

# KOMPAS



## TRANSFORMASI HUKUM JAMINAN

(Arah Pembaharuan dalam Perkembangan Praktik Hukum Jaminan di Indonesia)



**Dr. Holilur Rohman S.H., M.H., M.Kn. | Arifmon., S.E., M.H**  
**Teja Sukma Gumelar, S.H., M.Kn. | Muhammad Iqbal, S.H., M.Kn.**  
**Roni Azmi, S.H., M.H. | Surya Dharma, S.H., M.M.**

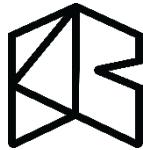


**KOMPAS**  
**TRANSFORMASI HUKUM JAMINAN**  
(Arah Pembaharuan dalam Perkembangan  
Praktik Hukum Jaminan di Indonesia)

**Penulis:**

1. **Dr. Holilur Rohman, S.H., M.H., M.Kn.**
2. **Arifmon, S.E., M.H.**
3. **Teja Sukma Gumelar, S.H., M.Kn.**
4. **Muhammad Iqbal, S.H., M.Kn.**
5. **Roni Azmi, S.H., M.H.**
6. **Surya Dharma, S.H., M.M.**

Diterbitkan Oleh:



**PT Kaya Ilmu Bermanfaat**  
Legenda Wisata Ruko Newton Blok U1 Nomor 5  
Telepon: +62 8999 040 777  
Email: kamubermanfaat@gmail.com

**Kompas Transformasi Hukum Jaminan (Arah  
Pembaharuan dalam Perkembangan Praktik Hukum  
Jaminan di Indonesia);**

**Dr. Holilur Rohman, S.H., M.H., M.Kn., Arifmon., S.E., M.H.,  
Teja Sukma Gumelar, S.H., M.Kn., Muhammad Iqbal, S.H.,  
M.Kn., Roni Azmi, S.H., M.H., Surya Dharma, S.H., M.M.;**

Kabupaten Bogor: PT Kaya Ilmu Bermanfaat; 2024; 352 halaman;  
14,8 x 23,5 cm

**ISBN: XXX-XXX-XXXXXX-X-X**

---

**KOMPAS TRANSFORMASI HUKUM JAMINAN  
(Arah Pembaharuan dalam Perkembangan  
Praktik Hukum Jaminan di Indonesia)**

---

**Penulis:**

- 1. Dr. Holilur Rohman, S.H., M.H., M.Kn.**
- 2. Arifmon, S.E., M.H.**
- 3. Teja Sukma Gumelar, S.H., M.Kn.**
- 4. Muhammad Iqbal, S.H., M.Kn.**
- 5. Roni Azmi, S.H., M.H.**
- 6. Surya Dharma, S.H., M.M.**

**Editor:**

Dr. Tina Amelia, S.H., M.H., CLA.

Gema Perdana, S.H., M.H.

**Desain Sampul:**

Tim Desain KIB

Diterbitkan Oleh:



**PT Kaya Ilmu Bermanfaat**

Legenda Wisata Ruko Newton Blok U1 Nomor 5

Telepon: +62 8999 040 777

Email: [kamubermanfaat@gmail.com](mailto:kamubermanfaat@gmail.com)

Hak cipta dilindungi Undang-Undang.  
Dilarang mengutip atau memperbanyak sebagian atau seluruh  
isi buku ini tanpa izin dari Penerbit.

## KATA PENGANTAR

Tiada hentinya segala puji dan syukur kami panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena telah diberikan segala nikmat dan rahmat yang berlimpah, sehingga Penulis dapat mempunyai kesempatan menulis buku **Kompas Transformasi Hukum Jaminan (Arah Pembaharuan dalam Perkembangan Praktik Hukum Jaminan di Indonesia)**.

Buku ini Penulis persembahkan kepada PT. Pegadaian dalam rangka ulang tahun yang ke-123. Penulis juga mengucapkan rasa terima kasih yang tidak terhingga atas bantuan dari berbagai pihak yang telah membantu menyelesaikan buku ini hingga proses terbitnya.

Buku ini ditulis untuk mendalami pembaharuan dalam perkembangan praktik hukum jaminan di Indonesia dengan harapan dapat memberikan solusi atas masalah yang hidup dan berkembang di masyarakat yang semakin beragam dari waktu ke waktu. Hukum jaminan ini menggunakan sistem hukum yang berlaku pada suatu waktu, di suatu tempat, sebagai hukum positif, serta berdasarkan pembaharuan hukum jaminan dalam Rancangan Undang-Undang Jaminan Benda Bergerak.

Penulis yakin buku ini tentu masih jauh dari sempurna, berbagai saran dan kritik dari semua pembaca akan sangat membantu Penulis, untuk perbaikan di kemudian hari.

Penulis berharap, semoga buku ini dapat memberikan manfaat yang berarti bagi siapapun yang membutuhkan.

Jakarta, Maret 2024

Penulis.

## **KATA SAMBUTAN DIREKTUR UTAMA PT PEGADAIAN**

Eksistensi PT Pegadaian dalam mendorong pertumbuhan Ekonomi Nasional melalui Penyediaan akses Permodalan dan Pembiayaan di sektor UMKM dan Ultra Mikro perlu diperkuat dan diperluas kemanfaatannya bagi Masyarakat, Bangsa dan Negara. Kontribusi tersebut termasuk dalam meningkatkan dan menumbuhkan Ilmu Pengetahuan berbasis Praktik yang berlaku di Masyarakat sebagai Pedoman dalam mengetahui arah kebijakan dan penyelesaian permasalahan atas Objek jaminan yang berlaku di Indonesia.

Buku Kompas Transformasi Hukum Jaminan (Arah Pembaharuan Perkembangan Praktik Hukum Jaminan di Indonesia) merupakan bentuk Kontribusi Aktif Karyawan dan Perusahaan dalam menyambut 123 Tahun Eksistensi PT Pegadaian bagi Republik Indonesia dan Masyarakat. Saya bersama segenap Anggota Direksi PT Pegadaian mengucapkan Selamat Kepada Penulis atas diterbitkannya Buku ini, dengan harapan semoga buku ini dapat dipergunakan sebagai literasi, panduan dan alternatif solusi dalam penyelesaian permasalahan Arah Hukum Jaminan Nasional bagi Seluruh Pihak yang berkepentingan serta eksistensinya sepanjang masa.

Jakarta, Maret 2024

Damar Latri Setiawan

## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>i</b>
<b>KATA SAMBUTAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>iii</b>
<b>BAB I EKSISTENSI HUKUM JAMINAN DI INDONESIA .....</b>	<b>1</b>
A. Hukum Jaminan Umum dan Khusus .....	1
1. Jaminan Umum.....	2
2. Jaminan Khusus.....	2
B. Perkembangan Jaminan Perorangan.....	3
1. Jaminan Penanggungan ( <i>Borgtocht</i> ).....	3
2. Jaminan Garansi .....	4
C. Perkembangan Jaminan Kebendaan .....	8
1. Ciri-Ciri Jaminan Kebendaan .....	10
2. Penggolongan Jaminan Kebendaan .....	11
<b>BAB II KERANGKA HUKUM DAN PROBLEMATIKA GADAI.....</b>	<b>12</b>
A. Kerangka Hukum Gadai .....	12
1. Subjek Dan Objek Gadai.....	12
2. Bentuk Perjanjian Gadai .....	13
3. Hak Dan Kewajiban Pemberi Dan Pemegang Gadai.....	14
4. Hapusnya Gadai.....	16
5. Eksekusi Jaminan Gadai .....	17
B. Problematika Gadai .....	18
1. Perkembangan Industri Pergadaian Indonesia .....	18
2. Keabsahan Perjanjian Gadai oleh Anak.....	28
3. Implikasi atas Objek Gadai Tidak Di bawah Penguasaan Kreditur .....	35
4. Tanggung Jawab Perusahaan Gadai atas Objek Gadai berasal dari Tindak Pidana....	45

5. Tantangan dan Problematika Gadai Saham ..... 55
6. Lelang Objek Jaminan Gadai Dikenakan Pajak..... 60
7. Mekanisme Lelang pada Objek Gadai ..... 63

### **BAB III KERANGKA HUKUM DAN**

#### **PROBLEMATIKA HIPOTEK..... 67**

- A. Kerangka Hukum Hipotek ..... 67
  1. Ciri-Ciri dan Sifat Hipotek..... 68
  2. Asas-Asas Hipotek..... 69
  3. Dasar Hukum Hipotek ..... 70
  4. Hak dan Kewajiban Pemberi Dan Pemegang Hipotek..... 70
  5. Hapusnya Hipotek..... 71
- B. Problematika Hipotek..... 72
  1. Pengkinian Praktik Pesawat Terbang sebagai Jaminan Pembiayaan ..... 72
  2. Jenis dan Kriteria Kapal sebagai Objek Hipotek ..... 81
  3. Legalitas Perjanjian Kredit tanpa melalui Akta Notariil..... 88
  4. Pembatalan Lelang atas Dasar Perbuatan Melawan Hukum ..... 97

### **BAB IV KERANGKA HUKUM DAN**

#### **PROBLEMATIKA HAK TANGGUNGAN ..... 107**

- A. Kerangka Hukum Hak Tanggungan ..... 107
  1. Dasar Hukum Hak Tanggungan ..... 107
  2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan ..... 112
  3. Tata Cara Pemberian, Pendaftaran Dan Peralihan Hak Tanggungan..... 114
  4. Hapusnya Hak Tanggungan..... 121
  5. Eksekusi Hak Tanggungan..... 123
- B. Problematika Hak Tanggungan..... 124



1. Keabsahan Sertifikat Hak Milik (SHM) menggunakan Nama Orang Lain ..... 124
2. Status Perjanjian Pengikatan Jual Beli pasca Kepailitan Pengembang..... 126
3. Praktik Sertifikat Hak Milik (SHM) Bersama ..... 129
4. Penyelesaian Sengketa Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) ..... 134

## **BAB V KERANGKA HUKUM DAN**

### **PROBLEMATIKA JAMINAN FIDUSIA ..... 148**

- A. Kerangka Hukum Jaminan Fidusia ..... 148
  1. Subjek Dan Objek Jaminan Fidusia..... 149
  2. Dasar Hukum Jaminan Fidusia ..... 150
  3. Pembebanan Jaminan Fidusia ..... 153
  4. Pendaftaran Jaminan Fidusia ..... 154
  5. Hapusnya Jaminan Fidusia..... 154
  6. Eksekusi Jaminan Fidusia..... 155
- B. PROBLEMATIKA JAMINAN FIDUSIA ..... 158
  1. Sejarah Jaminan Fidusia di Indonesia ..... 158
  2. Problematika Penjaminan atas Hak Kekayaan Intelektual (HKI)..... 159
  3. Mekanisme Eksekusi objek Jaminan Fidusia Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi ..... 169
  4. Pertanggungjawaban Debitur atas Hilang/ Musnahnya Objek Jaminan Fidusia ..... 176
  5. Dampak Hukum atas Jaminan Fidusia pada Objek Bukan Pemilik Sesungguhnya.....183
  6. Batas Tanggung Jawab Notaris dalam Akta Jaminan Fidusia..... 188
  7. Pendaftaran Jaminan Fidusia Bagi Kredit UMKM ..... 194

## **BAB VI KERANGKA HUKUM DAN**

### **PROBLEMATIKA RESI GUDANG ..... 199**

A. Kerangka Hukum Resi Gudang .....	199
1. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Jaminan Resi Gudang .....	204
2. Dasar Hukum Sistem Resi Gudang .....	207
3. Kelembagaan Dalam Sistem Resi Gudang	210
4. Barang Yang Dapat Disimpan di Gudang	210
5. Penerbitan dan Pengalihan Resi Gudang.	211
6. Pembebanan Jaminan Resi Gudang.....	216
7. Hapusnya Hak Jaminan Resi Gudang.....	219
8. Eksekusi Jaminan Resi Gudang .....	222
B. Problematika Resi Gudang .....	225
1. Keabsahan Objek Resi Gudang Dari Gudang Sengketa .....	225
2. Keabsahan Pengalihan Para Pihak dalam Jaminan Resi Gudang .....	232
3. Praktik dan Mekanisme Eksekusi atas Debitur Gagal Pelunasan .....	234
4. Batas Pertanggungjawaban Kreditur atas Objek Jaminan Resi Gudang .....	237

## **BAB VII POLITIK HUKUM RANCANGAN**

### **UNDANG-UNDANG JAMINAN BENDA**

#### **BERGERAK..... 242**

A. Pembaharuan Hukum Jaminan dalam RUU Jaminan Benda Bergerak .....	242
B. Reformulasi atas Objek Jaminan Benda Bergerak .....	252
C. Kewajiban Pendaftaran dan Penghapusan Jaminan Benda Bergerak .....	256
D. Penguasaan Objek Jaminan .....	266
E. Konsep Hak Mendahulu (Penjaminan Ulang)	269

### **CONTOH-CONTOH ATRIBUSI PERJANJIAN**

#### **JAMINAN KEBENDAAN KHUSUS ..... 272**

A. Surat Bukti Gadai .....	272
B. Surat Kuasa Untuk Memasang Hipotek Kapal	273

C. Grosse Akta Hipotek Kapal .....	289
D. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan .....	293
E. Akta Pembebanan Hak Tanggungan .....	306
F. Sertifikat Hak Tanggungan.....	315
G. Roya Hak Tanggungan .....	316
H. Surat Kuasa Membebaskan Jaminan Fidusia	319
I. Akta Jaminan Fidusia .....	320
J. Sertifikat Jaminan Fidusia .....	332
K. Akta Pengikatan Jaminan Resi Gudang .....	334
L. Bukti Kepemilikan Resi Gudang .....	342
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>343</b>
<b>BIOGRAFI PENULIS.....</b>	<b>353</b>



# **BAB I**

## **EKSISTENSI HUKUM JAMINAN DI INDONESIA**

### **A. Hukum Jaminan Umum dan Khusus**

Jaminan dalam suatu perikatan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur menjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, apabila dalam jangka waktu yang telah ditentukan terjadi wanprestasi pembayaran utang si debitur kepada kreditur.

Berkaitan dengan hukum jaminan, menurut J. Satrio hukum jaminan sebagai norma hukum yang mengatur jaminan-jaminan utang debitur terhadap kreditur.<sup>1</sup> Salim HS merumuskan bahwa hukum jaminan adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur mengenai hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan yang berkaitan dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.<sup>2</sup>

Peranan jaminan berupa harta kekayaan debitur yang diberikan kepada kreditur untuk menjamin dan memastikan bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya, yaitu memenuhi prestasi perjanjian sebagaimana yang dijanjikan.<sup>3</sup> Jaminan ini terdiri dari dua kategori: jaminan kebendaan (Pasal 1131 KUH Perdata) dan jaminan perorangan (Pasal 1820 s.d. Pasal

---

<sup>1</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Hak Tanggungan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1997, halaman 23.

<sup>2</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* Depok: Rajawali Press, 2019, halaman 6.

<sup>3</sup> Mariam Darus Badruzaman, "Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan", *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 11, 2000, halaman 12.

1850 KUH Perdata). Berdasarkan sifatnya, terdapat 2 (dua) jenis dalam pemberian jaminan:<sup>4</sup>

### **1. Jaminan Umum**

Jaminan yang bersifat umum yaitu jaminan yang diberikan oleh debitur kepada setiap kreditur, hak-hak tagihan yang tidak mempunyai hak saling mendahului (*konkuren*) antara kreditur yang satu dan kreditur lainnya. Semua harta si debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk segala perikatan perorangan, atau dengan kata lain sebagai jaminan umum, berdasarkan Pasal 1131 KUH Perdata.

### **2. Jaminan Khusus**

Jaminan yang bersifat khusus yaitu jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur, hak-hak tagihan mana mempunyai hak mendahului sehingga kreditur berkedudukan sebagai kreditur *privilege* (hak *preferent*).<sup>5</sup>

Perbedaannya Hukum Jaminan Khusus dengan Hukum Jaminan Umum adalah pada Hukum Jaminan Umum, jaminan diberikan atau ditentukan oleh undang-undang sebagai piutang yang diistimewakan, sedangkan Hukum Jaminan Khusus, jaminan diperjanjikan antara debitur dan kreditur, sehingga menimbulkan hak preferensi bagi kreditur atas benda tertentu yang diserahkan debitur.

---

<sup>4</sup> Salim HS, *op.cit.*, halaman 29.

<sup>5</sup> Rivaldo Marcello Kalley, "Kedudukan Benda Tak Bergerak sebagai Jaminan dalam Perjanjian Kredit", *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 11, No. 1, 2023, halaman 8.

## B. Perkembangan Jaminan Perorangan

Sri Soedewi Masjchoen mengartikan jaminan perorangan (jaminan imateriil) adalah: "Jaminan yang menimbulkan hubungan langsung kepada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap kekayaan debitur pada umumnya."<sup>6</sup>

Pendapat Subekti yang mengkaji jaminan perorangan ditinjau dari sudut pandang kontraktual antara kreditur dengan pihak ketiga untuk pemenuhan kewajiban baik seluruhnya maupun sampai suatu bagian tertentu si berhutang<sup>7</sup>. Dalam hal jaminan perorangan, pelaksanaannya hanya dapat dimintakan kepada orang tertentu, biasanya debitur atau penanggung. Jaminan perorangan dapat diberikan oleh perorangan atau badan hukum sebagai pihak ketiga. Dilihat dari sifatnya, jaminan dikategorikan sebagai jaminan perorangan, yang berarti ada seseorang atau badan hukum yang menjamin untuk melaksanakan jaminan tersebut apabila debitur wanprestasi.<sup>8</sup>

Jaminan perorangan secara garis besar dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu jaminan penanggungan (*borgtocht*) dan jaminan garansi.

### 1. Jaminan Penanggungan (*Borgtocht*)

Jaminan penanggungan utang (*borgtocht*), diatur di dalam Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1850 KUH Perdata, yang diartikan "suatu

---

<sup>6</sup> Hartono Hadisaputro, *Segi Hukum Perdata: Pokok-Pokok Hukum Perdata dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta: Penerbit Liberty, 1984, halaman 50.

<sup>7</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasa, 2001, Hal. 178-179.

<sup>8</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty Offset, 2001, halaman 83.

perjanjian, di mana pihak ketiga, demi kepentingan kreditur, mengikatkan dirinya untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur tidak memenuhi perikatannya.”<sup>9</sup>

Sifat perjanjian jaminan penanggungan utang adalah perjanjian tambahan (*accessoir*), yang selalu mengikuti perjanjian pokoknya, dalam hal ini adalah perjanjian kredit antara debitur dan kreditur.

Penanggung utang sebenarnya tidak wajib membayar utang debitur kepada kreditur, kecuali debitur wanprestasi dalam pembayaran utangnya. Berdasarkan Pasal 1831 KUH Perdata, penanggung berhak menuntut agar harta debitur disita dan dijual terlebih dahulu untuk membayar kewajiban utangnya, namun apabila penjualan harta debitur tidak mencukupi, maka harta penanggung akan digunakan untuk membayar utangnya.<sup>10</sup>

## 2. Jaminan Garansi

Pasal 1 ayat 3 Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/88/KEP/DIR Tahun 1991 tentang Pemberian Garansi Oleh Bank diatur tentang bentuk-bentuk garansi bank yang dapat dikeluarkan oleh bank, sebagai berikut:

- a. Bentuk warkat yang diterbitkan oleh bank yang mengakibatkan kewajiban membayar terhadap pihak yang menerima garansi apabila pihak yang dijamin cedera janji;

---

<sup>9</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2003.

<sup>10</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2003.



- b. Bentuk penandatanganan kedua dan seterusnya atas surat berharga dengan hak regres yang dapat menimbulkan kewajiban membayar bagi bank apabila pihak yang dijamin cedera janji;
- c. garansi lainnya yang terjadi karena perjanjian bersyarat, sehingga akan mendapatkan kewajiban finansial bagi bank.

Semua bank garansi yang dijelaskan di atas mengharuskan bank (penjamin) untuk mengganti kerugian kepada kreditur apabila pihak yang dijamin (debitur) wanprestasi. Dengan demikian, bank garansi yang digunakan untuk menjamin pekerjaan termasuk dalam berbagai jenis jaminan yang dihasilkan dari perjanjian bersyarat. Ketika bank bertindak sebagai penanggung, dasar hukum dari perjanjian bank garansi adalah jaminan pribadi, atau *borgtocht*, yang diatur dalam pasal 1820 sampai 1850 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Perjanjian jaminan, seperti halnya semua jaminan lainnya, merupakan perjanjian tambahan atau *accessoir*, yang berarti perjanjian ini muncul setelah perjanjian pokok. Karena sifatnya yang pelengkap, selain itu jaminan ini hanya dapat diterbitkan setelah perjanjian pokoknya selesai, konsekuensi berikutnya bahwa penjaminan tidak dapat diberikan untuk jumlah yang melebihi kewajiban debitur yang dijamin atau mencantumkan syarat-syarat yang lebih berat dari perjanjian pokoknya.

Dalam SK Direksi BI tersebut diatur syarat-syarat minimum yang harus dipenuhi dalam suatu

bank garansi, yaitu sekurang-kurangnya harus memuat:

- a. Judul "garansi bank" atau "bank garansi". Dalam hal bank menerbitkan garansi dalam bahasa asing, maka di bawah judul yang dikehendaki tersebut diberi tanda kurung "Garansi Bank"
- b. Nama dan alamat bank pemberi garansi.
- c. Tanggal penerbitan.
- d. Transaksi antara pihak yang dijamin dengan penerima garansi (perjanjian pokoknya), misalnya tender, pemenuhan bea masuk, pembangunan suatu proyek dan perijinan perdagangan valuta asing.
- e. Jumlah uang yang dijamin bank
- f. Tanggal mulai berlaku dan berakhir, mengingat bank garansi merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*) maka jangka waktunya akan berakhir bersama dengan perjanjian pokok.
- g. Penegasan batas waktu pengajuan klaim bahwa klaim dapat diajukan segera setelah timbulnya wanprestasi dengan batasan waktu pengajuan terakhir sekurang-kurangnya 14 hari dan selambat-lambatnya 30 hari setelah berakhirnya garansi tersebut.
- h. Berdasarkan pasal 1831 KUH Perdata, apabila timbul cedera janji (wanprestasi) maka sebelum melakukan pembayaran bank dapat meminta benda-benda si berutang disita dan dijual terlebih dahulu untuk melunasi hutangnya. Dalam rangka pihak yang dijamin maupun pihak yang menerima garansi dapat mengetahui dengan jelas

pasal 1831 dan pasal 1832 KUH Perdata, maka bank diwajibkan memperjanjikan dan mencantumkan ketentuan yang dipilihnya dalam bank garansi yang bersangkutan.<sup>11</sup>

Garansi bank dapat dilihat dari segi-segi berikut ini:

- a. Dari segi tujuan penggunaan garansi bank:
  - 1) Garansi bank untuk penyerahan barang-barang, baik mengenai barang-barang yang dibiayai dengan kredit bank, maupun yang tidak dibiayai dengan kredit bank.
  - 2) Garansi bank untuk mendapatkan Keterangan Pemasukan Pabean (KPP) atas barang-barang yang L/C-nya telah dibayar penuh oleh importir.
  - 3) Garansi bank untuk pengeluaran barang-barang yang L/C-nya belum dibayar penuh oleh importir.
  - 4) Garansi bank untuk mengikuti tender pembangunan proyek yang dikenal sebagai tender *bond* atau *bid bond*. Garansi bank ini erat hubungannya dengan kesediaan terjamin sebagai peserta tender untuk melaksanakan pembangunan proyek apabila dapat memenangkan tender.
  - 5) Garansi bank untuk melaksanakan pembangunan proyek sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah diperjanjikan antara terjamin sebagai

---

<sup>11</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2003.

pemborong pekerjaan pembangunan proyek dan pemberi pekerjaan borongan yang dikenal sebagai *performance bond* atau *contract bond*.

- 6) Garansi bank untuk melindungi atau memberikan ganti rugi karena pelaksanaan suatu kewajiban dalam suatu kedudukan tertentu, yang dikenal sebagai *indemnity bond*.
  - 7) Garansi bank untuk keperluan membayar uang muka sehubungan dengan suatu kegiatan tertentu yang dikenal sebagai *advance payment guarantee*.
- b. Dari segi mata uang yang digunakan dalam garansi bank:
- 1) Garansi bank dalam mata uang Rupiah, sehubungan dengan transaksi yang terjadi di dalam negeri yang mempunyai kewajiban untuk melakukan pembayaran kembali dalam mata uang Rupiah.
  - 2) Garansi bank dalam valuta asing atau garansi bank dalam mata uang Rupiah yang mempunyai kewajiban untuk melakukan pembayaran terhadap transaksi di luar negeri.

### **C. Perkembangan Jaminan Kebendaan**

Hak jaminan kebendaan merupakan hak-hak kreditur untuk didahulukan, diutamakan, dalam pengambilan pembayaran pelunasan utang daripada kreditur lainnya, atas hasil penjualan suatu objek

tertentu yang secara khusus diperikatkan dalam suatu perjanjian.<sup>12</sup>

Fungsi jaminan kebendaan dalam dunia hukum dan keuangan, antara lain:

- a. Memberikan jaminan kepada kreditur bahwa jika debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya, kreditur dapat menggunakan jaminan tersebut untuk mengganti kerugian yang dialami dengan syarat dan ketentuan berlaku berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- b. Melindungi kepentingan kreditur dengan memberikan preferensi, sehingga kreditur memiliki hak yang didahulukan daripada kreditur lainnya apabila debitur gagal membayar (wanprestasi).
- c. Mendorong pemberian kredit dengan memberikan kepercayaan kepada kreditur bahwa debitur memiliki jaminan yang dapat digunakan sebagai ganti rugi jika debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang dijanjikan.
- d. Mengurangi risiko kredit karena kreditur dapat menggunakan jaminan tersebut untuk melunasi kewajiban debitur jika terjadi wanprestasi.

Lembaga jaminan bukan bertujuan untuk memindahkan hak milik atas suatu benda, melainkan jaminan kebendaan sebagai jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda yang mempunyai hubungan langsung dengan benda tersebut. Dengan demikian, jika debitur tidak memenuhi janjinya atau wanprestasi, objek jaminan tidak dapat dimiliki secara otomatis oleh kreditur.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> J. Satrio, *op.cit.*, hlm. 17.

<sup>13</sup> Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta: Kencana, 2013, halaman 59.

## 1. Ciri-Ciri Jaminan Kebendaan

Jaminan yang bersifat kebendaan merupakan sifat jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai karakteristik terdapat hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapa pun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan kepada pihak lain.

Jaminan kebendaan dapat berupa jaminan benda bergerak dan benda tidak bergerak. Benda bergerak adalah kebendaan yang karena sifatnya dapat berpindah atau dipindahkan atau karena undang-undang dianggap sebagai benda bergerak, seperti hak-hak yang melekat pada benda bergerak. Benda bergerak dibedakan lagi atas benda berwujud dan tidak berwujud. Benda tidak bergerak yaitu benda-benda yang karena sifatnya, tujuan pemakaiannya atau karena penetapan undang-undang dinyatakan sebagai benda tak bergerak, misalnya hak atas tanah dan bangunan.

Dengan demikian, secara garis besar, karakteristik jaminan kebendaan adalah sebagai berikut:

- a. Merupakan hak mutlak atas suatu benda;
- b. Dapat dipertahankan terhadap tuntutan oleh siapapun;
- c. Selalu mengikuti benda di tangan siapapun benda itu berada (*droit de suite/zakaaksgevolg*);
- d. Mengandung asas prioritas, yaitu hak kebendaan lebih dulu terjadi akan lebih

diutamakan daripada yang terjadi kemudian (*droit de preference*).<sup>14</sup>

## **2. Penggolongan Jaminan Kebendaan**

Jaminan kebendaan digolongkan menjadi 5 macam, yaitu sebagai berikut:

- a. Gadai, sebagaimana yang terdapat pada Bab 20 Buku II KUH Perdata;
- b. Hipotek yang diatur dalam Bab 21 Buku II KUH Perdata. Pembebanan hak atas tanah yang menggunakan lembaga hipotek tidak berlaku lagi setelah adanya Undang-Undang hak tanggungan, kecuali untuk pembebanan jaminan atas kapal laut dan pesawat udara. Pembebanan hipotek atas kapal laut diatur pada Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran. Kemudian hipotek atas pesawat udara diatur pada Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1992 tentang Penerbangan.
- c. Hak Tanggungan, sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996.
- d. Jaminan fidusia, sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang No. 42 Tahun 1999.
- e. Resi Gudang, sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 9 Tahun 2011 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 9 Tahun 2006 Tentang Sistem Resi Gudang.

---

<sup>14</sup> Anisah Firdausi, "Penerbitan Resi Gudang sebagai Jaminan Utang", Tesis, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, 2017, hal. 22

## **BAB II**

### **KERANGKA HUKUM DAN PROBLEMATIKA GADAI**

#### **A. Kerangka Hukum Gadai**

##### **1. Subjek Dan Objek Gadai**

Subjek gadai terdiri dari dua orang: *pandgever* (pemberi gadai) dan *pandnemer* (pemegang gadai). *Pandgever* adalah orang atau badan hukum yang memberikan gadai benda bergerak kepada pemegang gadai sebagai jaminan untuk pinjaman uang yang diberikan kepadanya atau pihak ketiga. Komponen yang diperlukan oleh pemberi gadai adalah:

- a. Pemberi Gadai;
- b. Jaminan berupa benda bergerak;
- c. Pemegang gadai;
- d. Adanya pinjaman uang;

Orang atau badan hukum yang menerima gadai sebagai jaminan untuk pinjaman yang diberikannya kepada pemberi gadai (*pandgever*) disebut pemegang gadai. Di Indonesia, perusahaan pergadaian adalah badan hukum yang ditunjuk untuk mengelola lembaga gadai (pemegang gadai).

Benda yang dapat dijadikan jaminan utang adalah barang bergerak termasuk piutang-piutang, yang telah ada pada saat penjaminan tersebut dilakukan (Pasal 1150 dan Pasal 1152 KUHPerdara), hal ini berdasarkan Pasal 1152 KUHPerdara, benda yang digadaikan harus diletakkan di bawah kekuasaan si berpiutang atau pihak ketiga yang disepakati oleh kedua belah pihak, sehingga tidak dimungkinkan benda



tersebut adalah benda yang akan ada di kemudian hari.<sup>15</sup>

## **2. Bentuk Perjanjian Gadai**

Dalam gadai terdapat perjanjian gadai antara pemegang gadai dan pemberi gadai. Perjanjian gadai ini dibuat secara tertulis atau secara lisan; itu hanya diserahkan kepada para pihak. Jika dibuat secara tertulis, dapat dibuat dalam akta notariil atau cukup akta di bawah tangan. Yang terpenting, bahwa perjanjian gadai itu benar-benar ada. Menurut Pasal 1151 KUH Perdata, persetujuan gadai harus dibuktikan dengan segala cara yang mungkin untuk membuktikan persetujuan pokoknya. Perjanjian gadai tidak memerlukan bentuk khusus; mereka dapat dibuat dengan mengikuti bentuk perjanjian pokoknya, yang biasanya adalah perjanjian pinjam meminjam uang, perjanjian kredit, atau pengakuan hutang dengan gadai barang, sehingga dapat dibuat secara lisan atau tertulis.

Terdapat pula di dalamnya penyerahan kebendaan gadai dari debitur (pemberi gadai) kepada kreditur (pemegang gadai). Dengan demikian, jika perjanjian gadai tidak dilanjutkan dengan penyerahan kebendaan gadai tersebut kepada kreditur (pemegang gadai), hak gadainya dianggap tidak sah.

---

<sup>15</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2003.

### **3. Hak Dan Kewajiban Pemberi Dan Pemegang Gadai**

Pemberi dan pemegang gadai memiliki hak dan kewajibannya masing-masing. Hak dari Pemberi gadai adalah sebagai berikut:

- a. Menuntut apabila barang gadai itu telah hilang sebagai akibat dari kelalaian pemegang gadai;
- b. Mendapat pemberitahuan terlebih dahulu dari pemegang gadai apabila barang gadai akan dijual;
- c. Mendapatkan kelebihan atas penjualan barang gadai setelah dikurangi dengan pelunasan utangnya (jika ada);
- d. Mendapat kembali barang yang digadaikan apabila utang-utangnya dibayar lunas.

Kewajiban dari Pemberi Gadai adalah sebagai berikut:

- 1) Menyerahkan barang yang dipertanggungjawabkan sampai pada waktu hutang dilunasi, baik yang mengenai jumlah pokok maupun bunga;
- 2) Bertanggung jawab atas pelunasan utangnya;
- 3) Memberikan ganti kerugian atas biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh pemegang gadai untuk menyelamatkan barang yang digadaikan;
- 4) Apabila telah diperjanjikan sebelumnya, pemberi gadai harus menerima jika pemegang gadai menggadaikan lagi barang yang digadaikan tersebut.

Adapun Hak Pemegang Gadai adalah sebagai berikut:

- 1) Menahan benda yang digadaikan (hak *retentie*) selama debitur/pemberi gadai belum melunasi utang pokok maupun bunga dan biaya-biaya utang lainnya;
- 2) Mengambil pelunasan dari hasil penjualan kebendaan yang digadaikan, penjualannya mana baik dilakukan atas dasar parate eksekusi maupun putusan pengadilan (titel eksekutorial);
- 3) Mendapatkan penggantian seluruh biaya perawatan barang yang digadaikan guna keselamatan barang gadainya;
- 4) Jika piutang yang digadaikan menghasilkan bunga, maka pemegang gadai berhak atas bunga benda gadai tersebut dengan memperhitungkannya dengan bunga atau utang yang seharusnya dibayarkan kepadanya atau kalau piutangnya tidak dibebani dengan bunga, maka bunga benda gadai yang diterima pemegang gadai dikurangkan dari pokok utang.

Kewajiban Pemegang Gadai adalah sebagai berikut:

- 1) Bertanggung jawab atas hilang atau berkurangnya nilai barang yang digadaikan yang diakibatkan oleh karena kelalaian pemegang gadainya;
- 2) Memberitahukan kepada pemberi gadai, apabila ia bermaksud hendak menjual barang yang digadaikan kepada pemberi gadai dengan sarana pos, telekomunikasi, atau sarana komunikasi lainnya;
- 3) Mengembalikan barang yang digadaikan setelah utang pokok beserta dengan bunga

- dan biaya-biaya lainnya telah dilunasi oleh pemberi gadai;
- 4) Dilarang untuk menikmati barang yang digadaikan dan pemberi gadai berhak untuk menuntut pengembalian barang yang digadaikan dari tangan pemegang gadai bila pemegang gadai menyalahgunakan barang yang digadaikan;
  - 5) Memberikan peringatan (somasi) kepada pemberi gadai jika telah lalai memenuhi kewajiban membayar pelunasan piutangnya;
  - 6) Menyerahkan bukti hasil penjualan barang gadai dan sesudahnya pemegang gadai dapat mengambil bagian jumlah yang merupakan bagian dari pelunasan piutangnya.

#### **4. Hapusnya Gadai**

Tidak ada ketentuan spesifik dalam KUHPerdara yang mengatur alasan hapus atau berakhirnya gadai. Namun, berdasarkan ketentuan yang ditemukan dalam pasal-pasal yang mengatur lembaga hak jaminan gadai sebagaimana diatur dalam pasal 1150 sampai dengan 1160 KUHPerdara, kita dapat mengetahui alasan yang mendasari hapusnya gadai, yaitu:<sup>16</sup>

- a. Hapusnya perjanjian gadai yang disebabkan oleh pelunasan utang, pertemuan utang (kompensasi), pembaruan utang (novasi), atau pembebasan utang;

---

<sup>16</sup> Rachmadi Usman, Hukum Kebendaan, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, halamn 143

- b. Lepasnya benda gadai dari kuasa pemegang gadai, karena benda gadai dapat dilepaskan secara sukarela oleh pemegangnya atau dihapusnya;
- c. Dalam situasi di mana pemegang gadai dan barang yang digadaikan keduanya memiliki kepemilikan bersama;
- d. Jika pemegang gadai menyalahgunakan barang gadai mereka.

## **5. Eksekusi Jaminan Gadai**

Pada dasarnya, eksekusi barang jaminan gadai dilakukan melalui penjualan di muka umum melalui pelelangan dengan bantuan kantor atau badan lelang. Namun, berdasarkan parate eksekusi, maka kreditur atau pemegang gadai memiliki wewenang penuh untuk mengeksekusi barang jaminan tanpa melalui pengadilan. Jika sebelumnya diperjanjikan, hal ini dapat dilakukan. Dalam Pasal 1155 ayat 1 KUHPerdara, 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 di hadapan 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 perantara dua orang makelar yang ahli dalam bidang itu.<sup>17</sup>

## **B. Problematika Gadai**

### **1. Perkembangan Industri Pergadaian Indonesia**

- a. Sebelum Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2016 tentang Usaha Pergadaian

Pegadaian sebagai pioner lembaga gadai di Indonesia memiliki sejarah yang panjang, dimulai pada tahun 1746 ketika sebuah bank Van Leening milik pemerintah Belanda memberikan kredit dengan sistem gadai. Kegiatan Pegadaian ditangani sendiri oleh pemerintah agar dapat memberikan perlindungan dan manfaat yang lebih besar bagi masyarakat peminjam. Pada tahun 1901, bisnis Pegadaian ditetapkan sebagai monopoli pemerintah melalui Peraturan Pemerintah No. 131, Pegadaian didirikan pada tanggal 1 April 1901, dengan prosedur pinjaman yang sederhana, suku bunga yang rendah, dan taksiran barang jaminan yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Pada tahun 1917, seluruh pegadaian di Jawa dan Madura berada di bawah kendali pemerintah.

Setelah kemerdekaan Indonesia pada tahun 1958, Presiden Soekarno menasionalisasi perusahaan-perusahaan

---

<sup>17</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2003.

Belanda di Indonesia dan mengubahnya menjadi perusahaan milik negara. Pengelolaan perusahaan-perusahaan itu diperbarui dengan mengeluarkan Perppu Nomor 19 Tahun 1960 yang mendasarkan perusahaan milik pemerintah sebagai Perusahaan Negara (PN). Jawatan Pegadaian juga berubah menjadi Perusahaan Negara pada tahun 1961. Pemerintah pada masa Orde Baru menyadari kerugian sistem PN dan perlunya merevitalisasi perusahaan-perusahaan negara. Restrukturisasi dimulai dengan Instruksi Presiden (Inpres) No. 12/1967, yang bertujuan menyederhanakan dan menyehatkan perusahaan-perusahaan negara. Kemudian, Perppu No. 1/1969 dikeluarkan dan menjadi UU No. 9 tahun 1969. Undang-undang ini menetapkan tiga bentuk perusahaan negara: Perjan, Perum, dan Persero. Ini adalah langkah-langkah yang diambil oleh pemerintah untuk meningkatkan efisiensi dan pemulihan kinerja perusahaan-perusahaan negara di Indonesia.<sup>18</sup>

Pegadaian yang berbadan hukum, mengalami transformasi dari Perusahaan Jawatan (Perjan) menjadi Perusahaan Umum (Perum) pada bulan April 1990, sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1990. Peraturan ini kemudian diubah

---

<sup>18</sup> M. Dawam Rahardjo, *Pembangunan Pascamodernis Esai-esai Ekonomi Politik*, Yogyakarta: Insist Press, 2012, hlm. 22.

dengan Peraturan Pemerintah No. 103 tahun 2000. Perubahan ini membawa perubahan internal dan eksternal bagi Pegadaian. Secara internal, terjadi pergeseran mentalitas dan perilaku karyawan, sedangkan secara eksternal, citra Pegadaian mengalami perubahan di mata masyarakat. Budaya perusahaan dan slogan perusahaan berperan penting dalam meningkatkan pelayanan baik fisik maupun non-fisik, seperti peningkatan perilaku karyawan dan pelayanan kepada masyarakat. Selain itu, transformasi ini juga membantu mengubah persepsi bahwa Pegadaian hanya melayani masyarakat miskin dan kelas bawah, menjadi melayani masyarakat kelas menengah dalam mengatasi masalah keuangan untuk berbagai keperluan konsumtif dan produktif. Pasal 2 PP Nomor 10 Tahun 1990 berbunyi:<sup>19</sup>

- 1) Perusahaan Jawatan (PERJAN) Pegadaian yang didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 1969 dialihkan bentuknya menjadi Perusahaan Umum (PERUM) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Nomor 9 Tahun 1969, dengan nama Perusahaan Umum (PERUM) Pegadaian dan meneruskan usaha-usaha selanjutnya

---

<sup>19</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1990 Tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Jawatan (Perjan) Pegadaian Menjadi Perusahaan Umum (Perum) Pegadaian, Pasal 2.



berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini.

- 2) Dengan dialihkannya bentuk Perusahaan Jawatan (PERJAN) Pegadaian menjadi Perusahaan Umum (PERUM) sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), Perusahaan Jawatan (PERJAN) Pegadaian dinyatakan bubar pada saat pendirian PERUM tersebut dengan ketentuan segala hak dan kewajiban, kekayaan dan termasuk seluruh pegawai Perusahaan Jawatan (PERJAN) Pegadaian yang ada pada saat pembubarannya beralih kepada PERUM yang bersangkutan.
- 3) Hal-hal yang timbul dari dan yang berhubungan dengan pelaksanaan ketentuan tersebut pada ayat (2) diatur lebih lanjut oleh Menteri berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kemudian terdapat Pasal 3 PP Nomor 10 Tahun 1990 yang menyatakan:<sup>20</sup>

- 1) Perusahaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 adalah badan usaha tunggal yang diberi wewenang untuk menyalurkan uang pinjaman atas dasar hukum gadai.
- 2) Perusahaan melakukan usaha-usahanya berdasarkan ketentuan dalam Peraturan

---

<sup>20</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1990 Tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Jawatan (Perjan) Pegadaian Menjadi Perusahaan Umum (Perum) Pegadaian, Pasal 3.

Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- 3) Dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini, terhadap perusahaan berlaku Hukum Indonesia.

Ruang lingkup PP Nomor 10 Tahun 1990 sesuai dengan perkembangan ekonomi dan moneter pada masa tersebut, sehingga dipandang perlu untuk lebih meningkatkan peranan lembaga kredit atas dasar hukum gadai yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat.

Pada tahun 2011, Pemerintah Indonesia memutuskan untuk mengubah status Pegadaian dari perusahaan umum (Perum) menjadi Perseroan Terbatas (PT) Persero. Perubahan ini bertujuan agar Pegadaian dapat menyediakan layanan gadai dan fidusia, baik secara konvensional maupun berdasarkan prinsip syariah, serta jasa keuangan lainnya. Perusahaan ini mengutamakan pelayanan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, usaha mikro, usaha kecil, dan usaha menengah. Setelah restrukturisasi, Pemerintah berencana memprivatisasi Pegadaian dengan menjual sebagian sahamnya kepada publik dan mengubahnya menjadi perusahaan terbuka (Tbk).

Kebijakan restrukturisasi Pegadaian menuju privatisasi menimbulkan kekhawatiran akan dampak potensial terhadap perannya dalam melayani

masyarakat menengah ke bawah. Perubahan dari Perum (perusahaan milik pemerintah) menjadi PT Persero (perusahaan publik) menunjukkan adanya pergeseran fokus dari pelayanan masyarakat menjadi pencarian keuntungan. Namun demikian, terlepas dari perubahan ini, pemberian kredit kepada masyarakat menengah ke bawah tidak terpengaruh secara negatif. Mekanisme pemberian layanan kredit kepada kelompok ini sebagian besar tidak berubah. Produk-produk yang secara khusus ditujukan untuk masyarakat menengah ke bawah tetap tersedia dengan suku bunga tetap. Selain itu, sebagai tambahan dari kegiatan bisnis utamanya, PT Pegadaian (Persero) dapat melakukan layanan lain seperti pengiriman uang, transaksi pembayaran, dan optimalisasi aset perusahaan.

- b. Sesudah Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2016 tentang Usaha Pergadaian  
Regulasi usaha pergadaian berkembang seiring dengan perkembangan kebutuhan alternatif pembiayaan, khususnya bagi masyarakat menengah ke bawah, serta pelaku usaha mikro, kecil dan menengah. Berlakunya Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 31/POJK.05/2016 tentang Usaha Pergadaian menjadi landasan hukum pengembangan layanan jasa usaha pergadaian dan membuka kesempatan bagi

usaha pergadaian swasta. POJK bertujuan meningkatkan inklusi keuangan bagi masyarakat menengah ke bawah serta kemudahan akses terhadap pinjaman bagi masyarakat menengah ke bawah dan usaha mikro, kecil dan menengah.

POJK Usaha Pergadaian yang memberikan ruang bagi penyelenggaraan usaha pergadaian berdasarkan prinsip syariah berimplikasi terhadap sistem hukum pergadaian, yakni berlakunya lebih dari satu sistem hukum yang mengatur usaha pergadaian, yaitu konvensional dan syariah. Ini berarti telah terjadi dualisme sistem hukum usaha pergadaian, khususnya usaha Gadai. Perbedaan mendasar dari ke dua sistem hukum gadai ini dapat dilihat dari landasan dan prinsip hukum yang digunakan serta lingkup objek gadainya.

Gadai syariah dalam implementasinya, kadang kala menghadapi kendala yuridis mengingat sebagian aturan hukum usaha pergadaian syariah masih mengacu pada regulasi usaha pergadaian konvensional. Dalam hal belum diatur secara khusus, usaha pergadaian syariah dapat menggunakan peraturan yang berlaku bagi usaha pergadaian konvensional sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Selain mengacu pada POJK Usaha Pergadaian, sumber hukum yang digunakan adalah Fatwa DSN-MUI, khususnya Fatwa tentang *Rahn* dan *Rahn tasjily* serta akad lain yang terkait.

Perkembangan Usaha Pergadaian tidak hanya berkaitan dengan prinsip dan sistem hukum yang digunakan, namun meliputi pula kelembagaan dan layanan atau produk yang ditawarkan.

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) melihat adanya tren peningkatan bisnis gadai yang ditawarkan oleh perorangan atau badan usaha tertentu. Dalam menanggapi hal ini, OJK telah menetapkan peraturan untuk usaha pergadaian. Peraturan tersebut menyatakan bahwa usaha pergadaian hanya dapat berbentuk badan hukum Perseroan Terbatas (PT) atau Koperasi. Selain itu, OJK telah menetapkan pedoman untuk cakupan wilayah usaha. Peraturan ini berlaku untuk usaha pergadaian yang baru berdiri, sedangkan usaha yang sudah berjalan dikecualikan dari ketentuan ini namun tetap diwajibkan untuk mendaftarkan dan mendapatkan izin dari OJK. Tujuan dari peraturan ini adalah untuk mengantisipasi perkembangan usaha pergadaian dan memastikan pengawasan dan pengendalian yang tepat.

Selain menentukan bentuk badan usaha, Pasal 3 POJK Usaha Pergadaian melarang perusahaan Pergadaian dimiliki oleh warga negara asing, atau badan usaha yang sebagian atau seluruhnya dimiliki oleh warga negara atau badan usaha asing. Tampaknya, regulasi di bidang usaha pergadaian ini mengarahkan Usaha

Pergadaian sebagai alternatif pembiayaan bagi masyarakat berbasis kekuatan sendiri.<sup>21</sup>

Di masa yang akan datang, Usaha Pergadaian akan menjadi pilihan menarik bagi masyarakat menengah ke bawah, dan usaha mikro, kecil dan menengah yang aman, efisien dan memberikan perlindungan hukum yang optimal. Selain itu, akses untuk memperoleh pembiayaan akan semakin besar, mengingat selain PT Pegadaian yang eksistensinya telah diakui, akan terdapat banyak perusahaan Pergadaian Swasta yang akan menjadi pilihan. Perkembangan perusahaan Pergadaian swasta ini menunjukkan peningkatan yang sangat pesat.<sup>22</sup>

Berdasarkan pemetaan perusahaan Pergadaian saat ini, OJK akan terus mendorong perusahaan Pergadaian swasta untuk segera mendaftarkan usahanya untuk memperoleh izin usaha sampai batas waktu yang ditentukan. Pendaftaran dan perizinan ini dapat digunakan oleh OJK untuk mengawasi dan memastikan bahwa perusahaan pergadaian dalam menjalankan kegiatan usahanya taat pada regulasi dan

---

<sup>21</sup> Lastuti Abubakar, "Pranata Gadai Sebagai Alternatif Pembiayaan Berbasis Kekuatan Sendiri (Gagasan pembentukan UU Pergadaian) ", Jurnal Mimbar Hukum- Fakultas Hukum UGM, Vol. 24, No.21, 2012, halaman 10.

<sup>22</sup> OJK, *Dari 1000 usaha gadai, hanya 7 yang berizin*, <http://keuangan.kontan.co.id/news/ojk-dari-1000-usaha-gadai-hanya-7-yang-berizin>, tanggal 2 April 2017, diunduh tanggal 21 Februari 2024, pkl 02.47.

sesuai dengan tujuan pendiriannya. Berdasarkan Pasal 9 POJK Usaha Pergadaian, perusahaan pergadaian tidak dapat melakukan kegiatan usaha sebelum memperoleh izin usaha dari OJK. Selain perkembangan kelembagaan, perkembangan objek Gadai merupakan isu hukum strategis lainnya.

Berdasarkan Pasal 13 ayat 1 huruf b POJK Usaha Pergadaian, perusahaan Pergadaian bahkan dapat menyalurkan Uang Pinjaman dengan jaminan fidusia. Jenis-jenis usaha pergadaian dalam POJK Usaha Pergadaian meliputi:

- a. Penyaluran Uang Pinjaman dengan jaminan berdasarkan hukum Gadai;
- b. Penyaluran Uang Pinjaman dengan jaminan berdasarkan fidusia;
- c. Pelayanan jasa titipan barang berharga; dan/atau
- d. Pelayanan jasa taksiran.

Kemudian Pasal 13 ayat 2 POJK Usaha Pergadaian memaparkan Perusahaan Pergadaian dapat melakukan kegiatan usaha lainnya, yaitu:

- a. kegiatan lain yang tidak terkait Usaha Pergadaian yang memberikan pendapatan berdasarkan komisi (fee based income) sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di bidang jasa keuangan; dan/atau
- b. kegiatan usaha lain dengan persetujuan OJK.

## **2. Keabsahan Perjanjian Gadai oleh Anak**

Dalam membahas keabsahan perjanjian gadai oleh anak, baiknya membahas terlebih dahulu mengenai kedudukan anak dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia dalam melakukan perbuatan hukum. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak, anak adalah seseorang yang belum berusia 18 (delapan belas) tahun, termasuk anak yang masih dalam kandungan.

Kemudian merujuk pada Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 11 Tahun 2012 tentang Sistem Peradilan Pidana Anak, Anak yang berhadapan dengan hukum adalah anak yang berkonflik dengan hukum, anak yang menjadi korban tindak pidana, dan anak yang menjadi saksi tindak pidana. Menurut Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2012 tentang Sistem Peradilan Pidana Anak, anak yang berkonflik dengan Hukum yang selanjutnya disebut "Anak" adalah anak yang berumur 12 (dua belas) tahun, tetapi belum berumur 18 (delapan belas) tahun yang diduga melakukan tindak pidana.

Menurut Pasal 1 angka 4 Undang-undang Nomor 11 Tahun 2012 tentang Sistem Peradilan Pidana Anak, Anak yang menjadi korban Tindak Pidana yang selanjutnya disebut Anak Korban adalah anak yang belum berumur 18 tahun (delapan belas) tahun yang mengalami penderitaan fisik, mental, dan/ atau kerugian ekonomi yang disebabkan oleh tindak pidana. Menurut Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor



11 Tahun 2012 tentang Sistem Peradilan Pidana Anak, Anak yang Menjadi Saksi Tindak Pidana yang selanjutnya disebut Anak Saksi adalah anak yang belum berumur 18 (delapan belas) tahun yang dapat memberikan keterangan guna kepentingan penyidikan, penuntutan, dan pemeriksaan di sidang pengadilan tentang suatu perkara pidana yang didengar, dilihat, dan/atau dialaminya sendiri.

Dalam putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 110/PUU-X/2012 yang menguji Pasal 96, Pasal 100, dan Pasal 101 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2012 tentang Sistem Peradilan Pidana Anak dengan Undang-Undang Dasar NRI Tahun 1945, hakim mempertimbangkan bahwa ancaman pidana terhadap pejabat khusus yang mengelola sistem peradilan anak tidak sesuai dengan kemerdekaan kekuasaan kehakiman yang ditetapkan secara konstitusional. Selain itu, dapat berdampak negatif karena tidak sejalan dengan independensi pejabat penuntut umum dan penyidik anak yang relevan. Salah satu efek negatifnya adalah dampak psikologis, yaitu ketakutan dan kekhawatiran tentang melaksanakan tugas pengadilan perkara, yang akan menyebabkan ketidakadilan dan ketidakpastian hukum.

Kemudian, terdapat Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 68/PUU-XV/2017 yang menguji Pasal 99 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2012 tentang Sistem Peradilan Pidana Anak bertentangan dengan Undang-Undang Dasar NRI Tahun 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Mahkamah Konstitusi RI

memenangkan Pasal 99 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2012 tentang Sistem Peradilan Pidana Anak (SPPA) tentang pemidanaan jaksa dalam penanganan anak. Putusan tersebut menghapuskan Pasal 99 karena bertentangan dengan UUD 1945, sehingga jaksa tidak bisa lagi dijatuhi sanksi pidana hanya karena tidak melepaskan tahanan anak. Pasal 99 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2012 tentang Sistem Peradilan Pidana Anak memungkinkan penuntut umum diancam dengan pidana penjara paling lama dua tahun karena sengaja tidak memenuhi kewajibannya, sedangkan Pasal 34 ayat (3) menyebutkan, apabila lewat masa penahanan paling lama 10 hari, maka anak tersebut harus dibebaskan demi hukum.

Petisi tersebut berfokus pada penahanan tersangka remaja oleh jaksa yang seharusnya membebaskan mereka sehingga rentan terhadap hukuman penjara. Para pemohon mendalilkan Pasal 99 UU SPPA mengancam kriminalisasi dan intervensi terhadap jaksa penuntut umum dalam menjalankan kekuasaan kehakiman. Mereka juga berpendapat pasal tersebut tidak sejalan dengan independensi pejabat khusus yang terkait dengan penuntut umum dan penyidik remaja sehingga menimbulkan ketakutan dan kegelisahan dalam penuntutan perkara. Hal ini menimbulkan ketidakpastian dan ketidakadilan hukum, bertentangan dengan Pasal 1 ayat (3) UUD 1945. Hakim Konstitusi Maria Farida Indrati menjelaskan perbedaan antara independensi hakim, penuntut umum, dan penyidik, yang penting bagi supremasi

hukum dan berfungsi sebagai *check and balance* kekuasaan negara.

Mahkamah Konstitusi menegaskan, pejabat selain hakim seperti jaksa dan penyidik belum tentu menganut asas independensi yang sama, terutama dalam menjalankan fungsi penuntutan dan penyidikan. Hal ini disebabkan adanya asas independensi yang dimiliki oleh hakim sebagai pelaksana kekuasaan kehakiman. Substansi peninjauan kembali ini menitikberatkan pada tugas administratif yang menjadi tanggung jawab Jaksa sebagai penuntut umum dalam melaksanakan putusan hakim mengenai penahanan anak. UU SPPA menekankan pentingnya menghindari penahanan terhadap anak bila memungkinkan, namun jika seorang anak diduga melakukan tindak pidana dan diperlukan penahanan, maka hal tersebut harus dianggap sebagai upaya terakhir setelah semua pilihan lain telah habis

Membahas mengenai perjanjian gadai, maka terlebih dahulu harus diketahui pengertian perjanjian secara umum. Perjanjian adalah suatu perbuatan yang melibatkan satu orang atau lebih yang saling mengikatkan diri untuk melakukan sesuatu hal yang dapat berakibat hukum. Pada umumnya, perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan andai kata dibuat tertulis, maka perjanjian ini bersifat sebagai alat pembuktian apabila terjadi perselisihan. Untuk beberapa perjanjian undang-undang menentukan bentuk tertentu, apabila bentuk itu tidak dituruti, perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian, bentuk tertulis tadi tidaklah

hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat adanya (*bestaanwaarde*) perjanjian.

Mengenai syarat-syarat sahnya dalam melakukan perjanjian pada umumnya, dalam hukum kontrak Amerika ditentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu:

- a. Adanya *Offer* (Penawaran) dan *Acceptance* (Penerimaan)
- b. *Meeting of minds* (Persesuaian Kehendak)
- c. Konsiderasi (Prestasi)
- d. *Competent legal parties* (Kewenangan Hukum Para Pihak) dan Legal Subject (Pokok Persoalan Yang Sah).<sup>23</sup>

Menurut hukum Eropa kontinental, ketentuan tentang keabsahan kontrak diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata atau dalam Pasal 1365 Buku IV NBW (BW baru) Belanda. Pasal 1320 KUH Perdata mengatur empat ketentuan untuk validitas perjanjian; Adanya kesepakatan kedua belah pihak, kemampuan untuk bertindak, adanya objek perjanjian, ada alasan yang sah.

Pasal tersebut adalah pasal yang sangat populer karena menjelaskan kondisi yang harus dipenuhi untuk kesepakatan untuk muncul. Ketentuan-ketentuan ini berkaitan dengan kedua pihak yang membuat perjanjian, ketentuan subjektif, atau ketentuan yang mempengaruhi perjanjian itu sendiri, atau umumnya disebut sebagai ketentuan obyektif. Perjanjian yang dimaksud dalam artikel ini adalah perjanjian

---

<sup>23</sup> Salim H.S, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta:Sinar Grafika, 2006, hal. 162

antara para pihak yang ada antara penawaran dan penerimaan. Kesepakatan ini dapat dicapai dengan beberapa cara, baik secara tertulis maupun tidak tertulis. Itu harus non-verbal, bukan verbal, karena perjanjiannya bisa non-verbal dan non-verbal, tetapi juga melalui penggunaan simbol atau cara non-verbal lainnya.

Seseorang yang dinyatakan tidak cakap bertindak untuk membuat perjanjian pada umumnya berkaitan dengan masalah kehendak, dalam bukunya yang berjudul "Hukum Perjanjian", J. Satrio berpendapat bahwa:

"Undang-undang berangkat dari anggapan—jadi bukan atas dasar kenyataan—bahwa orang-orang tertentu tidak atau belum dapat menyatakan kehendaknya dengan sempurna, dalam arti, belum dapat menyadari sepenuhnya akibat hukum yang muncul dari pernyataan kehendaknya, sehingga tindakan hukum mereka—yang merupakan pernyataan kehendaknya—tak dapat diberikan akibat hukum sebagaimana biasanya."<sup>24</sup>;

Sedangkan kemampuan untuk bertindak adalah kemampuan atau kemampuan untuk mengambil tindakan hukum. Langkah hukum adalah langkah yang memiliki konsekuensi hukum. Orang-orang yang membuat perjanjian harus diberdayakan dan diberi wewenang untuk mengambil tindakan hukum sesuai dengan ketentuan hukum. Orang yang diberi wewenang untuk mengambil tindakan hukum adalah orang

---

<sup>24</sup> J. Satrio, *op.cit.*, hlm. 275-276.

dewasa. Ukuran jatuh tempo adalah 21 tahun dan / atau sudah menikah. Orang yang tidak berwenang untuk mengambil tindakan hukum:

- a. Anak di bawah umur. Untuk dapat bertindak, seseorang harus terlebih dahulu memenuhi syarat hukum (*bekwaam*), seperti yang diatur dalam Pasal 1330 KUH Perdata dan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (UU Perkawinan). Batas umur kedewasaan seseorang berbeda-beda, tetapi pada umumnya, batas umur untuk melakukan tindakan hukum adalah 21 tahun. Seseorang yang sudah kawin dan berumur di bawah 21 tahun dianggap telah dewasa dan memiliki kecakapan menurut hukum. Seseorang yang belum dewasa hanya dapat melaksanakan hak dan kewajibannya jika mereka diwakili atau dibantu oleh orang lain, atau mereka sama sekali dilarang melakukannya.
- b. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan, meskipun seseorang telah tergolong dewasa berdasarkan umurnya, seseorang yang mengalami sakit ingatan dan tidak mampu mengurus dirinya sendiri karena boros dapat dianggap tidak cakap menurut hukum. Ketidcakapan seseorang yang diletakkan di bawah pengampuan karena sakit ingatan dianggap tidak cakap untuk melaksanakan hak dan kewajibannya sendiri sebagaimana diatur dalam Pasal 433 dan 452 KUH Perdata. Di sisi lain, ketidcakapan seseorang yang dianggap pemboros atau pemabuk yang diletakkan di bawah

pengampuan hanya terbatas pada perbuatan hukum yang berkaitan dengan harta kekayaan. Permintaan untuk menahan seseorang di bawah pengampuan harus diajukan kepada pengadilan negeri setempat dengan menguraikan peristiwa-peristiwa yang menguatkan persangkaan bahwa ada alasan untuk melakukannya, serta bukti dan saksi yang dapat diperiksa oleh pengadilan.

- c. Istri (pasal 1330 KUHPerdara), tetapi dalam perkembangannya, istri dapat melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang diatur dalam pasal 31 undang-undang Nomor 1 tahun 1974 jo. SEMA No. 3 tahun 1963.

Dengan demikian dapat berdasarkan uraian di atas, dapat dikatakan orang yang masih di bawah umur, atau yang berada di bawah perwalian dan di bawah pengampuan tidak dibenarkan menggadaikan sendiri barang-barangnya. Jika hal tersebut tetap dilakukan, maka berakibat dapat dimintakan pembatalan. Kendati demikian, apabila orang yang masih di bawah umur tersebut telah menikah secara sah menurut peraturan perundang-undangan di Indonesia, maka orang yang masih di bawah umur tersebut merupakan orang yang cakap hukum dalam melakukan perjanjian, termasuk perjanjian gadai.

### **3. Implikasi atas Objek Gadai Tidak Di bawah Penguasaan Kreditur**

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) telah memperhatikan peningkatan bisnis gadai yang ditawarkan oleh individu atau badan usaha. Untuk

mengatasi hal ini, OJK telah menetapkan peraturan untuk usaha pergadaian. Menurut peraturan ini, usaha pergadaian hanya dapat berbentuk badan hukum Perseroan Terbatas (PT) atau Koperasi. Selain itu, OJK telah menentukan pedoman cakupan wilayah usaha berdasarkan modal disetor, dengan Rp 500.000.000,00 untuk wilayah kabupaten/kota dan Rp 2.500.000,00 untuk provinsi. Peraturan ini berlaku hanya untuk usaha pergadaian yang baru, sementara usaha yang sudah ada tetap harus mendaftar dan mendapatkan izin dari OJK. Tujuan peraturan ini adalah untuk mengantisipasi perkembangan usaha pergadaian dan memastikan pengawasan dan pengendalian yang efektif.

Masalah jaminan utang berkaitan dengan gadai yang timbul dari sebuah perjanjian utang-piutang, yang mana barang jaminan tersebut merupakan perjanjian tambahan guna menjamin dilunasinya kewajiban debitur pada waktu yang telah ditentukan dan disepakati sebelumnya di antara kreditur dan debitur. Adanya perjanjian gadai tersebut, maka diperlukan juga adanya barang sebagai jaminan. Jaminan yang digunakan dalam gadai yaitu seluruh barang bergerak, yang terdiri dari:

- a. benda bergerak berwujud, yaitu benda yang dapat dipindah-pindahkan. Misalnya: televisi, emas, dan lain-lain.
- b. benda bergerak yang tidak berwujud. Misalnya: surat-surat berharga seperti saham, obligasi, wesel, cek, aksep, promes, dan sejenis lainnya.



Sebagai suatu bentuk jaminan yang diberikan atas benda bergerak yang mensyaratkan pengeluaran benda gadai dari tangan pemilik benda yang digadaikan tersebut. Dalam perspektif hukum kebendaan, lembaga hak jaminan merupakan hak kebendaan, yaitu hak kebendaan yang memberi jaminan dan dengan sendirinya pengaturannya terdapat di dalam Buku II KUHPerdota. Apabila sistematika KUHPerdota, terkesan hukum jaminan hanya merupakan jaminan kebendaan saja, berhubung pengaturannya terdapat dalam Buku II KUHPerdota. Selain jaminan kebendaan, dikenal pula jaminan perorangan yang pengaturannya terdapat di dalam Buku II KUHPerdota. Jaminan kebendaan dan jaminan perorangan keduanya timbul dari perjanjian.

Di luar negeri, lembaga jaminan dibagi menjadi 2 macam, yaitu:

- a. Lembaga jaminan dengan menguasai bendanya (*possessory security*).
- b. Lembaga jaminan tanpa menguasai bendanya.

Lembaga jaminan dengan menguasai bendanya adalah suatu lembaga jaminan, di mana benda yang dijaminakan berada pada penerima jaminan. Lembaga jaminan ini dibagi menjadi 6 macam, yaitu:

- a. *Pledge or pawn*, yaitu benda yang dijadikan jaminan berada di tangan pemegang gadai.
- b. *Lien*, yaitu hak untuk menguasai bendanya sampai hutang yang berkaitan dengan benda tersebut dibayar lunas.

- c. *Mortgage with possession*, yaitu pembebanan jaminan (hipotek) atas benda bergerak.
- d. *Hire purchase*, yaitu perjanjian antara penjual sewa dan pembeli sewa, di mana hak milik atas barang tersebut baru beralih setelah pelunasan terakhir.
- e. *Conditional sale* (pembelian bersyarat), yaitu perjanjian jual beli dengan syarat bahwa pemindahan hak atas barang baru terjadi setelah syarat dipenuhi, misalnya jika harga dibayar lunas.
- f. *Credit sale*, ialah jual beli di mana peralihan hak telah terjadi pada saat penyerahan meskipun harga belum di bayar lunas.

Lembaga jaminan dengan menguasai bendanya adalah suatu lembaga jaminan, di mana benda yang menjadi objek jaminan tidak berada atau tidak dikuasi oleh penerima jaminan. Yang termasuk lembaga jaminan ini adalah:

- a. *Mortgage*, yaitu pembebanan atas benda tak bergerak atau sama dengan hipotek.
- b. *Chattel mortgage*, yaitu mortgage atas benda-benda bergerak. Umumnya ialah mortgage atas kapal laut dan kapal terbang dengan tanpa menguasai bendanya.
- c. *Fiduciary transfer of ownership*, yaitu perpindahan hak milik atas kepercayaan yang dipakai jaminan hutang.
- d. *Leasing*, yaitu suatu perjanjian di mana si peminjam (*lessee*) menyewa barang modal untuk usaha tertentu dan jaminan angsuran tertentu.

Penggolongan ini dimaksudkan untuk mempermudah pihak debitur untuk membenai hak – hak yang akan digunakan dalam pemasangan jaminan, apakah yang bersangkutan menggunakan hak tanggungan, fidusia, gadai, atau hipotek kapal laut untuk mendapatkan fasilitas kredit pada lembaga perbankan atau penggadaian.<sup>25</sup>

Hak jaminan gadai diatur dalam Buku II KUHPerdara, yaitu dalam Bab kedua puluh dari pasal 1150 sampai dengan pasal 1160 KUHPerdara. Pasal mana mengatur perihal pengertian, objek, tata cara menggadaikan, dan hal lainnya berkenaan dengan hak jaminan gadai. Lembaga gadai menurut KUHPerdara ini masih banyak dipergunakan di dalam praktik.

Penyerahan objek gadai berupa benda bergerak atau benda bergerak tidak bertubuh seperti tagihan dilakukan dengan cara penyerahan nyata, sedangkan untuk benda tidak bertubuh yang berupa tagihan atas *order*, dilakukan dengan *endorsement* disertai penyerahan nyata. Hal ini sejalan dengan Pasal 1150 KUH Perdata jo Pasal 1153 KUH Perdata, dan Pasal 1152 KUH Perdata. Sebelumnya, Pasal 1150 KUH Perdata menyatakan bahwa:

“Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang berutang atau oleh seorang lain atas amanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang

---

<sup>25</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2012, cet. 6, hlm. 26-27

itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan daripada orang-orang berpiutang lainnya; dengan kekecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana yang harus didahulukan.”

Kemudian Pasal 1153 KUH Perdata menyatakan bahwa:

“Hak gadai atas benda-benda bergerak yang tidak bertubuh, kecuali surat-surat tunjuk atau surat-surat bawa, diletakkan dengan pemberitahuan perihal penggadaianannya, kepada orang terhadap siapa hak yang digadaikan itu harus dilaksanakan. Oleh orang ini, tentang hal pemberitahuan tersebut serta tentang izinnya si pemberi gadai dapat dimintanya suatu bukti tertulis.”

Kedudukan pemegang gadai di sini lebih kuat dari pemegang fidusia, karena benda jaminan berada dalam penguasaan kreditur. Dalam hal ini, kreditur terhindar dari itikad jahat (*te kwader trouw*) pemberi gadai. Dalam gadai, benda jaminan sama sekali tidak boleh berada dalam penguasaan (*inbezitstelling*) pemberi gadai.<sup>26</sup> Sebagaimana berdasarkan penafsiran dari Pasal 1150 KUH Perdata dan Pasal 1152 KUH Perdata, hak gadai diletakkan dengan membawa objek gadai dibawah penguasaan kreditur atau di bawah penguasaan pihak ketiga. Hak gadai yang

---

<sup>26</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, cet. 1, hlm. 26

diletakkan di bawah penguasaan pihak ketiga harus berdasarkan kesepakatan para pihak.

Gadai melibatkan dua pihak: debitur, juga dikenal sebagai pemberi gadai, yang menyediakan agunan, dan kreditur, juga dikenal sebagai pemegang gadai, yang menerima agunan. Namun, pihak ketiga yang menerima gadai dapat memegang agunan jika disetujui oleh kedua belah pihak (Pasal 1152 ayat (1) KUH Perdata). Jika barang gadai yang dipegang oleh pihak ketiga, maka pihak ketiga disebut pihak ketiga pemegang gadai.

Berpedoman pada ketentuan Hukum Perdata, objek jaminan gadai harus dibawa ke dalam kekuasaan pemegang gadai atau pihak ketiga yang telah disetujui oleh kreditur (pemegang gadai) dan debitur (pemegang gadai), sebab apabila objek gadai berada di luar kekuasaan pemegang gadai, maka transaksi tersebut menjadi tidak sah.

Pelaksanaan atas ketentuan penyimpanan objek gadai dipertegas dalam ketentuan Peraturan OJK Nomor 31/POJK.05/2016, yang menyatakan bahwa perusahaan pergadaian dilarang menggunakan objek jaminan gadai, menyimpan objek jaminan gadai di tempat Nasabah (pemberi gadai), memiliki objek jaminan gadai dan menggadaikan kembali objek jaminan. Kemudian terdapat Surat Edaran OJK Nomor 52/SEOJK.05/2017, yang mempertegas bahwa perusahaan pergadaian dapat menggunakan tempat penyimpanan di beberapa unit pelayanan atau tempat penyimpanan yang disediakan oleh pihak lain (*outsourcing*).

Dengan mendasarkan pada sistem terbuka yang berlaku dalam Hukum Perdata ruang lingkup hukum perikatan, perusahaan pergadaian dapat menyalurkan pinjaman berdasarkan hukum gadai dan penyimpanan objek jaminan di tempat nasabah sepanjang para pihak telah bersepakat untuk melakukannya, dengan menggunakan skema menyewa tempat dari Nasabah yang dibuat dalam perjanjian khusus berupa perjanjian sewamenyewa, sehingga hal tersebut akan menghilangkan makna bahwa objek jaminan gadai berada dalam penguasaan Nasabah sebagai pemberi gadai dan makna bahwa objek jaminan gadai berada di luar penguasaan pemegang gadai, karena tempat penyimpanan tersebut telah "disewa" oleh perusahaan pergadaian. Dasar hukum sewa menyewa adalah Pasal 1548 KUH Perdata, menyatakan bahwa sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu dipenuhi pembayarannya.

Berkenaan dengan pihak ketiga sebagai tempat untuk menyimpan objek gadai, maka kewajibannya terbatas pada penyimpanan objek tersebut. Barang-barang yang digadaikan tersebut tentu memerlukan pemeliharaan atau perawatan khusus yang harus dilakukan oleh pemegang gadai atau pihak ketiga sebagai penyimpan objek gadai.

Objek gadai berupa perhiasan dan elektronik hanya disimpan dalam suatu gudang atau

berankas penyimpanan barang tanpa perlu melakukan perawatan atau pemeliharaan khusus, akan tetapi objek gadai yang berupa kendaraan tentu memerlukan perawatan khusus setelah barang tersebut disimpan dalam suatu gudang, di mana pihak pemegang gadai melakukan pembersihan atau pemanasan pada kendaraan tersebut dalam seminggu sekali agar tidak terjadi kerusakan.

Pelaksanaan pemeliharaan barang jaminan di pihak ketiga terdapat biaya yang dibebankan kepada pemberi gadai, tergantung pada nilai taksiran barang jaminan dan lamanya masa pinjaman. Berkenaan dengan praktiknya bahwa biaya tersebut adalah biaya yang dikeluarkan oleh nasabah untuk biaya pemeliharaan dan biaya penyimpanan. Dalam peraturan perundang-undangan, penentuan biaya pemeliharaan dan biaya penyimpanan yang dijatuhkan ke pemberi gadai untuk dibayarkan kepada pihak ketiga sebagai penyimpan objek gadai belum diatur.

Pada pelaksanaannya, apabila pihak ketiga mengalami kehilangan barang jaminan yang digadaikan oleh nasabah, barang jaminan hilang diakibatkan karena kerampokan pada saat proses penyimpanan yang mengakibatkan hilangnya barang jaminan tersebut, maupun apabila terjadi kerusakan barang jaminan yang digadaikan oleh pemberi gadai, maka harus diberikan ganti ruginya. Ganti rugi dalam hal ini adalah nilai penggantian yang akan diberikan diberikan kepada nasabah atas barang yang diagunkannya karena rusak atau hilang akibat perampokan, pencurian, bencana alam (banjir, gempa bumi,

tanah longsor, dan sebagainya), kelalaian/kecurangan aparat perusahaan dan lain-lain.

Ganti kerugian apabila terjadi kerusakan maupun kehilangan benda gadai pada saat disimpannya kepada pihak ketiga, dapat dilakukan dengan pilihan sebagai berikut:

- a. Penggantian uang berdasarkan harga barang jaminan yang hilang sesuai ketentuan yang berlaku;
- b. Penggantian barang sesuai dengan spesifikasi barang jaminan yang hilang;
- c. Apabila sulit diperoleh barang yang sesuai dengan spesifikasi barang jaminan yang hilang maka dilakukan penggantian berupa uang.

Di sisi lain, sebelum dilakukan pembayaran uang ganti rugi atau penyerahan barang sebagai barang jaminan yang hilang maupun rusak, maka pemberi gadai tetap harus membayar uang pinjaman kepada pemegang gadai yang dihitung sampai selesai, hal ini berpedoman pada Pasal 1159 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa:

“Selama si pemegang tidak menyalahgunakan barang yang diberikan dalam gadai, maka si berhutang tidaklah berkuasa menuntut pengembaliannya, sebelum ia telah membayar sepenuhnya baik uang pokok maupun bunga dan biaya utangnya, yang untuk membayar barang gadainya telah diberikan, beserta pula segala biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan barang gadainya.”

Kendala-kendala yang pada umumnya terjadi untuk melaksanakan ganti kerugian adalah



sulitnya pencapaian kesepakatan atas nilai penggantian sebab tidak adanya kata mufakat untuk mendapatkan kesepakatan dalam menentukan besarnya ganti rugi, jika nasabah tetap menolak besaran nilai penggantian kerugian maka ganti kerugian dapat diselesaikan pada jalur hukum.

#### **4. Tanggung Jawab Perusahaan Gadai atas Objek Gadai berasal dari Tindak Pidana**

Salah satu yang menyebabkan perjanjian gadai yang dilakukan antara pemegang gadai dengan pemberi gadai di kemudian hari timbul permasalahan, karena kurangnya kehati-hatian dalam mengenal pemberi gadai sehingga dapat berakibat tidak sahnya perjanjian gadai baik karena tidak terpenuhinya unsur subjektif atau unsur objektif. Sebaiknya ada beberapa hal yang harus dipahami oleh pemberi gadai ketika melakukan perjanjian gadai, misalnya tentang prosedur perjanjian gadai. Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa suatu perjanjian dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Perjanjian gadai yang dilaksanakan oleh pemegang gadai dengan pemberi gadai telah terpenuhi sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan. Permasalahan akan timbul jika adanya tuntutan dari pemilik barang jaminan yang sebenarnya atas barang jaminan yang menjadi objek gadai. Hal ini menyebabkan secara hukum tidak ada objek gadai dalam perjanjian gadai tersebut, sehingga perjanjian gadai menjadi batal

demikian hukum, karena syarat objektifnya tidak terpenuhi yaitu barang jaminan tersebut merupakan barang hasil kejahatan yang harus diproses oleh hukum.

Ada beberapa kemungkinan pihak perusahaan pergadaian mengarah pada kemungkinan adanya perbuatan penadahan yang dilakukan oleh perusahaan pergadaian. Dalam hal ini pihak perusahaan pergadaian menjelaskan bahwa suatu perbuatan dikatakan penadahan apabila terpenuhi unsur-unsurnya, yaitu pada saat menerima barang gadai telah diketahuinya bahwa barang tersebut diperoleh dari hasil kejahatan.

Dalam perundang-undangan, seseorang dapat dikatakan sebagai penadahan barang curian jika memenuhi unsur Pasal 480 KUHP, yakni membeli, menyewa, menukar, menerima gadai, menerima hadiah, atau menarik keuntungan, menjual, menyewakan, menukarkan, menggadaikan, mengangkut, menyimpan atau menyembunyikan sesuatu benda, yang diketahui atau sepatutnya harus diduga bahwa diperoleh dari kejahatan penadahan. Pasal Penadahan pada Pasal 480 KUHP menyebutkan bahwa penadahan barang curian diancam pidana penjara paling lama empat tahun atau pidana denda paling banyak sembilan ratus rupiah.

Dalam hal, apabila yang terjadi di perusahaan pergadaian adalah bahwa pada saat barang digadaikan, nasabah telah memberikan penjelasan menunjukkan bukti kepemilikan dan memberikan pernyataan, sehingga Pergadaian berkesimpulan bahwa barang tersebut adalah milik nasabah bersangkutan. Dengan demikian,

maka perusahaan pergadaian tidak dapat disebut sebagai penadah. Pada Pegadaian dalam pemberian kredit gadai, ukuran itikad baik menjadi faktor penting dalam hal perjanjian gadai antara pihak yang berhutang dan yang berpiutang. Di dalam hukum perjanjian itikad baik mempunyai dua pengertian yaitu:

- a. Itikad baik dalam arti subjektif, yaitu kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu apa yang terletak pada sikap batin seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Ukuran itikad baik dalam arti subjektif ini diatur dalam Pasal 531 Buku II KUHPerdara;
- b. Itikad baik dalam arti objektif, yaitu pelaksanaan suatu perjanjian harus didasarkan pada norma kepatutan dalam masyarakat. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1338 KUHPerdara, di mana hakim diberikan suatu kekuasaan untuk mengawasi pelaksanaan perjanjian agar jangan sampai pelaksanaannya tersebut melanggar norma-norma kepatutan dan keadilan.

Perusahaan pergadaian dikenal sebagai perusahaan yang menerima barang jaminan tanpa mempertanyakan asal-usulnya, karena mereka beroperasi berdasarkan prinsip itikad baik. Itikad baik ini didasarkan pada standar obyektif kepatutan dan keadilan, sehingga siapa pun yang menyerahkan barang jaminan dianggap sebagai pemilik yang sah. Prinsip ini didukung oleh Pasal 1977 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa siapa pun yang menguasai barang jaminan dianggap sebagai pemiliknya. Namun, jika ternyata barang

jaminan tersebut merupakan hasil kejahatan dan pemilik yang sebenarnya mengajukan gugatan, maka perjanjian gadai dapat dianggap batal demi hukum. Hal ini karena menggunakan hasil kejahatan sebagai jaminan melanggar syarat utama perjanjian. Dalam kasus seperti itu, akibat hukum dari perjanjian gadai menjadi batal karena asal usul agunan yang tidak sah.

Sebab, timbulnya perjanjian gadai, pada prinsipnya telah sesuai dengan syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang menyatakan:

- a. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak atau lebih
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
- c. Suatu hal tertentu
- d. Sebab yang halal

Adapun syarat sah perjanjian terbagi atas dua bagian yaitu syarat subjektif dan syarat objektif, syarat subjektif meliputi adanya kesepakatan para pihak dan kecakapan untuk membuat suatu perjanjian sedangkan syarat objektif meliputi suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Salah satu syarat objektif pada perjanjian adalah adanya suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Adapun yang dimaksud suatu hal atau objek tertentu dalam Pasal 1320 KUH Perdata syarat ketiga adalah prestasi yang menjadi pokok kontrak yang bersangkutan. Hal ini untuk memastikan sifat dan luasnya pernyataan-pernyataan yang menjadi kewajiban para pihak. Pernyataan-pernyataan yang tidak dapat ditentukan sifat dan luas kewajiban para pihak adalah tidak mengikat (batal demi hukum).

Sejalan dengan hal tersebut, unsur objektif yang juga penting dalam proses perjanjian adalah kausa yang halal. Pengertian kausa atau sebab sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUH Perdata syarat 4, harus dihubungkan dalam konteks Pasal 1335 dan 1337 KUH Perdata. Meskipun undang-undang tidak memberikan penjelasan mengenai apa yang dimaksud dengan sebab atau kausa, namun yang dimaksudkan disini menunjuk pada adanya hubungan tujuan yaitu, apa yang menjadi tujuan para pihak untuk menutup kontrak atau apa yang hendak dicapai para pihak pada saat penutupan kontrak.<sup>27</sup>

Pengertian kausa hendaknya dibedakan dengan pengertian kausa pada Pasal 1365 KUH Perdata. Pengertian kausa pada Pasal 1365 KUH Perdata adalah sebab atau penyebab menimbulkan kerugian. Berdasarkan dua Pasal di atas, suatu kontrak tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat (batal), apabila kontrak tersebut :

- a. Tidak mempunyai kausa
- b. Kausanya palsu
- c. Kausa bertentangan dengan Undang-Undang
- d. Kausa bertentangan dengan kesusilaan
- e. Kausa bertentangan dengan ketertiban umum

Berdasarkan uraian di atas, jika dikaitkan apabila barang jaminan yang dijadikan objek gadai pada perjanjian gadai yang merupakan

---

<sup>27</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Prenada Media Group :2010, hlm 193

perjanjian pokok, adalah barang yang berasal dari kejahatan, yang merupakan perbuatan yang bertentangan dengan Undang-Undang. Hal tersebut mengakibatkan perjanjian gadai tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat (batal). Dalam perjanjian gadai yang menjadi perjanjian pokok ialah perjanjian pinjam uang dan hak gadai merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*). Dengan demikian hak gadai akan hapus jika perjanjian pokoknya hapus. Sehingga, dapat disimpulkan bahwa perjanjian gadai dan hak gadai yang telah batal demi hukum karena tidak terpenuhinya unsur objektif yaitu kausa yang halal, mengakibatkan barang jaminan yang dijadikan objek gadai khususnya yang berasal dari kejahatan berubah kedudukannya.

Dalam kasus ini, perusahaan pergadaian bertanggung jawab untuk menyerahkan barang bukti kepada pemilik barang sebenarnya. Dalam hal ini, pemegang gadai mengalami kerugian karena barang gadai telah diambil dari pemegang gadai sebelum pembayaran kredit gadai.

Adapun, mengenai pemilik barang sebenarnya dapat menuntut kembali benda gadai miliknya yang telah digadaikan oleh orang lain ke pemegang gadai dengan memperhatikan batas waktu, sebagaimana diatur dalam Pasal 1977 ayat (2) KUHPerdara yang menentukan bahwa: "Namun demikian, siapa kehilangan atau kecurian sesuatu barang, di dalam jangka waktu tiga tahun, terhitung sejak hari hilangnya atau dicurinya barang itu, dapatlah ia menuntut kembali barangnya yang hilang atau dicuri itu sebagai miliknya, dari siapa yang dalam

tangganya ia ketemukan barangnya, dengan tak mengurangi hak si yang tersebut belakangan ini untuk minta ganti rugi kepada orang dari siapa ia memperoleh barangnya, lagi pula dengan tak mengurangi ketentuan dalam Pasal 582”.

Maka dapat disimpulkan bahwa pemilik barang (*eigenaar*) yang telah kehilangan kekuasaan atas benda miliknya dapat merevindikasikan atau menuntut kembali barang miliknya dari pemegang gadai dalam jangka waktu tidak boleh kurang dari 3 (tiga) tahun sejak kehilangan atau dicurinya benda miliknya. Pemilik barang (*eigenaar*) untuk mendapatkan kembali barang miliknya bisa menempuh dua cara, dengan cara damai dan musyawarah atau dengan menempuh prosedur hukum.

Munculnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (dapat disebut dengan UU P2SK) memberikan solusi terkait perusahaan pergadaian yang selama ini serta merta disebut sebagai penadahan objek jaminan yang berasal dari kejahatan sebagaimana Pasal 480 KUHP, melainkan harus melewati berbagai prosedur dan kriteria secara berkekuatan hukum untuk dinyatakan bahwa perusahaan gadai tersebut melakukan penadahan, dan pihak yang berwenang untuk melakukan penyelidikan tersebut adalah Otoritas Jasa Keuangan. Kegiatan usaha pemberian pinjaman dengan jaminan benda bergerak yang dilakukan oleh perusahaan pergadaian merupakan salah satu ruang lingkup Usaha Jasa Pembiayaan.

Pasal 120 UU P2SK menimbulkan penafsiran yang berbeda, walaupun adanya Pasal 120 UU P2SK sebagai solusi dari Pasal 480 KUHP, sepanjang dalam proses penerimaan jaminan gadai dilakukan KYC (*Know Your Costumer*) untuk mengetahui identitas nasabah dan CDD (*Customer Due Diligence*) untuk mengurangi risiko penggunaan Penyedia Jasa Keuangan (PJK) sebagai sarana pencucian uang, penadahan ataupun pendanaan terorisme. Pasal 120 UU PS2K menyatakan sebagai berikut:

- (1) Setiap pihak yang menyerahkan barang bergerak sebagai jaminan atau barang titipan kepada penyelenggara Usaha Jasa Pembiayaan dianggap sebagai pemilik.
- (2) Dalam hal di kemudian hari diduga atau terbukti bahwa kepemilikan atau penguasaan barang jaminan berasal dari kejahatan atau perbuatan melanggar hukum lainnya, penyelenggara Usaha Jasa Pembiayaan tidak dapat dituntut atas tindak pidana yang berhubungan dengan penerimaan barang jaminan atau barang titipan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Pembebasan dari tuntutan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat diberikan dalam hal penyelenggara Usaha Jasa Pembiayaan telah melakukan penerapan prinsip mengenal pengguna jasa berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dengan informasi yang didapatkan melalui proses CDD, PJK dapat mengidentifikasi transaksi yang dianggap mencurigakan seperti transaksi keuangan yang tidak sesuai dengan profil



nasabah, dan lalu lintas transaksi keuangan yang sumbernya diduga dari harta hasil tindak pidana. Dalam hal ini, proses CDD dilakukan dengan penelusuran objek jaminan gadai dan adanya surat keterangan yang meminta penjelasan bahwa barang tersebut adalah benar-benar miliknya, bukan hasil dari tindak pidana.

Putusan 689 B/Pid.B/2022/PN Medan, yang menyatakan secara sah dan meyakinkan terdakwa telah melakukan tindak pidana pencurian dalam keadaan pemberatan. Pada awal mulanya, terdakwa telah mencuri dompet emas dan mengambil 1 buah gelang emas, 2 buah cincin belah rotan, 1 buah kalung mainannya bentuk cincin, yang kemudian terdakwa menukarkan gelang tersebut dengan gelang palsu dan memasukkannya ke dalam dompet emas tersebut.

Terdakwa telah menjual 1 buah cincin ke tukang emas, menggadaikan 1 buah cincin emas bentuk belah rotan ke pegadaian, yang kemudian terdakwa kembali menggadaikan gelang emas ke pegadaian tersebut dengan menggunakan kartu identitas adik terdakwa. Uang yang didapat terdakwa dari menggadaikan emas tersebut telah habis digunakan oleh terdakwa. Terdakwa telah dituntut oleh Penuntut Umum dengan dakwaan tunggal, yaitu Pasal 363 ayat (1) ke-3 e KUHP yang memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

1. Barang siapa, yaitu setiap orang yang tunduk sebagai subjek hukum pidana di Indonesia dan dapat dipertanggungjawabkan segala akibat perbuatannya secara hukum melakukan suatu tindak pidana.

2. Mengambil barang sesuatu, yang seluruhnya atau sebagian kepunyaan orang lain, dengan maksud untuk dimiliki secara melawan hukum.
3. Dilakukan pada waktu malam dalam sebuah rumah atau pekarangan tertutup yang ada rumahnya, yang dilakukan oleh orang yang adanya disitu tidak diketahui atau tidak dikehendaki oleh yang berhak.

Putusan 689 B/Pid.B/2022/PN Medan menjatuhkan pidana kepada terdakwa dengan pidana penjara selama 2 tahun dan 6 bulan. Putusan 689 B/Pid.B/2022/PN Medan merupakan contoh kasus untuk menanganai dan melindungi pegadaian dengan adanya Pasal 120 ayat (2) UU P2SK, sebab Pegadaian telah melakukan penerapan prinsip mengenal pengguna jasa melalui surat keterangan yang meminta penjelasan bahwa barang tersebut adalah benar-benar miliknya, bukan hasil dari tindak pidana. Apabila ternyata nasabah, dalam hal ini adalah terdakwa telah berbohong mengenai kepemilikan benda yang digadaikan tersebut, pegadaian tidak dapat dikatakan sebagai penadah, sebab dengan mengajukan surat keterangan yang meminta penjelasan bahwa barang tersebut adalah benar-benar miliknya merupakan bentuk dari itikad baik pegadaian.

Kemudian hal tersebut menimbulkan pertanyaan, bagaimana dengan perlindungan hukum untuk perusahaan pegadaian yang telah mengeluarkan dana untuk dipinjam terdakwa, sedangkan emas-emas yang digadaikan oleh terdakwa merupakan benda yang dicuri oleh

terdakwa dan melalui putusan pengadilan tersebut emas-emas sebagai barang bukti telah dikembalikan kepada saksi korban? Hal ini dapat dilakukan dengan cara pemegang gadai menuntut ganti kerugian atau ganti objek gadai kepada terdakwa, sebab pemegang gadai telah beritikad baik untuk memberikan pinjaman senilai dengan objek jaminan yang digadaikan.

## **5. Tantangan dan Problematika Gadai Saham**

Perseroan terbatas adalah sebuah persekutuan modal, yang terbagi dalam saham, sehingga saham merupakan bukti kepemilikan atas penyertaan modal dalam sebuah perseroan terbatas. Berdasarkan kategori hak kebendaan menurut hukum perdata di Indonesia, saham tergolong sebagai benda bergerak, sebagaimana berdasarkan Pasal 60 ayat (1) UU PT yang berbunyi:

“Saham merupakan benda bergerak dan memberikan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 kepada pemilikinya.”

Adapun berdasarkan ketentuan tersebut, menjelaskan bahwa saham memberikan hak kepada pemiliknya untuk:

- a. menghadiri dan mengeluarkan suara dalam RUPS;
- b. menerima pembayaran dividen dan sisa kekayaan hasil likuidasi;
- c. menjalankan hak lainnya berdasarkan UU PT.

Berdasarkan ketentuan pada Pasal 60 ayat (2) UU PT, saham dapat dijamin dengan lembaga jaminan gadai atau jaminan fidusia

sepanjang tidak ditentukan lain dalam anggaran dasar suatu perseroan. Artinya, saham dapat dijadikan objek jaminan pada jenis jaminan bagi benda bergerak, yaitu gadai dan fidusia. Berdasarkan ketentuan Pasal 1150 KUH Perdata, gadai merupakan suatu hak jaminan kebendaan atas benda bergerak tertentu milik debitur atau seseorang lain atas nama debitur untuk dijadikan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu. Pasal ini memberikan hak didahulukan (*droit de preference*) kepada pemegang hak gadai terhadap kreditur-kreditur lain atas piutangnya. Gadai juga memberikan kewenangan kepada kreditur pemegang gadai untuk mengambil pelunasan terlebih dahulu dari hasil penjualan melalui pelelangan umum atas barang-barang yang digadaikan setelah dikurangi biaya-biaya lelang dan biaya lainnya yang terkait dengan proses lelang.

Adanya hak gadai harus dibuat berdasarkan perjanjian gadai antara pemegang gadai dan pemberi gadai untuk dijadikan sebagai alat bukti. Dalam hal saham yang digadaikan, maka harus diserahkan oleh pemegang saham kepada lembaga pemegang gadai. Adapun, persyaratan yang perlu diperhatikan dalam gadai saham antara lain:

- a. Syarat penyerahan barang gadai, disebut dengan istilah *inbezitstelling*. Penyerahan barang-barang yang digadaikan kepada pemegang gadai bukan merupakan penyerahan yuridis atau bukan penyerahan yang mengakibatkan pemegang gadai menjadi pemilik. Oleh karena itu, pemegang

gadai hanya berkedudukan sebagai pemegang saja, bukan sebagai pemilik. Pada praktiknya selain penyerahan secara riil, terhadap saham yang digadaikan dan yang diperdagangkan dan tercatat di bursa, biasanya saham hanya dititipkan kepada pihak ketiga, yaitu lembaga kustodian. Hal tersebut tidak melanggar ketentuan mengenai gadai, karena Pasal 1152 KUH Perdata memperbolehkan untuk menitipkan benda gadai kepada pihak ketiga sepanjang disepakati oleh pihak-pihak dalam gadai.

- b. Pemberitahuan atau Pengumuman, sebagaimana terdapat dalam Pasal 1153 KUH Perdata yang mengatur bahwa hak gadai atas benda-benda bergerak yang tak bertubuh, kecuali surat-surat tunjuk atau surat-surat bawa, diletakkan dengan pemberitahuan perihal penggadaianya, kepada orang terhadap siapa hak yang digadaikan itu harus dilaksanakan. Dalam hal objek gadai merupakan saham, maka pemberitahuan itu ditujukan kepada perseroan yang mengeluarkan saham tersebut. Selain itu, berdasarkan Pasal 60 ayat (3) UU PT, gadai saham wajib dicatat dalam daftar saham dan daftar khusus. Pendaftaran tersebut bertujuan agar pihak lain yang berkepentingan dapat mengetahui status saham yang digadaikan tersebut.

Berkaitan dengan hak pemilik saham apabila sahamnya digadaikan, saham yang digadaikan pada dasarnya tidak menyebabkan perubahan kepemilikan. Hal ini berarti hak suara

dan hak lain yang timbul akibat kepemilikan saham tetap merupakan hak dari pemilik saham. Lebih lanjut, hak suara pada saham yang dijamin tetap berada pada pemegang atau pemilik saham. Hal ini menegaskan kembali asas hukum yang tidak memungkinkan pengalihan hak suara terlepas dari kepemilikan/penguasaan atas saham, sedangkan hak lain di luar hak suara dapat diperjanjikan sesuai dengan kesepakatan pemegang saham dan pemegang jaminan. Dengan demikian, meskipun hak-hak pemilik saham selain hak suara sebagaimana dimaksud Pasal 52 ayat (1) UU PT pada dasarnya merupakan hak pemilik saham, namun perlu diperhatikan kembali perjanjian gadai saham antara pemilik saham dengan pemegang agunan/gadai yang mengatur hal tersebut.

Saat ini tidak ada undang-undang khusus yang mengatur eksekusi saham yang digadaikan. Namun, kreditur yang memiliki saham sebagai jaminan dapat melakukan eksekusi dengan dua cara. Menurut Pasal 1155 KUH Perdata, kreditur dapat melelang saham tersebut di pasar modal dengan bantuan dua orang pialang yang khusus memperdagangkan barang-barang tersebut. Cara lainnya, kreditur dapat mengajukan permohonan ke pengadilan sesuai dengan Pasal 1156 KUH Perdata. Dua putusan Mahkamah Agung, yaitu No. 240 PK/Pdt/2006 dan No. 115 PK/Pdt/2007, memberikan contoh kasus-kasus yang melibatkan eksekusi saham yang dijamin pada perusahaan publik. Kedua kasus ini memiliki hasil yang

berbeda meskipun pada intinya memiliki permasalahan yang sama.<sup>28</sup>

Dalam Putusan MA No. 240 PK/Pdt/2006, tergugat diputus telah melakukan perbuatan melawan hukum atas dilakukannya eksekusi gadai saham. Hal ini disebabkan pemberitahuan perpanjangan jangka waktu gadai saham merupakan permintaan perpanjangan secara sepihak karena tidak pernah disetujui, sehingga tidak mengikat. Berbeda dengan Putusan MA No. 115 PK/Pdt/2007 yang menyatakan eksekusi gadai saham adalah tepat dan sah demi hukum. Perpanjangan waktu gadai tidak memerlukan persetujuan pemberi gadai, melainkan dapat dilakukan hanya dengan pemberitahuan oleh pemegang gadai kepada pemegang gadai. Hal tersebut dari perjanjian gadai saham yang berbunyi perjanjian gadai ini tunduk pada pengakhiran sebelum berakhirnya jangka waktunya atau suatu perpanjangan jangka waktu yang dengan ini diadakan atas pilihan dari pemegang gadai pada setiap saat setelah disampaikannya pemberitahuan kepada pemberi gadai.

Lebih lanjut, menurut Putusan MA No. 240 PK/Pdt/2006, pemegang gadai memiliki hak untuk mengeksekusi gadai selama perjanjian gadai masih berlaku, sehingga dengan berakhirnya masa berlaku perpanjangan gadai dalam kasus tersebut, hak untuk mengeksekusi gadai juga berakhir. Sementara itu, menurut Putusan MA No. 115

---

<sup>28</sup> Annisa Oktaviananda Putri, "Perlindungan Hukum Terhadap Hak Pemegang Jaminan Gadai Saham", Jurnal Lex Renaissance, Vol 5 No. 1, Januari 2020, hlm. 110.

PK/Pdt/2007, perjanjian gadai saham akan tetap berlaku dengan sistem diperpanjang selama utang belum lunas. Pada Putusan MA No. 115 PK/Pdt/2007 berpendapat bahwa ketentuan mengenai eksekusi barang gadai wajib dilakukan dengan dijual di muka umum atau dengan cara lelang dapat disimpangi.

## **6. Lelang Objek Jaminan Gadai Dikenakan Pajak**

Jaminan adalah bentuk jaminan dimana debitur memberikan suatu hak kebendaan sebagai jaminan kepada kreditur saat memperoleh kredit atau pinjaman. Jaminan ini dapat digunakan dalam pembiayaan berbasis syariah atau pinjaman berbasis hukum gadai konvensional, sesuai dengan peraturan di sektor keuangan.

Sebelumnya, Berdasarkan Pasal 1A ayat (1) huruf a dan huruf b Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, menyatakan bahwa yang termasuk dalam pengertian penyerahan barang kena pajak adalah pengalihan barang kena pajak, antara lain:

1. Ketika barang kena pajak adalah barang modal yang menjadi objek pembiayaan dan berasal dari pemasok (supplier), maka:
  - a. Barang kena pajak dianggap diserahkan secara langsung oleh pengusaha kena pajak pemasok kepada pihak yang menyewa.



- b. Pemberi sewa tidak perlu dikukuhkan sebagai pengusaha kena pajak, karena dianggap hanya menyerahkan jasa pembiayaan yang merupakan jenis jasa yang tidak dikenai PPN.
2. Ketika barang kena pajak adalah barang modal yang menjadi objek pembiayaan dan berasal dari persediaan yang dimiliki pihak penjual, maka:
  - a. Pihak yang menyewakan pada dasarnya melakukan dua jenis penyerahan, yaitu penyerahan jasa pembiayaan tidak dikenai PPN dan penyerahan barang kena pajak yang merupakan objek PPN.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2022 tentang Penerapan terhadap Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, pembelian barang jaminan dikenakan Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa (PPN), sebab penyerahan jaminan termasuk Barang Kena Pajak (BKP) yang dikenakan PPN atas Agunan yang Diambil Alih (AYDA). Ketentuan lebih lanjut mengenai pajak benda jaminan terbaru diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 41 Tahun 2023 tentang PPN atas Penyerahan Agunan yang Diambil Alih (AYDA) oleh Kreditur kepada Pembeli Agunan. Pokok pengaturan ini di antaranya mengenai besaran tertentu PPN, saat terutang, tata cara pemungutan, penyetoran, pelaporan dan pengkreditan pajak masukannya.

Pembeli benda jaminan adalah pihak orang pribadi atau badan hukum selain kreditur yang membeli aset tersebut melalui lelang atau cara

lain di luar lelang. Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas Perolehan Agunan (PPN AYDA) dikenakan pada saat pemegang gadai mengalihkan kepemilikan jaminan kepada pembeli. Pemungutan PPN terjadi pada saat kreditur menerima pembayaran atas jaminan.

Pembeli jaminan yang berstatus Pengusaha Kena Pajak (PKP) dapat mengkreditkan Pajak Masukan yang tertera pada Faktur Pajak. Akan tetapi, pemegang gadai tidak dapat mengkreditkan Pajak Masukan atas barang dan/atau jasa kena pajak yang terkait dengan penyerahan jaminan. Jumlah PPN yang dipungut dihitung dengan menggunakan besaran tertentu. Tarif umum PPN sebesar 11%, berdasarkan Pasal 3 ayat (4) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 41 Tahun 2023 Tentang Pajak Pertambahan Nilai Atas Penyerahan Agunan yang Diambil Alih Oleh Kreditur Kepada Pembeli Agunan disebutkan bahwa besaran tertentu tarif PPN tersebut ditetapkan sebesar 10% dari tarif PPN atau sebesar 1,1% dikalikan dengan dasar pengenaan pajak berupa harga jual jaminan tersebut.

PPN terutang atas penyerahan agunan yang diambil alih dipungut, disetor, dan dilaporkan oleh kreditur. Tidak hanya hak kebendaan yang dijaminan melalui gadai, jaminan yang dikenakan PPN adalah hak tanggungan, jaminan fidusia, hipotek, dan pembebanan sejenis lainnya.

Pengenaan pajak terhadap perlelangan objek jaminan gadai dengan peraturan perundang-undangan tersebut tentu menjadi suatu hal yang memberatkan, sebab adanya pajak membuat sisa uang hasil lelang maupun penjualan

yang dapat dimiliki oleh pemberi jaminan gadai menjadi sedikit bahkan sudah tidak tersisa, di sisi lain, gadai dengan hitungan tersebut membuat menjadi tidak menarik dan menjadi tidak ekonomis di mata masyarakat.

## **7. Mekanisme Lelang pada Objek Gadai**

Dalam menjalankan usaha gadai kepada masyarakat, perusahaan pergadaian selaku pemegang jaminan gadai harus berhati-hati dan harus memiliki perlindungan hukum yang baik agar jika sewaktu-waktu nasabah wanprestasi, Pegadaian dapat menangani dan tidak mengalami kerugian. Sebab, terjadinya perjanjian gadai antara pemberi gadai dan pemegang gadai, maka sejak saat itulah timbul hak dan kewajiban para pihak, maka sejak saat itulah timbul hak dan kewajiban para pihak.

Kewajiban pemberi gadai adalah membayar pokok pinjaman dan bunga sesuai dengan yang ditentukan oleh pemegang gadai. Di dalam Surat Bukti Gadai (SBG) telah ditentukan tanggal mulainya kredit dan tanggal jatuh temponya atau tanggal pengembalian kredit. Di samping itu, di dalam surat bukti kredit telah ditentukan syarat, yaitu:

"jika sampai dengan tanggal jatuh tempo pinjaman tidak dilunasi atau diperpanjang, maka barang jaminan akan dilelang pada tanggal yang sudah ditentukan."<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> Salim, H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm 51-52.

Oleh karenanya, apabila nasabah tidak melunasi atau memperpanjang barang gadai, maka perusahaan pergadaian dapat melakukan pelelangan terhadap barang jaminan nasabah yang wanprestasi. Pegadaian selaku kreditur dapat melakukan eksekusi atas jaminan barang gadai dengan melakukan penjualan lelang tanpa meminta persetujuan terhadap pengadilan negeri.

Parate eksekusi ialah pelaksanaan prestasi yang dilakukan sendiri oleh kreditur tanpa melalui hakim. Mengenai pengaturannya, parate eksekusi diatur dalam Pasal 1155 ayat (1) KUHPerdata, yang mengamanatkan:

apabila oleh para pihak tidak telah diperjanjikan lain, maka si berpiutang adalah berhak jika si berutang atau si pemberi gadai bercedera janji setelah tenggang waktu yang ditentukan lampau, atau jika tidak telah ditentukan suatu tenggang waktu, setelah dilakukannya suatu peringatan untuk membayar, menyuruh menjual barang gadainya di muka umum menurut kebiasaan-kebiasaan setempat serata atas syarat-syarat yang lazim berlaku, dengan maksud untuk mengambil pelunasan jumlah piutangnya beserta bunga dan biaya daripada penjualan tersebut.<sup>30</sup>

Dengan itu, pemegang gadai sehubungan dengan masalah pelunasan utang akan memiliki hak parate eksekusi sebagaimana yang telah ditetapkan oleh Pasal 1155 KUH Perdata.

---

<sup>30</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1155

Dalam hak tersebut, eksekusi kreditur diberi wewenang untuk menjual benda jaminan di muka umum dengan memperhatikan kebiasaan setempat dengan syarat-syarat yang lazim berlaku. Untuk keperluan menjual benda jaminan tidak diperlukan adanya *title eksekutorial*, kreditur tidak memerlukan bantuan Pengadilan. Apabila obyek jaminan gadai ini adalah berbentuk saham maka saham tersebut akan dijual ke pasar bursa dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan yang berlaku di situ. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap barang jaminan gadai oleh PT. Pegadaian dilakukan tidak di hadapan pejabat lelang atau tidak melalui pengadilan. Pelaksanaan lelang dilakukan di kantor PT. Pegadaian di bawah tanggung jawab kepala PT. Pegadaian.

PT. Pegadaian memiliki kewenangan untuk melaksanakan lelang secara mandiri, tanpa melibatkan Balai Lelang, berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 81 Tahun 1928 tentang *Pandhuis Reglement*. Dengan adanya peraturan tersebut, perusahaan pegadaian memiliki wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan lelang serta persiapannya sendiri. Hak istimewa perusahaan pegadaian sebagai juru lelang negara atas objek gadai juga diatur dalam berbagai ketentuan seperti Stb 1926 Nomor 133, Stb 1921 Nomor 29, Stb 1933 Nomor 341, dan Stb 1935 Nomor 453. Selain itu, Undang-undang Lelang (*Vendu Reglemen Ordonantie* 28 Pebruari 1908 *Staatsblad* 1908:189) juga menegaskan bahwa penjualan di muka umum harus dilakukan di depan juru lelang, dengan pengecualian untuk penjualan rumah-rumah gadai

negeri yang dapat dilakukan oleh Pegadaian sendiri.

Peraturan Otoritas jasa Keuangan Nomor 31 Tahun 2016 Tentang Usaha Pegadaian juga memberikan jalan lain, sebelum pelaksanaan lelang akibat uang pinjaman dengan jaminan belum dilunasi sampai dengan tanggal jatuh tempo, berdasarkan kesepakatan antara Perusahaan Pergadaian dengan Nasabah yang dimuat dalam Surat Bukti Gadai, barang jaminan dapat dijual dengan cara Nasabah menjual sendiri barang jaminannya, dengan cara membawa calon pembeli kepada Perusahaan Pergadaian, tidak dengan membawa keluar barang jaminan dari penguasaan Perusahaan Pergadaian atau Nasabah memberikan kuasa menjual kepada Perusahaan Pergadaian untuk menjualkan barang jaminannya. Penjualan yang dimaksud tersebut dilaksanakan paling lama 20 (dua puluh) Hari setelah tanggal jatuh tempo. Eksekusi melalui penjualan ini diatur berdasarkan Pasal 24 Peraturan Otoritas jasa Keuangan Nomor 31 Tahun 2016 Tentang Usaha Pegadaian.

### **BAB III**

## **KERANGKA HUKUM DAN PROBLEMATIKA HIPOTEK**

#### **A. Kerangka Hukum Hipotek**

Dalam konteks hukum, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1162 KUH Perdata, hipotek diartikan sebagai: "Suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan bagi suatu perikatan."<sup>31</sup>

Praktik hipotek di Indonesia untuk saat ini yang menjadi objeknya adalah kapal dan pesawat udara. Hipotek rumah atau tanah tidak dapat dilakukan sejak adanya Undang-Undang Pokok Agraria, Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan.

Pasal 1162 KUH Perdata menunjukkan batasan tentang hipotek, yaitu suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan, dalam hal ini objek jaminannya adalah kapal dengan bobot tujuh ton ke atas atau isi 20 meter kubik.

Pasal 1162 KUH Perdata telah disebutkan bahwa sebagai suatu hak kebendaan atas barang tidak bergerak yang dijadikan jaminan dalam pelunasan suatu perikatan. Kemudian, Pasal 1 angka 12 UU Pelayaran mengartikan bahwa: "Hipotek Kapal adalah hak agunan kebendaan atas kapal yang terdaftar untuk menjamin pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan

---

<sup>31</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2003.

yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain."<sup>32</sup>

Pasal 60 UU Pelayaran menerangkan bahwa kapal yang telah didaftarkan dalam Daftar Kapal Indonesia dapat dijadikan jaminan utang dengan pembebanan hipotek atas kapal, dilakukan dengan pembuatan akta oleh pejabat pendaftar dan pencatat balik nama kapal di tempat kapal didaftarkan. Selanjutnya, saat akta diterbitkan, penerima hipotek akan diberikan satu *Grosse* Akta Hipotek yang memiliki kekuatan eksekutorial.

Penjelasan Pasal 60 ayat (4) UU Pelayaran menjelaskan bahwa yang dimaksud kekuatan eksekutorial adalah akta tersebut dapat digunakan oleh pemegangnya sebagai landasan hukum untuk melakukan eksekusi tanpa melalui proses gugatan di pengadilan.

Sebuah kapal dapat dibebani lebih dari satu hipotek sebagaimana yang diatur dalam Pasal 61 ayat (1) UU Pelayaran. Kemudian, jika terdapat beberapa hipotek, sebagaimana diterangkan Pasal 61 ayat (2)

UU Pelayaran, peringkat masing-masing dari hipotek tersebut ditentukan sesuai dengan tanggal dan nomor urut yang dapat dilihat dalam akta tersebut.

## **1. Ciri-Ciri dan Sifat Hipotek**

Hipotek sebagai jaminan kebendaan adalah jaminan yang objeknya adalah benda milik debitur yang diikat secara khusus dan memerlukan pendaftaran. Ini juga akan menimbulkan hak kebendaan mutlak atau *zakelijke*

---

<sup>32</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2003.



*zekerheiddrechten* dan memberikan kedudukan preferen kepada kreditornya. Akibatnya, hipotek sebagai jaminan kebendaan memiliki beberapa keunggulan dibandingkan dengan hak jaminan lainnya, termasuk jaminan perorangan.<sup>33</sup>

Timbulnya hak kebendaan harus melalui perjanjian *accessoir* yaitu suatu perjanjian tambahan dari perjanjian awal (induknya), dengan kata lain harus diperjanjikan terlebih dahulu mengenai benda yang akan dijamin secara khusus (Pasal 1132 KUHPdata), sebagaimana dikemukakan oleh Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, yaitu jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan pada siapapun, selain mengikuti bendanya atau *droit de Suite* dan dapat dialihkan.<sup>34</sup>

## 2. Asas-Asas Hipotek

Menurut Sri Soedewi Maschsoen Sofwan, ada asas-asas khusus yang berlaku untuk hak kebendaan. Beberapa di antaranya adalah sebagai berikut: hak kebendaan merupakan hukum yang memaksa, hak kebendaan dapat dipindahtangankan, *Individualiteit*, *Totaliteit*, *onsplitsbaarheid* atau asas tidak dapat dipisahkan, *Prioriteit* (asas prioritas), *Vermenging* atau percampuran, *Publiciteit*, perlakuan yang berbeda terhadap hak kebendaan yang bergerak dan juga

---

<sup>33</sup> M Bahsan, *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafiika Persada, 2012, halman 16.

<sup>34</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hak Jaminan Atas Tanah*, Yogyakarta: Liberty, 2006, halaman 50.

kebendaan yang tidak bergerak, adanya sifat perjnjian dalam setiap pengadaan atau pembentukan hak kebendaan.<sup>35</sup>

### **3. Dasar Hukum Hipotek**

Peraturan atau dasar hukum hipotek diatur dalam KUH Perdata dan Undang-Undang No. 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran (selanjutnya disebut dengan UU Pelayaran).

Hukum Perdata dan UU Pelayaran mengatur hipotek, dengan Pasal 1162 KUH Perdata mengartikannya sebagai hak kebendaan atas barang tidak bergerak yang dijadikan jaminan dalam pelunasan suatu perikatan.

Menurut Pasal 1 angka 12 UU Pelayaran, hipotek kapal adalah hak agunan kebendaan atas kapal yang terdaftar untuk menjamin pelunasan utang tertentu, memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu dibandingkan dengan kreditur lain. Pasal 60 UU Pelayaran menyatakan bahwa kapal yang telah didaftarkan dalam Daftar Kapal Indonesia dapat digunakan sebagai jaminan utang.

### **4. Hak dan Kewajiban Pemberi Dan Pemegang Hipotek**

Setelah Pembebanan Hipotek dilakukan secara sah dan hipotek tersebut mengikat kepada para pihak, maka sejak saat itu akan timbul hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak. Hak Pemberi Hipotek, terdiri atas :

---

<sup>35</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hak Jaminan Atas Tanah*, Yogyakarta: Liberty, 2006, halaman 50.

- a. Tetap menguasai bendanya;
- b. Menggunakan bendanya;
- c. Melakukan tindakan penguasaan, asalkan tidak merugikan pemegang hipotek.
- d. Menerima uang pinjaman.

Kewajiban Pemberi Hipotek, terdiri dari :

- a. Membayar pokok utang beserta bunga pinjaman dari jaminan hipotek;
- b. Membayar denda atas keterlambatan pembayaran pokok pinjaman dan bunga;
- c. Merawat dan menjaga objek jaminan hipotek dengan sebaik-baiknya.

Hak Pemegang Hipotek, terdiri dari :

- a. Memperoleh pelunasan dari pemberi hipotek;
- b. Memperoleh penggantian untuk melunasi piutangnya jika debitur wanprestasi.
- c. Memindahkan piutangnya, karena hipotek bersifat *accessoir* sehingga dengan berpindahnya piutang pokok maka hipotek ikut juga beralih.

Kewajiban Pemegang Hipotek, terdiri dari :

- a. Memberikan pinjaman kepada pemberi hipotek;
- b. Mengembalikan jaminan hipotek jika piutang pokok beserta bunganya telah dilunasi oleh pemberi hipotek.
- c. Melakukan pencoretan atau penghapusan jaminan hipotek

## 5. Hapusnya Hipotek

Berikut adalah berbagai sebab hapusnya hipotek yang disebutkan dalam pasal 1209 KUHPerduta, yaitu

- a. Hapusnya perikatan pokok;
- b. Pelepasan hipotek oleh yang berpiutang;
- c. Adanya penetapan tingkat.

Berdasarkan pasal 1209 KUHPerdota salah satu sebab hapusnya hipotek yang biasa terjadi adalah karena hapusnya perikatan pokok, yaitu yang berupa perjanjian kredit. Hapusnya perjanjian kredit itu mengakibatkan hipotek sebagai perjanjian *accessoir* dari perjanjian pokok yang berupa perjanjian kredit menjadi hapus (pasal 1381 Kitab Undang-undang Hukum Perdata). Akan tetapi, apabila kredit tersebut hanya dibayar sebagian atau belum lunas, maka hipotek belum hapus. Hal ini disebabkan sebagai akibat asas tidak dapat dibagi-bagi dari hipotek. Selain daripada itu, menurut Vollmar di luar Kitab Undang-undang Hukum Perdata masih ada cara-cara lain yang menyebabkan hapusnya hipotek, antara lain karena adanya percampuran hutang, yaitu kreditur menjadi pemilik dari benda yang dihipotekkan atau karena tak dilaksanakannya hak itu dalam waktu tertentu.<sup>36</sup>

## **B. Problematika Hipotek**

### **1. Pengkinian Praktik Pesawat Terbang sebagai Jaminan Pembiayaan**

Penerbangan memiliki potensi dan peran yang efektif dan efisien dalam menciptakan pola distribusi nasional yang stabil dan dinamis. Ini merupakan bagian integral dari sistem yang melibatkan penggunaan wilayah udara, pesawat

---

<sup>36</sup> Sri Soedewi Masjchun Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Yogyakarta: Liberty, 1981, halaman 118

terbang, bandara, transportasi udara, navigasi penerbangan, keamanan dan keselamatan, perlindungan lingkungan, serta fasilitas pendukung dan umum lainnya (sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2009 tentang Penerbangan, yang dikenal sebagai UU Penerbangan).

Pesawat terbang adalah moda transportasi tercepat dibandingkan dengan transportasi laut dan darat. Transportasi udara telah mengalami pertumbuhan pesat setelah pemerintah memberikan kebebasan yang cukup bagi maskapai penerbangan untuk menetapkan tarif. Namun, meskipun perkembangan industri penerbangan dalam penyediaan transportasi udara telah maju, tidak sejalan dengan perkembangan sistem hukum yang mendukung pertumbuhan bisnis sektor tersebut. Salah satu aspek yang terabaikan adalah hukum tentang jaminan dalam pembiayaan pembelian pesawat terbang. Padahal, jarang sekali atau bahkan hampir tidak pernah maskapai penerbangan membeli pesawat terbang secara tunai. Oleh karena itu, diperlukan pembiayaan dari pihak lain, di antaranya adalah dari lembaga perbankan.

Ketersediaan dana oleh lembaga perbankan, terutama dalam pembangunan ekonomi, menjadi hal yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat saat ini. Salah satu bentuk penyediaan dana yang dilakukan oleh bank adalah melalui pemberian fasilitas kredit. Dasar hukum yang mengatur hubungan antara pihak-pihak terkait dalam hal ini adalah perjanjian. Sudikno Mertokusumo mengemukakan bahwa perjanjian

adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>37</sup> Perjanjian ini menimbulkan perikatan antara para pihak, yaitu suatu hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara dua pihak yang menimbulkan hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain dalam suatu prestasi.

Istilah perjanjian kredit tidak dikenal dalam UU Perbankan. Namun demikian, apabila melihat kata berdasarkan persetujuan atau kesepakatan maka dapat dilihat bahwa dasar dari pemberian kredit adalah perjanjian antara pihak pemberi kredit dengan penerima kredit. Perjanjian kredit ini belum diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan.

Mahalnya harga pesawat terbang menyebabkan kecil kemungkinan suatu maskapai penerbangan dapat membeli suatu pesawat terbang secara tunai atau dengan modalnya sendiri.<sup>38</sup> Oleh karena itu, satu opsi yang bisa diterapkan adalah melibatkan lembaga perbankan untuk memberikan kredit kepada perusahaan penerbangan dalam pembelian pesawat terbang. Dijaminkannya pesawat terbang dalam pemberian kredit oleh bank mengenai pembebanan jaminan

---

<sup>37</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Edisi Revisi, Yogyakarta: Cahaya Atma Pusaka, 2010, hal. 10

<sup>38</sup> Siti Malikhatun Badriyah, Problematika Pesawat Udara Sebagai Jaminan Pada Perjanjian Kredit Dalam Pengembangan Industri Penerbangan, *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Diponegoro*, URL <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/mmh/article/view/11086/9639>, diakses tanggal 6 Februari 2024, 2014

atas pesawat terbang dalam praktiknya masih adanya suatu permasalahan, yaitu dalam hal penggolongan kriteria pembebanan jaminan.

Mengingat bahwa pesawat terbang adalah kendaraan yang dapat berpindah atau dipindahkan, maka pesawat terbang harusnya digolongkan ke dalam benda bergerak yang dibebani dengan jaminan fidusia. Namun jika melihat berat bobot total yang dimiliki oleh pesawat terbang, Pesawat udara memiliki dimensi yang melebihi 20 meter kubik ( $20 \text{ m}^3$ ). Se sehingga termasuk dalam kategori barang yang terkecuali dari pembebanan jaminan fidusia sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.<sup>39</sup>

Lahirnya Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1992 tentang Penerbangan memungkinkan pesawat terbang dan helikopter yang telah didaftarkan dan memiliki kebangsaan Indonesia untuk dikenakan jaminan hipotek, dengan persyaratan pendaftaran yang diatur dalam Pasal 12 Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1992 tentang Penerbangan. Seiring dengan perubahan zaman, Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1992 tersebut dicabut dan digantikan oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2009 tentang Penerbangan (selanjutnya disebut UU Penerbangan). Namun, UU Penerbangan tidak mengatur tentang pembebanan jaminan kebendaan pada pesawat udara. UU tersebut hanya mengatur mengenai pendaftaran

---

<sup>39</sup> Irma Devita Purnamasari, *Hukum Jaminan Perbankan*, Cet. I, Bandung:PT.Mizan Pustaka, 2014, hal.112

kepemilikan pesawat udara dan helikopter. Dampaknya, kreditur kehilangan hak preferensi untuk mengeksekusi hak-haknya jika debitur melakukan wanprestasi.

Pengaturan mengenai pembebanan jaminan kebendaan pada pesawat udara tidak dijelaskan secara rinci dalam Undang-Undang Penerbangan. Pasal 71 Undang-Undang Penerbangan mengindikasikan bahwa objek pesawat udara dapat dikenakan kepentingan internasional melalui perjanjian pemberian hak jaminan kebendaan, perjanjian pengikatan hak bersyarat, dan/atau perjanjian sewa guna usaha. Kepentingan internasional merujuk pada kepentingan yang diperoleh oleh kreditor melalui perjanjian-perjanjian tersebut, dan hal ini tunduk pada Konvensi Cape Town 2001.<sup>40</sup>

Selanjutnya dalam pasal 72 Undang-Undang Penerbangan ditegaskan bahwa "Perjanjian yang dilakukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 dapat dibuat berdasarkan hukum yang dipilih oleh para pihak pada perjanjian tersebut." Ketentuan ini memberi peluang bagi pihak-pihak untuk memilih hukum Indonesia dalam Perjanjian Pemberian Hak Jaminan Kebendaan. Terkait dengan ini, pihak-pihak harus memilih lembaga jaminan yang sesuai dengan ketentuan hukum nasional.

Buku II KUH Perdata tidak mengatur mengenai penggolongan benda atas pesawat udara. Pada Pasal 509 KUH Perdata dijelaskan

---

<sup>40</sup> Prita Amalia, *Industri Penerbangan Di Indonesia (Aspek Hukum Pasca Cape Town Convention)*, Bandung:Refika Aditama, 2016, hal.111



bahwa barang bergerak karena sifatnya adalah barang yang dapat berpindah atau dipindahkan. Oleh karena itu pesawat terbang adalah benda bergerak karena dapat berpindah atau dipindahkan. Namun karena sebuah pesawat terbang harus memiliki tanda pendaftaran dan kebangsaan yang diatur dalam Pasal 24 Undang-Undang Penerbangan yang menjadikan pesawat terbang sebagai benda tidak bergerak, sehingga masih terdapat problematika mengenai penggolongan benda atas pesawat udara.

Terdapat 5 jenis lembaga kebendaan yaitu jaminan gadai, jaminan fidusia, jaminan hak tanggungan, jaminan hipotek, dan resi gudang.<sup>41</sup> Setiap lembaga jaminan mempunyai ciri-ciri dan objek masing-masing. Lembaga jaminan dalam bentuk gadai jika dikaitkan dengan pesawat udara sebagai objek jaminan tidaklah cocok, hal ini dikarenakan objek pembebanan gadai berupa benda yang bergerak karena merugikan pihak debitur dengan pertimbangan bahwa debitur tentu membutuhkan suatu pesawat terbang untuk dioperasikan agar mendapat penghasilan. Sehingga jelas bahwa lembaga jaminan gadai tidak cocok dijadikan objek pembebanan jaminan.

Pembebanan jaminan hak tanggungan juga tidak cocok karena objek hak tanggungan adalah hak atas tanah dan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah. Begitu juga dengan jaminan fidusia, di mana dijelaskan dalam Pasal 3 huruf c Undang-Undang Jaminan

---

<sup>41</sup> Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, *Hukum Jaminan di Indonesia (Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah)*, Cet. I, Mataram:PT Rajagrafindo Persada, 2018, hal. 283

Fidusia tidak berlaku bagi hipotek pesawat terbang dan berat bobot pesawat udara yang tentunya memiliki bobot lebih dari 20 m<sup>3</sup>. Dalam konteks jaminan hipotek, hipotek merupakan sebuah hak jaminan atas benda-benda tidak bergerak yang digunakan sebagai jaminan untuk mendapatkan penggantian jika terjadi kewajiban pelunasan suatu perjanjian. Dari definisi ini, hipotek berlaku untuk benda tidak bergerak, dan hal ini ditegaskan kembali dalam Pasal 1167 KUHPerdara yang menghindari pemberlakuan hipotek pada benda yang bergerak. Jaminan hipotek adalah jaminan yang paling relevan karena pesawat terbang memiliki sifat kekhususan yaitu pesawat udara mempunyai tanda pendaftaran dan tanda kebangsaan yang diatur dalam Pasal 24 Undang-Undang Penerbangan.<sup>42</sup>

Kewajiban memiliki tanda pendaftaran dan kebangsaan menjadikan pesawat terbang sebagai benda tidak bergerak. Pesawat udara yang memiliki sifat dapat berpindah atau dipindahkan dan digolongkan sebagai benda bergerak sesuai Pasal 509 KUH Perdata. Tetapi dari segi berat bobot total pesawat udara yang melebihi 20 m<sup>3</sup> memperkuat bahwa pesawat terbang digolongkan menjadi beban tidak bergerak sebagaimana dengan Kapal Laut. Namun Pasal 314 KUHD memberikan penjelasan bahwa Kapal Indonesia yang memiliki bobot atau berukuran lebih dari 20 m<sup>3</sup> dapat dibukukan dalam register kapal sesuai dengan ketentuan Undang-Undang yang

---

<sup>42</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Cet. III. Jakarta:Sinar Grafika, 2016, hal. 307

ditetapkan tersendiri. Dengan adanya pendaftaran kapal, akibat hukum yang muncul dan penting adalah bahwa kapal yang terdaftar memiliki status hukum dipersamakan dengan barang-barang tak bergerak. Sehingga dari penjelasan pesawat udara diikatkan dengan jaminan Hipotek.

Pasal 1171 KUH Perdata mempertegas bahwa lembaga jaminan hipotek harus dibebankan atas akta autentik yang dibuat di hadapan pejabat berwenang yang dalam hal ini adalah notaris. Penjelasan Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris menjelaskan kewenangan lain Notaris yaitu salah satunya membuat akta hipotek pesawat terbang. Notaris secara tegas berwenang membuat suatu akta hipotek pesawat terbang. Kewenangan notaris dalam membuat akta hipotek pesawat terbang memberikan suatu perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi para pihak.

Pengaturan terhadap sistem pendaftaran pemberian jaminan kebendaan terhadap pesawat terbang sebagai jaminan kredit tidak diatur dalam UU Penerbangan, namun mengikuti pengaturan pembebanan jaminan atas pesawat terbang yaitu hipotek yang diatur dalam Pasal 1162 sampai dengan 1232 KUH Perdata. Dalam Pasal 1171 KUH Perdata menjelaskan bahwa pembebanan hipotek harus dilakukan dengan akta autentik yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah notaris. Kepentingan debitur terlindungi apabila perjanjian hipotek dilakukan dengan akta hipotek, hal tersebut termuat dalam Penjelasan

Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris menjelaskan bahwa notaris berwenang dalam pembuatan akta hipotek pesawat terbang.

Pasal 1179 KUH Perdata menjelaskan bahwa pendaftaran hipotek harus dilakukan dalam daftar-daftar umum yang disediakan untuk itu. dalam hal itu yaitu, dilakukan dalam "Buku Daftar Hipotek Pesawat Udara" yang disediakan oleh Direktorat Jendral Perhubungan Udara, atau pejabat yang ditunjuk oleh Menteri dengan ancaman batal demi hukum. Perjanjian hipotek pesawat terbang hanya mengikat pada pihak ketiga pada saat didaftarkan dalam "Buku Daftar Hipotek Pesawat Udara", sedangkan kreditor dan debitur terikat terhitung sejak ditandatangani para pihak di depan notaris.<sup>43</sup> Pendaftaran perjanjian hipotek pesawat terbang dilakukan oleh pejabat Direktorat Jendral Perhubungan Udara atau Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri serta memiliki fungsi dan tugas untuk memberikan sertifikat hipotek pesawat udara (SHPU), menyimpan dan memelihara serta menghapuskan pendaftaran perjanjian hipotek pesawat udara.

Proses pendaftaran harus mencakup tanggal pendaftaran, alamat lengkap Kreditor dan Debitur, jangka waktu pembayaran utang, serta persyaratan pembebanan utang. Pendaftaran hipotek pada pesawat udara merupakan suatu

---

<sup>43</sup> H. K. Martono dan Agus Pramono, *Hukum Udara Perdata Internasional dan Nasional*, Cet. II, Jakarta: PT RajaGrafindo, 2016, hal. 282

kewajiban yang jika tidak dipenuhi dapat mengakibatkan pembatalan secara hukum. Pendaftaran perjanjian hipotek diatur dalam Pasal 1179 KUH Perdata bertujuan untuk memenuhi prinsip publisitas dan spesialitas, guna melindungi kepentingan pihak ketiga. Melalui pendaftaran, informasi mengenai nilai sisa harga pesawat terbang yang dihipotekkan dapat diakses oleh pihak ketiga. Hal ini bertujuan agar pihak ketiga dapat melakukan antisipasi dan menghindari potensi kerugian.

## **2. Jenis dan Kriteria Kapal sebagai Objek Hipotek**

Indonesia merupakan negara kepulauan terbesar di dunia. Sebagian besar wilayah Indonesia adalah perairan, oleh karena itu di Indonesia kapal merupakan suatu benda yang sering kali ditemui dan digunakan dalam lalu lintas bisnis. Sektor perkapalan di Indonesia harus memperoleh perhatian penuh dari kekuasaan pembuat Undang-Undang di negara kita, dengan tujuan untuk mengatur hubungan-hubungan hukum yang timbul dari kapal tersebut. Di tengah semakin meningkatnya pertumbuhan perekonomian dunia yang semakin hari semakin berkembang dengan pesat, maka tidak dapat dipungkiri bahwasanya betapa banyak barang modal yang dipertaruhkan oleh para pelaku ekonomi sebagai jaminan dalam transaksi-transaksi bisnis mereka di dalam kesehariannya.

Pengembangan dan pembangunan armada pelayaran Nasional, yang memerlukan investasi besar dan modal yang signifikan, sering kali

memerlukan sumber pendanaan jangka panjang. Pelaku bisnis dapat memperoleh sumber dana ini melalui fasilitas pinjaman atau kredit dari lembaga keuangan, baik itu perbankan maupun non-perbankan. Sebagai jaminan atas pinjaman tersebut, kapal laut biasanya dijadikan sebagai agunan atau jaminan. Kapal tidak hanya menjadi aset utama dalam aktivitas pengangkutan bisnis, tetapi juga merupakan objek jaminan hutang karena memiliki nilai ekonomis yang signifikan. Sebagai komponen modal dalam industri pelayaran, kapal laut melibatkan berbagai aspek hukum yang beragam, seperti pendaftaran, kepemilikan, dan mekanisme penjaminannya.

Dalam buku II KUH Dagang pasal 309 ayat 1 dan 2, disebutkan bahwa "kapal adalah semua perahu, dengan nama apapun, dan dari apapun juga. Kecuali apabila ditentukan atau diperjanjikan lain, maka kapal itu dianggap meliputi segala alat perlengkapannya". Yang dimaksud kapal dalam pasal ini adalah benda yang terapung di atas permukaan air dan mampu bergerak, baik dengan kekuatan mesin ataupun kekuatan sendiri.

Sesuai dengan pasal 309 KUH Dagang ayat 3, maka yang dimaksud dengan alat perlengkapan adalah benda-benda yang tidak menjadi satu dengan tubuh kapal tetapi fungsinya untuk digunakan dan harus berada di kapal, seperti jangkar dan sekoci. Dari ketentuan pasal 309 ayat 2 dan 3 KUH Dagang tersebut, dapat disimpulkan bahwasanya untuk pengertian kapal, berlaku juga asas *accessio* (perlekatan), di mana alat perlengkapan dianggap merupakan kesatuan

dengan benda pokoknya, yaitu kapal. Hal ini menjamin kepastian hukum.<sup>44</sup>

Kapal yang ditenagai oleh mesin secara mekanik meliputi berbagai jenis kapal yang menggunakan penggerak seperti mesin motor, uap, tenaga matahari, dan nuklir. Sementara itu, kapal yang menggunakan tenaga angin merujuk pada kapal layar. Kapal yang ditarik atau didorong oleh alat penggerak kapal disebut sebagai kapal yang ditunda.

Mengenai kapal laut, pengaturan ketentuannya dapat dilihat pada pasal 310 KUH Dagang yang menyebutkan bahwa kapal laut adalah semua kapal yang dipakai untuk pelayaran di laut atau yang diperuntukkan untuk itu. Jadi dalam hal ini terdapat dua unsur yaitu hal keadaan dipakai dan hal ditujukan untuk dipakai. Kapal laut biasa diartikan sebagai setiap alat pengangkutan yang dipergunakan atau yang dimaksudkan untuk pengangkutan dilaut sedangkan kapal laut niaga adalah setiap kapal laut yang digerakkan secara mekanis dan yang digunakan untuk pengangkutan barang dan / atau penumpang untuk umum dengan pemungutan biaya.<sup>45</sup>

Pembebanan hipotek kapal hanya dapat dilakukan terhadap kapal laut yang telah didaftarkan, walaupun sebenarnya fungsi pendaftaran kapal mempunyai tujuan yang lebih

---

<sup>44</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Bab-Bab Tentang Hypotheek*, Bandung: Alumnus, 1980, hal. 87

<sup>45</sup> Mokhammad Khoirul Huda, *Status Kapal Laut Dalam Hukum Kebendaan*, Hukum Bisnis, Volume 24 No. 3 Tahun 2005, Hal. 69

luas yaitu untuk memperoleh tanda kebangsaan kapal. Tanda kebangsaan kapal menunjukkan negara mana yang memiliki yurisdiksi dan tanggung jawab atas kapal yang bersangkutan. Walaupun Pasal 1168 BW tidak menjelaskan secara spesifik siapa yang dapat memberikan atau menerima hipotek, ketentuan yang telah dijelaskan di atas dapat dianggap sebagai subjek yang terlibat dalam transaksi hipotek. Sebaliknya, objek hipotek diatur dalam Pasal 1164 BW, yang mencakup benda-benda tak bergerak yang dapat dialihkan kepemilikannya beserta semua perlengkapannya. Termasuk di dalamnya adalah hak atas tanah (seperti hak milik, HGB, dan HGU), kapal laut, dan pesawat terbang.

Namun sejak berlakunya Undang-Undang Hak tanggungan Nomor 4 tahun 1996, maka hipotek atas tanah menjadi tidak berlaku, karena yang digunakan dalam pembebanan hak atas tanah adalah hak tanggungan. Pada jaminan kebendaan hipotek tidak terjadi pengalihan penguasaan/pemilikan atas benda yang dijadikan objek jaminan hipotek. Benda tersebut tetap dalam penguasaan nyata/pemilikan debitur, yang dialihkan adalah titel atas benda tersebut yang diperlukan untuk jaminan pemenuhan prestasi (piutang) pihak kreditor.

Pada Pasal 314 KUH Dagang menjelaskan bahwa kapal mempunyai isi kotor paling sedikit dua puluh meter kubik, dan kriteria agar kapal bisa dijadikan objek hipotek adalah kapal tersebut harus didaftarkan terlebih dahulu. Pendaftaran kapal harus memenuhi ketentuan dari Pasal 314 maka dikeluarkan Peraturan pendaftaran kapal.



Ordonansi ini berlaku bagi seluruh golongan warga Negara Indonesia dan bermaksud untuk mengatur pembukuan kapal dan mencatat pembebanan serta pengalihan hipotek. Kapal laut yang menurut sifatnya merupakan benda bergerak, harus didaftar ke dalam suatu register kapal, sehingga kapal laut tersebut digolongkan menjadi benda terdaftar di mana ketentuan-ketentuan hukum mengenai benda terdaftar mengikuti ketentuan-ketentuan hukum benda tidak bergerak, seperti kepemilikan, penyerahan, kedudukan berkuasa dan penjaminannya.

Pendaftaran kapal laut dalam sebuah register kapal bertindak sebagai tempat untuk mengumumkan informasi tentang kapal laut dan kepemilikannya, yang diatur dalam buku pendaftaran nasional. Hal ini berkaitan dengan kebangsaan kapal laut, yurisdiksi yang berlaku untuk kapal laut tersebut, serta masalah pembebanan atas kapal laut tersebut. Jika kapal laut tidak didaftarkan dalam register kapal, maka status hukumnya akan mengikuti aturan yang berlaku untuk benda bergerak, dan penjaminannya akan diselenggarakan melalui fidusia.

Kapal yang dapat dihipotekkan di Indonesia adalah kapal Indonesia. Dan yang dimaksud dengan kapal Indonesia sesuai dengan ketentuan KUH Dagang pasal 311 adalah setiap kapal yang dianggap sebagai demikian oleh Undang-Undang tentang surat laut dan pas-pas kapal. Peraturan perundang-undangan yang selama ini mengatur tentang surat laut dan pas-pas kapal adalah *Zeebrieven en Scheepspassen Besluit* 1934. Untuk

mendapatkan identitas sebagai kapal Indonesia, kapal yang ingin didaftarkan di Indonesia harus memenuhi persyaratan sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran, khususnya pada Pasal 158 ayat (2) yaitu:

- a. Kapal dengan ukuran tonase kotor sekurang-kurangnya GT 7 (tujuh *Gross Tonnage*);
- b. Kapal milik warga negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; dan
- c. Kapal milik badan hukum Indonesia yang merupakan usaha patungan yang mayoritas sahamnya dimiliki oleh warga negara Indonesia.

Kapal yang dilarang untuk didaftarkan adalah kapal yang apabila pada saat yang sama masih terdaftar di tempat pendaftaran yang lain. Untuk kapal asing yang ingin didaftarkan di Indonesia, maka harus dilengkapi dengan surat keterangan penghapusan dari Negara bendera asal kapal. Jadi secara garis besar, pada intinya tujuan dari dilakukannya pendaftaran kapal adalah untuk menentukan status hukum pemiliknya dari kapal yang didaftarkan, memenuhi persyaratan guna mendapatkan surat kebangsaan kapal Indonesia, kapal yang terdaftar mempunyai status benda tidak tetap terdaftar dan diberlakukan sebagai hak kebendaan di dalam hal jual-beli dan pengalihan haknya dan kapal yang didaftarkan

dapat dibebani hipotek, dalam arti kapal tersebut dapat dijadikan sebagai jaminan kredit.<sup>46</sup>

Menurut pasal 60 ayat (1) Undang-Undang Pelayaran tahun 2008 disebutkan bahwa, "Kapal yang telah didaftarkan dalam Daftar Kapal Indonesia dapat dijadikan jaminan utang dengan pembebanan hipotek atas kapal." Dari sudut pandang hukum, kapal tersebut dapat digunakan sebagai jaminan atau objek jaminan, baik untuk pembayaran utang terkait dengan harga perolehan kapal itu sendiri maupun untuk utang lainnya. Berbeda dengan gadai, hipotek sekarang dapat ditempatkan pada kapal dengan volume lebih dari 20m<sup>3</sup> tanpa harus menyerahkan fisik kapal kepada kreditur. Ini menimbulkan risiko besar bahwa pemberi jaminan akan mencoba mengalihkan kepemilikan atas kapal tersebut, dan pihak ketiga yang tidak mengetahui tentang jaminan tersebut dapat mengambil tindakan dengan itikad baik. Karena prinsipnya, undang-undang bertujuan untuk melindungi pembeli yang bertindak dengan itikad baik. Oleh karena itu, untuk mengurangi risiko bagi kreditur, penting bahwa hipotek didaftarkan dalam suatu register atau daftar umum.<sup>47</sup>

Dalam hipotek kapal laut, terdapat dua pihak yang terlibat, yaitu pemberi hipotek dan penerima hipotek. Pemberi hipotek adalah individu atau entitas yang memberikan hak kebendaan (hipotek) sebagai jaminan atas benda tak

---

<sup>46</sup> Anis Idham, *Pranata Jaminan Kebendaan Hipotek Kapal Laut*, Bandung: Alumnus, 1995, hal 175

<sup>47</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007, hal. 220

bergerak mereka. Penerima hipotek, juga dikenal sebagai *hypotheekhouder* atau *hypotheeknemer*, adalah pihak yang menerima hipotek atau yang memberikan pinjaman di bawah jaminan hipotek. Biasanya, lembaga perbankan atau lembaga keuangan non-bank yang menjadi penerima hipotek.<sup>48</sup> Dalam perjanjian pembebanan hipotek, terdapat klausul atau janji yang bertujuan untuk melindungi kreditur (pemegang hipotek) agar tidak mengalami kerugian, dan janji-janji tersebut harus dijelaskan dengan jelas dalam akta pembebanan hipotek.

Kapal sebagai objek hipotek mengharuskan ada hutang yang dijamin dengan pembebanan hipotek tersebut. Oleh karenanya dalam akta hipotek selain mencantumkan mengenai identitas kapal yang dijaminkan, juga akan dicantumkan data mengenai seberapa besar hutang yang dijamin dan berapa nilai penjaminan dari Kapal. Hal ini memberikan kepastian hukum pada saat melakukan eksekusi atas kapal.

### **3. Legalitas Perjanjian Kredit tanpa melalui Akta Notariil**

Akta adalah surat atau tulisan.<sup>49</sup> Dalam pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), dinyatakan bahwa alat-alat bukti terdiri atas bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Maka dengan demikian jelas bahwa akta

---

<sup>48</sup> Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo, 2004, hal. 200

<sup>49</sup> Salim H.S, *Perancangan Kontrak & Memorandum Of Understanding (MOU)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011, hal. 29

merupakan alat bukti sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1865 KUH Perdata. Perbedaan dari kedua akta ini ialah akta autentik adalah akta yang dibuat dengan beberapa formalitas tertentu, di hadapan seorang pejabat yang memenuhi syarat sesuai dengan yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Sedangkan akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat oleh para pihak tanpa perantara seorang pejabat yang berwenang.<sup>50</sup>

Berdasarkan apa yang ditulis dalam bukunya Mariam Darus *Badruzaman*, bahwa sumber perjanjian adalah seperti apa yang tertera dalam pasal 1233 KUH Perdata, yaitu : "Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang".<sup>51</sup> Selanjutnya, berdasarkan apa yang ditulis Mariam dalam bukunya, bahwa rumus daripada perjanjian itu sendiri terdapat pada pasal 1313 KUH Perdata, yaitu : "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih".<sup>52</sup> Namun jika kita teliti secara mendalam pasal 1313 KUH Perdata, kita akan menemukan bahwa rumusannya memiliki cakupan yang sangat luas, bahkan mencakup perjanjian-perjanjian perkawinan yang diatur dalam ranah hukum keluarga. Oleh sebab itu Abdulkadir Muhammad, memberikan definisi perjanjian dalam artinya sempit, yaitu : "Perjanjian adalah persetujuan

---

<sup>50</sup> *Ibid*, hal. 33

<sup>51</sup> Mariam Darus Badruzaman, *K.U.H. Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Bandung: Alumni, 1996, hal. 1

<sup>52</sup> *Ibid*, hal. 89

dengan mana dua pihak atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan di bidang harta kekayaan”.<sup>53</sup>

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, telah diuraikan syarat-syarat sah dari perjanjian, yaitu:

- a. Kesepakatan, yaitu persesuaian pernyataan kehendak antar satu orang atau lebih.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, yaitu yang dimaksud di sini adalah kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum.
- c. Suatu hal tertentu, yaitu adanya sesuatu yang menjadi kewajiban debitur dan hak kreditur.
- d. Suatu sebab yang halal, yaitu hal-hal yang diperjanjikan tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Untuk keabsahan sebuah perjanjian, pentingnya tercapainya kesepakatan tidak dapat dilewatkan. Kesepakatan ini mencakup penawaran dan penerimaan yang bisa dilakukan melalui berbagai cara, baik secara tertulis, lisan, diam-diam, maupun melalui simbol-simbol khusus. Kesepakatan yang tercatat secara tertulis bisa ditegakkan melalui akta autentik maupun akta yang dibuat secara langsung.<sup>54</sup>

Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) menegaskan bahwa dalam jabatannya, Notaris memiliki kewenangan untuk

---

<sup>53</sup> Abdulkdir Muhammad, *Hukum Perdata Indoneisa*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010, hal. 290

<sup>54</sup> I Ketutu Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*, Denpasar: Udayana University Press, 2010, hal. 51

membuat Akta Otentik mengenai segala perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diwajibkan oleh undang-undang atau diinginkan oleh pihak yang bersangkutan untuk dicatat dalam Akta Otentik. Ini termasuk menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, serta memberikan grosse, salinan, dan kutipan akta, kecuali jika tugas tersebut ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau individu lain oleh undang-undang. Definisi Akta Notaris atau Notariil Akta sesuai dengan Pasal 1 angka 7 UUJN adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam UU tersebut. Dengan demikian, Notaris memiliki tanggung jawab dan kewenangan dalam membuat Akta Otentik sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Akta di bawah tangan merupakan akta yang dibuat oleh perihal kekuatan mengikat pihak-pihak, akta yang dibuat secara langsung memiliki kekuatan yang sama dengan akta autentik. Ini berarti bahwa jika sebuah perjanjian dibuat secara sah, yang berarti sesuai dengan hukum, maka berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata, perjanjian tersebut akan berlaku sebagai hukum bagi mereka yang membuatnya. Dengan demikian, perjanjian tersebut tidak dapat dicabut kecuali atas persetujuan kedua belah pihak atau berdasarkan alasan-alasan yang diatur oleh undang-undang tanpa perantara seorang pejabat umum.<sup>55</sup>

---

<sup>55</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 1984, hal. 139

Menurut penjelasan Subekti dalam bukunya yang berjudul "Pokok-Pokok Hukum Perdata", sebuah akta di bawah tangan merujuk pada setiap dokumen yang disusun tanpa melibatkan pejabat umum sebagai perantara, yang bisa memiliki kekuatan pembuktian yang setara dengan akta autentik (melalui argumentum per analogian/analogi) jika para pihak yang menandatangani tidak menyangkal keabsahan tanda tangan mereka, yang berarti mereka tidak membantah kebenaran isi dokumen tersebut. Namun, jika ada perdebatan antara pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian dan salah satu pihak menyangkal keaslian tanda tangannya, maka pihak yang mengajukan dokumen tersebut harus membuktikan keabsahan tanda tangan atau isi dokumen tersebut. Sedangkan pada akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, karena akta tersebut dibuat oleh pejabat yang berwenang. Sempurna di sini diartikan bahwa akta tersebut dengan sendirinya dapat membuktikan dirinya sebagai akta autentik, dapat membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan oleh pejabat umum, dan akta itu berlaku sebagai yang benar di antara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka. Akta autentik apabila dipergunakan di muka pengadilan adalah sudah cukup bagi hakim tanpa harus meminta alat bukti lainnya.

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pihak kreditur dan debitur, maka wajib dituangkan dalam perjanjian kredit (akad kredit) secara tertulis. Adapun bentuk dan format dari perjanjian kredit diserahkan sepenuhnya



kepada pihak kreditur. Namun ada hal-hal yang tetap harus dipedomani yaitu bahwa perjanjian tersebut tidak boleh kabur atau tidak jelas dan sekurang-kurangnya harus memperhatikan keabsahan dan persyaratan secara hukum serta memuat secara jelas mengenai jumlah besarnya kredit, jangka waktu, tata cara pembayaran kembali kredit dan persyaratan lain yang lazim dalam perjanjian kredit. Hal-hal yang menjadi perhatian tersebut dilakukan untuk mencegah adanya kebatalan dari perjanjian yang dibuat (*invalidity*) sehingga pada saat dilakukannya perjanjian jangan sampai melanggar suatu ketentuan peraturan perundang-undangan.

Perjanjian kredit di bawah tangan merupakan perjanjian dalam hal pembuatan dengan sengaja oleh kedua pihak serta tidak melibatkan bantuan dari pejabat yang berwenang, kata lain dari itu bahwa perjanjian yang dimasukkan oleh kedua pihak dijadikan sebagai alat bukti. Akan tetapi, tidak dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang. Pembuatan perjanjian di hadapan pejabat umum dapat dijadikan sebagai perjanjian di bawah tangan, bila pejabat tersebut tidak berwenang atau tidak cakupannya terkait hal tersebut serta dikarenakan cacat dalam bentuk akta tersebut, hal ini telah tercantum pada KUHPerdara Pasal 1869. Terdapat tiga perjanjian di bawah tangan, yaitu :

- a. Perjanjian bawah tangan yang hanya melibatkan para belah pihak dengan tanda bukti di atas materai dan tidak melibatkan pejabat yang berwenang.

- b. Perjanjian bawah tangan didaftarkan pada notaris.
- c. Perjanjian bawah tangan dilegalisasi oleh Notaris.

Perbedaan antara perjanjian di bawah tangan yang telah dilegalisasi oleh seorang Notaris dan perjanjian di bawah tangan yang hanya didaftarkan oleh Notaris adalah bahwa perjanjian yang dilegalisasi oleh Notaris adalah perjanjian yang dibuat langsung oleh pihak-pihak yang terlibat. Perjanjian ini mencakup tanggal pasti pembuatan serta tanda tangan dari para pihak yang terlibat. Memang benar bahwa kedua pihak telah menandatangani perjanjian tersebut dan tidak dapat lagi mengklaim bahwa mereka tidak menandatangani atau tidak mengetahui isi dari perjanjian yang mereka setujui.

Pasal 2 ayat (1) butir (a) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai menyatakan bahwa perjanjian yang dilakukan secara di bawah tangan dan ditandatangani di atas materai oleh para pihak yang terlibat, menurut interpretasi pasal ini, mengacu pada surat perjanjian atau surat lainnya yang dibuat di atas materai dengan maksud untuk digunakan sebagai bukti di masa mendatang, terkait dengan tindakan atau isi pernyataan dalam surat tersebut dan situasi yang bersifat hukum perdata. Umumnya pihak bank dalam menyalurkan kredit menggunakan perjanjian di bawah tangan dalam memberikan kredit kepada nasabahnya, yang mana dalam perjanjian tersebut hanya ditandatangani oleh pimpinan bank, staf yang menangani masalah kredit dan pihak debitur,

tanpa ada saksi-saksi yang mendampingi maupun ikut menandatangani, karena perjanjian ini tanpa melibatkan pihak yang berwenang atau notaris.<sup>56</sup>

Alasan dari perjanjian di bawah tangan lebih umum digunakan karena disebabkan dari adanya faktor biaya notaris, jikalau seumpamanya melibatkan notaris maupun pihak yang berwenang maka biaya pun akan otomatis keluar. Namun, dalam hal pembuatan format isi maupun materi perjanjian kredit secara standar atau di bawah tangan, maka hal ini kemungkinan akan memudahkan bagi pihak bank untuk menganalisis maupun menutupi kelemahan yang mungkin saja timbul dikemudian hari. Penyebab dari hal ini karena adanya perkembangan dunia hukum. Pada keadaan yang berlawanan, ketika pihak debitur melakukan pelanggaran kontrak di masa yang akan datang dengan menyangkal tandatangan mereka, maka sesuai dengan Pasal 1887 KUHPerdara, disebutkan bahwa jika seseorang menyangkal tulisan atau tandatangan mereka, maka Hakim harus mengarahkan untuk memverifikasi kebenaran tulisan atau tandatangan tersebut di hadapan Pengadilan setempat. Maka dengan adanya kejadian ini akan merugikan pihak bank, jika suatu nanti berperkara terhadap debiturnya, sementara debitur tidak mengakui tandatangan yang telah dibuat. Sehingga prosedur dalam pembuatan suatu perjanjian kredit khususnya perjanjian kredit di bawah tangan ini,

---

<sup>56</sup> Michael Justinus Torey, "Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Kredit Bank Sebagai Perjanjian Baku", Jurnal Lex Privatum 7, no. 3, 2019, hal. 22

sangatlah berpengaruh terhadap sah atau tidaknya suatu perjanjian kredit itu.

Perjanjian di bawah tangan terhadap kekuatan hukumnya mempunyai kekuatan pembuktian lahir, formal dan materil.<sup>57</sup> Pertama, suatu perjanjian di bawah tangan terhadap kekuatan pembuktian lahirnya adalah bila tandatangan yang dibuat oleh para pihak mengakui bahwa memang benar si pembuat yang menandatangani, jadi perjanjian tersebut disebut bukti sempurna yang berlaku bagi yang membuatnya, otomatis isi yang termuat dalam perjanjian tersebut dapat dibenarkan oleh kedua belah pihak yang bersangkutan bahwa memang benar kedua belah pihak sudah mengetahui dan menyetujui isi dari perjanjian tersebut. Kedua, Perjanjian bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian secara formil apabila yang bersangkutan mengakui tandatangannya yang telah dibuat yang berisikan adanya pernyataan serta kesepakatan antara kedua belah pihak yang menandatanganinya. Ketiga, Pasal 1875 KUHPerduta menyatakan bahwa keabsahan materil dari perjanjian di bawah tangan yang diakui oleh para pembuatnya memiliki kekuatan pembuktian yang setara dengan akta otentik. Namun, bagi pihak ketiga, perjanjian di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang lebih fleksibel.

Kekuatan akta di bawah tangan tergantung pada pengakuan para pihak yang bersangkutan

---

<sup>57</sup> Suryono dan Leli Joko, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta: LP3M, 2014, hal. 96

terhadap kebenaran isi maupun tanda tangan yang tercantum pada perjanjian tersebut, namun kelemahan dari adanya perjanjian di bawah tangan adalah untuk kedua pihak mungkin saja bisa memungkiri tanda tangannya, karena dalam perjanjian tidak melibatkan Notaris atau pejabat yang berwenang. Dan dalam hal perjanjian di bawah tangan, kewenangan notaris hanya mengesahkan tandatangan serta menetapkan kepastian tanggal pembuatan yang telah disetujui oleh para pihak bersangkutan sedangkan notaris sifatnya hanya melegalisasi perjanjian tersebut.

#### **4. Pembatalan Lelang atas Dasar Perbuatan Melawan Hukum**

Indonesia sebagai *rechtstaat* memberikan perlindungan berupa upaya hukum kepada masyarakatnya, upaya hukum ini dapat dilakukan oleh warga negaranya apabila terdapat suatu ketidakpuasaan melalui gugatan, atau dalam hal ini adalah gugatan pelaksanaan lelang yang mayoritas disebabkan oleh *onrechtmatige daad* (Perbuatan Melawan Hukum) selanjutnya disebut PMH. Penentuan apakah terjadi atau tidaknya perbuatan yang melanggar hukum tidak bisa dipisahkan dari klausa yang terdapat dalam Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek* Indonesia. Pasal tersebut menyatakan bahwa setiap tindakan yang melanggar hukum dan menyebabkan kerugian bagi orang lain akan memaksa pelaku untuk mengganti kerugian tersebut karena kesalahannya.

Dari klausa pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek* Indonesia tersebut, kita dapat menyimpulkan

secara singkat bahwa untuk menyatakan *onrechtmatige daad* harus memenuhi unsur kumulatif ,yaitu adanya perbuatan (*daad*), kesalahan (*schuld*), kerugian (*schade*) dan kausalitas (*causality*). Dalam pengertian secara sempit, perbuatan melawan hukum atau *onrechtmatige daad* dapat diartikan bahwa orang yang melakukan perbuatan pelanggaran terhadap orang lain atau dia telah berbuat sesuatu yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri. Secara terminologi, pengertian dari "Perbuatan Melawan Hukum" adalah terjemahan dari kata *onrechtmatige daad*, yang dapat kita jumpai dalam *Burgerlijk Wetboek* Buku Ketiga tentang Perikatan.<sup>58</sup>

Di negeri Belanda, perkembangan sejarah tentang pengertian *onrechtmatige daad* terbagi menjadi tiga periode waktu, yaitu:

**a. Sebelum Tahun 1838**

Pada periode ini, terjadi kodifikasi pada tahun 1838 yang mengakibatkan perubahan signifikan dalam pemahaman tentang *onrechtmatige daad*. Pada periode ini, PMH diartikan sebagai *on wetmatigedaad* (perbuatan yang melanggar Undang-Undang), yang mengindikasikan bahwa perbuatan tersebut hanya bertentangan dengan hukum yang berlaku.

**b. Pada Tahun 1838 sampai dengan 1919**

Pada masa ini, konsepsi PMH (*onrechtmatige daad*) menjadi lebih inklusif dibanding

---

<sup>58</sup> Sedyo Prayogo, "Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian", *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 3(2), 2016, hal. 281

sebelumnya, sehingga mencakup pelanggaran hak subjektif. Menurut Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek* Indonesia, PMH didefinisikan sebagai tindakan yang bertentangan dengan hukum, juga dikenal sebagai *culpa in committendo*. Pasal 1366 *Burgerlijk Wetboek* Indonesia mengartikan PMH sebagai tindakan yang melanggar hukum dengan cara kelalaian, yang juga dikenal sebagai *culpa in ommittendo*.

**c. Setelah Tahun 1919**

Pada periode waktu ini, juga terjadi penafsiran luas terhadap PMH pada pasal 1365 KUHPer Indonesia melalui putusan *Hoge Raad*. Pengertian PMH (*onrechtmatige daad*) pada periode ini tidak hanya sebatas melakukan pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan yang tertulis, tetapi juga termasuk di dalamnya perbuatan yang melanggar hak orang lain yang telah dijamin hukum dapat dikategorikan sebagai PMH (*onrechtmatige daad*), selain itu perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan dan yang bertentangan dengan kewajiban pelaku, serta yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain dapat dikategorikan sebagai PMH (*onrechtmatige daad*) karena pengertian

PMH (*onrechtmatige daad*) mengalami perluasan.<sup>59</sup>

Untuk mengkaji apakah suatu perbuatan (*daad*) tersebut dapat dinyatakan sebagai suatu perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige daad*), maka syarat yang harus dipenuhi adalah :

**a. Perbuatan (*daad*)**

Secara luas pengertian dari adanya perbuatan melawan hukum adalah perbuatan tersebut melanggar peraturan yang berlaku. Perbuatan dalam hal ini terbagi menjadi 2, yaitu perbuatan yang tampak secara aktif dan tidak aktif. Dalam PMH, tidak terdapat unsur yang menandakan adanya "persetujuan atau kata sepakat" dan tidak terdapat juga unsur yang menandakan "causa yang diperbolehkan". Dalam perkara lelang, *onrechtmatige daad* biasa ditujukan ke dalam suatu pengertian dimana adanya penetapan nilai limit atau harga lelang yang terlalu rendah di bawah nilai jual objek pajak sehingga bertentangan dengan asas kepatutan , asas kewajaran dan juga melanggar hak pemilik atas barang

Selain itu juga bertentangan dengan kewajiban hukum bagi kreditur selaku penjual untuk mengoptimalkan harga jual lelang (nilai *limit*) sesuai dengan PMK, yang akhirnya bertentangan juga dengan

---

<sup>59</sup> M Febriliana, *Perbuatan Melawan Hukum*, Medan: Universitas Sumatera Utara, 2017



kepatutan dalam masyarakat.<sup>60</sup> Perluasan definisi dari *onrechtmatige daad* juga memiliki artian bahwa perbuatan tersebut tidak hanya melanggar peraturan perundang-undangan yang tertulis, tetapi juga termasuk di dalamnya pelanggaran hak, kewajiban, kesusilaan dan norma.

**b. Adanya Kesalahan (*schuld*)**

Syarat kedua yang harus dipenuhi adalah adanya kesalahan (*schuld*), dalam hal ini berarti perbuatan pelaku harus mengandung unsur sengaja atau lalai. Perbuatan dapat dipertanggungjawabkan oleh pelaku apabila dalam perbuatan tersebut terdapat unsur kesengajaan atau kelalaian. Dalam perkara lelang, kebanyakan penggugat selalu mendalilkan bahwa adanya suatu atau lebih kesalahan (*schuld*) dalam konteks pembuatan dokumen yang menjadi persyaratan lelang.

**c. Kerugian (*schade*)**

Syarat yang ketiga adalah adanya kerugian (*schade*) terhadap korban atau penggugat. Kerugian menurut pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek* Indonesia terbagi dua, yaitu kerugian materiil (kerugian yang diderita oleh seseorang dalam bentuk uang atau benda) dan immaterial (kerugian yang diderita oleh seseorang berupa sesuatu yang tidak dapat dinilai oleh uang seperti nama baik dan sakit). Adanya ganti rugi

---

<sup>60</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan hukum-Pendekatan Kontemporer*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013, hal. 10

merupakan hal terpenting dikarenakan jika terdapat kerugian, maka ganti rugi harus dilakukan untuk mengembalikan keadaan seperti semula. Dalam perkara lelang, kerugian biasanya diderita karena adanya penetapan nilai limit yang rendah sehingga menyebabkan objek lelang terjual dengan harga yang tidak wajar.

**d. Kausalitas**

Syarat keempat adalah kausalitas atau hubungan antara sebab dan akibat. Kausalitas ini berkaitan dengan hubungan klausul antara perbuatan dan kerugian. Dalam kausalitas, terdapat dua teori, yaitu teori kausalitas secara langsung (*proximate causa*) dan secara faktual (*causation in fact*), yang mengindikasikan bahwa hubungan tersebut terkait dengan apa yang secara faktual terjadi dan nyata dialami oleh individu.

Untuk memperjelas suatu perbuatan bagaimana yang dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum dan dapat dijadikan sebagai dalil atau faktor pembatalan lelang objek jaminan ,maka dalam hal ini contoh yang akan digunakan adalah penetapan nilai limit yang rendah. Definisi yang didapati dari PMK No.27 Tahun 2016, lelang memiliki pengertian mengenai penjualan atas barang yang memiliki sifat terbuka untuk umum dan adanya penawaran harga yang dilakukan secara tertulis maupun lisan untuk mencapai harga tertinggi, pelaksanaan lelang mensyaratkan untuk didahului dengan Pengumuman Lelang. Dalam pelaksanaan lelang,

ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi sebagai bagian dari prosesnya, dan salah satunya adalah penetapan nilai limit atau harga lelang untuk objek jaminan yang akan dieksekusi melalui lelang. Definisi nilai limit tercantum dalam Pasal 1, yang menyatakan bahwa nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual.

Penetapan nilai limit untuk objek yang akan dieksekusi adalah tanggung jawab penjual, yang harus menetapkan harga lelang berdasarkan penilaian dari penilai yang independen dan harus mencerminkan nilai likuidasi yang sesuai.<sup>61</sup> Penetapan nilai atau harga limit haruslah berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh penilai yang bersifat independen. Penilai dapat berupa orang pribadi atau perusahaan terjamin kenetralannya dan profesional dalam melaksanakan tugas penilaian, hal ini bertujuan untuk menghindari adanya *conflict of interest* (konflik kepentingan) terhadap objek yang dinilainya dan penaksiran oleh penaksir yang berasal dari internal pemohon lelang ataupun pemilik barang.

Namun seringkali, penentuan nilai atau harga limit untuk objek jaminan yang akan dieksekusi terlalu rendah, menimbulkan tindakan yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) oleh penjual dalam menetapkan nilai limit tersebut. Tindakan yang termasuk dalam *onrechtmatige daad* dalam penetapan harga limit

---

<sup>61</sup> R. D. Rianto, "Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Karena Nilai Limit Rendah", Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum, 2017

yang rendah dalam lelang eksekusi bisa menjadi dasar pertimbangan bagi hakim untuk membatalkan lelang berdasarkan keputusan hakim dengan mempertimbangkan bahwa tindakan tersebut memenuhi unsur-unsur PMH yang diatur dalam Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek* Indonesia yang menyebabkan kerugian (*schade*) dan adanya kausalitas atau hubungan sebab akibat antara tindakan dengan kerugian.

Dalam hal ini yang dapat digunakan bahwa penjual bekerja sama dengan penilai secara melawan hukum dalam menetapkan harga limit yang rendah, di mana perbuatan tersebut dilakukan secara sengaja dan menyebabkan adanya pihak yang dirugikan atas perbuatan tersebut. Perbuatan ini dapat menjadi PMH dalam pelaksanaan lelang dan menjadi dasar pertimbangan membatalkan lelang karena tidak memenuhi ketentuan pelaksanaan lelang. Walaupun pada pasal 4 PMK Nomor 27 Tahun 2016 menyebutkan lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. Tetapi "tidak dapat dibatalkan" tersebut mengandung syarat "lelang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku", sehingga pembatalan lelang yang sudah dilaksanakan tetap dapat dilakukan jika proses pelaksanaan lelang tersebut tidak sesuai peraturan yang berlaku atau melawan hukum.

Pada perkembangannya istilah perbuatan melawan hukum tidak hanya perbuatan yang langsung melanggar hukum, melainkan juga perbuatan yang secara langsung melanggar peraturan lain daripada hukum yaitu peraturan di

lapangan kesusilaan, keagamaan, dan sopan santun.<sup>62</sup> Mariam *Badruzaman* dalam Rancangan Undang-Undang merumuskan secara lengkap sebagai berikut:

- a. Suatu perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahan atau kelalaiannya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.
- b. Melanggar hukum adalah setiap perbuatan yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kepatutan yang harus diperhatikan dalam pergaulan kemasyarakatan terhadap pribadi atau harta benda orang lain.
- c. Seorang yang sengaja tidak melakukan suatu perbuatan yang wajib dilakukannya, disamakan dengan seseorang yang melakukan perbuatan terlarang dan karenanya melanggar hukum.<sup>63</sup>

Faktor suatu lelang yang dapat memenuhi perbuatan melawan hukum adalah jika adanya kesalahan (*schuld*), dalam hal ini berarti perbuatan pelaku harus mengandung unsur sengaja atau lalai. Kerugian (*schade*) terhadap korban atau penggugat. Penetapan nilai limit yang tidak wajar, apabila nilai limit ditetapkan terlalu rendah dan tidak mencerminkan nilai sebenarnya

---

<sup>62</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung: Penerbit Sumur, 1960, hal. 12

<sup>63</sup> St. Remy, *Naskah Akademik Peraturan Perundang-Undangan Tentang Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman RI, 1930-1994, hal. 18

dari nilai objek jaminan, dapat dianggap sebagai tindakan yang melawan hukum dan menjadi dasar pembatalan lelang. Kesalahan proses dalam lelang juga dapat menjadi faktor pembatalan lelang apabila terdapat pelanggaran terhadap prosedur yang ditetapkan oleh Undang-Undang atau peraturan. Dan adanya ketidaksesuaian dengan persyaratan kontrak atau perjanjian.

## **BAB IV**

### **KERANGKA HUKUM DAN PROBLEMATIKA HAK TANGGUNGAN**

#### **A. Kerangka Hukum Hak Tanggungan**

Setelah Indonesia merdeka, pemerintah menetapkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA) untuk menyatukan dan mengkodifikasikan Hukum Agraria Nasional, menghapuskan dualisme hukum pertanahan yang berlaku sebelum kemerdekaan. UUPA menyatakan bahwa lembaga jaminan hak atas tanah diperlukan karena perkembangan lembaga ekonomi yang membutuhkan jaminan harta benda dari para peminjam atau debitur sebagai bukti komitmen mereka untuk mengembalikan pinjaman, menjamin kepada kreditur untuk mengembalikan utang-piutang sebagaimana yang telah disepakati.<sup>64</sup>

##### **1. Dasar Hukum Hak Tanggungan**

Hak tanggungan adalah implementasi dari amanat pada Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria sebagai menampung serta untuk mengamankan kegiatan perkreditan dalam upaya memenuhi kebutuhan tersedianya dana untuk menunjang kegiatan pembangunan.<sup>65</sup>

Selanjutnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 pasal 1 angka 1 telah merumuskan

---

<sup>64</sup> H. M. Arba dan Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2020, halaman 2.

<sup>65</sup> Maria. S.W Sumardjono, *Prinsip Dasar dan Beberapa Isu Di Seputar Undang-Undang Hak Tanggungan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996, halaman 67.

pengertian Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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.

Beberapa karakteristik penting dari Hak Tanggungan adalah sebagai bagian dari Hak Jaminan yang memberikan kreditur tertentu kedudukan diutamakan (*droit de preference*).

- a. Memberikan prioritas kepada kreditur-krediturnya.
- b. Selalu mengawasi barang yang dimilikinya.
- c. Memenuhi standar spesialisasi dan publisitas.
- d. Prosesnya mudah dan jelas.<sup>66</sup>

Menurut Kartini Muljadi Gunawan Widjaja, ada beberapa asas hukum kebendaan yang melekat pada hak tanggungan, yang dianggap sebagai hak kebendaan yang terbatas yang diberikan kepada kreditur sebagai jaminan pelunasan hutang debitur. Asas-asas tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Hak Tanggungan bersifat memaksa; pelanggaran terhadap ketentuan yang diatur

---

<sup>66</sup> Maria SW Soemardjono, *Hak Tanggungan dan Fidusia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996, halaman 2.



- dalam Undang-Undang Hak Tanggungan hanya dapat menyebabkan tidak berlakunya hak tanggungan.
- b. Hak tanggungan dapat beralih atau dipindahkan: Hak tanggungan berasal dari perjanjian *accessoir* yang mengikuti perikatan pokok, yang merupakan utang yang menjadi dasar bagi lahirnya hak tanggungan. Peralihan atau perpindahan hak milik atas piutang yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut dapat terjadi karena berbagai alasan.
  - c. Hak Tanggungan bersifat *Individualiteit*: Sesuatu yang dapat dimiliki sebagai kebendaan adalah segala sesuatu yang dapat ditentukan secara terpisah oleh hukum (*individueel bepaald*). Ada kemungkinan bahwa lebih dari satu Hak Tanggungan diletakkan atas sebidang tanah tertentu yang telah ditentukan; namun, masing-masing Hak Tanggungan berdiri sendiri, tidak terpengaruh oleh yang lain. Hak Tanggungan lainnya yang dibebankan di atas hak tanah yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut dipengaruhi oleh eksekusi atau hapusnya Hak Tanggungan tersebut.
  - d. Hak Tanggungan bersifat menyeluruh (*totaliteit*); pada dasarnya, suatu Hak Tanggungan diberikan dengan segala ikutannya, yang melekat dan menjadi satu kesatuan dengan bidang tanah yang dijamin atau diagunkan dengan Hak Tanggungan; oleh karena itu, eksekusi Hak

- Tanggungans atas bidang tanah tersebut juga meliputi segala ikutannya.
- e. Hak Tanggungan tidak dapat dipisah-pisahkan (*Onsplitsbaarheid*)
  - f. Hak Tanggungan berjenjang (ada prioritas yang satu atas yang lainnya): Peringkat Hak Tanggungan hanya dapat ditentukan pada saat pendaftarannya; jika pendaftaran dilakukan secara bersamaan, peringkat Hak Tanggungan hanya dapat ditentukan pada saat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat.
  - g. Hak Tanggungan harus diumumkan (Asas Publisitas).
  - h. Hak Tanggungan mengikuti bendanya (*Droit De Suite*); adalah karakteristik utama hak kebendaan. Di mana pemegang hak kebendaan memiliki perlindungan terhadap kebendaan yang dimiliki oleh orang lain yang hak kebendaan tersebut beralih, pemegang hak kebendaan tersebut berhak untuk menuntut kembali kebendaan tersebut, baik dengan atau tanpa ganti rugi.
  - i. Hak Tanggungan bersifat mendahului (*Droit De Preferent*); adalah karakteristik yang dimiliki oleh hak kebendaan sebagai jaminan kebendaan. Pada dasarnya, Hak Tanggungan diberikan sebagai jaminan untuk melunasi utang secara mendahului. Untuk melakukan ini, seseorang menjual bidang tanah yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut dan kemudian memperoleh pendapatan dari penjualan tersebut hingga sejumlah nilai Hak

- Tanggungannya atau nilai piutang kreditur, mana yang lebih rendah.
- j. Hak Tanggungan yang terbatas (*Jura In Re Aliena*); Ketentuan ini pada dasarnya merupakan kelanjutan dari prinsip *droit de preferent*, di mana Hak Tanggungan hanya ditujukan untuk melunasi hutang dengan menjual bidang tanah yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan tersebut dan kemudian memperoleh pelunasannya dari hasil penjualan tersebut, hingga sejumlah nilai Hak Tanggungan atau nilai piutang kreditur, mana yang lebih rendah. Oleh karena itu, sangat terbatas, dan hanya dapat muncul dari perjanjian *accessoir*.
- Sjahdeini menjelaskan dengan lebih rinci bahwa asas-asas hak tanggungan terdiri dari:<sup>67</sup>
- a. Kreditur pemegang hak tanggungan memiliki posisi yang lebih baik berkat Hak Tanggungan.
  - b. Hak tanggung jawab tidak dapat dibagi.
  - c. Hanya hak atas tanah yang telah ada yang dapat diberikan hak tanggungan.
  - d. Hak tanggungan dapat diterapkan bukan hanya atas tanahnya tetapi juga atas benda-benda yang berhubungan dengan tanah tersebut.
  - e. Barang-barang yang berkaitan dengan tanah yang baru dibangun juga dapat memiliki hak tanggungan.
  - f. Hak Tanggungan bersifat *accessoir*.

---

<sup>67</sup> Sutan Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan: Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.

- g. Hak Tanggungan dapat digunakan sebagai jaminan untuk utang baru dan masa depan.
- h. Hak Tanggungan dapat melindungi beberapa hutang.
- i. Hak Tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun yang memilikinya.
- j. Pengadilan tidak dapat sita di atas Hak Tanggungan.
- k. Hanya tanah tertentu (asas spesialisitas) dapat memiliki hak tanggungan.
- l. Hak Tanggungan Wajib (asas publisitas)
- m. Dalam kasus tertentu, hak tanggungan dapat diberikan bersamaan dengan janji.
- n. Jika debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan tidak boleh memiliki objek hak tanggungan sendiri.
- o. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang cepat dan jelas.

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

Baik pemberi maupun penerima hak tanggungan terdiri dari subjek hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan dapat berupa individu atau badan hukum yang memiliki otoritas untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang harus ada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan. Sementara pemegang hak tanggungan juga dapat berupa individu atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang (kreditur).

Benda yang dapat dijadikan jaminan utang dengan hak tanggungan, berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta

Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan UUHT), adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Objek Hak Tanggungan merupakan hak atas tanah yang terdapat dalam Pasal 25, Pasal 33, Pasal 39, dan Pasal 51 UUPA, yang kemudian didukung dengan Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 UUHT, yaitu antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak-hak atas tanah yang meliputi bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut serta merupakan milik pemegang hak atas tanah tersebut, sepanjang pembebanannya secara tegas dicantumkan dalam akta pembebanan hak tanggungan atas tanah (APHT) tersebut.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria, lembaga hak jaminan atas tanah disebut Hak Tanggungan, yang kemudian berubah menjadi Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda yang Berhubungan dengan Tanah. Tujuan dari penggunaan istilah Hak Tanggungan dalam Undang-Undang Pokok Agraria ini adalah untuk mengganti lembaga hak jaminan hipotek dan lembaga kredit.

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang

No. 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. Hal ini tercantum dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 1 butir 1.<sup>68</sup>

Semua hak atas tanah, termasuk hak milik, usaha, dan bangunan, serta hak pakai atas tanah negara yang telah terdaftar dan dapat dialihkan, dapat dibebani hak tanggungan. Hak tanggungan juga dapat dibebankan pada tanah berikut: bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada di atas tanah tersebut. Ada kemungkinan bahwa satu objek hak tanggungan dibebani oleh lebih dari satu hak tanggungan untuk menjamin pelunasan utang yang berbeda.<sup>69</sup>

### **3. Tata Cara Pemberian, Pendaftaran Dan Peralihan Hak Tanggungan**

Setiap pemberian hak tanggungan atas tanah sebagai jaminan utang wajib untuk dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, dengan maksud untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan hak atas perbuatan hukum tersebut bagi para pihak, serta dengan adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai alat bukti bahwa terjadi perbuatan hukum pemberian hak tanggungan atas

---

<sup>68</sup> Harsono Budi, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2007, halaman 15.

<sup>69</sup> Kasmir, *Masalah-Masalah yang Dihadapi Perbankan*, Surabaya: Airlangga University Press, 1996, hal. 11-34

utang debitor kepada kreditur, apabila debitor lalai maka dengan akta tersebut sebagai bukti kreditur untuk melakukan eksekusi.<sup>70</sup> Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat pada saat pemberian hak tanggungan dari pemberi hak tanggungan (debitur) kepada pemegang hak tanggungan (kreditur) yang di dalamnya mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian hak tanggungan sehubungan dengan adanya utang piutang yang dijamin dengan hak tanggungan, akta tersebut dibuat oleh Pejabat Umum yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berdasarkan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Akta Pemberian Hak Tanggungan telah dibakukan oleh Pemerintah dengan tujuan untuk melindungi para pihak, yaitu pemberi dan penerima hak tanggungan serta untuk mempercepat proses pemberian hak tanggungan.<sup>71</sup>

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, substansi dari Akta Pemberian Hak Tanggungan dibagi menjadi dua jenis yaitu substansi yang wajib termuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dan substansi yang

---

<sup>70</sup> H. M. Arba dan Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2020, halaman 80.

<sup>71</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Depok: Rajawali Pers, 2019, halaman 164.

bersifat fakultatif yang termuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.<sup>72</sup>

Substansi yang Wajib Termuat Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, berdasarkan Pasal 11 ayat (1) dan Penjelasan mengenai Pasal tersebut dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib termuat hal-hal sebagai berikut:

- a. Nama dan identitas pemegang hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan. Apabila Hak Tanggungan dibebankan pula pada benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik orang perorangan atau badan hukum lain daripada pemegang hak atas tanah, pemberi Hak Tanggungan adalah pemegang hak atas tanah bersama-sama pemilik benda tersebut.
- b. Domisili pihak-pihak yang bersangkutan. Dengan dianggapnya kantor Pejabat Pembuatan Akta Tanah sebagai domisili Indonesia bagi pihak yang berdomisili di luar negeri apabila domisili pilihannya tidak disebut di dalam akta, syarat pencantuman domisili pilihan tersebut dianggap sudah dipenuhi.
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin. Penunjukan utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana

---

<sup>72</sup> H. M. Arba dan Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2020, halaman 85-86.



- dimaksud pada huruf ini meliputi juga nama dan identitas debitur yang bersangkutan
- d. Nilai tanggungan. Nilai Tanggungan adalah besarnya beban tanggungan yang dipasangkan kepada benda jaminan, yang merupakan batas maksimum kreditur pemegang hak tanggungan preferen atas hasil eksekusi objek hak tanggungan yang bersangkutan.<sup>73</sup>
  - e. Uraian yang jelas tentang objek Hak Tanggungan. Dalam bagian Penjelasan, uraian tersebut meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas, dan luas tanahnya.

Substansi yang Bersifat Fakultatif yang Termuat Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, berdasarkan Pasal 11 ayat (2) dan Penjelasan mengenai Pasal tersebut dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji sebagai berikut:<sup>74</sup>

---

<sup>73</sup> H. M. Arba dan Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2020, halaman 86.

<sup>74</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42. Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632.

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek 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;
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cedera janji;
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji;
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak

- Tanggungannya tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
  - h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
  - i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
  - j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
  - k. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4), yang menyatakan bahwa: "Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan."

Janji-janji yang tidak diperkenankan termuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek

hak tanggungan apabila debitur cedera janji, akibatnya janji semacam ini batal demi hukum, dalam arti semula perjanjian itu dianggap tidak ada, hal ini berdasarkan Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Substansi yang bersifat fakultatif dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak bersifat limitatif, melainkan enumeratif dan tidak mempengaruhi keabsahan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Para pihak mempunyai kebebasan untuk menentukan janji-janji tersebut di atas di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang kemudian janji-janji yang termuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan didaftarkan kepada Kantor Pertanahan setempat, sehingga memperoleh sifat kebendaan dan mengikat pihak ketiga.

Kemudian berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk menjamin pelunasan kredit/pembiayaan/pinjaman berlaku sampai dengan berakhirnya perjanjian pokok. Berlaku terhadap kredit yang diberikan lembaga jasa keuangan kepada nasabah/debitur yang diperuntukkan pada usaha mikro dan kepemilikan rumah berdasarkan luas tertentu dan kredit lain yang besarnya jumlah kredit sampai dengan Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).<sup>75</sup> Kemudian Surat Kuasa Membebaskan

---

<sup>75</sup> Pasal 2 huruf c Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor

Hak Tanggungan yang berlaku sampai 3 (tiga) bulan, terhadap hak atas tanah yang sertifikatnya sedang dalam masa pengurusan, dengan kriteria sebagai berikut:<sup>76</sup>

- a. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman produktif untuk Usaha Mikro/Usaha Kecil dengan plafon kredit Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).
- b. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman yang ditujukan untuk pengadaan rumah toko oleh Usaha Mikro/Usaha Kecil dengan paling luas sebesar 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan paling luas sebesar 70 m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi) dengan plafon kredit/pembiayaan/pinjaman tidak melebihi Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang dijamin dengan hak atas tanah yang dibiayai pengadaannya dengan kredit/pembiayaan/pinjaman tersebut.

#### **4. Hapusnya Hak Tanggungan**

Kehadiran hak tanggungan sebagai jaminan adalah untuk menjamin perjanjian utang-piutang tersebut akan dilunasi debitor sebagaimana yang diperjanjikan. Hak tanggungan dapat berakhir

---

22 Tahun 2017 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu.

<sup>76</sup> Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu.

sebagaimana yang diatur dalam Pasal 18 ayat (1) UUHT, yaitu hak tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:<sup>77</sup>

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan, sebab sesuai dengan sifat hak tanggungan yaitu perjanjian tambahan, yaitu hak tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu dihapus karena pelunasan atau sebab-sebab lainnya, maka hak tanggungan tersebut dengan sendirinya dihapuskan juga.
- b. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan dan hak atas tanah yang dapat dihapus.
- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUHT, pembeli objek hak tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang hak tanggungan agar benda yang dibelinya itu
- d. Segera dibersihkan dari segala beban hak tanggungan yang melebihi harga pembelian.
- e. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan, dikarenakan terciptanya suatu hak tanggungan hanya mungkin jika masih ada objek yang dibebani dengan hak

---

<sup>77</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42. Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632.

tanggungan tersebut, dalam hal ini objek yang dimaksud adalah hak-hak atas tanah.

## **5. Eksekusi Hak Tanggungan**

Menurut Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan, hak tanggungan dapat dilaksanakan dengan cara-cara sebagai berikut:<sup>78</sup>

- a. Eksekusi melalui pelelangan umum oleh pemegang Hak Tanggungan pertama.
- b. Irah-irah dalam Sertifikat Hak Tanggungan, "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", digunakan untuk mengeksekusi titel eksekutorial, yang menunjukkan kekuatan eksekutorial seperti putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap. Dengan demikian, jika debitur gagal membayar kembali utangnya kepada kreditur, maka objek jaminan hak atas tanah debitur akan dieksekusi.
- c. Eksekusi di bawah tangan adalah penjualan objek hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan berdasarkan kesepakatan para pihak. Penjualan hak jaminan atas tanah milik debitur yang diberikan sebagai objek jaminan kepada kreditur harus berdasarkan kesepakatan antara kreditur dan debitur untuk mendapatkan harga tertinggi. Namun, seringkali sulit untuk menjual objek jaminan dengan cepat dan dengan harga tertinggi yang diharapkan.

---

<sup>78</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42. Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632.

## **B. Problematika Hak Tanggungan**

### **1. Keabsahan Sertifikat Hak Milik (SHM) menggunakan Nama Orang Lain**

Telah dikatakan sebelumnya, apabila suatu benda atau barang yang dijadikan sebagai obyek jaminan utang milik si pemohon (debitur) sebagai objek jaminan untuk perjanjian kredit merupakan milik orang lain, maka kreditur perlu meneliti keabsahan penggunaannya sebagai jaminan kredit kepada bank oleh debitur.

Terdapat kemungkinan lain dalam pemberian objek jaminan hak atas tanah untuk menjamin terlaksananya pelunasan pinjaman kredit, yaitu debitur meminjam sertifikat tanah milik orang lain (pihak ketiga) yang selanjutnya orang tersebut dalam Undang-Undang Hak Tanggungan adalah pemberi Hak Tanggungan dan Bank sebagai kreditur sekaligus berkedudukan sebagai pemegang Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Hak Tanggungan. Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kemungkinan mengenai pihak ketiga sebagai pemberi hak jaminan berupa hak atas tanah yang dibebankan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan untuk menjamin terbayarnya utang debitur sampai lunas sesuai dengan perjanjian kredit, sebagaimana yang disebutkan dalam Penjelasan Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa:

Sering kali terjadi debitur berutang kepada lebih dari satu kreditor, masing-masing didasarkan pada perjanjian utang-piutang yang berlainan, misalnya



kreditor adalah suatu bank dan suatu badan afiliasi bank yang bersangkutan. Piutang para kreditor tersebut dijamin dengan satu Hak Tanggungan kepada semua kreditor dengan satu akta pemberian Hak Tanggungan. Hak Tanggungan tersebut dibebankan atas tanah yang sama. Bagaimana hubungan para kreditor satu dengan yang lain, diatur oleh mereka sendiri, sedangkan dalam hubungannya dengan debitur dan pemberi Hak Tanggungan kalau bukan debitur sendiri yang memberinya, mereka menunjuk salah satu kreditor yang akan bertindak atas nama mereka. Misalnya mengenai siapa yang akan menghadap PPAT dalam pemberian Hak Tanggungan yang diperjanjikan dan siapa yang akan menerima dan menyimpan sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan.<sup>79</sup>

Sering kali yang menjadi masalah adalah apabila suatu saat debitur tidak dapat menyelesaikan pelunasan perjanjian kreditnya atau wanprestasi, sehingga sertifikat hak atas tanah milik pihak ketiga menjadi objek jaminan yang harus dieksekusi oleh Bank sebagai kreditor. Dalam hal ini, pemberi hak jaminan yang bukan

---

<sup>79</sup> Kemungkinan tersebut terdapat pada Penjelasan Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, menyatakan bahwa: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42. Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632.

debitur kurang mendapatkan perlindungan hukum dalam peraturan perundang-undangan.

## **2. Status Perjanjian Pengikatan Jual Beli pasca Kepailitan Pengembang**

Dengan tetap mengacu pada klausul yang tercantum dalam PPJB, pada umumnya PPJB adalah kesepakatan antara calon penjual dan calon pembeli untuk menandatangani Perjanjian Jual Beli (dalam hal ini Akta Jual Beli) di kemudian hari.

Berdasarkan pendapat Herlien Budiono, Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian bantuan atau perjanjian tambahan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli suatu bidang tanah/bangunan yang bentuknya bebas, karena belum diatur secara tegas dalam KUH Perdata, sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini dapat dikategorikan ke dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok.<sup>80</sup>

Oleh karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian pendahuluan, pada umumnya perjanjian tersebut memuat ketentuan-ketentuan manakala persyaratan jual beli hak atas tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah telah terpenuhi. Berdasarkan definisi tersebut, dalam PPJB belum terjadi jual beli karena hanya sebagai pengikatan untuk melakukan jual beli di waktu yang akan datang.

---

<sup>80</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kesatu*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2016, hlm. 269.

Sering kali ditemukan developer belum menuntaskan terlebih dahulu segala perizinan dan segala urusan yang diperlukan sebagaimana amanat yang telah diberikan oleh undang-undang terkait hak atas tanah sebelum menjual perumahan dan kawasan pemukiman, agar tidak terdapat pihak yang dirugikan selama proses penjualan tersebut. Kemudian sering kali ditemukan pula, developer yang sudah dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, tidak mau rugi dan menjual kepada calon-calon pembeli.

Padahal dengan adanya putusan pengadilan yang menyatakan bahwa developer tersebut telah pailit dan objek perjanjian pengikatan jual-beli hak atas tanah tersebut seharusnya menjadi boedel pailit yang nantinya akan diurus oleh Kurator yang dipergunakan untuk membayar utang-utang developer kepada para Kreditornya sampai lunas.

Di sisi lain, apabila calon pembeli telah terlanjur melakukan cicilan pembayaran untuk memenuhi syarat PPJB atau bahkan telah melunasinya, maka PPJB antara calon pembeli dengan developer menjadi hapus dengan dinyatakannya developer pailit, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang berbunyi:

"Apabila dalam perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 telah diperjanjikan penyerahan benda dagangan yang biasa diperdagangkan dengan suatu jangka waktu dan pihak yang harus menyerahkan benda tersebut

sebelum penyerahan dilaksanakan dinyatakan pailit maka perjanjian menjadi hapus dengan diucapkannya putusan pernyataan pailit, dan dalam hal pihak lawan dirugikan karena penghapusan maka yang bersangkutan dapat mengajukan diri sebagai kreditor konkuren untuk mendapatkan ganti rugi.”

Kendati demikian, terdapat jalan lain yang dapat dilakukan calon pembeli tersebut dengan mengajukan diri sebagai Kreditor konkuren untuk mendapatkan ganti rugi dengan PPJB tersebut.

Pendaftaran sebagai Kreditor konkuren dapat diajukan kepada Kurator yang telah ditunjuk Pengadilan sebagaimana bunyi Pasal 115 ayat (1) Undang-Undang Kepalitan sebagai berikut:

“Semua Kreditor wajib menyerahkan piutangnya masing-masing kepada Kurator disertai perhitungan atau keterangan tertulis lainnya yang menunjukkan sifat dan jumlah piutang, disertai dengan surat bukti atau salinannya, dan suatu pernyataan ada atau tidaknya Kreditor mempunyai suatu hak istimewa, hak gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, hak agunan atas kebendaan lainnya, atau hak untuk menahan benda.”

Kreditor konkuren atau dapat dikatakan dengan kreditor tanpa hak jaminan merupakan kreditor yang tidak dikelompokkan sebagai kreditor separatis atau kreditor preferen, sehingga kreditor konkuren tidak akan diprioritaskan terhadap kreditor lain. Kreditor konkuren berada di posisi terbawah dalam urutan kreditor, dibanding kreditor separatis dan kreditor preferen. Kendati demikian, kreditor konkuren tetao

mendapatkan bagian dari hasil penjualan aset yang dilakukan kurator setelah proses pengurusan kepailitan selesai dan kemudian masuk ke proses pemberesan. Hal ini tertuang dalam Pasal 189 ayat (3) UU 37/2004 yang selengkapnya berbunyi: Kreditur konkuren harus diberikan bagian yang ditentukan oleh Hakim Pengawas.

Meskipun pasal tersebut menyatakan bahwa kreditur konkuren harus menerima bagian dari keputusan hakim pengawas, namun tidak dijelaskan berapa banyak atau berapa persentase yang akan diberikan. Perlu diingat dan menjadi poin penting bahwa kreditur konkuren tidak diprioritaskan dalam undang-undang, dan karena mereka tidak memiliki jaminan kebendaan, mereka akan menerima bagian akhir dari penyelesaian.

### **3. Praktik Sertifikat Hak Milik (SHM) Bersama**

Dalam rangka memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, kepada pemegang hak diberikan sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Pasal 1 angka 20 dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) menyebutkan bahwa:

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak

tanggung yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.<sup>81</sup>

Peraturan tentang akta rumah bersama tertuang dalam Pasal 31 ayat (4) PP 24/1997, yang menerangkan bahwa:

Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.<sup>82</sup>

Lebih lanjut dalam Pasal 31 ayat (5) PP 24/1997, menerangkan bahwa:

Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diterbitkan sertifikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada setiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.<sup>83</sup>

Pernyataan di atas tidak menyebutkan jumlah maksimum nama yang dapat dicantumkan dalam sertifikat. Kendati demikian, berdasarkan dasar hukum tersebut, dapat disimpulkan bahwa setiap pemegang hak bersama akan menerima satu sertifikat dan masing-masing dengan mudah

---

<sup>81</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 Angka 20.

<sup>82</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 31 Ayat (4).

<sup>83</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 31 Ayat (5)

dapat melakukan perbuatan hukum sehubungan dengan bagian haknya yang bersangkutan tanpa perlu melakukan perubahan pada sertifikat hak bersama yang bersangkutan, kecuali jika ada larangan secara tegas untuk melakukan hal tersebut tanpa persetujuan dari pemegang hak bersama yang lain. Dengan demikian, pada prinsipnya dalam satu sertifikat dapat dicantumkan beberapa nama sebagai pemegang hak bersama, atau untuk memudahkan setiap pemegang hak bersama dapat diterbitkan sertifikat untuk masing-masing orang.

Kebutuhan akan tempat tinggal semakin meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, namun pemenuhan kebutuhan tersebut tidak dapat dilakukan secara terus menerus karena persediaan lahan yang semakin terbatas terutama di daerah perkotaan, sehingga pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan akan perumahan dan permukiman terutama di perkotaan-perkotaan yang penduduknya semakin meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan lahan.

Tanah dan rumah susun merupakan hak yang terpisah menurut "Asas Pemisahan Horizontal" yang dianut dalam Hukum Agraria nasional, berarti bangunan serta tanaman yang terdapat di atas tanah tersebut bukan lagi merupakan satu kesatuan dari tanah tersebut, sehingga perbuatan hukum yang dilakukan dengan cara otomatis tidak meliputi bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah milik si pemilik

tanah tersebut.<sup>84</sup> Konsekuensi dari penerapan “asas pemisahan horizontal” yang memisahkan bangunan dan tanaman dari tanahnya adalah bukti kepemilikan benda, selama ini bukti kepemilikan benda melekat pada tanah bersamaan dengan sertifikat tanah.<sup>85</sup>

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UUCK) memuat banyak hal, antara lain mengenai pertanahan dan pembangunan rumah susun, yang kemudian diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Adanya pengesahan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah membuat dua Peraturan Pemerintah sebelumnya dicabut, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Atas Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, serta

---

<sup>84</sup> Mentari Putri Lijaya, Ni Putu Patsana Anggarawati, dan Dewi Rumaisa, “Karakteristik Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan di Indonesia”, *Rechtsregel Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 4 Nomor 1, Agustus 2021: 25-40, Magister Kenotariatan Universitas Airlangga, Surabaya, hlm. 27.

<sup>85</sup> Nanda Soraya Putri, Nia Kurniati, dan Elis Nurhayati, “Kepemilikan Satuan Rumah Susun Diatas Tanah Hak Guna Bangunan Oleh Orang Asing”, *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, Volume 5 Nomor 1, Desember 2021: 20-32, Magister Kenotariatan Universitas Padjadjaran, Bandung, hlm. 30.



menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>86</sup>

Berdasarkan Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang dimaksud satuan rumah susun adalah sebagai berikut:

“Satuan Rumah Susun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.”<sup>87</sup>

Kemudian, berdasarkan pengertian dari orang asing dalam Pasal 1 angka 14 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, yakni sebagai berikut:

“Orang Asing adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia.”<sup>88</sup>

Hal ini tentu saja bertentangan dengan prinsip nasionalitas yang dianut UUPA dalam Pasal 1 ayat

---

<sup>86</sup> Peraturan Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia, <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/161848/PeraturanPemerintah-no-18-tahun-2021> diakses pada tanggal 11 November 2022.

<sup>87</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka 10.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka 14.

(2) yang menyatakan Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dan seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia dan Pasal 9 ayat (1) yang menyatakan hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa. Dengan diperkenalkannya pemilikan rumah susun bagi orang asing yang berdiri di atas tanah HGB di kawasan ekonomi khusus, kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas, kawasan industri dan kawasan ekonomi lainnya, karena kawasan-kawasan tersebut masih dalam wilayah Indonesia yang tentu saja berlaku prinsip nasionalitas. Hal ini menimbulkan ketidak pastian hukum karena tidak memenuhi Lex Certa yaitu suatu peraturan hukum tidak boleh memiliki makna ganda, adanya kebingungan hukum mengindikasikan ketidakpastian hukum.

#### **4. Penyelesaian Sengketa Sertifikat Hak Tanggungan (SHT)**

Perbuatan hukum berupa membebankan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu pemberi Hak Tanggungan datang langsung untuk memberikannya kepada penerima Hak Tanggungan dihadapan PPAT dengan menandatangani langsung Akta Pemberian Hak Tanggungan, atau dilakukan dengan membebankan Hak Tanggungan dengan menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sebagai dasar bertindak dalam pemberian Hak Tanggungan. Cara yang kedua

digunakan apabila pemberi Hak tanggungan tidak dapat hadir langsung dihadapan PPAT.

Surat kuasa, pada umumnya merupakan surat yang berisi pelimpahan wewenang dari pemberi kuasa selaku pemilik kewenangan kepada penerima kuasa, untuk melaksanakan kewenangan atau mewakili kepentingan dari pemilik kewenangan atau pemberi kuasa asal dalam suatu peristiwa tertentu. Dalam Pasal 1792 KUH Perdata dijelaskan bahwa "pemberian kuasa (lastgeving) adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan".

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan adalah kuasa yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pemberi kuasa kepada penerima kuasa khusus untuk membebankan suatu benda dengan Hak Tanggungan.<sup>89</sup> Penjelasan Umum angka 7 dan Penjelasan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan dengan cara hadir di hadapan PPAT. Hanya apabila sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri di hadapan PPAT, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (disingkat menjadi SKMHT) yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT selain oleh Notaris juga ditugaskan kepada PPAT, karena PPAT ini yang

---

<sup>89</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Jaminan*, Mandar Maju, Bandung, 2009, hlm. 76.

keberadaannya sampai wilayah kecamatan dalam rangka pelayanan di bidang pertanahan. Kewenangan PPAT membuat SKMHT selain tercantum dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, juga berdasarkan Penjelasan Umum angka 7 Undang-Undang Hak Tanggungan yang antara lain menyatakan:

- a. PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Sebagai pejabat umum tersebut akta-akta yang dibuat PPAT merupakan akta otentik;
- b. Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan untuk memudahkan pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan. Notaris berwenang membuat SKMHT untuk tanah-tanah di seluruh wilayah Indonesia, maka PPAT hanya boleh membuat SKMHT untuk tanah-tanah yang berada di dalam wilayah jabatannya terutama di tempat-tempat yang tidak ada Notaris yang bertugas. Suatu kuasa justru sangat dibutuhkan kalau letak tanah berjauhan dengan tempat tinggal si pemilik. Kalau dekat, mungkin adanya kuasa tidak dibutuhkan atau pada umumnya kebutuhan itu tidak terlalu besar.

Terdapat 2 (dua) alasan dalam pembuatan dan penggunaan SKMHT, yaitu secara subjektif dan secara objektif. Alasan subjektif dalam pembuatan dan penggunaan SKMHT antara lain:

- a. Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan PPAT untuk membuat APHT;
- b. Prosedur pembebanan hak tanggungan Panjang/lama;
- c. Biaya pembuatan hak tanggungan cukup tinggi;
- d. Perjanjian kredit yang diperjanjikan memiliki jangka waktu pendek;
- e. Nominal perjanjian kredit tidak besar;
- f. Debitur sangat dipercaya.

Kemudian, alasan objektif dalam pembuatan dan penggunaan SKMHT antara lain:

- a. Sertifikat belum diterbitkan;
- b. Balik nama atas tanah pemberi hak tanggungan belum dilakukan;
- c. Pemecahan/penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama pemberi hak tanggungan; dan
- d. Roya/pencoretan belum dilakukan.

Secara tersirat, SKMHT tersebut harus dibuat dengan menggunakan akta otentik. Jika SKMHT tidak memenuhi ketentuan yang disyaratkan yang digariskan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, maka SKMHT tersebut dianggap batal demi hukum dan PPAT dilarang membuat APHT. Demikian pula jika SKMHT yang dibuat oleh Notaris tidak memenuhi ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris, maka kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan.

Dalam hal ini, APHT yang dibuat oleh PPAT berdasarkan SKMHT tersebut tidak dapat didaftarkan. Hal ini dikarenakan SKMHT yang digunakan sebagai dasar pembuatan APHT melanggar ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu harus dibuat dengan akta otentik, sehingga asas publisitas Hak Tanggungan tidak terpenuhi.

Dalam pemberian SKMHT oleh pemberi kuasa dengan akta otentik Notaris maupun PPAT, terdapat beberapa syarat yang harus dimuat dalam substansi SKMHT tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, syarat tersebut antara lain:

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan;
- b. Tidak memuat kuasa substitusi;
- c. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

SKMHT tidak termasuk perbuatan hukum lain seperti menjual, menyewakan objek Hak Tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UU Hak Tanggungan. Oleh karena itu, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak dapat dianggap sebagai jaminan, melainkan upaya awal bagi debitur untuk menunjukkan itikad baik dalam perjanjian kredit dengan memberikan kuasa kepada bank untuk meningkatkan kedudukan tanah yang dijadikan jaminan dalam Akta

Pemberian Hak Tanggungan. Perubahan dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan mengubah kedudukan agunan menjadi jaminan. Hal ini memberikan hak kepada kreditur untuk mengeksekusi tanah yang dijamin karena adanya sertipikat Hak Tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial.

Berdasarkan Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa pada dasarnya SKMHT terhadap tanah-tanah yang sudah terdaftar hanya berlaku 1 (satu) bulan dan wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, kecuali untuk tanah-tanah yang belum terdaftar SKMHT berlaku 3 bulan dan wajib diikuti dengan pembuatan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (Pasal 15 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan). Adanya pembatasan jangka waktu berlakunya SKMHT, membuat si penerima kuasa (kreditur) tidak bisa berpegang pada kuasa itu saja, tetapi terpaksa harus dalam jangka waktu berlakunya kuasa tersebut, atas nama pemberi kuasa melaksanakan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Jadi Hak Tanggungan, yang pada dasarnya merupakan "hak", dengan dibuatnya SKMHT, sesudah sampai batas waktu tertentu, berubah menjadi suatu "kewajiban".<sup>90</sup>

Ketentuan batas waktu dalam SKMHT tersebut dan dalam rangka pelaksanaan pembangunan serta mengingat kepentingan

---

<sup>90</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*, Citra Aditya, Bandung, 1998, hlm. 196

golongan ekonomi lemah, maka ketentuan-ketentuan tersebut tidak berlaku terhadap kredit-kredit tertentu, sebagaimana yang telah di atur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu SKMHT untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu. Kredit-kredit tertentu ini antara lain : Kredit Koperasi Unit Desa, Kredit Usaha Tani, Kredit Koperasi Primer untuk anggotanya, Kredit Pemilikan Rumah ukuran tertentu, Kredit Produktif yang besarnya tidak melebihi Rp 50.000.000,00, seperti Kredit Umum Pedesaan (BRI), Kredit Kelayakan Usaha (yang disalurkan oleh Bank Pemerintah), maka SKMHT berlaku sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok (perjanjian kredit) yang bersangkutan.<sup>91</sup> Jadi kalau perjanjian kreditnya berakhir, maka SKMHT juga berakhir. Penentuan batas waktu berlakunya SKMHT untuk jenis-jenis kredit tersebut dilakukan oleh Menteri yang berwenang di bidang pertanahan setelah mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia, dan pejabat lain yang terkait.

Peningkatan pembebanan hak tanggungan, dari Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang ditingkatkan menjadi Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang selanjutnya diterbitkan sertifikat hak tanggungan. Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria

---

<sup>91</sup> Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu, Pasal 1.



Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang berlaku sampai 3 (tiga) bulan, terhadap hak atas tanah yang sertifikatnya sedang dalam masa pengurusan, dengan kriteria sebagai berikut:

- a. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman produktif untuk Usaha Mikro/Usaha Kecil dengan plafon kredit Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).
- b. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman yang ditujukan untuk pengadaan rumah toko oleh Usaha Mikro/Usaha Kecil dengan paling luas sebesar 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan paling luas sebesar 70 m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi) dengan plafon kredit/ pembiayaan/pinjaman tidak melebihi Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang dijamin dengan hak atas tanah yang dibiayai pengadaannya dengan kredit/pembiayaan/pinjaman tersebut.

Penjabaran fungsi SKMHT tersebut hanya memberikan jembatan agar masyarakat tidak terbebani dengan biaya yang terlalu besar pada saat mengajukan kredit, namun belum ada ketentuan terkait hak eksekutorial terhadap SKMHT tersebut. Pengikatan SKMHT tanpa diikuti APHT belum memiliki kekuatan eksekutorial.

Pemberian hak tanggungan didahului untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang yang dibuat melalui APHT. APHT tersebut didaftarkan pada kantor pertanahan untuk diterbitkan SHT. SHT tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Dalam praktiknya, PPAT seringkali tidak menghiraukan terjadi ketidaksesuaian pembuatan SKMHT oleh Notaris terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris. Jika hal tersebut diabaikan, sesungguhnya APHT yang dibuat oleh PPAT dengan dasar SKMHT tidak dapat didaftarkan. Hal tersebut dikarenakan, SKMHT yang dijadikan dasar pembuatan APHT melanggar ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, sehingga asas publisitas Hak Tanggungan tidak terpenuhi.

Hambatan pada pembuatan SKMHT khususnya oleh Notaris/ PPAT yang membuat SKMHT tersebut secara yuridis tidak ditemukan, sebab pengaturan mengenai SKMHT telah jelas diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, akan tetapi hambatan tersebut seringkali ditemukan pada saat pengurusan secara administratif yaitu pada proses penggunaan SKMHT untuk menjadi APHT yang sebagai berikut:<sup>92</sup>

- a. Biaya seringkali menjadi salah satu hambatan peningkatan SKMHT menjadi APHT, bukan

---

<sup>92</sup> Asuan, "Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit", Solusi Volume 19 Nomor 1, Januari 2021, hlm. 64-65.

karena biaya peningkatan SKMHT menjadi APHT oleh PPAT, namun karena proses selanjutnya yaitu pensertifikatan terhadap objek SKMHT yang belum terdaftar tersebut memerlukan biaya yang mahal, sedangkan terhadap SKMHT lainnya yang tidak mengalami hambatan tersebut berlaku Pasal 15 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan, hal ini berdasarkan jumlah masing-masing kreditnya tersebut, dimana tidak perlu mentaati jangka waktu berlakunya surat kuasa, dalam hal untuk menjamin kredit tertentu yang diterapkan dalam peraturan perundang-undangan, seperti kredit kecil, kredit kepemilikan rumah, dan lain- lain (Peraturan Menteri Negara Agraria/Keputusan Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penjelasan batas waktu Penggunaan SKMHT Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit tertentu), yaitu sampai berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan.

- b. Mengenai ketentuan jangka waktu berlakunya SKMHT telah diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Di dalam Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan telah mengatur mengenai jangka waktu SKMHT disebutkan dalam Pasal 15 ayat (3): "Apabila kreditur menerima pengikatan hak atas tanah yang sudah terdaftar, maka wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan." Kemudian, pada ketentuan Pasal 15 ayat (4): "Apabila kreditur menerima pengikatan suatu hak atas

tanah yang belum terdaftar maka wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.” Dengan ketentuan mengenai jangka waktu berlakunya SKMHT yang singkat sedangkan jangka waktu perjanjian kredit lebih lama dari ketentuan tersebut, maka akan merugikan pihak kreditur. Dalam ketentuan pemberian kredit tidak menutup kemungkinan akan terjadi kredit macet sekalipun kredit baru diberikan belum tiga bulan sebelum waktu berlaku SKMHT tersebut. Kemacetan itu dapat terjadi bukan oleh karena analisis kreditur terhadap kelayakan usaha yang akan diberikan itu tidak baik, tapi kemacetan itu dapat terjadi sebagai akibat perubahan keadaan ekonomi atau perubahan peraturan yang terjadi. Bila terjadi perubahan keadaan tersebut, sudah tentu debitur tidak akan memberikan SKMHT baru apabila SKMHT yang lama telah habis jangka waktu berlakunya, oleh karena itikad tidak baik debitur melihat peluang untuk dapat mengelak dari tanggung jawabnya untuk membayar kembali hutangnya atau berusaha mengulur-ulur waktu. Debitur akan berusaha mencegah bank dapat membebani hak tanggungan di atas tanah yang telah diangankan untuk kreditnya.

Terdapat perbedaan konsep mengenai eksekusi lelang hak tanggungan menimbulkan celah bagi debitur untuk mengajukan gugatan kepada kreditur atas jaminan yang diikat dengan hak tanggungan karena adanya perbedaan konsep *Parate Executie* dan *Fiat Executie*. Hal ini dapat

menimbulkan permasalahan apabila terjadi wanprestasi atau cedera janji, yang kemudian kreditur berupaya untuk melaksanakan haknya untuk mengeksekusi objek jaminan yang diikat dengan hak tanggungan dengan menggunakan konsep *Parate Executie* sesuai dengan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan, dalam hal ini debitur dapat mengajukan keberatan atas objek jaminan yang akan dieksekusi oleh kreditur.

Istilah *parate executie* secara etimologis berasal dari kata "*paraat*" yang berarti siap di tangan, sehingga *parate executie* dikatakan sebagai sarana eksekusi yang siap di tangan. Apabila ditinjau dari doktrin/ajaran ilmu hukum, kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri atau *parate executie* diberikan arti bahwa kalau debitur wanprestasi, kreditur bisa melaksanakan eksekusi objek jaminan tanpa harus meminta fiat dari ketua pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan main dalam Hukum Acara Perdata, tidak perlu ada sita lebih dahulu, tidak perlu melibatkan juru sita dan karenanya prosedurnya lebih mudah dan biayanya lebih murah.

Jika debitur tidak memenuhi syarat, kreditur memiliki "kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri", juga dikenal sebagai *parate executie*, untuk mengeksekusi objek jaminan tanpa harus meminta persetujuan dari ketua Pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan yang tercantum dalam hukum acara perdata, dan tanpa perlu meminta sita lebih dahulu atau melibatkan juru sita. Akibatnya, prosedur menjadi lebih mudah dan lebih murah. Berdasarkan ketentuan

tersebut, pemegang hak tanggungan—juga dikenal sebagai kreditur—dapat mengambil alih agunan sebagai jaminan tanpa meminta persetujuan pemberi hak tanggungan sebelum melakukan eksekusi hak tanggungan sebagai jaminan atas utang debitur jika debitur cidera janji.

Berbeda dengan pengertian *fiat executie* yang ditinjau berdasarkan Pasal 224 H.I.R. dan Pasal 258 R.Bg. adalah ketentuan eksekusi yang ditujukan bagi *grosse acte* hipotik (sekarang disebut dengan Sertifikat Hak Tanggungan) dan *grosse acte* pengakuan hutang. Kedua *grosse acte* tersebut memang dimaksudkan mempunyai hak eksekutorial, yang berarti kedua *grosse acte* tersebut mempunyai kekuatan sebagai suatu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka eksekusinya tunduk dan patuh sebagaimana pelaksanaan suatu putusan pengadilan yang harus dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri sesuai dengan hukum acara perdata. Pemahaman tersebut jelas sangat bertentangan dengan makna *parate executie* yang merupakan sarana eksekusi yang mudah, murah, tanpa mengikuti aturan dalam hukum acara perdata dan tanpa membutuhkan *fiat* pengadilan.

Perbedaan pendapat mengenai eksekusi hak tanggungan dapat menimbulkan kesenjangan dan ketidakpastian hukum dalam pelaksanaan lelang, khususnya dalam eksekusi hak tanggungan. Adanya risiko sengketa di kemudian hari, hal ini dapat mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap proses lelang.

Pengertian alternatif penyelesaian sengketa terdapat pada Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, adalah lembaga penyelesaian sengketa melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli. Kemudian dalam perkembangannya, terdapat bentuk penyelesaian di luar pengadilan yang menjadi salah satu proses dalam penyelesaian di dalam pengadilan (litigasi), yaitu mediasi. Dapat diartikan bahwa arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa di luar peradilan umum yang berpedoman pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.<sup>93</sup>

---

<sup>93</sup> Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012, hlm. 7-8.

## **BAB V**

### **KERANGKA HUKUM DAN PROBLEMATIKA JAMINAN FIDUSIA**

#### **A. Kerangka Hukum Jaminan Fidusia**

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UU Jaminan Fidusia, menyatakan bahwa:

“Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.”<sup>94</sup>

Berdasarkan pemahaman tersebut, terdapat beberapa karakteristik dari jaminan fidusia sebagai berikut:<sup>95</sup>

- a. Pengalihan hak kepemilikan suatu benda, dengan maksud bahwa hak milik atas suatu benda tersebut yang dibebankan sebagai jaminan, dialihkan oleh pemiliknya kepada kreditur sebagai penerima jaminan, sehingga hak milik atas benda yang dijamin berada di tangan kreditur sebagai penerima jaminan.
- b. Atas dasar kepercayaan, pemberi jaminan percaya bahwa penyerahan hak milik atas suatu benda miliknya tersebut tidak dimaksudkan untuk benar-benar menjadikan kreditur sebagai pemilik atas benda yang diserahkan kepadanya dan bahwa nantinya kalau kewajiban perikatan pokok telah dilunasi, maka benda jaminan tersebut akan kembali menjadi milik pemberi jaminan.

---

<sup>94</sup> Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 168, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3889.

<sup>95</sup> J. Satrio, *op.cit.*, hlm. 159-163.



- c. Benda tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda, dengan maksud penyerahan tersebut dilaksanakan dengan janji bahwa bendanya sendiri secara fisik tetap dikuasai oleh pemberi jaminan.

### **1. Subjek Dan Objek Jaminan Fidusia**

Subjek jaminan fidusia adalah pemberi dan penerima fidusia. Pemberi fidusia merupakan seseorang atau badan hukum yang berhutang dan memberikan atau menyerahkan objek jaminan fidusia, sedangkan penerima fidusia merupakan seseorang atau badan hukum yang mempunyai piutang yang pembayarannya dijamin dengan jaminan fidusia.

Berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Jaminan Fidusia diatur bahwa jaminan Fidusia tetap mengikuti atau tetap melekat pada benda yang diajukan untuk dibebankan sebagai objek Jaminan Fidusia dalam tangan siapapun Benda tersebut berada, kecuali pengalihan atas benda persediaan yang menjadi objek Jaminan Fidusia. Dengan berlakunya Undang-Undang Jaminan Fidusia, yang dapat menjadi objek jaminan fidusia, sebagai berikut:<sup>96</sup>

- a. Benda yang dapat dimiliki dan dialihkan secara hukum.
- b. Dapat berupa benda berwujud.
- c. Benda berwujud termasuk piutang.
- d. Benda bergerak.
- e. Benda tidak bergerak yang tidak dapat diikat dengan Hak Tanggungan ataupun hipotek.

---

<sup>96</sup> Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 168, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3889.

- f. Baik benda yang ada ataupun akan diperoleh kemudian.
- g. Dapat atas satu satuan jenis benda.
- h. Dapat juga atas lebih dari satu satuan jenis benda.
- i. Termasuk hasil dari benda yang menjadi objek jaminan fidusia
- j. Benda persediaan.

## **2. Dasar Hukum Jaminan Fidusia**

Peraturan yang menjadi dasar hukum jaminan fidusia diatur dalam UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia yang menyatakan bahwa definisi dari jaminan fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak, baik yang berwujud maupun tidak berwujud, dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia.<sup>97</sup>

Pemberi Fidusia menguasai benda tersebut sehingga memberikan kedudukan yang diutamakan terhadap kreditur lainnya. Perkembangan fidusia meliputi kedudukan para pihak, hubungan debitur dengan pihak ketiga, dan objek jaminan fidusia. Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria sempat mengaburkan perbedaan antara benda bergerak dan benda tidak bergerak, sehingga memungkinkan jaminan fidusia meluas ke benda tidak bergerak. Kemudian, adanya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999

---

<sup>97</sup> Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 168, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3889.

menetapkan Jaminan Fidusia sebagai hak jaminan atas benda bergerak, termasuk bangunan, yang tidak dapat dibebani hak tanggungan.<sup>98</sup>

Adanya pengaturan jaminan fidusia menyederhanakan kehidupan penerima manfaat, khususnya pemberi fidusia, akan tetapi jaminan fidusia tidak memiliki pendaftaran, sehingga mengorbankan kepentingan penerima manfaat. Pemberi fidusia dapat menjaminkan benda yang dengan beban fidusia kepada pihak lain (pihak ketiga) tanpa penerima mengetahuinya. Biaya fidusia tergantung pada nilai objek yang dijaminkan, hal ini sejalan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah No. 28/2019. Pembebanan objek jaminan fidusia dilakukan melalui akta notariil yang memuat identitas pemberi dan penerima fidusia, uraian objek, perjanjian pokok, dan nilai penjaminan. Eksekusi dapat dilakukan melalui lelang atau negosiasi (secara di bawah tangan) apabila debitur wanprestasi.

Dalam Undang-Undang Jaminan Fidusia, tidak terdapat asas-asas hukum jaminan fidusia yang secara tegas dicantumkan sebagai fundamen dari pembentukan norma hukumnya. Oleh karena itu, untuk menemukan asas-asas hukum jaminan fidusia perlu dilakukan dengan menelaah pasal demi pasal dari Undang-Undang Jaminan Fidusia

---

<sup>98</sup> Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 168, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3889.

tersebut. Adapun asas pokok dalam Jaminan Fidusia, yaitu:<sup>99</sup>

- a. Asas Spesialitas atas *Fixed Loan*, tercermin dalam Pasal 1 dan 2 Undang-Undang Jaminan Fidusia. Objek jaminan fidusia merupakan agunan atau jaminan atas pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya. Oleh karena itu, objek jaminan fidusia harus jelas dan tertentu pada satu segi, dan pada segi lain harus pasti jumlah utang debitur atau paling tidak dipastikan atau diperhitungkan jumlahnya
- b. Asas aksesori, sebagaimana Pasal 4 Undang-Undang Jaminan Fidusia, jaminan fidusia adalah perjanjian tambahan yang eksistensinya selalu mengikuti perjanjian pokok. Perjanjian pokoknya adalah perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit, dengan demikian keabsahan perjanjian jaminan fidusia tergantung pada perjanjian pokok, dan penghapusan benda objek jaminan fidusia tergantung pada penghapusan perjanjian pokok.
- c. Asas *Droit de Suite*, sebagaimana berdasarkan Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Jaminan Fidusia yang menyatakan Jaminan Fidusia tetap mengikuti benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia dalam tangan siapapun berada, kecuali

---

<sup>99</sup> Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 168, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3889.

- keberadaannya pada tangan pihak ketiga berdasarkan pengalihan hak atas piutang atau *cessie* berdasarkan Pasal 613 KUHPerdara. Dengan demikian, hal ini menunjukkan bahwa hak atas jaminan fidusia merupakan hak kebendaan mutlak atau *in rem* bukan hak *in personam*.
- d. Asas Preferen (*Droit de Preference*) atau hak didahulukan sejalan dengan dalam Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Jaminan Fidusia yaitu memberi hak didahulukan atau diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lain untuk mengambil pemenuhan pembayaran pelunasan utang atas penjualan benda objek fidusia. Kualitas hak didahulukan penerima fidusia, tidak hapus meskipun debitur pailit atau dilikuidasi sebagaimana diatur dalam Pasal 27 ayat (3) Undang-Undang Jaminan Fidusia.

### **3. Pembebanan Jaminan Fidusia**

Pembebanan jaminan fidusia diatur dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 10 Undang-Undang Jaminan Fidusia. Secara garis besar, pembebanannya dilakukan dengan cara sebagai berikut:<sup>100</sup>

- a. Dibuat dengan akta notariil dalam bahasa Indonesia;
- b. Dijelaskan utang yang pelunasannya dijamin dengan jaminan fidusia.

---

<sup>100</sup> Salim HS., *op.cit.*, hlm. 82

#### **4. Pendaftaran Jaminan Fidusia**

Di dalam Pasal 11 Undang-Undang Jaminan Fidusia disebutkan "Benda", jaminan Fidusia wajib didaftarkan.<sup>101</sup> Tujuan pendaftaran tersebut untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan dan memberikan hak yang didahulukan kepada kreditur sebagai penerima jaminan fidusia terhadap kreditur lainnya.<sup>102</sup> Cara Pendaftaran dilakukan melalui suatu permohonan yang ditujukan kepada Kantor Pendaftaran Jaminan Fidusia (KPF) sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Jaminan Fidusia.

#### **5. Hapusnya Jaminan Fidusia**

Hapusnya jaminan fidusia adalah tidak berlakunya lagi jaminan fidusia. Hapusnya jaminan fidusia diatur dalam ketentuan Pasal 25 – Pasal 26 Undang-Undang Jaminan Fidusia, yaitu sebagai berikut:

- a. Hapusnya hutang yang dijamin dengan fidusia, karena pelunasan dan bukti hapusnya hutang berupa keterangan uang dibuat kreditur.
- b. Pelepasan atas hak atas jaminan fidusia oleh penerima fidusia.
- c. Musnahnya benda yang menjadi objek jaminan fidusia.

---

<sup>101</sup> Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 168, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3889.

<sup>102</sup> Salim HS., *op.cit.*, hlm. 82.

## 6. Eksekusi Jaminan Fidusia

Dalam hal eksekusi jaminan fidusia, Pasal 15 UU Fidusia menyatakan:

- a. Kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" harus dimasukkan ke dalam Sertifikat Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1).
- b. Sertifikat Jaminan Fidusia sebagaimana disebutkan dalam ayat (1) memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- c. Penerima Fidusia memiliki hak untuk menjual barang yang menjadi objek Jaminan Fidusia atas kekuasaannya sendiri jika debitur cedera janji.

Terdapat perubahan pada eksekusi tersebut diatas. Melalui Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-XVII/2019, Mahkamah Konstitusi menyatakan:

- a. Dalam hal Pasal 15 ayat 2 UU Fidusia, frase "kekuatan eksekutorial" dan "sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap" tidak memiliki kekuatan hukum mengikat jika tidak dimaksudkan untuk menyatakan bahwa "terhadap jaminan fidusia yang tidak ada kesepakatan tentang cedera janji (wanprestasi) dan debitur keberatan menyerahkan secara sukarela objek yang menjadi jaminan fidusia, maka segala mekanisme dan prosedur hukum dalam pelaksanaannya.

- b. Terhadap Pasal 15 ayat (3) UU Fidusia, istilah "cedera janji" tidak memiliki kekuatan hukum mengikat jika tidak dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa cedera janji tidak terjadi secara sepihak oleh kreditur, melainkan atas dasar kesepakatan antara kreditur dan debitur atau upaya hukum yang menunjukkan telah terjadi cedera janji.

Berdasarkan ketentuan tersebut, penerima fidusia—juga dikenal sebagai kreditur—berhak untuk mengeksekusi objek jaminan fidusia jika:

- a. Wanprestasi atau pelanggaran janji tidak diputuskan secara sepihak, tetapi oleh kesepakatan antara kreditur dan debitur; atau
- b. Upaya hukum tertentu telah dilakukan untuk memastikan pelanggaran atau cedera janji telah terjadi.

Ketentuan Pasal 15 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Jaminan Fidusia serta Putusan MK Nomor 18/PUU-XVII/2019 tersebut pada tahun 2021 kembali diajukan uji materiil ke Mahkamah Konstitusi dan Mahkamah Konstitusi memutus melalui Putusan MK Nomor 2/PUU-XIX/2021 yang intinya merupakan penegasan dari Putusan MK Nomor 18/PUU-XVII/2019, juga menimbulkan akibat hukum bahwa mengingat sifat eksekusi jaminan fidusia dinyatakan bersifat alternatif (melalui pengadilan atau tanpa melalui pengadilan) maka artinya sifat jaminan khusus yang terkandung dalam jaminan fidusia menjadi tidak mutlak sebagaimana karakteristik jaminan kebendaan.



Kemudian, berdasarkan Mahkamah Konstitusi Nomor 71/PUU-XIX/2021, dinyatakan antara lain bahwa, frasa “pihak yang berwenang” dalam penjelasan Pasal 30 Undang-Undang Jaminan Fidusia, bertentangan dengan UUD 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai “pengadilan negeri.”

Dikenal dua jenis eksekusi: eksekusi riil/nyata dan eksekusi pembayaran sejumlah uang, yang dilakukan sesuai dengan langkah-langkah berikut:

- a. Pemohon eksekusi meminta Ketua Pengadilan Tingkat Pertama untuk menerapkan keputusan;
- b. Sesuai Pasal 196 Herzien Inlandsch Reglement (HIR) /207 Rbg, pihak yang kalah (termohon) diminta oleh ketua pengadilan tingkat pertama untuk dilakukan teguran (*aanmaning*) untuk melaksanakan isi putusan dalam waktu 8 hari;
- c. Dalam kasus di mana pemohon eksekusi menolak untuk melaksanakan putusan, ketua pengadilan tingkat pertama mengeluarkan penetapan yang meminta panitera, jurusita, atau jurusita pengganti untuk melakukan sita eksekusi (*beslag* eksekusi) terhadap harta kekayaan, kecuali harta kekayaan tersebut telah dijamin sesuai dengan ketentuan Pasal 197 HIR atau Pasal 208 Rbg;
- d. Perintah penjualan lelang, penjualan lelang, pengumuman lelang, dan pembayaran hasil lelang kepada pemohon eksekusi dalam jumlah yang ditetapkan dalam putusan.

## **B. PROBLEMATIKA JAMINAN FIDUSIA**

### **1. Sejarah Jaminan Fidusia di Indonesia**

Latar belakang lahirnya Undang-Undang Jaminan Fidusia tersebut adalah kondisi setelah krisis ekonomi 1998, pada saat itu dunia usaha membutuhkan lembaga jaminan yang fleksibel bagi debitur namun di sisi lain tetap memberikan kepastian hukum bagi kreditur. Undang-Undang Jaminan Fidusia memberikan jalan tengah berupa *parate executie* dengan syarat keabsahan jika debitur yang berkedudukan sebagai pemberi fidusia melakukan wanprestasi terhadap perjanjian utang-piutang yang telah disepakati antara kreditur dengan debitur, maka pihak kreditur atau penerima fidusia dengan kekuasaannya sendiri dapat melakukan penjualan dan/atau melakukan lelang terhadap obyek jaminan fidusia tersebut. Dengan kondisi tersebut maka pada tahun 1999 jaminan fidusia dianggap sebagai bentuk pembaharuan hukum jaminan, sebab jaminan gadai yang dianggap tidak fleksibel karena benda jaminan dikuasai kreditur dan kreditur juga harus menanggung risiko kerusakan barang selama masa gadai.

Lahirnya Undang-Undang Jaminan Fidusia di tahun 1999 pada waktu itu diharapkan dapat mendorong pertumbuhan ekonomi setelah krisis ekonomi tahun 1998 sehingga melahirkan jaminan fidusia dengan pola benda jaminan berada di tangan debitur, sehingga debitur tetap dapat melakukan aktivitas usahanya dan dapat melakukan pembayaran utang pada kreditur dengan lancar sebagaimana disepakati dalam

perjanjian. Di sisi lain, bagi kreditur yang berkedudukan sebagai pemegang jaminan fidusia, apabila terjadi gagal bayar maupun cedera janji (wanprestasi) dapat melakukan eksekusi benda jaminan dengan cara parate eksekusi (tanpa melalui pengadilan).

## 2. **Problematika Penjaminan atas Hak Kekayaan Intelektual (HKI)**

Berdasarkan Undang-Undang No. 7 Tahun 1994 tentang Pengesahan *Agreement Establishing the World Trade Organization*, definisi hak kekayaan intelektual adalah pemahaman mengenai hak atas yang timbul dari kemampuan intelektual manusia yang mempunyai hubungan dengan hak seseorang secara pribadi, yaitu hak asasi manusia.

“Hak cipta dapat dibagi atas dua jenis. Pertama, hak cipta bersifat orisinal (asli) dan kedua, hak cipta bersifat derivatif (turunan). Hak cipta bersifat orisinal memberi hak atau wewenang kepada pencipta yang sebenarnya, seperti kepada seorang pengarang buku, puisi, lagu, dan jenis hak cipta lainnya, sedangkan hak cipta yang bersifat *derivative* muncul dari pemegang hak cipta yang orisinal seperti, melalui hibah, wasiat, pewarisan dan pembelian.”<sup>103</sup>

Dalam Undang-Undang No. 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta (UU Hak Cipta) khususnya pada Pasal 16 ayat (3) UU Hak Cipta menyatakan secara tegas bahwa “hak cipta dapat dijadikan

---

<sup>103</sup> Abdulkadir Muhammar, *Kajian Hukum Ekonomi Hak Kekayaan Intelektual*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001, hlm. 4.

sebagai objek jaminan fidusia” dan Pasal 108 ayat (1) Undang-Undang No. 13 Tahun 2016 tentang Paten (UU Paten) yang menyatakan bahwa “hak atas paten dapat dijadikan sebagai objek jaminan fidusia.”

Kemudian Pemerintah telah mengeluarkan Pemerintah No. 24 Tahun 2022 tentang Ekonomi Kreatif untuk meningkatkan perekonomian, lebih lanjut dalam Pasal 9 PP 24/2022 menyebutkan dalam pelaksanaan skema pembiayaan berbasis kekayaan intelektual, lembaga keuangan bank dan lembaga keuangan non bank menggunakan kekayaan intelektual sebagai objek jaminan utang dalam bentuk jaminan fidusia atas kekayaan intelektual, kontrak dalam kegiatan ekonomi kreatif dan atau hak tagih dalam kegiatan ekonomi kreatif. Skema pembiayaan berbasis kekayaan intelektual dapat diberikan oleh perbankan.

Konstruksi hak kekayaan intelektual pada umumnya di Indonesia dibagi menjadi hak ekonomi dan hak moral. Hak kekayaan intelektual dapat menjadi jaminan fidusia sebatas pada hak ekonominya. Kedua, hak ekonomi yang dapat dialihkan membuat Pemegang Hak kekayaan intelektual tidak selalu si pencipta. Dalam implementasinya hak intelektual mengalami beberapa permasalahan, antara lain:<sup>104</sup>

1. HKI sebagai benda memiliki karakter yang berbeda dengan benda berdasarkan KUH Perdata.

---

<sup>104</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2003.

2. Tidak terdapat tolak ukur yang pasti untuk menentukan nilai ekonomi suatu HKI.
3. Debitur wanprestasi terdapat kendala eksekusi mengingat karakter HKI yang berbeda dengan benda berdasarkan KUH Perdata.

Keterlibatan negara untuk melindungi Kekayaan Intelektual milik warga negaranya bisa terjadi karena meskipun pada intinya instrumen Kekayaan Intelektual ini merupakan instrumen yang ingin menghargai karya pikiran manusia dari manapun asalnya, dalam perkembangannya, Kekayaan Intelektual disamping memberikan nilai ekonomi bagi yang berhak, ternyata juga memberikan keuntungan yang cukup besar bagi negara, baik itu melalui pajak yang dipungut pada pemegang Kekayaan Intelektual maupun dalam rangka menampung jumlah tenaga kerja. Perlindungan terhadap hasil kreasi berkaitan dengan dominasi pemahaman hukum alam yang menekankan pada faktor manusia serta penggunaan akal sehat seperti yang dikenal pada sistem hukum sipil (*civil Law System*) yang dipakai di Indonesia. Hak Cipta sebagai hak kebendaan dalam sistem hukum benda tergolong kedalam benda bergerak yang tidak berwujud. Tetapi didalam pengikatan jaminannya tidak memenuhi syarat keharusan penguasaan atas benda jaminan bagi pemegang gadai jika dilakukan dengan gadai. Hak tersebut disebabkan hak cipta belum dapat memenuhi persyaratan penyerahan benda obyek gadai. Hak cipta walaupun mempunyai persyaratan penyerahan benda obyek gadai.

Hak cipta tidak dapat memenuhi persamaan dengan benda benda immateril

lainnya seperti hak piutang dan surat-surat berharga tetapi memiliki perbedaan didalam prosedur penyerahannya. Surat berharga dan hak atas piutang dapat diserahkan dengan endosemen dan cesie sehingga pengikatannya dapat dilakukan dengan lembaga jaminan gadai. Tetapi penyerahan untuk hak cipta tidak cukup dilakukan dengan penyerahan catatan ciptaan saja, Namun membutuhkan tindakan hukum lain yaitu dengan melalui pada ditjen KI demikian juga kebenaran permohonan pendaftaran peralihan hak cipta, mempunyai hubungan yang erat dengan usaha si pencipta ataupun pemegang hak cipta. Oleh karena itu lembaga jaminan yang dapat dikaitkan pada hak cipta adalah dengan menggunakan lembaga jaminan fidusia.

Proses pendaftaran akta jaminan fidusia ada pada Pasal 11 hingga Pasal 18 Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia dan Permen No. 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia. Permen ini terdiri atas 4 bab dan 14 Pasal. Hal-hal yang diatur dalam peraturan pemerintah meliputi pendaftaran fidusia, tatacara perbaikan sertifikat, perubahan sertifikat, pencoretan pendaftaran dan penggantian sertifikat.

Hak Kekayaan Intelektual dinilai mampu sebagai insentif bagi usaha-usaha yang inovatif untuk menjaga hegemoni bisnis. Salah satu jenis Hak Kekayaan Intelektual yang baru-baru ini dapat menjadi objek jaminan fidusia adalah konten youtube, sebab konten Youtube dinilai mempunyai potensi ekonomi yang cukup tinggi

untuk menjadi objek jaminan fidusia. Pada saat ini, konten Youtube merupakan salah satu platform yang populer di Indonesia dan memberikan peluang besar bagi para kreator untuk menghasilkan nilai ekonomis dari karya berupa unggahan konten.

Menkumham Yasonna Laoly juga pernah menjelaskan bahwa kebijakan terkait konten YouTube berlaku sebagai jaminan pinjaman bank adalah bentuk keberpihakan pemerintah yang berbasis Hak Kekayaan Intelektual (HAKI). Selain itu, PP Nomor 24 Tahun 2022 juga akan menjadi wadah tentang skema pembiayaan khusus untuk para pelaku ekonomi kreatif. Peraturan ini mengatur di antaranya terkait skema pembiayaan yang dapat diperoleh oleh pelaku ekonomi kreatif melalui lembaga keuangan bank maupun non-bank yang berbasis kekayaan intelektual.

Senada dengan Menkumham, Deputi Bidang Ekonomi Digital dan Produk Kreatif Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif, Muhammad Fauzy menjelaskan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2022 tentang Ekonomi Kreatif yang mengisyaratkan, konten kreatif di Youtube yang memiliki banyak penonton bisa dijadikan jaminan utang.

Benda yang bisa dijadikan jaminan fidusia, tentu harus mempunyai nilai yang bisa diukur sebagai jaminan atas pelunasan hutang debitur. Salah satunya adalah hak cipta yang mempunyai nilai ekonomi. Dalam hal, hak cipta sebagai obyek jaminan fidusia sulit untuk mengukur nilai dari hak tersebut, karena yang dijamin ialah hak intelektual dari ciptaan. Hal ini menyebabkann

diperlukan pihak ketiga sebagai lembaga Appraisal Penjaminan yang tepat bagi hak cipta untuk menjadi jaminan. Lembaga Manajemen Kolektif (LMK) sebagai salah satu lembaga yang dapat memberikan appraisal/penilaian terhadap nilai ekonomi dari hak cipta. Untuk menghitung nilai ekonomi dari hak cipta karya musik dan lagu, seperti lagu bisa dilihat dari berapa seringnya lagu tersebut dimainkan (*performing rights*), sehingga pencipta lagu mendapatkan royalti jika terjadi perjanjian lisensi.

Sekarang ini, para LMK tersebut berjalan masing-masing dan memiliki standarnya sendiri. Lembaga Manajemen Kolektif Nasional (LMKN) ini dibentuk di bawah payung Direktorat Jenderal Intelektual Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (KEMENHUMHAM) akan bertugas mengatur pendapatan para seniman yang karyanya digunakan secara komersial. Namun LMKN belum dapat bekerja secara maksimal. Masih banyak yang belum terancang dengan sempurna, masih dalam pembahasan, misalnya royalti yang akan dikenakan untuk pencipta, penyanyi, produser, dan seluruh pihak yang terlibat dalam karya tersebut. LMKN dituntut untuk bisa menjamin kesejahteraan dari para musisi terkait royalti, namun tidak memberatkan para pengguna karya dari musisi musisi berbakat Indonesia. Oleh karena itu, fungsi dari LMK dan kerjasama antara LMK dan LMKN harus berjalan dengan baik sebagai lembaga yang menarik dan mendistribusikan royalti. Selain itu, lembaga lain yang bisa memberikan data terhadap nilai



ekonomi dari hak cipta adalah *publishers, labels, media riset*.

Berdasarkan Undang-Undang Hak Cipta, konten youtube merupakan salah satu bentuk audio visual "sinematografi" yang berhak didaftarkan sebagai hak cipta dan memiliki nilai ekonomis. Dalam Pasal 40 Undang-Undang Hak Cipta, konten youtube sebagai kekayaan intelektual yang mendapatkan perlindungan hukum. Perlu diingat bahwa, kendati konten youtube merupakan salah satu bentuk Karya Intelektual yang dapat didaftarkan sebagai hak cipta, karakteristik konten youtube adalah hak kebendaan tidak berwujud.

Nilai ekonomi konten Youtube sebagai objek jaminan fidusia bersumber dari jumlah penonton atau *viewers* dan *subscriber* yang telah mempunyai iklan atau *adsense*. Objek jaminan konten youtube adalah sertifikat kekayaan intelektual atau bukti hak cipta yang telah sah dan didaftarkan dan dicatatkan oleh Dirjen HKI. Bukti hak cipta tersebut juga merupakan sertifikat fidusia yang berguna untuk pembuktian pada saat terjadi sengketa dalam pelaksanaannya, karena sertifikat jaminan fidusia yang memuat bukti hak cipta memiliki kekuatan eksekutorial.<sup>105</sup>

Penggunaan hak cipta konten YouTube sebagai jaminan fidusia masih menghadapi beberapa masalah dalam pelaksanaannya. Pertama, tidak ada pedoman yang dibuat untuk menilai nilai ekonomi dari hak cipta yang ada di

---

<sup>105</sup> Viskha Purwita Lana, *et.al.*, 'Urgensi Kelengkapan Teknis Dalam Regulasi Penggunaan Konten Youtube Sebagai Jaminan', Jurnal Padjajaran Law Review Vol. 10, No. 2, 2022, hlm. 4.

dalam konten YouTube, sehingga penentuan nilai HKI masih belum jelas. Ini penting bagi lembaga keuangan, baik bank maupun non-bank, untuk menentukan kelayakan konten YouTube sebagai jaminan. Dalam jangka panjang, efek jaminan konten YouTube akan kurang menguntungkan jika kreditur menerima kepemilikan hak cipta atas semua konten di channel YouTube. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa konten YouTube merupakan bentuk kreatif digital yang dapat memperoleh hak keuangan sebagai hasil dari penciptaan konten dan jumlah penonton yang signifikan. Jumlah iklan, jumlah penonton, dan jumlah subscriber yang dimiliki oleh konten YouTube menentukan hak ekonomi dalam bentuk royalti.

Dengan beralihnya hak cipta atas konten YouTube secara keseluruhan, pemilik konten tidak lagi berkarya di dalam konten tersebut, yang pada gilirannya akan mengurangi jumlah penonton. Ini mengurangi nilai ekonomi hak cipta. Problematika lain terkait penjaminan fidusia konten youtube adalah belum adanya peraturan pelaksana untuk mengimplementasikan hak cipta untuk jaminan fidusia. Saat ini, Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) belum mengeluarkan peraturan pelaksana terkait kebijakan tersebut, jika ditelusuri pada pengaturan lembaga otoritas terkait. Menurut Pasal 43 Peraturan Bank Indonesia No. 9/6/PBI/2007, hak cipta sebagai jaminan fidusia tidak diatur. Lembaga keuangan masih ragu untuk menggunakan hak cipta YouTube sebagai jaminan fidusia karena aturan pelaksanaan yang tidak jelas.

Dalam UUJF disebutkan cara untuk mengeksekusi benda jaminan fidusia yaitu melalui pelelangan umum dan dengan cara penjualan di bawah tangan. Dari hasil penjualan melalui pelelangan atau penjualan di bawah tangan tersebut akan digunakan untuk pelunasan utang debitur sesuai dengan perjanjian, hal tersebut ditentukan dalam Pasal 29 UUJF. Selanjutnya bila objek jaminan berupa benda bergerak tak berwujud seperti benda perdagangan efek dapat dieksekusi dengan menjualnya di pasar atau di bursa.

Pelaksanaan eksekusi Hak Cipta berbeda dengan hak kebendaan seperti hak kepemilikan motor, mobil, maupun hak kebendaan atas efek yang eksekusinya cukup seperti yang disebutkan dalam UUJF. Cara eksekusi hak cipta dalam undang-undang belum diatur secara tegas, hak cipta tidak bisa dijual dalam pelelangan umum, maupun dijual dipasar perdagangan efek. Pengalihan Hak ekonomi pada hak cipta diatur dalam pasal 16 UUHC bahwa :Hak cipta dapat beralih atau dialihkan, baik seluruh maupun sebagaian karena PewarisanHibah; Wakaf; Wasiat; Perjanjian tertulis; atau sebab lain yang dibenarkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya hak cipta tidak bisa disita karena melekat pada diri pemegang hak cipta. Hal ini berarti hukum melindungi kepemilikan seseorang sesuai dengan teori hukum alam.

Selain itu, perlindungan terhadap hak cipta tidak ditentukan kepada bendanya, tetapi kepada hak cipta atas benda tersebut. Dengan demikian

tidak dapat dilakukan eksekusi hak ciptanya sebagai dasar pengakuan hak asasi manusianya. Hak yang mungkin dapat dilakukan adalah mengeksekusi nilai ekonominya dari hak cipta tersebut atau penjualan nilai ekonomi yang menjadi objek jaminan fidusia atas kekuasaan penerima fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan atau penjualan dibawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi serta penerima fidusia sehingga bisa diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak. Ketentuan ini erat kaitannya dengan upaya untuk memberikan kebaikan (*goodness*) dan kebahagiaan (*happines*) sebagaimana dijelaskan oleh Thomas Aquinas. Dengan demikian hukum berfungsi sebagai sarana mencapai tujuan nasional yaitu mewujudkan kesejahteraan seluruh rakyat (negara kesejahteraan).

Untuk melindungi kreditur pemegang jaminan fidusia atas hak cipta konten YouTube, pemerintah seharusnya berusaha menyelesaikan masalah ini. Pemerintah dapat melakukan hal-hal berikut:

- (1) Menciptakan peraturan valuasi konten YouTube yang adil dan transparan;
- (2) Menghapus dan memberikan sanksi tegas terhadap pelaku pembajakan;
- (3) Menentukan kelayakan channel YouTube sebagai objek jaminan fidusia terhadap peralihan hak cipta; dan

(4) Memperbaiki PBI terkait jenis agunan kredit untuk mencantumkan aset tidak berwujud, terutama hak cipta.

### **3. Mekanisme Eksekusi objek Jaminan Fidusia Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi**

Terdapat dua putusan Mahkamah Konstitusi terkait Undang-Undang Jaminan Fidusia dan dipandang telah mengubah Undang-Undang Jaminan Fidusia secara filosofis, yuridis (normatif) dan sosiologis. Putusan Mahkamah Konstitusi (MK) Nomor 18/PUU-XVII/2019 dipandang sebagai tonggak perubahan fundamental lembaga jaminan fidusia itu sendiri.

Putusan MK Nomor 18/PUU-XVII/2019 mengubah pasal 15 ayat (2) dan 15 ayat (3) Undang-Undang Jaminan Fidusia, yang amar putusannya MK menyatakan:

- a. Mengabulkan permohonan para Pemohon untuk sebagian;
- b. Menyatakan Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 168, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3889) sepanjang frasa “kekuatan eksekutorial” dan frasa “sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap” bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai “terhadap jaminan fidusia yang tidak ada kesepakatan tentang cedera janji (wanprestasi) dan debitur

keberatan menyerahkan secara sukarela objek yang menjadi jaminan fidusia, maka segala mekanisme dan prosedur hukum dalam pelaksanaan eksekusi Sertifikat Jaminan Fidusia harus dilakukan dan berlaku sama dengan pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap”;

- c. Menyatakan Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 168, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3889) sepanjang frasa “cedera janji” bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai bahwa “adanya cedera janji tidak ditentukan secara sepihak oleh kreditur melainkan atas dasar kesepakatan antara kreditur dengan debitur atau atas dasar upaya hukum yang menentukan telah terjadinya cedera janji”.
- d. Menyatakan Penjelasan Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 168, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3889) sepanjang frasa “kekuatan eksekutorial” bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai “terhadap jaminan fidusia yang tidak

ada kesepakatan tentang cedera janji dan debitur keberatan menyerahkan secara sukarela objek yang menjadi jaminan fidusia, maka segala mekanisme dan prosedur hukum dalam pelaksanaan eksekusi Sertifikat Jaminan Fidusia harus dilakukan dan berlaku sama dengan pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap”

Keputusan Mahkamah Konstitusi tersebut bertentangan dengan jaminan khusus jaminan fidusia dalam KUH Perdata dan mengubahnya menjadi jaminan umum. Keputusan ini merugikan lembaga keuangan, meningkatkan risiko gagal bayar dan kredit macet. Keputusan tersebut, yang dipandu oleh perlindungan konsumen, menggeser norma lembaga jaminan fidusia dari jaminan khusus menjadi jaminan umum dan mempengaruhi kekuatan eksekusi kreditur.

Berdasarkan pertimbangan Mahkamah Konstitusi ini, maka pelaksanaan eksekusi jaminan fidusia dilakukan berdasarkan pada Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia diatur dalam Pasal 29, yang mekanismenya apabila debitur atau Pemberi Fidusia cidera janji, terdapat beberapa cara penyelesaian kredit macet/eksekusi yang dapat ditempuh oleh kreditur, antara lain:

- a. Restrukturisasi kredit, yang melibatkan negosiasi ulang sisa utang debitur dan menentukan rencana pembayaran yang baru. Kreditur dan debitur menyepakati utang pokok baru, jangka waktu pembayaran, dan cicilan yang akan dibayarkan dalam jangka

waktu tertentu. Pendekatan ini bertujuan untuk mengatasi ketidakmampuan debitur dalam memenuhi kewajibannya dengan menawarkan rencana pembayaran yang lebih terkendali.

- b. Dengan menyerahkan objek jaminan fidusia dan menjualnya di bawah penguasaan kreditur. Opsi ini dipilih ketika debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya dan berharap dapat menjual objek jaminan dengan harga setinggi mungkin. Lembaga pembiayaan menentukan prosedur penjualan objek di bawah keterlibatan mereka. Setelah debitur setuju dengan kolektor atas penjualan tersebut, mereka diberi kesempatan untuk mencari pembeli. Pembayaran yang dilakukan oleh pembeli kemudian digunakan untuk melunasi kewajiban debitur kepada kreditur. Cara ini memberikan solusi alternatif bagi debitur yang sudah tidak
- c. Penyelesaian benda jaminan fidusia melalui penjualan umum (lelang), yaitu penyerahan secara sukarela atau eksekusi, yang dapat dilakukan oleh perusahaan yang ditugaskan untuk menyelenggarakan lelang atau lembaga pembiayaan.
- d. Pengalihan hak atas piutang yang dijamin dengan fidusia mengakibatkan beralihnya segala hak dan kewajiban penerima fidusia kepada Kreditur baru. Pengalihan ini diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia dan Pasal 1400 - Pasal 1403 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Akibatnya, perjanjian



antara kreditur lama dengan debitur menjadi hapus, tetapi beralih kepada kreditur baru. Peralihan ini juga menyebabkan beralihnya hak-hak turunan dari hak-hak yang diperjanjikan dalam perjanjian pokok, seperti utang piutang.

Ketentuan Pasal 15 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Jaminan Fidusia serta Putusan MK Nomor 18/PUU-XVII/2019 tersebut pada tahun 2021 kembali diajukan uji materiil ke MK dan MK memutus melalui Putusan MK Nomor 2/PUU-XIX/2021 yang intinya merupakan penegasan dari Putusan MK Nomor 18/PUU-XVII/2019, juga menimbulkan akibat hukum bahwa mengingat sifat eksekusi jaminan fidusia dinyatakan bersifat alternatif (melalui pengadilan atau tanpa melalui pengadilan) maka artinya sifat jaminan khusus yang terkandung dalam jaminan fidusia menjadi tidak mutlak sebagaimana karakteristik jaminan kebendaan.

Putusan MK Nomor 2/PUU-XIX/2021 tersebut memberikan celah hukum terkait dengan penggunaan klausul yang mengesampingkan Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata. Adanya putusan MK tersebut juga berakibat pada debitur yakni dalam kondisi diperlukan persyaratan akan adanya kesepakatan cedera janji maka penagih utang (*debt collector*) akan semakin memberi tekanan pada debitur serta memberikan isu hukum baru adanya peran penagih utang yang masif (*debt collector*).

Kemudian, berdasarkan Mahkamah Konstitusi Nomor 71/PUU-XIX/2021, dinyatakan antara lain bahwa, frasa “pihak yang berwenang”

dalam penjelasan Pasal 30 Undang-Undang Jaminan Fidusia, bertentangan dengan UUD 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai “pengadilan negeri.”

Sebelumnya, Pasal 30 UU Jaminan Fidusia menyatakan bahwa:

“Pemberi Fidusia wajib menyerahkan Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia dalam rangka pelaksanaan eksekusi Jaminan Fidusia.”

Penjelasannya dalam pasal tersebut berbunyi:

“Dalam hal Pemberi Fidusia tidak menyerahkan Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia pada waktu eksekusi dilaksanakan, Penerima Fidusia berhak mengambil Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia dan apabila perlu dapat meminta bantuan pihak yang berwenang.”

Sampai sekarang, belum terdapat ketentuan khusus mengenai hukum acara yang mengatur tentang eksekusi Jaminan Fidusia dalam akad yang berbasis syariah di Peradilan Agama. Dengan demikian, ketentuan yang dijadikan pedoman oleh Peradilan agama dalam melaksanakan eksekusi Jaminan Fidusia adalah ketentuan yang berlaku dalam Peradilan Umum. Pasal 54 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama yang kemudian telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 tahun 2009 menegaskan sebagai berikut:

“Hukum acara yang berlaku pada Pengadilan dalam lingkungan Peradilan agama, adalah Hukum Acara yang berlaku pada Peradilan dalam

lingkungan Peradilan Umum, kecuali yang telah diatur secara khusus dengan undang-undang ini.”

Dalam praktik tata cara eksekusi Jaminan Fidusia yang akadnya berdasarkan prinsip syariah tetap mengacu kepada Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.<sup>106</sup> Dengan adanya putusan Mahkamah Konstitusi, tidak menghapuskan kekuatan eksekutorial atas Jaminan Fidusia sebagaimana yang telah disebutkan sebelumnya. Perusahaan pembiayaan dapat tetap melakukan eksekusi jaminan fidusia sepanjang terdapat kesepakatan antara debitur dan perusahaan sebagai para pihak, termasuk yang menggunakan akad berdasarkan prinsip syariah atas terjadinya wanprestasi sebagaimana tertuang dalam perjanjian pembiayaan dan adanya penyerahan sukarela dari debitur/pemberi jaminan kepada kreditur/penerima jaminan.

Dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-XVII/2019 memang mengharuskan agar tetap bertitik tolak terhadap isi akad yang diperjanjikan, antara lain dua hal sebagai berikut:

- a. Apabila tidak terdapat kesepakatan wanprestasi/cidera janji dan penyerahan sukarela objek fidusia oleh Debitur, proses dan mekanisme eksekusi objek jaminan fidusia harus berdasarkan putusan pengadilan;
- b. Cidera janji atau wanprestasi tidak ditentukan sepihak oleh kreditur, melainkan atas

---

<sup>106</sup> Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah "Penemuan & Kaidah Hukum"*, Jakarta: Prenadamedia Group, Cetakan 1, 2018, hlm. 35

kesepakatan antara kreditur dan debitur atau ditentukan atas dasar upaya hukum.

Beberapa hal yang perlu menjadi perhatian dalam proses eksekusi jaminan fidusia ini adalah pertama memeriksa perjanjian utang antara pemberi jaminan dengan penerima jaminan, termasuk memastikan perjanjian pokoknya menggunakan akad syariah atau akta konvensional. Kedua, memeriksa dan memastikan terdapat bukti pendaftaran sertifikat jaminan fidusia pada kantor pendaftaran fidusia. Ketiga, penjualan dilakukan melalui kantor lelang sebagai pihak yang berwenang, tidak boleh dilakukan sendiri oleh Pengadilan Agama/Mahkamah Syariah.

#### **4. Pertanggungjawaban Debitur atas Hilang/Musnahnya Objek Jaminan Fidusia**

Debitur selain berkewajiban untuk mengusahakan terselesaikannya perjanjian utang-piutang dengan kreditur, juga memiliki kewajiban untuk bertanggungjawab atas rusaknya atau musnahnya benda jaminan fidusia yang telah diikat dengan perjanjian fidusia terhadap kreditur apabila objek jaminan fidusia tersebut tidak diasuransikan kepada perusahaan asuransi sebagai penanggung.

Oleh karena terhadap tidak adanya peralihan atas penguasaan benda maka dalam jaminan fidusia tidak ada beban biaya penyelamatan/perawatan atas objek jaminan karena objek jaminan berada pada penguasaan debitur dan menimbulkan adanya kewajiban

debitur untuk menyerahkan objek jaminan apabila melakukan cidera janji (wanprestasi).<sup>107</sup>

Jaminan fidusia yang telah dituangkan dalam bentuk akta notaris selanjutnya akan ditindaklanjuti dengan pendaftaran objek jaminan fidusia secara online guna memperoleh sertifikat jaminan fidusia. Dengan dilakukannya pendaftaran maka telah memenuhi asas publisitas yang dapat melindungi kepentingan Pihak Ketiga. Dalam sertifikat jaminan fidusia juga memberikan penguasaan terhadap Penerima Fidusia untuk melakukan eksekusi berdasarkan sertifikat jaminan fidusia yang memiliki irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang sifatnya mempunyai kekuatan eksekutorial, yaitu kekuatan yang sama dengan keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Dengan demikian dapat dikatakan apabila terjadi peristiwa musnahnya benda jaminan fidusia yang diakibatkan oleh kesengajaan atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh debitur yang berkedudukan sebagai pemberi jaminan fidusia maka debitur wajib bertanggungjawab mengganti secara penuh objek jaminan fidusia yang telah rusak/musnah tersebut kepada kreditur yang berkedudukan sebagai penerima jaminan fidusia. Apabila musnahnya jaminan fidusia tersebut akibat suatu peristiwa yang wajar dan tidak terbukti secara sah dan meyakinkan terdapat unsur kesengajaan atau

---

<sup>107</sup> Pasal 30 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

perbuatan melawan hukum dari debitur pemberi jaminan fidusia, maka apabila terdapat perusahaan asuransi sebagai penanggung, berkewajiban mengganti kerugian terhadap objek jaminan fidusia yang telah musnah tersebut.<sup>108</sup>

Sebaliknya, apabila dalam suatu perjanjian utang-piutang dengan jaminan fidusia, musnahnya objek jaminan fidusia diakibatkan oleh suatu kesengajaan oleh perbuatan melawan hukum dari tertanggung (debitur sebagai pemberi jaminan fidusia), maka debitur berkewajiban untuk mengganti sepenuhnya objek jaminan fidusia tersebut kepada kreditur sebagai penerima jaminan fidusia. Apabila hal tersebut tidak dilaksanakan dan karena perbuatan tersebut terdapat unsur kesengajaan atau melawan hukum dari debitur tersebut maka kreditur dapat melakukan tindakan hukum berupa gugatan ke pengadilan untuk melakukan penyitaan terhadap harta benda debitur lainnya yang dapat dijadikan objek jaminan pengganti. Pertanggungjawaban debitur sesuai dengan perjanjian kredit yang telah ditandatangani oleh debitur dan kreditur.

Dalam substansi perjanjian utang-piutang dengan jaminan fidusia, kreditur dapat meminta pertanggungjawaban kepada debitur apabila benda jaminan fidusia tersebut musnah yang disebabkan oleh debitur. Tanggung jawab hukum debitur adalah melakukan ganti rugi atas objek jaminan fidusia sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati dan pihak bank akan

---

<sup>108</sup> Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung: Alfabeta, 2010, hlm. 92.

menuntut debitur untuk memenuhi tanggung jawabnya sebagaimana yang telah diperjanjikan.<sup>109</sup>

Diatur dalam Pasal 29 ayat 1b UU Jaminan Fidusia menyebutkan bahwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) mengenai pelaksanaan titel eksekutorial oleh penerima fidusia merupakan pelaksanaan dari Pasal 15 ayat (3) UU Jaminan Fidusia. Disebutkan dalam pasal tersebut bahwa apabila debitur cidera janji, maka penerima fidusia mempunyai hak untuk menjual benda yang menjadi objek jaminan fidusia berdasarkan atas kekuasaannya sendiri. Disebutkan dalam Pasal 29 UU Jaminan Fidusia bahwa jaminan fidusia merupakan suatu ketentuan bersyarat untuk melaksanakan eksekusi terhadap jaminan fidusia karena ketentuan tersebut baru berlaku bilamana pemberi fidusia atau debitur cidera janji. Kemudian dalam ketentuan Pasal 17 UU Jaminan Fidusia memberikan ketentuan yang melarang pemberi fidusia untuk melakukan fidusia ulang atas benda yang menjadi objek jaminan fidusia yang telah terdaftar di Kantor Pendaftaran Fidusia. "Pada Pasal 23 ayat (2) yang berbunyi bahwa pemberi fidusia dilarang mengalihkan, menggadaikan atau menyewakan kepada pihak lain benda yang menjadi obyek jaminan fidusia yang tidak merupakan benda persediaan, kecuali dengan terlebih dahulu mendapat persetujuan dari penerima fidusia. Terdapat aturan tentang

---

<sup>109</sup> Rahmat Mulyadi, *Pokok-Pokok Perjanjian Kredit dengan Jaminan Fidusia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010, halaman 39.

pengaturan mengenai nasabah yang tidak diperbolehkan untuk melakukan pengalihan, penggadaikan dan/atau melakukan penyewaan yang ada didalam Pasal 23 ayat 2 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia.<sup>110</sup>

Berdasar ketentuan-ketentuan yang disebutkan sebelumnya semakin menegaskan bahwa debitur sebagai pemberi fidusia dilarang untuk menjaminkan kembali obyek yang telah menjadi jaminan fidusia, jika Perampasan benda jaminan fidusia oleh negara menyebabkan beralihnya penguasaan benda fidusia. Dalam UU Jaminan Fidusia tidak mengatur secara rinci mengenai kewajiban debitur dalam hal obyek jaminan fidusia dirampas negara.<sup>111</sup> Namun di sisi lain dalam UU Jaminan Fidusia secara tertulis belum terdapat aturan yang menegaskan penerima debitur dilarang atau tidak dilarang untuk menjaminkan obyek jaminan fidusia yang telah ada padanya. Secara tersirat dapat ditafsirkan bahwa jaminan fidusia hanya dapat dieksekusi oleh penerima fidusia melalui mekanisme sebagaimana telah disebutkan sebelumnya. Kreditur selaku penerima fidusia tidak serta merta dapat menjaminkan ulang benda jaminan fidusia dalam suatu perjanjian fidusia yang lainnya.

---

<sup>110</sup> Luh Gede Peby Gitasari, "Perlindungan Kreditur Penerima Fidusia Atas Musnahnya Benda Yang Menjadi Obyek Jaminan" Jurnal Kertha Semaya, Denpasar, vol, 9, 2019.

<sup>111</sup> I Wayan Kharismawan, "Kewajiban Pemberi Fidusia Dalam Hal Obyek Jaminan Fidusia Dirampas". Jurnal Kertha Semaya, Denpasar, vol, 9, 2019.



Hal ini dikarenakan benda yang telah menjadi objek jaminan tersebut tidak dapat dimiliki sepenuhnya meskipun kreditur berposisi sebagai penerima fidusia. Sehingga dalam hal ini objek jaminan fidusia bukanlah kepemilikan yang sebenarnya dari debitur kepada kreditur melainkan atas jaminan di mana objek jaminan tersebut hanya untuk memberikan rasa aman oleh debitur kepada kreditur atas utang yang dipinjamkannya, sehingga dalam hal sangat tidak mungkin akan adanya penjaminan ulang atas suatu objek fidusia yang sudah didaftarkan. Apabila dilihat dari sudut pandang lainnya, jaminan fidusia hanya dapat dieksekusi ketika debitur terbukti wanprestasi dengan tidak menunaikan pembayaran utang yang telah jatuh tempo kepada kreditur.

Perjanjian fidusia merupakan *accessoir* pada perikatan pokoknya, dalam artian perikatan yang sepenuhnya dijamin melalui jaminan fidusia. Maka dengan demikian terdapat suatu konsekuensi bahwa benda jaminan tidak dapat dialihkan tanpa adanya kesempatan untuk mengalihkan dalam perikatan pokoknya. Lebih lanjut lagi maka *cassie* yang ada pada perikatan pokoknya, secara tidak langsung berakibat bahwa benda jaminan yang dimaksud turut beralih.<sup>112</sup>

Dengan kata lain, meski kreditur telah menjadi pemilik atas benda yang dijamin tetap kewenangan atas benda tersebut sangatlah terbatas."Hak kebendaan kreditur atas benda

---

<sup>112</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996, halaman 177.

jaminan dengan suatu perjanjian obligatoir, sebab sebagai kreditur atau dalam hal ini penerima fidusia tidak diperkenankan untuk menjual, menggadaikan lagi, menukarkan, bahkan tidak diperkenankan untuk memakai objek jaminan. Pembatasan tersebut sesungguhnya dimaksud untuk menegaskan bahwa penyerahan hak milik dari debitur kepada kreditur hanya sebagai jaminan saja sehingga apabila debitur telah melunasi utangnya kepada kreditur maka benda yang dijaminakan wajib untuk dikembalikan.

Perbuatan pengalihan objek jaminan fidusia tanpa persetujuan tertulis dari penerima fidusia, dikategorikan sebagai suatu tindak pidana yang diatur secara tegas dalam Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia yaitu: "pemberi fidusia dilarang pengalihan, 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". Perbuatan pengalihan utang terhadap objek jaminan fidusia tanpa sepengetahuan sipenerima fidusia merupakan sebuah tindak pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia yaitu: "pemberi fidusia dilarang pengalihan, menggadaikan atau menyewakan benda yang menjadi objek jaminan fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (2) yang dilakukan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari penerima fidusia, dipidana dengan pidana penjara

paling lama 2 (dua) tahun dan denda paling banyak Rp. 50.000.000, (lima puluh juta) rupiah.

## **5. Dampak Hukum atas Jaminan Fidusia pada Objek Bukan Pemilik Sesungguhnya**

Apabila suatu benda yang dibebankan sebagai obyek jaminan utang bukan milik si pemohon (debitur) sebagai objek jaminan untuk perjanjian kredit, maka kreditur perlu meneliti keabsahan penggunaannya sebagai jaminan kredit kepada bank oleh debitur.<sup>113</sup>

Undang-undang Fidusia Indonesia mengatur pendaftaran jaminan fidusia untuk memastikan transparansi dan perlindungan bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Pendaftaran ganda dilarang, dan pendaftaran wajib diperlukan untuk mendapatkan hak didahulukan dari kreditur lain. Sistem pendaftaran ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemberi fidusia dan pihak-pihak yang berkepentingan dengan status benda tersebut. Apabila terjadi wanprestasi oleh debitur, maka kreditur diperkenankan untuk melakukan eksekusi jaminan fidusia dan menjual benda jaminannya sesuai dengan Pasal 15 (3) UUF. Hal ini dimungkinkan karena benda bergerak yang biasa dijadikan jaminan memiliki karakteristik yang berbeda dengan benda tidak bergerak. Benda bergerak mudah dipindahtangankan dan diganti. Selain itu, benda bergerak yang dijadikan jaminan biasanya memiliki nilai yang relatif rendah, sehingga proses

---

<sup>113</sup> M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007, halaman 114.

pembebanan jaminan fidusia menjadi lebih praktis.

Jaminan fidusia didasarkan pada kepercayaan, di mana barang ditempatkan di bawah kendali debitur. Namun, hal ini dapat membuatnya rentan terhadap penipuan dan pemalsuan. Untuk melindungi kreditur dan memberikan kepastian hukum, maka diperlukan pendaftaran Jaminan Fidusia. Hal ini untuk menjamin terpenuhinya asas publisitas dan mencegah debitur yang tidak bertanggung jawab untuk menjual atau memfidusia ulang benda tersebut. Namun demikian, dalam praktiknya masih terdapat risiko, khususnya terkait fidusia kendaraan bermotor. Meskipun kreditur mendaftarkan objek fidusia, namun oknum debitur masih bisa melakukan kecurangan dengan mengajukan permohonan penggantian bukti kepemilikan kendaraan bermotor (BPKB). Hal ini dimungkinkan karena lembaga yang bertanggung jawab menerbitkan BPKB, yaitu Kepolisian, tidak memiliki hubungan yang sinergis dengan Kantor Pendaftaran Fidusia. Akibatnya, debitur dapat menjual kendaraan bermotor tanpa sepengetahuan kreditur. Meskipun dimungkinkan untuk memblokir kendaraan, namun hal ini akan menimbulkan biaya pengurusan, sehingga menimbulkan ekonomi biaya tinggi.<sup>114</sup>

Tindak pidana yang diatur di dalam Pasal 35 Undang-Undang Jaminan Fidusia yaitu antara lain, pemalsuan surat sehingga melahirkan perjanjian

---

<sup>114</sup> Badan Pembinaan Hukum Nasional, "Analisis dan Evaluasi Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang jaminan Fidusia", Jakarta: badan pembinaan Hukum Nasional, 2011, hlm 57.

fidusia, dan penipuan. Lebih lengkapnya, Pasal 35 berbunyi:

“Setiap orang yang dengan sengaja memalsukan, mengubah, menghilangkan atau dengan cara apapun memberikan keterangan secara menyesatkan, yang jika hal tersebut diketahui oleh salah satu pihak tidak melahirkan perjanjian Jaminan Fidusia, dipidana dengan pidana penjara paling singkat 1 (satu) tahun dan paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling sedikit Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) dan paling banyak Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah).”

Tindak pidana yang diatur di dalam Pasal 36 Undang-Undang Jaminan Fidusia yaitu adanya peralihan hak atas benda tanpa persetujuan pihak kreditur yaitu dengan cara menjual, menggadaikan serta menyewakan benda yang menjadi jaminan fidusia tanpa persetujuan Kreditur sebagai pihak penerima fidusia. Tindak pidana yang terjadi di dalam eksekusi. Pasal 36 Undang-Undang Jaminan Fidusia:

“Pemberi Fidusia yang mengalihkan, menggadaikan, atau menyewakan Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (2) yang dilakukan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Penerima Fidusia, dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun dan denda paling banyak Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).”

Sebagai contoh sebagaimana yang terdapat pada Putusan Pengadilan Nomor 33/Pid.B/2021/PN. Mak, yaitu kasus tindak pidana pemalsuan surat dalam perjanjian jaminan fidusia

yang dilakukan oleh Florensius Jansi Permana Massora atau biasa disebut dengan Florens (terdakwa). Majelis Hakim dalam putusan tersebut melakukan pengujian tindak pidana dalam Pasal 263 Ayat (1) KUHP, yang unsur-unsurnya adalah:

- a. Unsur Barangsiapa;
- b. Unsur membuat surat palsu atau memalsukan surat;
- c. Unsur yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal;
- d. Unsur dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu.

Menimbang, bahwa Terdakwa melakukan pemalsuan tanda tangan penjamin pada Dokumen perjanjian pembiayaan multiguna akad murahbahad dan data pemohon perorangan, dimana dokumen tersebut dibawa dan diisi oleh Terdakwa sesuai dengan hasil survei dan di kembalikan ke kantor untuk disetujui permohonannya namun setelah kontrak terbit oleh tim task force melakukan pengecekan di lapangan dan di ketahui bahwa penjamin dalam dokumen tersebut tidak pernah bertanda tangan sementara di ketahui bahwa identitas penjamin telah di gunakan dalam dokumen itu.

Terdapat dua tanda tangan yang dipalsukan oleh Terdakwa atas nama Berthus dan penjamin Nepi dimana dua berkas unit motor yang disita seharga Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah). Berthus tidak pernah mengajukan pinjaman ke PT. Mandala Multifinance, sehingga

KTP saksi Berthus terdapat di PT. Mandala Multifinance waktu itu ada keponakan yang pinjam KTP dan mengatakan ada keluarganya mau mengambil motor dari Mamasa dan tidak diberikan motor tersebut kalau KTPnya di luar Toraja jadi saksi Berthus memberikan KTP waktu itu dan ketika pimpinan PT. Mandala Multifinance bertanya apakah saksi Berthus pernah mengambil motor dan saksi Berthus jawab tidak pernah mengambil motor.

Menimbang, bahwa saksi Nepi pernah menandatangani surat-surat perjanjian Pembiayaan Multiguna, Surat Permohonan Pembayaran dan surat Ilustrasi Pembiayaan yang mana saat itu surat-surat tersebut di berikan oleh Terdakwa terhadap saksi Nepi yang mana Permohonan Pembiayaan tersebut saksi Nepi yang membubuhi tanda tangan pada saat itu selanjutnya berkas tersebut langsung di serahkan kembali kepada Terdakwa setelah di tandatangi terhadap satu unit motor merk Yamaha Freego, dengan harga pembelian sebesar Rp13.500.000.- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah). Tandatangan atas nama Hermin Sumule selaku penjamin saksi Nepi tidak mengetahui tentang dokumen tersebut dan tidak pernah melihat dokumen tersebut dan setelah karyawan PT. Mandala Multifinance datang ke rumah saksi Hermin Sumule menanyakan perihal motor tersebut dan melihat rumah dan mengatakan bahwa foto survei tidak sesuai dengan gambar rumah saksi Hermin Sumule sehingga kemudian diambil keterangan saksi Hermin Sumule terkait tanda tangan di berkas Mandala dan saksi Hermin

Sumule mengatakan tidak pernah memberikan tandatangan di berkas tersebut.

Majelis Hakim dengan ini menyatakan Terdakwa FLORENSIUS JANSI PERMANA MASSORA Alias FLORENS terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Pemalsuan Surat" dan menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 tahun dan 10 (sepuluh) bulan.

## **6. Batas Tanggung Jawab Notaris dalam Akta Jaminan Fidusia**

Berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Jaminan Fidusia, pembebanan kebendaan dengan Jaminan Fidusia dibuat dengan akta notariil dalam bahasa Indonesia yang merupakan akta Jaminan Fidusia. Dalam akta Jaminan fidusia tersebut selain dicantumkan hari dan tanggal, juga dicantumkan mengenai waktu (jam) pembuatan akta tersebut. Akta Jaminan Fidusia sekurang-kurangnya memuat:

- a. Identitas pihak Pemberi dan Penerima Fidusia, meliputi nama lengkap, agama, tempat tinggal, atau tempat kedudukan dan tanggal lahir, jenis kelamin, status perkawinan, dan pekerjaan data perjanjian pokok yang dijamin fidusia, yaitu mengenai macam perjanjian dan utang yang dijamin dengan fidusia.
- b. uraian mengenai benda yang menjadi objek jaminan fidusia mengenai jenis, merek, kualitas dari benda tersebut.
- c. nilai penjaminan.
- d. nilai benda yang menjadi objek jaminan fidusia.



Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 dan Pasal 15 ayat (1) UUJN, menunjukkan bahwa wewenang Notaris yang utama adalah membuat akta otentik. Sebagai suatu alat bukti yang sempurna dan mengikat, tentu para pihak yang menggunakan akta tersebut harus mempercayai kebenaran dari keterangan atau uraian yang tertulis dalam akta tersebut, termasuk mempercayai eksistensi dan kewenangan Notaris yang membuat akta yang bersangkutan.

Akta otentik yang digunakan sebagai dasar dalam melakukan suatu perbuatan hukum, dalam hal ini hendaknya dibuat dengan prinsip kehati-hatian. Ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata menyebutkan bahwa:

“Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan dalam undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”.<sup>115</sup>

Kemudian, mengacu pada Pasal 1870 KUHPerdata, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang mengikat, di antara para pihak beserta ahli warisnya atau yang mendapat hak dari mereka, dalam arti substansi perjanjian dalam akta tersebut harus dipercaya oleh Hakim, harus dianggap benar selama ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan. Selain itu, akta otentik juga memberikan suatu bukti yang sempurna, artinya

---

<sup>115</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2003.

sudah tidak memerlukan penambahan pembuktian lagi.<sup>116</sup>

Notaris sebagai pejabat umum yang membuat akta jaminan fidusia dan memiliki kewenangan untuk melakukan penyuluhan hukum mengenai akta yang dibuatnya, sehingga dapat melakukan kewenangannya tersebut mengenai hak dan kewajibannya sebagai debitur kepada calon pemberi fidusia dan sebagai kreditur yang berkedudukan sebagai calon penerima jaminan fidusia, agar tidak terjadi permasalahan dikemudian hari. Perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang dalam suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif Pasal 1320 KUH Perdata dan berakibat pada batal demi hukumnya pengikatan jaminan fidusia.

Notaris mempunyai tanggung jawab materiil dan formil terhadap akta yang dibuatnya. Notaris bertanggungjawab atas keabsahan akta autentik yang dibuatnya dan jika ternyata terdapat cacat hukum sehingga akta tersebut kehilangan otentisitasnya serta merugikan pihak yang berkepentingan maka Notaris dapat dituntut untuk mengganti biaya, ganti rugi dan bunga.<sup>117</sup> Sedangkan mengenai tanggungjawab materiil terhadap akta yang dibuat di hadapan Notaris perlu ditegaskan bahwa dengan kewenangan Notaris dalam pembuatan akta autentik bukan berarti Notaris dapat secara bebas sesuai

---

<sup>116</sup> R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1995, hlm. 27.

<sup>117</sup> Ahmad Farich Sultoni, "Batas Pertanggungjawaban Notaris atas Pembuatan Akta Otentik", *Jurnal Ilmu Kenotariatan*, Vol. 2, No. 1, 2021, hlm 80.

kehendaknya membuat akta autentik tanpa adanya para pihak yang meminta dibuatkan akta.

Notaris wajib bertanggungjawab atas semua aspek formalitas akta yang dibuat oleh atau dihadapannya. Dan terhadap Isi akta yang merupakan kehendak para pihak sendiri, tidak semua kehendak para pihak harus dikabulkan. Tanggungjawab Notaris secara eksplisit disebutkan dalam Pasal 65 Undang-Undang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris (Notaris pengganti, Notaris pengganti khusus, dan pejabat sementara Notaris) bertanggungjawab atas setiap akta yang dibuatnya, meskipun protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol Notaris.

Tanggung jawab Notaris berdasarkan kode etik Notaris berupa menanggung risiko dengan menerima sanksi dari Majelis Pengawas. Tanggung jawab Notaris mengacu pada Pasal 44 ayat (5) UUJN berupa penggantian kerugian. Di sisi lain, secara perdata, Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban atas dasar perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUHPerdata.<sup>118</sup>

Kode etik profesi merupakan bagian dari hukum tertulis tetapi tidak mempunyai sanksi yang keras. keberlakuan kode etik profesi semata-mata berdasarkan kesadaran moral anggota profesi, berbeda dengan keberlakuan undang-undang yang bersifat memaksa dan dibekali sanksi yang keras jika orang tidak patuh

---

<sup>118</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2003.

kepada undang-undang, dia akan dikenai sanksi oleh negara. karena tidak mempunyai sanksi keras, maka pelanggar kode etik profesi tidak merasakan akibat dari perbuatannya. Contoh pelanggaran terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris yang dilakukan oleh notaris dalam pembuatan akta-akta notaris, yaitu:

- a. Akta dibuat tanpa dihadiri oleh saksi-saksi, Padahal di dalam akta disebutkan dan menyatakan "dengan dihadiri oleh saksi-saksi".
- b. Akta yang bersangkutan tidak dibacakan notaris.
- c. Akta yang bersangkutan tidak ditandatangani notaris bahkan minuta akta tersebut dibawa oleh orang lain dan ditandatangani oleh dan ditempat yang tidak diketahui oleh notaris.
- d. Notaris membuat akta di luar wilayah jabatannya, akan tetapi notaris yang bersangkutan mencantumkan dalam akta tersebut seolah-olah dilangsungkan dalam wilayah hukum kewenagannya atau seolah-olah dilakukan ditempat kedudukan dari notaris tersebut.
- e. Seorang Notaris membuka kantor "cabang" dengan cara setiap "cabang" dalam waktu yang bersamaan melangsungkan dan memproduksi yang mana tarif yang seolah-olah ke semua waktu tersebut dibuat dihadapan notaris yang bersangkutan.

Beberapa sanksi yang dapat dikenakan kepada seorang Notaris yang melakukan pelanggaran hukum secara pidana karena telah memberikan keterangan palsu dalam fakta yang

dibuatnya. Keterangan palsu yang dimaksud adalah keterangan notaris pada bagian akhir akta yang menyatakan bahwa "*segera setelah akta ini dibacakan .... selanjutnya ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi, dan saya notaris*". dengan asumsi bahwa kata-kata "*segera setelah*" ditafsirkan sebagai "langsung sesaat setelah" dan bukannya beberapa jam Setelah akta tersebut dibacakan, sedangkan dalam kenyataannya hakta tersebut ditandatangani beberapa jam bahkan sehari atau lebih setelah akta dibacakan oleh notaris. namun penafsiran kata-kata "*segera setelah*" tersebut harus dilakukan oleh pihak yang berwenang dalam hal ini majelis hakim pengadilan negeri.

Beberapa ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yang terkait dengan akta notaris, yaitu:<sup>119</sup>

- a. Membuat dan menggunakan surat palsu atau menyuruh orang lain memakai surat palsu;
- b. Sengaja memakai surat palsu;
- c. Melakukan pemalsuan surat, atas: akta-akta autentik, surat hutang, sertifikat hutang, talon, tanda bukti deviden, surat kredit atau surat dagang (Pasal 264);
- d. Menyuruh memasukkan keterangan palsu kedalam suatu akta autentik
- e. Melakukan, menyuruh melakukan dan atau turut serta melakukan kejahatan dalam ketentuan pasal-pasal sebelumnya

---

<sup>119</sup> Moeljatno, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*, Jakarta: PT. bumi aksana, 2001, hlm 418-419.

- f. Membantu melakukan kejahatan dalam ketentuan pasal-pasal sebelumnya
- g. Pejabat penerima Hadiah atau janji karena kekuasaan atau kewenangannya yang berhubungan dengan jabatannya
- h. Pejabat menerima hadiah /atau janji, karena kekuasaan atau kewenangannya yang berhubungan dengan jabatannya.

Notaris yang terbukti dengan sengaja melakukan, menyuruh melakukan, turut serta melakukan dan atau membantu melakukan, yaitu Perbuatan membuat dan melakukan pemalsuan surat, menggunakan atau menyuruh orang lain memakai surat palsu, menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam akta otentik, serta menerima hadiah atau janji untuk menggerakkan supaya melakukan atau tidak melakukan sesuatu terkait dengan jabatannya, maka dijatuhi sanksi pidana bilamana terbukti salah.

Bagi Notaris yang melakukan tindak pidana dapat dilakukan pemberhentian oleh menteri dengan alasan notaris telah terbukti bersalah dan dikenakan ancaman pidana penjara yang diatur dalam keputusan menteri tahun 2003 tentang kenotariatan pasal 21 ayat (2) sub B, yaitu: notaris terbukti bersalah melakukan tindak pidana yang berkaitan langsung dengan jabatannya atau tindak pidana lain dengan ancaman pidana 5 tahun penjara.

## **7. Pendaftaran Jaminan Fidusia Bagi Kredit UMKM**

Pembebanan jaminan fidusia dilakukan dengan langsung membuat Akta Jaminan Fidusia,

sebagaimana diatur dalam Pasal 5 UU Jaminan Fidusia. Upaya mendaftarkan fidusia sebagai bentuk jaminan kredit dengan skema pengalihan hak kepemilikan suatu benda (bergerak/tidak bergerak) berdampak pada *high-cost economy*. Seringkali ditemukan pada praktiknya, kreditur tidak hanya dikenakan biaya pendaftaran jaminan fidusia yang masuk ke kas negara sebagai pendapatan negara bukan pajak (PNPB), melainkan juga “ongkos” proses menerbitkan surat/akta notaris yang membebankan jaminan fidusia terhadap suatu benda. Bahkan, mungkin masih ada yang membuat Akta Jaminan Fidusia tidak di hadapan notaris. Sebagaimana diatur dalam UU No 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia dan berbagai peraturan pelaksanaannya, penerima fidusia berkewajiban untuk mendaftarkan Akta Jaminan Fidusia ke Kantor Pendaftaran Fidusia agar bisa mendapatkan sertifikat Jaminan Fidusia yang memiliki titel eksekutorial.

Akta Perjanjian Jaminan Fidusia sebagai Perjanjian Tambahan (Perjanjian Accessoir) dibuat secara Notariil lalu didaftar ke Kantor Pendaftaran Fidusia, di mana ke semua itu harus ada biaya yang ditanggung oleh debitur, pada hal kemudian debitur dengan tertib melunasi hutangnya, maka Perjanjian Tambahan yang sudah menghabiskan biaya tersebut, tidak pernah dipergunakan. Kalau ini yang terjadi, terkesan ada biaya-biaya yang ditanggung debitur terhambur-hamburkan secara sia-sia.

Kendati demikian, apabila salah satu pihak ingin diwakili dalam pembuatan Akta Jaminan

Fidusia tersebut, maka pihak tersebut dapat membuat surat kuasa. Dalam perkembangan pengaturan kuasa, sepanjang undang-undang tidak menentukan lain, pemberian kuasa merupakan perbuatan hukum yang bebas bentuk (tidak terikat oleh bentuk tertentu). Surat kuasa memasang jaminan fidusia tidak harus dibuat dalam bentuk akta notariil, sebab UU Jaminan Fidusia tidak mengenal lembaga surat kuasa membebaskan fidusia seperti Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), akan tetapi sebaiknya dilegalisasi oleh notaris, dalam arti penandatanganan surat kuasa tersebut dilakukan di hadapan notaris.

Di sis lain, dengan dilegalisasinya suatu kuasa memasang jaminan fidusia hanya akan menjadikan tambahan kekuatan pembuktian terhadap kuasa tersebut. Hal ini bukan berarti bahwa Surat Kuasa Membebaskan Jaminan Fidusia yang dibentuk di bawah tangan yang telah dilegalisasi oleh Notaris dapat digunakan sebagai dasar pembebanan/pembuatan akta fidusia.

Dengan adanya kekosongan hukum terkait dengan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Jaminan Fidusia dalam UU Jaminan Fidusia, telah menyebabkan praktik mengadopsi ketentuan *lastgeving* dalam Buku III KUHPerdara untuk memenuhi inisiatifnya dalam pembuatan Surat Kuasa Memasang Jaminan Fidusia, sehingga prinsip bahwa pemberian kuasa itu bebas bentuk dan dapat dilakukan untuk semua perbuatan hukum, dapat dijadikan dasar pembenar untuk pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Jaminan Fidusia dibawah tangan. Pendapat praktik ini juga



didukung dengan adanya asas umum dalam hukum perdata, dimana selama tidak ada ketentuan yang melarang maka hal itu boleh/dapat dilakukan. Dalam perkembangan pengaturan kuasa doktrin mengajarkan, sepanjang undang-undang tidak mengatur secara khusus, pemberian kuasa merupakan perbuatan hukum yang bebas bentuknya. Adapun istilah yang dikenal adalah surat kuasa untuk mendaftarkan jaminan fidusia ke Kantor Pendaftaran Fidusia, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 13 ayat (2) UU Jaminan Fidusia dan Pasal 2 ayat (4) PP No. 21 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia.

Surat Kuasa Membebaskan Jaminan Fidusia (SKMJF) adalah suatu kewenangan hukum yang diberikan oleh debitur kepada kreditur yang memungkinkan kreditur untuk membebaskan objek jaminan fidusia tanpa keterlibatan debitur. Manakala pemenuhan kewajiban debitur mulai menampakkan gejala negatif, seperti kredit macet. SKMJF memungkinkan kreditur untuk membuat akta fidusia di hadapan notaris, sehingga memudahkan proses pembebanan. Praktik ini muncul di lingkungan lembaga keuangan sebagai langkah proaktif yang dilakukan oleh kreditur untuk mewakili pemberi jaminan (debitur) dalam pembebanan objek jaminan fidusia.

Setelah membuat akta fidusia, kreditur melanjutkan dengan mendaftarkan objek jaminan fidusia ke Kantor Pendaftaran Fidusia untuk mendapatkan sertifikat fidusia. Namun demikian, kreditur yang memiliki SKMJF jarang sekali

melakukan eksekusi atas pembebanan fidusia tersebut, karena mereka merasa aman selama tidak ada tanda-tanda bahwa debitur akan mengalami kesulitan pembayaran atau gagal bayar.

Jaminan fidusia adalah perlindungan hukum yang diberikan untuk kepentingan kreditur. Hak untuk menggunakan jaminan ini diakui oleh hukum, memberikan kebebasan kepada individu untuk memilih apakah akan menggunakan haknya atau tidak. Namun, jika kreditur memegang Surat Kuasa Membebankan Jaminan Fidusia (SKMJF) namun tidak membebankan jaminan fidusia melalui Akta Pembebanan Jaminan Fidusia, maka kreditur tersebut akan kehilangan kesempatan untuk menjadi kreditur yang diutamakan sebagaimana yang dijanjikan oleh undang-undang. Sangatlah penting untuk membedakan antara menggunakan dan menyalahgunakan hak. Meskipun setiap orang memiliki kebebasan untuk menggunakan atau tidak menggunakan haknya, tindakan atau sikap diam yang dapat dianggap sebagai penyalahgunaan hak tidak dapat dibenarkan. Oleh karena itu, adalah tanggung jawab kreditur untuk menentukan apakah akan menggunakan hak fidusia mereka atau tidak, tetapi penting untuk menggunakan hak ini secara bertanggung jawab dan menghindari penyalahgunaannya.

## **BAB VI**

### **KERANGKA HUKUM DAN PROBLEMATIKA RESI GUDANG**

#### **A. Kerangka Hukum Resi Gudang**

Agrobisnis Indonesia, khususnya petani kecil, sering menghadapi masalah penurunan harga selama musim panen. Para petani sengaja mengikuti pola tanam padi yang sama agar semua tanaman padi mendapat jatah air irigasi, mengurangi serangan hama dan penyakit, dan mencapai musim tanam yang ideal. Akibatnya, harga jual gabah turun tajam karena masa panen padi yang cenderung cepat.

Karena kekurangan dana dan kekurangan tempat penyimpanan yang memadai, petani padi tidak dapat menyimpan hasil panennya dalam waktu yang lama. Para perantara ini membantu pengelola gudang besar, baik milik negara maupun swasta. Salah satu indikator keberhasilan pengelolaan produksi kita adalah penurunan harga gabah dan komoditas pertanian lainnya selama panen raya.

Perbankan sering kali ragu untuk membiayai sektor agrobisnis karena tingginya risiko kegagalan usaha akibat ketergantungannya pada faktor alam. Kendati demikian, pada perekonomian 1997-2002, sektor agrobisnis dan usaha mikro kecil (UMKM) bertahan tanpa fasilitas pemerintah yang memadai. Di sisi lain, banyak perbankan dan perusahaan besar yang mengalami kebangkrutan sehingga membutuhkan dana BLBI hingga ratusan triliun. Pembentukan Pasar Lelang Komoditi, Kredit Usaha Rakyat, dan Sistem Resi Gudang berdasarkan UU No. 9 Tahun 2006 yang kemudian terjadi perubahan dengan adanya UU No. 9 Tahun 2011

(selanjutnya disebut dengan UU Resi Gudang) telah membantu mengatasi kesulitan keuangan yang dihadapi petani kecil di Indonesia.

Resi gudang, adalah dokumen bukti kepemilikan atas barang yang disimpan di gudang yang diterbitkan oleh Pengelola Gudang, yang dijadikan objek jaminan adalah resi gudang (Pasal 1 angka 9, Pasal 4, Pasal 12 – Pasal 16 UU Resi Gudang).

Menurut kamus buku besar Indonesia, "gudang" adalah rumah atau bangsal tempat menyimpan barang.<sup>120</sup> gudang di sini berarti bermacam-macam, tergantung pada produk yang disimpan, mulai dari beras, kopi, coklat, hingga minyak sawit. Nanti, sisa gudang ini dapat digunakan sebagai jaminan untuk kredit perbankan.

Resi Gudang, yang diterbitkan oleh pengelola gudang yang telah mendapat persetujuan dari Bappebti, merupakan bukti kepemilikan barang-barang yang disimpan di gudang.<sup>121</sup> Resi Gudang juga dapat digunakan sebagai jaminan (*collateral*) atau diterima sebagai uang muka, dan merupakan salah satu alat penting dan efektif dalam sistem pembiayaan perdagangan Negara.

Kegiatan yang berkaitan dengan penerbitan, pengalihan, penjaminan, dan penyelesaian transaksi surat utang gudang termasuk sistem surat utang gudang (SRG). SRG adalah salah satu instrumen penting dan berhasil dalam sistem pembiayaan perdagangan. Dengan demikian, Sistem Resi Gudang memungkinkan setiap orang di seluruh dunia untuk mendapatkan kredit

---

<sup>120</sup> Tim Pustaka Phoenix, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: PT. Media Pustaka Phoenix, 2009.

<sup>121</sup> Peraturan Undang-Undang Nomor 9 tahun 2011 tentang Sistem Resi Gudang

sebagai agunan untuk barang-barang yang disimpan di gudang. Resi Gudang dijamin dengan barang-barang tertentu yang berada di bawah pengawasan pengelola gudang yang terakreditasi, pihak ketiga.

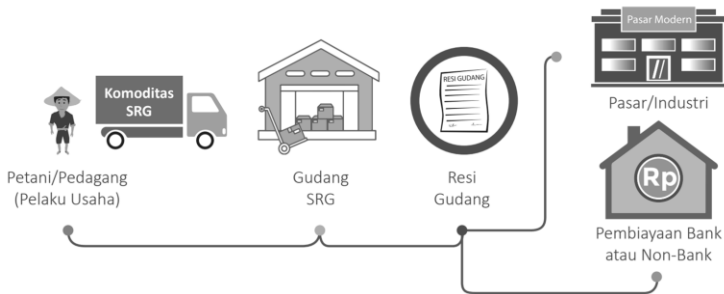
Hak-hak Jaminan mempunyai ciri, bahwa selain ia bersifat lebih memberikan jaminan atas pemenuhan suatu piutang, sebagian besar juga memberikan hak untuk didahulukan di dalam mengambil pelunasan.<sup>122</sup>

Hak Jaminan memberikan 2 (dua) keuntungan, yaitu:<sup>123</sup>

- a. Jaminan yang lebih baik atas pemenuhan tagihan kreditur dan/atau
- b. Hak untuk lebih didahulukan di dalam mengambil pelunasan atas hasil penjualan barang-barang debitur.

Dapat disimpulkan bahwa pemegang/penerima hak jaminan mempunyai kedudukan yang lebih baik dan lebih didahulukan daripada kreditur yang tidak mempunyai jaminan khusus yaitu para kreditur konkuren.

Gambar 1.1. Skema Alur Resi Gudang



<sup>122</sup> J. Satrio, *Op. Cit.* halaman 16

<sup>123</sup> *Ibid*, hlm. 17.

Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang menjelaskan Definisi Hak Jaminan atas Resi Gudang adalah hak jaminan yang dibebankan pada Resi Gudang untuk pelunasan hutang, yang memberikan kedudukan untuk diutamakan bagi penerima hak jaminan terhadap kreditur yang lain. Hak Jaminan dalam UU No.9 Tahun 2006 juga meliputi klaim asuransi dalam hal barang sebagaimana tersebut dalam Resi Gudang yang menjadi objek hak jaminan diasuransikan.<sup>124</sup>

Sebagai suatu lembaga jaminan kebendaan yang memberikan hak prefensi kepada pemegang hak jaminannya, maka berikut penulis akan menguraikan ciri-ciri hak jaminan Resi Gudang yang memenuhi kriteria sebagai hak kebendaan, sebagai berikut:

a. *Accessoir*.

Timbulnya hak Jaminan Resi Gudang ini didahului dengan suatu perjanjian pinjam-meminjam nang atau perjanjian hutang. sebagai perjanjian pokok. Kemudian sebagai jaminan pelunasan hutang dibuatlah suatu perjanjian tambahan/perjanjian ikutan berupa perjanjian dengan hak jaminan Resi Gudang tersebut. Oleh karena itu jika perjanjian pokok berupa hutang-piutang telah dapat dilunasi, maka otomatis perjanjian jaminan Resi Gudang juga berakhir.

b. Sebagai jaminan pelunasan hutang.

Oleh karena perjanjian jaminan Resi Gudang merupakan perjanjian *accessoir* maka dengan sendirinya mempunyai sifat hanya sebagai

---

<sup>124</sup> Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 Tentang Sistem Resi Gudang, Penjelasan Pasal 12 ayat (1).

jaminan pelunasan hutang dalam perjanjian pokok.

- c. Penguasaan objek jaminan berada ditangan pengelola gudang.

Jika dalam gadai benda harus dilepaskan dari kekuasaan pemberi gadai/debitur (*inbezitstelling*) dan hak milik atas benda bergerak tetap berada dalam tangan debitur, dan sebaliknya dalam fidusia benda tetap dikuasai debitur walaupun hak milik atas benda tersebut telah berpindah ke tangan kreditur, maka dalam hak jaminan Resi Gudang benda objek jaminan berada ditangan pihak ketiga sebagai pengelola gudang yang telah memperoleh persetujuan Badan Pengawas, tetapi hak milik atas benda telah beralih kepada Kreditur sebagai pemegang hak jaminan Resi Gudang.

- d. Memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas.

Memenuhi Asas Spesialitas yaitu bahwa di dalam Akta Perjanjian Hak Jaminan wajib disebutkan secara jelas dan pasti, piutang yang mana yang dijamin dan jumlahnya atau nilai jaminan utangnya (Pasal 14 ayat (2) UU No.9 Tahun 2006). Sedangkan dalam memenuhi asas publisitas, terdapat kewajiban untuk memberitahukan perjanjian pengikatan Resi Gudang sebagai hak jaminan kepada Pusat Registrasi dan Pengelola Gudang (Pasal 13, UU No.9 Tahun 2006).

Hal tersebut terkait dengan kewajiban dari Pengelola Gudang dalam menyelenggarakan administrasi terkait dengan Resi Gudang yang diterbitkan. Resi Gudang Pengganti, Resi Gudang yang dimusnahkan, dan Resi Gudang yang dibebani hak jaminan (Pasal 40 butir d, PP No.36

Tahun 2006) dan juga kewajiban dari Pusat Registrasi untuk menyelenggarakan penatausahaan Resi Gudang dan Derivatif Resi Gudang yang meliputi pencatatan, penyimpanan, pemidambukuan kepemilikan, pembebanan hak jaminan, pelaporan. serta penyediaan sistem dan jaringan informasi (Pasal 46 butir a. PP No.36 Tahun 2007).

e. *Droit de Preference*

Penerima hak jaminan Resi Gudang (kreditur) mempunyai hak mendahulu atas penjualan kebendaan yang dijaminakan secara hak kebendaan tersebut, dalam hal debitur melakukan wanprestasi atas kewajibannya terhadap kreditur.

f. *Parate Executie*

Dengan kedudukan separatis dan hak preferen yang dimiliki kreditur, maka hak jaminan Resi Gudang sebagai bagian dari hukum jaminan kebendaan seperti halnya *fiducia* dan hak tanggungan, maka kreditur selaku penerima Hak Jaminan Resi Gudang berhak melakukan *parate executie* dan menagih piutangnya dari hasil penjualan benda yang dijaminakan tanpa suatu *executoriale titel*.

**1. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Jaminan Resi Gudang**

Penerima Hak Jaminan Resi Gudang memiliki hak dan kewajiban sebagai akibat dari perjanjian hak jaminan yang dibuat antara mereka dan Pemberi Hak Jaminan Resi Gudang. Hak-hak Penerima Jaminan Resi Gudang adalah sebagai berikut:

- a. Berhak menerima angsuran pokok pinjaman dan bunga sesuai dengan jadwal perjanjian.



- b. Berhak untuk menyimpan asli Resi Gudang yang dijaminan sebagai kreditur (Penjelasan Pasal 12 ayat (2), UU No.9 Tahun 2006).
- c. Menerima pemberitahuan tentang pembebanan Hak Jaminan Resi Gudang yang dikonfirmasi dan dikonfirmasi oleh Pusat Registrasi tentang perubahan pembebanan Hak Jaminan Resi Gudang (Pasal 18 ayat (2) dan Pasal 19 ayat (5) PP No.36 Tahun 2007).
- d. Menerima konfirmasi dari Pusat Registrasi tentang pencoretan pembebanan Hak Jaminan Resi Gudang (Pasal 20 ayat (4), PP No.36 Tahun 2007). Apabila pemberi hak jaminan cedera janji, maka penerima hak jaminan Resi Gudang mempunyai hak untuk melakukan penjualan objek Hak Jaminan, setelah memberitahukan secara tertulis kepada pemberi hak jaminan (Pasal 21 ayat (1), PP No.36 Tahun 2007).
- e. Penerima hak jaminan berhak untuk mengambil piutangnya dari hasil penjualan objek hak jaminan (Pasal 24 ayat (1), PP No.36 Tahun 2007).

Penerima hak jaminan Resi Gudang harus melaksanakan kewajiban berikut:

- a. Penerima hak jaminan Resi Gudang harus memberi tahu Pusat Registrasi dan Pengelola Gudang tentang perjanjian pengikatan Resi Gudang sebagai Hak Jaminan (Pasal 17 ayat (1), PP No 36 Tahun 2007).

- b. Penerima hak jaminan Resi Gudang harus memberi tahu Pusat Registrasi jika perjanjian Hak Jaminan berubah (Pasal 19 ayat (2), PP No.36 Tahun 2007).
- c. Apabila hak jaminan telah dihapus Penerima hak jaminan harus memberi tahu pusat registrasi secara tertulis atau elektronik paling lambat 3 (tiga) hari setelah hapusnya pembebanan hak jaminan karena alasan tertentu yang diatur oleh undang-undang. (Pasal 20 ayat (2), PP No.36 Tahun 2007).
- d. Dalam kasus di mana pemberi hak jaminan mengalami kerusakan pada janji atau prestasi dan penerima hak jaminan melakukan eksekusi hak jaminan melalui lelang umum, penerima hak jaminan harus memberi tahu pemberi hak jaminan, pusat registrasi, dan pengelola gudang paling lambat tiga hari sebelum penjualan melalui lelang umum (Pasal 22, PP No.36 Tahun 2007).
- e. Jika hasil lelang umum atau penjualan langsung objek hak jaminan melebihi nilai penjaminan, penerima hak jaminan harus mengembalikan lebih dari itu, setelah dikurangi biaya penjualan dan pengelolaan (Pasal 24 ayat (2), PP No.36 Tahun 2007).

Hak-hak yang dimiliki oleh Pemberi Hak Jaminan Resi Gudang adalah sebagai berikut:

- a. Menerima pinjaman, kredit, atau pembiayaan berdasarkan perjanjian hutang-piutang yang disepakati

- b. Berhak atas resi gudang dan objek hak jaminan resi gudang jika hutang pokok, bunga, dan biaya lainnya telah dilunasinya.
- c. Menerima konfirmasi tentang pemberitahuan tentang pembebanan Hak Jaminan Resi Gudang dan mengkonfirmasi perubahannya dari Pusat Registrasi (Pasal 18 ayat (2) dan Pasal 19 ayat (5). PP No.36 Tahun 2007).
- d. Menerima konfirmasi dari Pusat Registrasi tentang pencoretan pembebanan Hak Jaminan Resi Gudang (Pasal 20 ayat (4), PP No.36 Tahun 2007).
- e. Jika penerima hak jaminan menjual objek jaminan melalui lelang umum atau penjualan langsung, maka pemberi hak jaminan Resi Gudang berhak untuk memberi tahu penerima hak jaminan Resi Gudang sebelumnya. Proses ini hanya dapat dilakukan dengan sepengetahuan pihak pemberi jaminan. (Pasal 22 dan Pasal 23 ayat (1), PP No.36 Tahun 2007 dan Pasal 16 ayat (3) UU No.9 Tahun 2006).

Kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemberi Hak Jaminan Resi Gudang:

- a. Mengembalikan angsuran pokok pinjaman dan bunga sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian.
- b. Menyerahkan Resi Gudang asli yang dijadikan jaminan, kepada kreditur.

## **2. Dasar Hukum Sistem Resi Gudang**

Tujuan dari UU Sistem Resi Gudang adalah untuk meningkatkan dan memperluas akses masyarakat terhadap kepastian hukum, perlindungan, dan peluang untuk memanfaatkan

fasilitas pembiayaan. UU tersebut juga menjawab kebutuhan akan suatu instrumen yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat yang selama ini terkendala untuk memperoleh pembiayaan usaha.

Terutama, pengusaha kecil dan menengah, petani dan kelompok tani, perusahaan pengelola gudang, perusahaan pemberi pinjaman, dan bank mendapat manfaat dari Undang-Undang Sistem Resi Gudang, yang memungkinkan mereka mendapatkan lebih banyak modal untuk mengembangkan bisnis mereka.

Ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang Resi Gudang yaitu:

- a. Undang-Undang No.9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang.
- b. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.36 Tahun 2007 tentang Pelaksanaan Undang-Undang No.9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang.
- c. Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia No.26/M- DAG/PER/6/2007 tentang Barang yang dapat disimpan di Gudang dalam Penyelenggaraan Sistem Resi Gudang.
- d. Peraturan Bank Indonesia No.9/6/PBI/2007 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.

Surat Keputusan/Peraturan Kepala Bappebti Mengenai Sistem Resi Gudang, yang merupakan badan pengawas, bertanggung jawab untuk mengeluarkan peraturan pelaksanaan dan ketentuan penunjang untuk Undang-Undang

Sistem Resi Gudang. Peraturan-peraturan ini meliputi:

- Nomor: 13/BAPPEBTI/PER-SRG/5/2009  
Tentang Tata Cara Pemeriksaan Teknis Kelembagaan Dalam Sistem Resi Gudang.
- Nomor: 12/BAPPEBTI/PER-SRG/5/2009  
Tentang Tata Cara Penyampaian Laporan Pengelola Gudang, Lembaga Penilai Kesesuaian Dan Pusat Registrasi.
- Nomor: 11/BAPPEBTI/PER-SRG/5/2009  
Tentang Persyaratan Keuangan Bagi Pengelola Gudang.
- Nomor: 10/BAPPEBTI/PER-SRG/7/2008  
Tentang Pedoman Teknis Penyelesaian Transaksi Resi Gudang.
- Nomor: 09/BAPPEBTI/PER-SRG/7/2008  
Tentang Pedoman Teknis Penjaminan Resi Gudang.
- Nomor: 08/BAPPEBTI/PER-SRG/7/2008  
Tentang Pedoman Teknis Pengalihan Resi Gudang.
- Nomor: 07/BAPPEBTI/PER-SRG/3/2008  
Tentang Pedoman Teknis Penerbitan Resi Gudang.
- Nomor: 06/BAPPEBTI/PER-SRG/7/2007  
Tentang Penetapan Hari Kerja dalam Sistem Resi Gudang.
- Nomor: 05/BAPPEBTI/PER-SRG/7/2007  
Tentang Persyaratan dan Tata Cara untuk Memperoleh Persetujuan Sebagai Pusat Registrasi.
- Nomor: 04/BAPPEBTI/PER-SRG/7/2007  
Tentang Persyaratan dan Tata Cara untuk Memperoleh Persetujuan Sebagai Lembaga

- Penilai Kesesuaian dalam Sistem Resi Gudang.
- Nomor: 03/BAPPEBTI/PER-SRG/7/2007  
Tentang Persyaratan Umum dan Persyaratan Teknis Gudang.
  - Nomor: 02/BAPPEBTI/PER-SRG/7/2007  
Tentang Persyaratan dan Tata Cara untuk Memperoleh Persetujuan Sebagai Gudang dalam Sistem Resi Gudang.
  - Nomor: 01/BAPPEBTI/PER-SRG/7/2007  
Tentang Persyaratan dan Tata Cara untuk Memperoleh Persetujuan Sebagai Pengelola Gudang.

### **3. Kelembagaan Dalam Sistem Resi Gudang**

Dalam sistem Resi Gudang, kelembagaan diatur dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 35 UU No 9 Tahun 2006 dan Pasal 34 sampai dengan Pasal 50 PP No. 36 Tahun 2007. Kelembagaan dalam sistem Resi Gudang terdiri dari:

- a. Badan Pengawas
- b. Pengelola Gudang
- c. Lembaga Penilaian kesesuaian, dan
- d. Pusat Registrasi

### **4. Barang Yang Dapat Disimpan di Gudang**

Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 26/M-DAG/PER/6/2007 tentang barang yang dapat disimpan di gudang dalam penyelenggaraan sistem Resi Gudang, Pasal 4 ayat (1) mengatur lebih lanjut tentang barang apa yang dapat disimpan dalam sistem Resi Gudang.

Barang yang dapat disimpan di gudang dalam rangka Sistem Resi Gudang, untuk pertama kali adalah:

- a. Gabah
- b. Beras
- c. Jagung
- d. Kopi
- e. Kakao
- f. Lada
- g. Karet
- h. Rumput Laut<sup>125</sup>

## 5. Penerbitan dan Pengalihan Resi Gudang

Setelah barang disimpan, pengelola gudang menerbitkan resi gudang dengan cara yang disebutkan di bawah ini:

- a. Pengelola Gudang menggunakan SRG-*online* untuk memasukkan data Resi Gudang dan meminta kode registrasi untuk Resi Gudang dari Pusat Registrasi
- b. Jika hasil verifikasi data gudang memenuhi syarat, Pusat Registrasi menerbitkan kode registrasi, tetapi jika hasilnya tidak memenuhi syarat, Pusat Registrasi menolak menerbitkannya dan menjelaskan mengapa mereka menolak melakukan verifikasi terhadap:
  - 1) Legalitas Pengelola Gudang (telah memperoleh persetujuan Bappebti dan identitas serta spesimen tandatangan pihak yang berhak menandatangani Resi Gudang telah sesuai):

---

<sup>125</sup> Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 26/M-DAG/PER/6/2007 tentang barang yang dapat disimpan di gudang dalam penyelenggaraan sistem Resi Gudang, Pasal 4 ayat (1).

- 2) Legalitas Lembaga Penilaian Kesesuaian (telah memperoleh persetujuan Bappebti);
  - 3) Legalitas Gudang (telah memperoleh persetujuan Bappebti);
  - 4) Jenis Barang (sesuai dengan Peraturan Menteri Perdagangan tentang Barang yang Dapat Disimpan di Gudang dalam Sistem Resi Gudang);
  - 5) Polis Asuransi (bahwa atas barang telah ditutup Polis Asuransi);
  - 6) Jangka waktu Resi Gudang (tidak melebihi daya simpan Barang sesuai sertifikat untuk Barang) dan
  - 7) Nilai Barang (nilai barang yang dicantumkan dalam Resi Gudang tidak melebihi toleransi harga sesuai informasi harga yang tersedia/atau harga pasar).
- c. Pengelola Gudang mengirimkan bukti konfirmasi telah diterimanya kode registrasi melalui SRG-Online;
  - d. Pengelola Gudang mencetak Resi Gudang dengan bentuk dan isi
  - e. sesuai dengan Fomulir yang telah ditentukan dan menandatangani
  - f. Resi Gudang bersama-sama dengan pemilik barang atau kuasanya;
  - g. Pengelola Gudang menyerahkan Resi Gudang kepada pemilik barang atau kuasanya;
  - h. Pengelola Gudang memberitahukan telah diterbitkannya Resi Gudang melalui SRG-*Online* kepada Pusat Registrasi:



- i. Pusat Registrasi melakukan penatausahaan Resi Gudang atas dasar pemberitahuan dari Pengelola Gudang melalui SRG-*Online*;
- j. Pusat Registrasi memberikan identitas pemakai (*User ID*) dan kode akses rahasia (*password*) langsung kepada setiap Pemegang Resi Gudang.

Penerbitan Resi Gudang Pengganti dilakukan dengan tata cara sebagai berikut:

- a. Pemegang Resi Gudang atau penerima Hak Jaminan dalam hal Resi Gudang dibebani Hak Jaminan, mengajukan permohonan untuk penerbitan Resi Gudang pengganti dengan menggunakan Formulir yang telah ditentukan;
- b. Berdasarkan permohonan penerbitan Resi Gudang Pengganti yang diterima Pengelola Gudang, Pengelola Gudang melakukan verifikasi keabsahan pemohon;
- c. Setelah melakukan verifikasi, Pengelola Gudang menyatakan Resi Gudang yang rusak atau hilang tidak berlaku lagi dengan membubuhkan tanda "Resi Gudang Tidak Berlaku" pada Resi Gudang yang rusak atau hilang dan menyimpannya selama 3 (tiga) tahun;
- d. Resi Gudang yang telah disimpan selama 3 (tiga) tahun sebagaimana dimaksud pada butir 3 di atas dimusnahkan dengan menandatangani Berita Acara Pemusnahan Resi Gudang yang bentuk dan isinya sesuai dengan Formulir yang telah ditentukan;
- e. Pengelola Gudang meminta kode registrasi yang baru kepada Pusat Registrasi;

- f. Pusat Registrasi menerbitkan kode registrasi yang baru setelah melakukan verifikasi data Resi Gudang serta mencatat bahwa Resi Gudang yang akan digantikan tidak berlaku lagi;
- g. Pengelola Gudang menyampaikan konfirmasi kepada Pusat Registrasi bahwa kode registrasi telah diterima dengan baik;
- h. Pengelola Gudang mencetak dan menerbitkan Resi Gudang Pengganti yang bentuk dan isinya sesuai dengan Formulir yang telah ditentukan (Resi Gudang Pengganti untuk Resi Gudang Atas Perintah dan Resi Gudang Pengganti untuk Resi Gudang Atas Nama);
- i. Pengelola Gudang memberitahukan telah diterbitkannya Resi Gudang Pengganti kepada Pusat Registrasi melalui SRG-Online;
- j. Pusat Registrasi melakukan penatausahaan Resi Gudang Pengganti atas dasar pemberitahuan dari Pengelola Gudang;
- k. Pengelola Gudang menyerahkan Resi Gudang Pengganti kepada Pemegang Resi Gudang yang mengajukan permohonan penggantian atau penerima Hak Jaminan dalam hal Resi Gudang dibebani Hak Jaminan.

Dalam hal terjadi kesalahan penulisan, Pengelola Gudang wajib segera mengganti kesalahan penulisan tersebut dengan menerbitkan Resi Gudang yang baru dengan tata cara sebagai berikut:<sup>126</sup>

---

<sup>126</sup> *Ibid*

- a. Dalam hal Pengelola Gudang menemukan kesalahan penulisan setelah Resi Gudang mendapat kode registrasi dan dicetak namun belum ditandatangani dan/atau diserahkan kepada pemilik Barang. Pengelola Gudang wajib memberitahukan adanya kesalahan penulisan kepada, Pusat Registrasi dan Badan Pengawas.
- b. Dalam hal Pengelola Gudang menemukan kesalahan penulisan setelah Resi Gudang dicetak, ditandatangani dan diserahkan kepada pemilik Barang, Pengelola Gudang wajib memberitahukan adanya kesalahan penulisan kepada, pemegang Resi Gudang terakhir, penerima Hak Jaminan (dalam hal Resi Gudang sedang dijaminkan), Pusat Registrasi dan Badan Pengawas
- c. Pengelola Gudang bersama pihak terkait melakukan verifikasi atas kesalahan penulisan Resi Gudang tersebut dengan mengacu kepada dokumen-dokumen yang dipergunakan dalam menerbitkan Resi Gudang dan dituangkan dalam Berita Acara Hasil Verifikasi dan dipergunakan sebagai dasar penerbitan Resi Gudang Baru.
- d. Pengelola Gudang wajib segera memperbaiki kesalahan penulisan tersebut dengan menerbitkan Resi Gudang baru.
- e. Dalam hal terjadi kerugian akibat kesalahan penulisan, menjadi tanggung jawab Pengelola Gudang.
- f. Resi Gudang yang mengandung kesalahan dinyatakan tidak berlaku dan dibatalkan oleh Pengelola Gudang.

- g. Pengelola Gudang wajib melaporkan Resi Gudang yang dinyatakan tidak berlaku dan dibatalkan oleh Pengelola Gudang kepada Pusat Registrasi dan Bappebti.
- h. Dalam hal Resi Gudang dibebani Hak Jaminan, Pengelola Gudang wajib melaporkan Resi Gudang yang dinyatakan tidak berlaku dan dibatalkan oleh Pengelola Gudang kepada Pusat Registrasi, Bappebti dan penerima Hak Jaminan.
- i. Pusat Registrasi melakukan pemutakhiran data berdasarkan laporan Pengelola Gudang.

## **6. Pembebanan Jaminan Resi Gudang**

Resi Gudang dijamin dengan barang tertentu yang berada di bawah pengawasan Pengelola Gudang. Oleh karena itu, resi gudang dapat digunakan sebagai bukti hak atas barang (*document of title*). Proses pembebanan Hak Jaminan mencakup pemberitahuan perjanjian pengikatan Resi Gudang sebagai Hak Jaminan, pencatatan pembebanan Hak Jaminan dalam Buku Daftar Pembebanan Hak Jaminan, penghapusan Hak Jaminan, dan penjualan barang Hak Jaminan.

Peraturan Kepala Badan Pengawas Perdagangan Berjangka Komoditi Nomor:09/BAPPEBTI/PER-SRG/7/2008 mengenai Pedoman Teknis Penjaminan Resi Gudang sebagai jaminan kredit mengatur prosedur penjaminan resi gudang.

Tata cara Pembebanan Hak Jaminan atas Resi Gudang dilakukan dengan prosedur berikut:<sup>127</sup>

- a. Calon penerima Hak Jaminan mengirimkan permohonan verifikasi resi gudang yang akan dibebani Hak Jaminan melalui SRG-*Online* kepada Pusat Registrasi menggunakan Model Formulir yang telah ditentukan.
- b. Pusat Registrasi melakukan verifikasi terhadap permohonan sebagaimana dimaksud pada angka 1 (satu) yang sekurang-kurangnya mencakup:
  - 1) keabsahan Resi Gudang
  - 2) keabsahan pihak pemberi Hak Jaminan
  - 3) jangka waktu Resi Gudang
  - 4) nilai Resi Gudang pada saat diterbitkan
  - 5) telah atau belum dibebaninya Hak Jaminan
- c. Kepastian dapat/tidak dapatnya pembebanan Hak Jaminan disampaikan oleh Pusat Registrasi dengan menyampaikan Bukti Konfirmasi melalui SRG-*Online* dengan menggunakan Model Formulir yang telah ditentukan.
- d. Perjanjian Pembebanan Hak Jaminan Atas Resi Gudang ditandatangani oleh Pemberi Hak Jaminan dan Penerima Hak Jaminan, yang merupakan perjanjian ikutan dari perjanjian pinjam meminjam.

---

<sup>127</sup> Lampiran Peraturan Kepala Badan Pengawas Perdagangan Berjangka Komoditi Nomor:09/BA/PERATURAN PEMERINTA/HEBTI/PER-SRG/7/2008 Tanggal 24 Juli 2008, Tentang Pedoman Teknis Penjaminan Resi Gudang, halaman 5

- Penandatanganan dapat dilakukan baik di bawah tangan atau di hadapan pejabat notaris. Bentuk dan isi Perjanjian Pembebanan Hak Jaminan Atas Resi Gudang harus sesuai dengan Model Formulir yang ditetapkan.
- e. Terhadap Model Perjanjian Pembebanan Hak Jaminan Atas Resi Gudang sebagaimana dimaksud dalam angka 4 dapat dilakukan penambahan dan penyesuaian berdasarkan kebutuhan sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan UU No.9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang dan peraturan pelaksanaannya.
  - f. Penerima Hak Jaminan memberitahukan Pembebanan Hak Jaminan melalui SRG-*Online* kepada Pusat Registrasi dan Pengelola Gudang, dengan menggunakan Model Formulir yang telah ditentukan dan menyampaikan pemberitahuan dimaksud dengan melampirkan:
    - 1) Bukti Konfirmasi Resi Gudang Dapat Dibebani Hak Jaminan dari Pusat Registrasi
    - 2) fotokopi Perjanjian Pembebanan Hak Jaminan Atas Resi Gudang
    - 3) fotokopi Resi Gudang, paling lambat pada hari berikutnya setelah penandatanganan Perjanjian Pembebanan Hak Jaminan Atas Resi Gudang. Risiko yang timbul akibat kelalaian atau kesengajaan Penerima Hak Jaminan dalam hal keterlambatan atau tidak memberitahukan

Pembebanan Hak Jaminan sepenuhnya menjadi tanggung jawab Penerima Hak Jaminan

- g. Pusat Registrasi melakukan pemutakhiran status Resi Gudang dan mencatat Pembebanan Hak Jaminan ke dalam buku Daftar Pembebanan Hak Jaminan.
- h. Paling lambat pada hari berikutnya setelah berkas pemberitahuan pembebanan Hak Jaminan telah diterima dengan lengkap, Pusat Registrasi harus mengirimkan bukti konfirmasi telah diterima dan pencatatan pemberitahuan pembebanan Hak Jaminan kepada penerima Hak Jaminan, pemberi Hak Jaminan, dan Pengelola Gudang melalui SRG-Online dengan menggunakan Model Formulir yang telah ditentukan.

Jika catatan pembebanan Hak Jaminan mengalami perubahan, Penerima Hak Jaminan harus memberi tahu Pusat Registrasi melalui SRG-*Online* dengan menggunakan Model Formulir yang telah ditentukan. Pusat Registrasi kemudian memverifikasi identitas pemberi dan penerima hak jaminan dan memverifikasi data perubahan tersebut, sebelum perubahan tersebut dicatat dalam Buku Daftar Pembebanan Hak Jaminan.

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

Pasal 15 UU No.9 Tahun 2006 dan Pasal 20 PP No.36 Tahun 2007 mengatur hapusnya hak jaminan Resi Gudang karena:

- a. Hapusnya hutang pokok yang dijamin dengan hak jaminan Resi Gudang.

Sesuai dengan sifat hak jaminan yang *accessoir*, adanya Hak Jaminan Resi Gudang didasarkan pada perjanjian hutang piutang atau suatu hutang yang pelunasannya dijamin dengan Resi Gudang. Berakhirnya perjanjian hutang, atau perjanjian pokok, mengakibatkan hapusnya hak jaminan Resi Gudang. Berakhirnya perjanjian hutang dapat disebabkan, antara lain, oleh pelunasan hutangnya.

Hak jaminan Resi Gudang yang dimiliki oleh kreditur terdahulu menjadi hapus apabila kreditur tersebut berpindah tempat menurut Undang-Undang Sistem Resi Gudang. Pasal 15 huruf a UU No.9 Tahun 2006 menjelaskan bahwa:

Adanya hak jaminan bergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya, sesuai dengan sifat ikutan dari hak jaminan. Hak jaminan yang bersangkutan menjadi hapus jika piutang tersebut dihapus sebagai akibat dari hapus hutang atau pelepasan. Hapus hutang dapat terjadi karena pemindahan kreditur atau pelunasan oleh Pemegang Resi Gudang. Deklarasi yang dibuat oleh kreditur adalah bukti hapusnya hutang.<sup>128</sup>

- b. Pelepasan Hak Jaminan Resi Gudang oleh Penerima Hak Jaminan Resi Gudang.

Dalam beberapa kasus, penerima Hak Jaminan Resi Gudang dapat melepaskan hak

---

<sup>128</sup> Undang-Undang No.9 Tahun 2006, Penjelasan Pasal 15 Huruf a.



jaminan tersebut dan menyerahkan kembali Resi Gudang kepada Pemegang Resi Gudang. Hal ini dapat terjadi karena adanya kepercayaan yang kuat antara Pemegang Resi Gudang dan Kreditur, di mana Kreditur percaya bahwa Pemegang Resi Gudang tidak perlu memegang hak jaminan untuk membayar hutang Pemegang Resi Gudang.

Sebagai jaminan hutang, Hak Jaminan Resi Gudang hanya dapat dihapuskan oleh kreditur (pemegang Hak Jaminan). Ini karena pembebanannya adalah untuk kepentingan kreditur, sehingga pemberi Hak Jaminan tidak dapat membebaskan hak jaminan tersebut.

Penerima hak jaminan harus memberi tahu Pusat Registrasi tentang penghapusan Hak Jaminan Resi Gudang. Prosedur untuk mengumumkan penghapusan Hak Jaminan Resi Gudang adalah:

- a. Pemberitahuan dikirim secara tertulis atau melalui email paling lambat tiga (tiga) hari setelah hak jaminan tersebut dihapus.
- b. Dalam waktu paling lambat satu hari setelah menerima pemberitahuan mengenai hapusnya hak jaminan, Pusat Registrasi mencoret catatan pembebanan hak jaminan yang dihapus di dalam Buku Daftar Pembebanan Hak Jaminan.
- c. Paling lambat pada hari berikutnya, Penerima hak jaminan, Pemberi hak jaminan, dan Pengelola Gudang menerima konfirmasi pencoretan hak jaminan dari Pusat Registrasi secara tertulis atau melalui *email*.

Resi gudang digunakan sebagai bukti kepemilikan barang atau inventaris (*inventory*) yang disimpan di dalam gudang. Itu masih memiliki nilai selama barang tersebut masih ada, tetapi jika barang tersebut musnah, maka resi gudang tidak berharga lagi. Namun, Pasal 15 UU No.9 Tahun 2006 tidak mengatur tentang hapusnya Hak Jaminan yang disebabkan oleh musnahnya barang yang menjadi obyek Hak Jaminan. Oleh karena itu, pasal tersebut tampaknya tidak memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi kreditur dalam kasus di mana debitur mengalami cedera dan eksekusi Hak Jaminan tidak dapat dilakukan karena barang yang akan dieksekusi sudah tidak ada lagi. Tetapi apabila melihat kepada Penjelasan Pasal 12 ayat (1) yang menegaskan bahwa: "...Hak Jaminan dalam Undang-Undang ini meliputi klaim asuransi dalam hal barang sebagaimana tersebut dalam Resi Gudang yang menjadi objek jaminan diasuransikan."

## **8. Eksekusi Jaminan Resi Gudang**

Pasal 16 UU No.9 Tahun 2006 dan Pasal 21 sampai 24 PP No. 36 Tahun 2007 mengatur bagaimana Jaminan Resi Gudang dilaksanakan.

Pada Pasal 16 ayat (1) UU No.9 Tahun 2006 ditegaskan bahwa: "Apabila pemberi hak jaminan cedera janji, penerima Hak Jaminan mempunyai hak untuk menjual objek jaminan atas kekuasaan sendiri melalui lelang umum atau penjualan langsung."

Eksekusi Jaminan Resi Gudang dilakukan karena debitur atau pemberi Hak Jaminan Resi

Gudang tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi janjinya kepada penerima Hak Jaminan Resi Gudang. Eksekusi ini dilakukan tanpa persetujuan pengadilan setelah pemberi hak jaminan diberitahu secara tertulis tentang hal itu.

Terdapat dua cara eksekusi objek Hak Jaminan Resi Gudang, yaitu dengan:<sup>129</sup>

- a. Lelang umum, atau
- b. Penjualan Langsung.

Lelang umum adalah penjualan barang secara umum yang dilakukan pada waktu dan tempat tertentu. Pengumuman lelang harus dilakukan melalui penawaran terbuka atau secara lisan dengan harga yang naik atau turun atau melalui penawaran tertulis dalam amplop tertutup.<sup>130</sup>

Penerima Hak Jaminan Resi Gudang harus memberi tahu pemberi Hak Jaminan Resi Gudang, Pusat Registrasi, dan Pengelola Gudang paling lambat tiga hari sebelum penjualan melalui lelang umum..<sup>131</sup>

Pada Pasal 16 ayat (3) UU No.9 Tahun 2006 ditegaskan bahwa:

---

<sup>129</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2007 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 Tentang Sistem Resi Gudang, Pasal 21 ayat (2).

<sup>130</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2007 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 Tentang Sistem Resi Gudang, Pasal 1 butir 10.

<sup>131</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2007 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 Tentang Sistem Resi Gudang, Pasal 22.

"Penjualan obyek jaminan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan atas sepengetahuan pihak pemberi jaminan."<sup>132</sup>

Sebelum melakukan eksekusi terhadap obyek jaminan tersebut melalui lelang umum, terhadap keharusan yang diwajibkan oleh Undang-Undang kepada penerima hak jaminan untuk memberitahukan secara tertulis, kepada pemberi hak jaminan. Kriteria mengenai pemberitahuan ini diatur dalam Pasal 22 PP No.36 Tahun 2007 yaitu:

Sebelum melakukan penjualan melalui lelang umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2) huruf a, penerima hak jaminan harus memberitahukan kepada pemberi hak jaminan, Pusat Registrasi dan Pengelola Gudang paling lambat 3 (tiga) hari sebelum pelaksanaan penjualan melalui lelang umum.

dan dalam Peraturan Kepala Bappebti Nomor: 09/BAPPEBTI/PER- SRG/7/2008 tanggal 24 Juli 2008 tentang Pedoman Teknis Penjaminan Resi Gudang yang mengatur teknis dari pelaksanaan eksekusi jaminan melalui penjualan objek jaminan secara lengkap.

Ada dua kemungkinan hasil pelelangan atau penjualan objek jaminan Resi Gudang, yaitu:

1. Hasil eksekusi melebihi nilai penjaminan, penerima hak jaminan Resi Gudang wajib mengembalikan kelebihan tersebut kepada pemberi hak Jaminan Resi Gudang.

---

<sup>132</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2007 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 Tentang Sistem Resi Gudang, Pasal 16 ayat (3).

2. Hasil eksekusi tidak mencukupi untuk pelunasan hutang, debitur atau pemberi hak Jaminan Resi Gudang tetap bertanggungjawab atas sisa hutang yang belum dibayar.

Sementara Pasal 16 UU No.9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang tidak mengatur lebih lanjut tentang pelelangan umum dan penjualan langsung, penjelasan Pasal 26 UU No.9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang menunjukkan bahwa pelelangan umum ditujukan untuk barang yang dinilai mempunyai jangka waktu yang lebih lama, sedangkan penjualan langsung ditujukan untuk barang yang dinilai mempunyai jangka waktu yang lebih pendek.

Dengan demikian, penerima jaminan dapat memilih cara penjualan yang akan dilakukan dalam rangka eksekusi jaminan berdasarkan ketentuan tersebut. Ini membantu mereka menghindari kehilangan nilai barang yang menjadi objek jaminan. Selain itu, dalam hal Resi Gudang yang diperdagangkan di bursa, Pasal 9 UU SRG menetapkan bahwa mekanisme transaksi tunduk pada peraturan Bursa tempat Resi Gudang diperdagangkan.

## **B. Problematika Resi Gudang**

### **1. Keabsahan Objek Resi Gudang Dari Gudang Sengketa**

Obyek Hak Jaminan Resi Gudang adalah benda bergerak berupa Komoditi pertanian yang disimpan di Gudang dan diterbitkan Resi Gudang oleh Pengelola Gudang yang terakreditasi, sebagai dokumen bukti kepemilikan atas barang yang

disimpan di Gudang tersebut. Terhadap Resi Gudang tersebut sebagai dokumen kepemilikan dapat dijadikan jaminan hutang sepenuhnya tanpa dipersyaratkan adanya agunan lainnya.<sup>133</sup> Ketentuan bahwa Resi Gudang dapat diterima sebagai jaminan dalam suatu hubungan hutang-piutang/kredit ditegaskan di dalam Pasal 4 ayat (1):

"Resi Gudang dapat dialihkan, dijadikan jaminan hutang, atau digunakan sebagai dokumen penyerahan barang".

Sesuai dengan tujuan utama sistem Resi Gudang yaitu untuk melakukan tunda jual, maka pada umumnya jenis barang yang akan disimpan dalam gudang dan dikelola oleh pengelola gudang untuk kemudian diterbitkan Resi Gudang, adalah barang/komoditas yang memiliki fluktuasi harga tinggi sesuai dengan kondisi permintaan dan penawaran, umumnya terdiri atas komoditas pertanian, di mana saat panen raya jumlah penawaran cenderung berlimpah sehingga harga komoditas akan mengalami penurunan harga yang signifikan.

Pada Pasal 1 butir 5. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang dan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2007 Tentang Pelaksanaan Undang- Undang Nomor 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang, dijelaskan bahwa definisi "barang" dalam sistem Resi Gudang adalah setiap benda bergerak yang dapat

---

<sup>133</sup> Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 Tentang Sistem Resi Gudang, Pasal 4 ayat (2).

disimpan dalam jangka waktu tertentu dan diperdagangkan secara umum. Barang yang dapat disimpan menggunakan sistem Resi Gudang paling sedikit harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:<sup>134</sup>

- a. Memiliki daya simpan paling sedikit 3 (tiga) bulan. Tanpa menghilangkan atau mengurangi mutu dan jumlah barang yang bersangkutan sepanjang dalam batas toleransi yang berlaku secara umum dalam praktik perdagangan untuk barang yang bersangkutan.
- b. Memenuhi standar mutu tertentu
- c. Jumlah minimum barang yang disimpan.
- d. Penetapan Minimum barang yang disimpan dimaksudkan untuk mendapatkan biaya yang efisien (*cost-benefit relationship*), karena apabila jumlah barang yang disimpan terlalu sedikit maka penerbitan Resi Gudang Kurang Efisien. Oleh karena itu jumlah minimum barang yang disimpan ditetapkan oleh Badan Pengawas.

Ketentuan lebih lanjut mengenai barang yang dapat disimpan dalam sistem Resi Gudang diatur dalam Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 26/M-DAG/PER/6/2007 tentang barang yang dapat disimpan di gudang dalam penyelenggaraan sistem Resi Gudang, Pasal 4 ayat (1) yaitu:

Barang yang dapat disimpan di gudang dalam rangka Sistem Resi Gudang, untuk pertama kali adalah:

- a. Gabah

---

<sup>134</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2007 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang, Pasal 3 ayat (2).

- b. Beras
- c. Jagung
- d. Kopi
- e. Kakao
- f. Lada
- g. Karet
- h. Rumput Laut<sup>135</sup>

Adanya perjanjian hak jaminan didahului oleh perjanjian hutang piutang yang pelunasannya dijamin dengan Resi Gudang. Dengan demikian perjanjian hak jaminan merupakan perjanjian *accessoir* yaitu perjanjian yang timbul dari perjanjian hutang piutang yang menjadi perjanjian pokok, sebagaimana diatur dalam Pasal 12 ayat (1) UU No.9 Tahun 2006.

Resi Gudang dapat dibebani hak jaminan untuk pelunasan suatu hutang. Pembebanan hak jaminan tersebut berdasarkan pada hutang Pemberi hak jaminan kepada Penerima hak jaminan. Pembebanan hak jaminan terhadap Resi Gudang harus dibuat dengan perjanjian hak jaminan yaitu Akta Perjanjian Hak Jaminan, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (1) UU No.9 Tahun 2006 dan Pasal 19 ayat (1) PP No.36. Tahun 2007.

Namun, baik UU No.9 Tahun 2006 maupun PP No.36 Tahun 2007 tidak menjelaskan apakah akta tersebut dalam bentuk akta notariil atau akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak saja. Tetapi apabila melihat kepada penjelasan Pasal 14 ayat (1) UU No.9 Tahun 2006, yang menjelaskan

---

<sup>135</sup> Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 26/M-DAG/PER/6/2007 tentang barang yang dapat disimpan di gudang dalam penyelenggaraan sistem Resi Gudang, Pasal 4 ayat (1).



bahwa ketentuan tersebut dimaksudkan untuk lebih melindungi dan memberikan kekuatan hukum bagi para pihak dan dapat digunakan sebagai salah satu alat bukti yang sempurna dalam penyelesaian setiap perselisihan yang muncul dikemudian hari, maka dapat disimpulkan bahwa Akta Perjanjian Hak Jaminan Resi Gudang tersebut merupakan akta dengan kekuatan pembuktian sempurna, atau akta notariil.

Akta notariil merupakan akta resmi, yaitu akta yang dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum yang menurut undang-undang ditugaskan untuk membuat surat-surat akta tersebut, dan menurut undang-undang suatu akta resmi mempunyai suatu kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig bewijs*), artinya apabila suatu pihak mengajukan suatu akta resmi, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan di dalam akta itu, sungguh-sungguh telah terjadi, sehingga hakim itu tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian lagi.<sup>136</sup>

Di dalam Pasal 14 ayat (2) UU No.9 Tahun 2006 Tentang Sistem Resi Gudang diatur bahwa Perjanjian Hak Jaminan Resi Gudang, sekurang-kurangnya memuat:

- a. Identitas pihak pemberi dan penerima Hak Jaminan.
- b. Data perjanjian pokok yang dijaminan dengan Hak Jaminan.
- c. Spesifikasi Resi Gudang yang diagunkan
- d. Nilai Jaminan Hutang, dan

---

<sup>136</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasa, 2001, Hal. 178-179.

e. Nilai barang berdasarkan harga pasar pada saat barang dimasukkan ke dalam Gudang. Pasal 13 UU No.9 Tahun 2006 dan Pasal 17 ayat (1) PP No.36 Tahun 2007 menetapkan bahwa Pembebanan hak jaminan terhadap Resi Gudang tersebut wajib diberitahukan oleh Penerima hak jaminan kepada Pusat Registrasi dan Pengelola Gudang. Pemberitahuan tersebut juga harus memuat data perjanjian pokok hutang piutang yang menjadi dasar timbulnya jaminan. Pemberitahuan tersebut untuk 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.<sup>137</sup>

Penerima Hak Jaminan harus memberitahukan perjanjian pengikatan Resi Gudang sebagai hak jaminan kepada Pusat Registrasi dan Pengelola Gudang.<sup>138</sup> Pemberitahuan disampaikan secara tertulis dengan formulir yang bentuk dan isinya ditetapkan oleh Badan Pengawas, dilengkapi dengan fotokopi Perjanjian Hak Jaminan dan fotokopi warkat Resi Gudang atau konfirmasi Resi Gudang bagi Resi Gudang tanpa warkat.

---

<sup>137</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2007 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 Tentang Sistem Resi Godang, Penjelasan Pasal 13.

<sup>138</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2007 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 Tentang Sistem Resi Gudang, Pasal 17 ayat (1).

Untuk selanjutnya, apabila berkas pemberitahuan pembebanan Hak Jaminan telah diterima dengan lengkap, maka pusat Registrasi wajib mencatat dalam Buku Daftar Pembebanan Hak Jaminan dan menerbitkan konfirmasi pemberitahuan pembebanan Hak Jaminan Resi Gudang. Konfirmasi pemberitahuan pembebanan Hak Jaminan Resi Gudang disampaikan oleh Pusat Registrasi secara tertulis atau elektronik kepada penerima Hak Jaminan Resi Gudang, pemberi Hak Jaminan Resi Gudang, dan Pengelola Gudang paling lambat pada hari berikutnya.

Apabila terjadi perubahan Perjanjian Hak Jaminan, maka penerima Hak Jaminan memberitahukan kepada Pusat Registrasi dengan menggunakan formulir yang telah ditetapkan oleh Badan Pengawas. Pemberitahuan disampaikan secara tertulis dengan melampirkan fotokopi perubahan Perjanjian Hak Jaminan dan Fotokopi Resi Gudang.

Setelah berkas pemberitahuan perubahan pembebanan Hak Jaminan telah diterima secara lengkap oleh Pusat Registrasi, maka Pusat Registrasi harus mencatat dalam Buku Daftar Pembebanan Hak Jaminan dan menerbitkan konfirmasi perubahan pembebanan Hak Jaminan, untuk kemudian disampaikan secara tertulis atau elektronik kepada penerima Hak Jaminan, Pemberi Hak Jaminan, dan Pengelola Gudang paling lambat pada hari berikutnya.

Hak jaminan Resi Gudang sebagai jaminan bagi pelunasan hutang Pemberi hak jaminan kepada Penerima hak jaminan juga memberikan kedudukan yang diutamakan bagi Penerima hak

jaminan terhadap kreditur lainnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (2) PP No.36 Tahun 2007. Pada Pasal 12 ayat (2) UU No.9 Tahun 2006 dan Pasal 16 ayat (3) PP No.36 Tahun 2007 menetapkan setiap Resi Gudang yang diterbitkan hanya dapat dibebani satu jaminan hutang, Resi Gudang yang dijaminan wajib diserahkan atau berada dalam penguasaan kreditur selaku penerima jaminan. Oleh karena itu, apabila telah berada di tangan kreditur penerima jaminan, Resi Gudang tersebut tidak mungkin lagi dijaminan ulang.

Syarat-syarat pemberian hak jaminan Resi Gudang:

- a. Resi Gudang yang menjadi bukti kepemilikan atas penyimpanan barang yang menjadi objek Hak Jaminan Resi Gudang, dikeluarkan oleh Pengelola Gudang yang telah disetujui oleh Badan Pengawas.
- b. Dibuat dengan akta perjanjian hak jaminan.
- c. Pembebanan hak jaminan tersebut diberitahukan kepada Pusat Registrasi dan Pengelola Gudang.
- d. Satu Resi Gudang diterbitkan untuk dibebani satu jaminan hutang.
- e. Resi Gudang yang dijadikan jaminan, wajib diserahkan dan berada dalam penguasaan kreditur selaku penerima jaminan.

## **2. Keabsahan Pengalihan Para Pihak dalam Jaminan Resi Gudang**

Salah satu sifat penting Resi Gudang adalah dapat dialihkan. Pengalihan Resi Gudang diatur

dalam Pasal 8 Undang-undang No. 9 Tahun 2006 yang menyatakan bahwa:

- a. Pengalihan Resi Gudang Atas Nama dilakukan dengan akta autentik.
- b. Pengalihan Resi Gudang Atas Perintah dilakukan dengan endosemen yang disertai penyerahan Resi Gudang

Ketentuan lain mengenai pengalihan Resi Gudang yang diatur dalam Pasal 8 Undang-undang SRG adalah pihak yang mengalihkan Resi Gudang wajib melaporkan kepada Pusat Registrasi dan Resi Gudang yang telah jatuh tempo tidak dapat dialihkan.

Selanjutnya Pengalihan Resi Gudang juga diatur lebih lanjut dalam Pasal 11 sampai dengan Pasal 15 dari Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 2007. Pasal 11 PP No. 36 Tahun 2007 menyatakan bahwa:<sup>139</sup>

- a. Resi Gudang dapat dialihkan dengan cara:
  - 1) Pewarisan
  - 2) Hibah
  - 3) Jual beli, dan/atau
  - 4) Sebab-sebab lain yang dibenarkan undang-undang
- b. Pengalihan Resi Gudang hanya dapat dilakukan paling lambat 5 (lima) hari sebelum Resi Gudang jatuh tempo.
- c. Resi Gudang yang telah jatuh tempo tidak dapat dialihkan.
- d. Penerima pengalihan Resi Gudang memperoleh hak atas dokumen dan barang.

---

<sup>139</sup> Peraturan Pemerintah No 36 tahun 2007 Pasal 11

- e. 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
  - 5) Proses pengalihan telah terjadi secara sah sesuai dengan undang-undang

### **3. Praktik dan Mekanisme Eksekusi atas Debitur Gagal Pelunasan**

Berdasarkan Pasal 15 UU Sistem Resi Gudang, terdapat beberapa hal yang menyebabkan hak jaminan hapus, yaitu sebagai berikut:

- a. Hapusnya perjanjian utang-piutang sebagai perjanjian pokok yang dijamin dengan jaminan resi Gudang sesuai dengan sifatnya yaitu sebagai perjanjian pengikot. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak jaminan menurut penjelasan Pasal 15 ayat (1), antara lain, karena terdapat pelunasan oleh pemegang Resi Gudang atau karena adanya perpindahan kreditur.
- b. Pelepasan jaminan oleh penerima jaminan perjanjian utang piutang antara kreditur dan debitur merupakan suatu hubungan hukum

yang berpedoman pada unsur kepercayaan. Dengan demikian, apabila kreditur tidak memerlukan lagi memegang hak jaminan, kreditur dapat melepaskan hak jaminan tersebut dan Resi Gudang yang dijadikan jaminan dikembalikan kepada pemegang Resi Gudang sebagai pemilik barang. Kendati demikian, dalam hal terjadi pelepasan jaminan dan pengembalian Resi Gudang kepada pemiliknya, seharusnya di dalam Pasal 15 diatur pula kewajiban penerima jaminan untuk menyampaikan pemberitahuan ke pengelola gudang dan pusat registrasi mengingat dalam pengikatannya terdapat kewajiban bagi penerima jaminan untuk menyampaikan pemberitahuan kepada kedua pihak tersebut. Sebagai bukti kepemilikan atas barang yang disimpan di dalam gudang, Resi Gudang masih memiliki nilai apabila barang yang disimpan di dalam gudang.

Suatu hal yang menarik perhatian dalam Undang-Undang Sistem Resi Gudang adalah tidak diaturnya terkait dengan rusaknya/musnahnya barang *inventory* yang disimpan di dalam gudang tersebut sebagai salah satu sebab dari hapus/berakhirnya Hak Jaminan atas Resi Gudang tersebut. Hal ini mengakibatkan kurangnya perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditur apabila debitur cidera janji dan eksekusi Hak Jaminan tidak dapat dilakukan karena objek yang akan dieksekusi sudah tidak ada lagi walaupun nantinya musnahnya barang tersebut tidak menghapuskan hak penerima jaminan atas klaim

asuransi atas barang dalam hal telah diperjanjikan sebelumnya.

Dalam hal pemberi Hak Jaminan cedera janji terhadap kewajibannya kepada penerima Hak Jaminan, maka penerima Hak Jaminan mempunyai hak untuk melakukan penjualan atas kekuasaan sendiri tanpa memerlukan penetapan pengadilan setelah memberitahukan secara tertulis mengenai hal itu kepada pemberi Hak Jaminan. Apabila debitur cidera janji berdasarkan Pasal 16 Undang-undang Sistem Resi Gudang, penerima hak jaminan berhak menjual objek jaminan atas kekuasaannya sendiri melalui dua cara, yaitu melalui lelang umum atau penjualan langsung.<sup>140</sup> Penjualan melalui lelang umum dimaksudkan untuk penjualan terhadap barang yang dinilai mempunyai jangka waktu yang masih lama, sedangkan penjualan langsung dimaksudkan untuk penjualan terhadap barang yang jangka waktunya telah habis atau jika tidak dilakukan penjualan, nilai komoditas akan bertambah turun.

Sebelum melakukan penjualan melalui lelang umum ataupun penjualan secara langsung, kreditur (penerima hak jaminan atas Resi Gudang) harus memberitahukan kepada debitur (pemberi jaminan), Pengelola Gudang, dan Pusat Registrasi.<sup>141</sup> Berdasarkan ketentuan tersebut,

---

<sup>140</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2007 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 Tentang Sistem Resi Gudang, Pasal 21.

<sup>141</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2007 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 Tentang Sistem Resi Gudang, Pasal 22 dan Pasal 23.



maka penerima jaminan dapat menentukan prosedur penjualan yang akan ditempuh dalam rangka eksekusi jaminan, sehingga terhindar dari kerugian akibat merosotnya nilai komoditas barang yang menjadi objek jaminan.

Di samping itu, menurut Pasal 9 UU Sistem Resi Gudang, dalam hal Resi Gudang diperdagangkan di bursa, maka mekanisme transaksinya tunduk pada ketentuan bursa tempat Resi Gudang tersebut diperdagangkan. Berkaitan dengan pemberitahuan secara tertulis sebelum eksekusi dilakukan, karena dalam penjelasan Pasal 16 tidak terdapat kejelasan kriterianya, hal tersebut kurang memberikan kepastian hukum dan dapat menimbulkan potensi permasalahan di antara para pihak. Dengan dalih telah melakukan pemberitahuan secara tertulis kepada pemilik barang, maka kreditur merasa berhak melakukan eksekusi Hak Jaminan. Sebaliknya, pemilik barang, karena alasan belum menerima pemberitahuan dari kreditur, maka dapat mengajukan keberatan/bantahan bahkan pembatalan atas eksekusi objek Hak Jaminan.

#### **4. Batas Pertanggungjawaban Kreditur atas Objek Jaminan Resi Gudang**

Pemberian kredit bank kepada nasabah debitur seringkali berpotensi menjadi kredit macet, sehingga untuk mengantisipasi resiko kredit macet tersebut, maka pihak bank pada umumnya mengharuskan nasabah debitur untuk memberikan jaminan. Penyaluran kredit perbankan dengan jaminan Resi Gudang, harus tetap dilakukan dengan prinsip kehati-hatian oleh

kreditur, agar tidak terjerumus dalam permasalahan kredit macet. Pihak kreditur sebelum menyalurkan kredit harus benar-benar memeriksa keabsahan dan kebenaran formil dan materiil dari data-data yang telah tercantum dalam dokumen Resi Gudang.

Objek yang pada umumnya disimpan di gudang dalam rangka pelaksanaan Sistem Resi Gudang merupakan produk hasil panen pertanian, Perkebunan maupun perikanan yang jangka waktu penyimpanannya relative tidak lama, yaitu sekitar 3 bulan hingga maksimal 2 tahun. Kreditur memberitahukan adanya pembebanan kepada Pusat Registrasi dan Pengelola Gudang. Tujuan pemberitahuan adalah untuk mempermudah Pusat Registrasi dan Pengelola Gudang dalam mencegah adanya penjaminan ganda. Selain itu untuk mengawasi peredaran resi gudang dan guna memberikan kepastian hukum dalam hal terjadi wanprestasi.

Penerima Hak Jaminan Resi Gudang sebagai kreditur memiliki hak dan kewajiban sebagai akibat dari perjanjian hak jaminan yang dibuat antara mereka dan Pemberi Hak Jaminan Resi Gudang. Hak-hak Penerima Jaminan Resi Gudang adalah sebagai berikut:

- a. Berhak menerima angsuran pokok pinjaman dan bunga sesuai dengan jadwal perjanjian.
- b. Berhak untuk menyimpan asli Resi Gudang yang dijaminan sebagai kreditur (Penjelasan Pasal 12 ayat (2), UU No.9 Tahun 2006).
- c. Menerima pemberitahuan tentang pembebanan Hak Jaminan Resi Gudang

yang dikonfirmasi dan dikonfirmasi oleh Pusat Registrasi tentang perubahan pembebanan Hak Jaminan Resi Gudang (Pasal 18 ayat (2) dan Pasal 19 ayat (5) PP No.36 Tahun 2007).

- d. Menerima konfirmasi dari Pusat Registrasi tentang pencoretan pembebanan Hak Jaminan Resi Gudang (Pasal 20 ayat (4), PP No.36 Tahun 2007). Apabila pemberi hak jaminan cedera janji, maka penerima hak jaminan Resi Gudang mempunyai hak untuk melakukan penjualan objek Hak Jaminan, setelah memberitahukan secara tertulis kepada pemberi hak jaminan (Pasal 21 ayat (1), PP No.36 Tahun 2007).
- e. Penerima hak jaminan berhak untuk mengambil piutangnya dari hasil penjualan objek hak jaminan (Pasal 24 ayat (1), PP No.36 Tahun 2007).

Penerima hak jaminan Resi Gudang sebagai kreditur harus melaksanakan kewajiban-kewajiban sebagai berikut:

- a. Penerima hak jaminan Resi Gudang harus memberi tahu Pusat Registrasi dan Pengelola Gudang tentang perjanjian pengikatan Resi Gudang sebagai Hak Jaminan (Pasal 17 ayat (1), PP No 36 Tahun 2007).
- b. Penerima hak jaminan Resi Gudang harus memberi tahu Pusat Registrasi jika perjanjian Hak Jaminan berubah (Pasal 19 ayat (2), PP No.36 Tahun 2007).
- c. Apabila hak jaminan telah dihapus Penerima hak jaminan harus memberi tahu pusat

- registrasi secara tertulis atau elektronik paling lambat 3 (tiga) hari setelah hapusnya pembebanan hak jaminan karena alasan tertentu yang diatur oleh undang-undang. (Pasal 20 ayat (2), PP No.36 Tahun 2007).
- d. Dalam kasus di mana pemberi hak jaminan mengalami kerusakan pada janji atau prestasi dan penerima hak jaminan melakukan eksekusi hak jaminan melalui lelang umum, penerima hak jaminan harus memberi tahu pemberi hak jaminan, pusat registrasi, dan pengelola gudang paling lambat tiga hari sebelum penjualan melalui lelang umum (Pasal 22, PP No.36 Tahun 2007).
  - e. Jika hasil lelang umum atau penjualan langsung objek hak jaminan melebihi nilai penjaminan, penerima hak jaminan harus mengembalikan lebih dari itu, setelah dikurangi biaya penjualan dan pengelolaan (Pasal 24 ayat (2), PP No.36 Tahun 2007).

Tidak terdapat aturan dalam Undang-Undang Sistem Resi Gudang yang mengatur terkait dengan alasan hapus atau berakhirnya Hak Jaminan atas Resi Gudang jika barang inventaris yang disimpan di gudang rusak atau hilang. Hal ini menyebabkan kreditur tidak memiliki jaminan dan perlindungan hukum apabila debitur melanggar janji yang diikuti dengan barang yang disimpan di dalam Gudang tersebut terjadi kerusakan atau musnah. Eksekusi hak jaminan tidak dapat dilakukan karena objek yang akan dieksekusi sudah tidak ada lagi, bahkan jika musnahnya barang tersebut menghapus hak penerima

jaminan atas klaim asuransi atas barang yang telah ditetapkan sebelumnya.

## **BAB VII**

### **POLITIK HUKUM RANCANGAN UNDANG-UNDANG JAMINAN BENDA BERGERAK**

#### **A. Pembaharuan Hukum Jaminan dalam RUU Jaminan Benda Bergerak**

Pembukaan UUD NKRI 1945 dalam alinea IV menyebutkan bahwa tujuan bernegara salah satunya adalah pemajuan kesejahteraan, hal ini diwujudkan dalam bentuk pembangunan perekonomian secara berkelanjutan. Konstitusi menegaskan bahwa dalam menjalankan ekonomi nasional, prinsip demokrasi ekonomi diterapkan dengan fokus pada kerja sama, efisiensi, keadilan, keberlanjutan, perhatian terhadap lingkungan, dan kemandirian. Selain itu tetap memperhatikan keseimbangan antara kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional. Untuk mendukung pembangunan perekonomian, pemerintah secara aktif menciptakan iklim usaha yang memudahkan masyarakat dalam memperoleh akses terhadap pinjaman.

Fasilitasi akses terhadap jaminan akan mengurangi kendala permodalan yang selama ini membatasi kemampuan dan kesempatan individu untuk berusaha. Penambahan modal akan mempercepat aktivitas bisnis yang pada gilirannya akan menghasilkan peningkatan pendapatan. Pertumbuhan ekonomi lokal yang dipicu oleh aktivitas bisnis ini akan mengarah pada peningkatan kesejahteraan masyarakat, sesuai dengan tujuan negara untuk menciptakan masyarakat yang adil dan sejahtera.

Jaminan kebendaan merupakan salah satu bentuk jaminan yang berlaku di Indonesia. Indonesia memiliki 3 (tiga) instrumen lembaga penjaminan benda bergerak secara khusus, antara lain fidusia, resi gudang, dan

gadai. Pada saat ini hukum benda memerlukan perlindungan mengenai peraturan benda bergerak. Hal ini dikarenakan telah adanya perubahan-perubahan terkait hak atas jaminan benda bergerak.<sup>142</sup> Oleh karena itu, maka diperlukan pengajian ulang terhadap undang-undang jaminan benda bergerak.

Pemerintah Indonesia saat ini sedang mempersiapkan pengesahan undang-undang jaminan benda bergerak yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dalam pengambilalihan jaminan benda bergerak, meningkatkan kredibilitas pasar keuangan dan mendorong pertumbuhan ekonomi.<sup>143</sup> Salah satu jenis jaminan yang sering digunakan dalam transaksi bisnis, khususnya dalam kredit perbankan yaitu jaminan benda bergerak. Dalam pelaksanaan praktiknya, pengambilalihan jaminan atas barang bergerak sering kali menghadapi tantangan dan membutuhkan waktu yang lama karena kurangnya regulasi yang jelas dan komprehensif di Indonesia. Untuk memastikan kejelasan hukum dalam proses pengambilalihan jaminan atas barang bergerak, pemerintah Indonesia telah menyusun rencana untuk merumuskan peraturan hukum yang mencakup masalah tersebut.

Dalam jaminan hak-hak hukum, terdapat beberapa kekurangan yang berkaitan dengan kerangka regulasi yang belum terpadu, sistem kepemilikan non-penguasaan yang masih memiliki banyak pembatasan, keterbatasan pada benda bergerak yang bisa dijamin yang belum sesuai dengan praktik internasional,

---

<sup>142</sup> D. S. Meliala, "Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan", Vol. 53, Issue 9, 2019

<sup>143</sup> Pradana. A dan Nuryanti, "Analisis dan Kajian Rancangan Undang-undang Jaminan Benda Bergerak di Indonesia, Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum", 15, 2021, hal. 73-87

absennya mekanisme registrasi yang memberikan informasi lengkap tentang jaminan yang diberikan, bahkan ada jenis jaminan yang tidak memerlukan registrasi, ketidakpastian hukum dalam mengamankan hak kreditur untuk mendapatkan pembayaran terlebih dahulu dalam kasus wanprestasi debitur di luar proses kebangkrutan atau likuidasi debitur, dan kekurangan perlindungan kreditur melalui lembaga penghentian otomatis. Mengenai informasi kredit, lembaga registrasi yang ada di Indonesia dianggap tidak memiliki cakupan yang memadai dan ruang lingkup yang luas dalam hal jaminan atas barang bergerak, serta ada keterbatasan akses masyarakat terhadap data tersebut.

Pembaharuan undang-undang jaminan benda bergerak ini juga dilatarbelakangi oleh aspek-aspek yang sebelumnya belum diatur, seperti jaminan fidusia, jaminan hipotek, atas kapal, pesawat terbang, kendaraan bermotor dan jaminan atas hak kepemilikan saham. Jaminan benda bergerak mengacu pada benda yang dapat dipindahkan, seperti kendaraan bermotor, mesin, perlengkapan kantor, dan barang-barang berharga lainnya. Maka adanya regulasi atas perakitan undang-undang atas jaminan benda bergerak sangat disetujui khalayak umum karena berpandangan akan perlunya penyempurnaan kompilasi dalam satu kandungan yang sama.

Dewasa ini, undang-undang tersebut dianggap ketinggalan zaman dan perlu diperbarui. Oleh karena itu, perancangan akan difokuskan pada kontrak pembiayaan yang berkaitan dengan tanggung jawab atas barang bergerak sebagai objek jaminan, dengan tujuan untuk memperluas jenis barang bergerak yang dapat dijadikan objek jaminan. Dalam hal tersebut urgensi rancangan undang-undang jaminan benda



bergerak membantu Indonesia dalam membangun upaya *Ease of Doing Business* atau yang biasa disingkat menjadi EoDB.<sup>144</sup>

Berbagai permasalahan telah terdeteksi dalam pelaksanaan undang-undang tentang jaminan atas benda bergerak yang tumpang tindih dengan isu-isu terkait pendaftaran. Regulasi yang mengatur mengenai jaminan benda bergerak masih diatur secara terpisah dan sudah mulai usang. Beberapa ketentuan peraturan jaminan benda bergerak menimbulkan permasalahan bagi masyarakat, di antaranya :

1. Cakupan jenis jaminan benda bergerak

Terdapat barang yang pada dasarnya merupakan barang bergerak, tetapi dalam peraturan perundang-undangan, penjaminannya diatur dalam rezim yang berbeda, seperti hipotek. Jenis barang bergerak yang dapat dijamin juga terbatas, dan belum semua jenis barang bergerak termasuk di dalamnya. Kondisi ini juga bertentangan dengan praktik internasional yang dijelaskan dalam UNCITRAL, yang menetapkan bahwa barang bergerak adalah barang yang bisa dilihat dan tidak bisa dilihat, selain dari barang tidak bergerak. Dengan demikian, segala jenis barang, selama tidak dianggap barang tidak bergerak, seharusnya dianggap sebagai barang bergerak. Pada akhirnya, meskipun seseorang memiliki barang bergerak yang bisa dijamin, belum tentu barang tersebut dapat dioptimalkan untuk mendapatkan pinjaman karena

---

<sup>144</sup> <https://portal.ahu.go.id/id/detail/39-berita/2582-jaminan-benda-bergerak-mendorong-ease-of-doingbusiness-di-indonesia>

keterbatasan dalam pengaturan jenis penjaminan atas barang bergerak.

## 2. Pendaftaran

Beberapa isu pendaftaran juga merupakan permasalahan dalam pengaturan benda bergerak. Di mana tidak semua rezim pengaturan jaminan benda bergerak mewajibkan adanya pendaftaran pada saat jaminan dibentuk, sedangkan pendaftaran adalah hal penting untuk mendata benda-benda yang telah dilekati jaminan kebendaan sehingga memudahkan pihak berkepentingan mengetahui status benda.

Mekanisme pendaftaran dalam fidusia juga menghambat setiap orang untuk menjaminkan asetnya. Ketentuan fidusia mengharuskan pendaftaran pada domisili pemberi fidusia, hal ini menimbulkan hambatan terhadap orang asing sebagai pemberi fidusia dikarenakan belum tentu hukum di negara domisili pemilik aset dikenali dan diakui.

Banyak perusahaan pembiayaan (*multifinance*) sebagai penerima fidusia tidak menginginkan manfaat atau perlindungan hukum yang diperolehnya bila sewaktu-waktu debitur selaku pemberi fidusia melakukan wanprestasi. Apabila perusahaan pembiayaan sebagai penerima fidusia tidak mendaftarkan, maka perusahaan tersebut kehilangan hak istimewa untuk memiliki kekuatan hukum tetap dengan tetap memegang sertifikat fidusia dan kehilangan kekuatan eksekutorialnya atas benda yang hak kepemilikannya telah dialihkan atas dasar kepercayaan namun masih berada dalam penguasaan pemilik benda.

Keistimewaan tersebut tertuang dalam Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Beberapa kendala yang dialami perusahaan pembiayaan (*multifinance*) sebagai penerima fidusia untuk mendaftarkan jaminan fidusia adalah sebagai berikut:

- a. Kurangnya pemahaman mengenai jaminan fidusia, sehingga pelaku industri seringkali salah tafsir, bahwa dalam mendaftarkan jaminan fidusia semata-mata hanya akan menguntungkan debitur, melainkan juga memberikan perlindungan kepada kreditur.
- b. Upaya mendaftarkan fidusia sebagai bentuk jaminan kredit dengan skema pengalihan hak kepemilikan suatu benda (bergerak/tidak bergerak) berdampak pada *high-cost economy*. Seringkali ditemukan pada praktiknya, kreditur tidak hanya dikenakan biaya pendaftaran jaminan fidusia yang masuk ke kas negara sebagai pendapatan negara bukan pajak (PNPB), melainkan juga “ongkos” proses menerbitkan surat/akta notaris yang membebankan jaminan fidusia terhadap suatu benda. Bahkan, mungkin masih ada yang membuat Akta Jaminan Fidusia tidak di hadapan notaris. Hal ini kemungkinan terjadi dengan alasan untuk menghindari biaya yang timbul, yaitu biaya pembuatan akta yang besarnya 2,5% untuk nilai penjaminan sampai dengan Rp100 juta dan biaya pendaftaran ke Kantor Pendaftaran Fidusia. Ada pula yang membuat dan mendaftarkan Akta Jaminan Fidusia itu ketika konsumen sudah menunjukkan tanda- tanda

macet pembayaran angsuran. Sebagaimana diatur dalam UU No 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia dan berbagai peraturan pelaksanaannya, penerima fidusia berkewajiban untuk mendaftarkan Akta Jaminan Fidusia ke Kantor Pendaftaran Fidusia agar bisa mendapatkan sertifikat Jaminan Fidusia yang memiliki titel eksekutorial.

- c. Proses pendaftaran jaminan fidusia dinilai merepotkan, hal ini disebabkan selain tidak bisa dilakukan secara *online* untuk memberikan kemudahan seperti pembebanan hak tanggungan secara elektronik pasca berlakunya PP 18/2021, masing-masing provinsi hanya memiliki satu kantor fidusia di kantor wilayah Kementerian Hukum dan HAM yang terletak di ibukota provinsi. Di sisi lain, masyarakat masih belum mengetahui cara mengakses *website* tentang suatu benda yang didaftarkan sebagai jaminan fidusia. Artinya, mengingat masih adanya praktik di masyarakat yang menggadaikan barang jaminan fidusia.

### 3. Penjaminan kembali

Benda jaminan yang telah diserahkan kepada pemegang gadai menyebabkan konsekuensi terhadap benda yang digadaikan tidak dapat dioptimalkan termasuk untuk menjamin kembali meskipun nilai benda lebih tinggi dari nilai jaminan yang diberikan. Dalam rangka menjamin kelancaran proses gadai ulang, perjanjian gadai awal antara kreditur dan debitur harus secara eksplisit mencantumkan kewenangan

untuk menggadaikan kembali barang gadai kepada pihak ketiga. Jika barang digadaikan kembali dan pemberi gadai kedua wanprestasi, pemegang gadai kedua harus diberi wewenang untuk menjual barang tersebut melalui lelang. Namun, sebelum lelang dilakukan, kreditur asli, debitur, dan pemegang gadai kedua harus berdiskusi untuk menyepakati pendekatan terbaik untuk meminimalkan kerugian bagi semua pihak yang terlibat. Sangat penting untuk memasukkan ketentuan dalam perjanjian gadai asli yang memberikan debitur asli, sebagai pemilik barang yang digadaikan, opsi pertama untuk membeli barang yang dilelang. Hal ini untuk memastikan transparansi dan keadilan selama proses gadai ulang.

#### 4. Eksekusi

Mekanisme eksekusi berbeda-beda dalam rezim pengaturan jaminan benda bergerak. Pada resi gudang eksekusi dilakukan melalui parate eksekusi dan penjualan langsung. Pada gadai, eksekusi menggunakan parate eksekusi dan penjualan di bawah tangan, sehingga sering timbul sengketa terkait tata cara pelaksanaan penjualan di bawah tangan dan penilaian atas nilai benda yang dieksekusi. Pada saat Mahkamah Konstitusi mengeluarkan Putusan Nomor 18/PUU-Xvii/2019, timbul beragam interpretasi mengenai eksekusi jaminan fidusia dan mengancam kepastian hukum dalam pelaksanaannya.

Rancangan Undang-Undang Jaminan Kebendaan atas Benda Bergerak bertujuan untuk mengatur pembebanan jaminan atas berbagai jenis kebendaan, seperti jaminan fidusia, gadai, resi gudang, jaminan

pesawat udara, dan hipotek kapal. Selain itu, peraturan ini juga mencakup perjanjian pembiayaan yang menggunakan benda bergerak sebagai jaminan. Cakupan yang luas ini diharapkan dapat meningkatkan kepastian hukum dan mempercepat peningkatan ekonomi melalui pembiayaan. Rancangan Undang-undang ini juga menekankan penggunaan teknologi informasi dalam sistem pelayanan jasa penjaminan, sesuai dengan perkembangan teknologi dan tuntutan hukum di masyarakat. Pengembangan ini bertujuan untuk memfasilitasi proses pembiayaan yang lebih cepat, aman, dan terjamin secara hukum, serta sejalan dengan upaya Indonesia untuk meningkatkan daya saing nasional, seperti yang ditunjukkan dalam peringkat Indonesia dalam indeks Kemudahan Berbisnis.

Tentunya permasalahan eksekusi berhubungan dengan kepastian hukum bagi perlindungan hak masing-masing pihak baik kreditur maupun debitur. Salah satunya adalah bahwa tidak semua aspek pelaksanaan peraturan mengenai jaminan atas benda bergerak memerlukan proses pendaftaran, seperti dalam kasus gadai. Pendaftaran merupakan alat penting untuk merekam objek yang memiliki jaminan kebendaan sehingga yang terlibat dapat mengetahui kondisi objek tersebut. Dalam proses pendaftaran fidusia yang membutuhkan waktu lama dan menyulitkan efisiensi seseorang untuk menjaminkan hartanya. Dalam ketetapan fidusia mengharuskan pendaftaran di tempat tinggal resmi wali amanat fidusia saat ini. Masalah akan muncul ketika pemberi fidusia merupakan orang asing yang memiliki *real estate* di Indonesia karena ada ketidakpastian di negara tempat tinggalnya saat ini, apakah pemberi fidusia diakui secara hukum dan diakui di negara tersebut.

Besar harapan setelah disahkannya RUU jaminan benda bergerak ini akan terjalannya peleburan sehingga menimbulkan perlindungan dan menyederhanakan tingkat pengawasan, menjalin pelayanan yang lebih efektif, efisien yang berselimut hukum serta mengawal Indonesia menggapai cita-citanya yakni membuat iklim perekonomian yang maju dan stabil dengan skala spektrum terkait memiliki telaah objek jaminan benda bergerak, dan penyempurnaan sanksi-sanksi mencakup para subjek hukum yang terikat dan/atau yang menyangang hak dan tanggungan mengenai benda bergerak yang dijaminan tersebut. Tindakan ini akan menyederhanakan proses masyarakat dalam mendapatkan pembiayaan melalui jaminan atas barang. Dengan adanya jaminan ini, lembaga keuangan akan lebih termotivasi untuk memberikan pinjaman karena memiliki jaminan yang dapat digunakan sebagai agunan kredit.<sup>145</sup> Hal ini akan meningkatkan akses keuangan masyarakat, termasuk kebutuhan kendaraan bermotor atau perlengkapan usaha. Bagi pengusaha atau pelaku usaha kecil dan menengah, RUU ini menjadi jalan untuk pengembangan usahanya. Dengan adanya kemudahan dalam mendapatkan pembiayaan dengan menggunakan jaminan atas barang bergerak, akses terhadap modal menjadi lebih mudah bagi mereka. Hal ini dapat mendorong pertumbuhan bisnis, meningkatkan produksi, dan menciptakan lapangan kerja.<sup>146</sup>

---

<sup>145</sup> Hidayat, M. R., K. Nasution dan S. Setyadi, "Kekuatan Hukum Pengikatan Hak Tanggungan Atas Jaminan Kredit", *Akrab Juara: Jurnal Ilmu-Ilmu Sosial*, 5 (1), 2020, hal 55-56

<sup>146</sup> Abubakar dan Lastuti, "Implikasi Penggunaan Prinsip Syariah Dalam Aktivitas Ekonomi Terhadap Pengembangan Hukum Ekonomi Indonesia, *Asosiasi Pengajar Hukum Keperdataan*", 2014, hal. 14

Regulasi ini akan sangat membantu masyarakat di Indonesia dalam mengatur persyaratan dan kewajiban pemberi pinjaman *online* memberikan informasi jelas dan terbuka kepada konsumen. RUU ini mengatur objek jaminan yang merupakan benda yang tidak berwujud atau berwujud serta benda yang tidak bergerak terutama yang tidak mampu diberikan hipotek dan hak tanggungan. Rancangan Undang-Undang (selanjutnya disebut RUU) juga diharapkan mampu mendorong perkembangan sektor keuangan di Indonesia dan meningkatkan daya saing bisnis di dalam negeri. Hal ini sesuai dengan tujuan pemerintah Indonesia untuk mempercepat pembangunan ekonomi dan memperkuat sistem keuangan yang kuat dan stabil.

Rumusan Rancangan Undang-Undang Jaminan Benda Bergerak menjadi suatu kebutuhan yang penting bagi masyarakat Indonesia. Selain membawa dampak positif dalam memberikan perlindungan hukum yang lebih kokoh, RUU Jaminan Benda Bergerak memiliki potensi besar untuk memberikan kontribusi positif dalam mempercepat pertumbuhan ekonomi negara. Ini dapat meningkatkan akses keuangan dan menjamin kepastian hukum yang jelas bagi para pengusaha. Dengan kemudahan akses keuangan, peningkatan pengembangan bisnis, dan meningkatnya investasi, RUU ini dapat membantu meningkatkan stabilitas finansial, menciptakan peluang kerja, dan meningkatkan pendapatan masyarakat.

## **B. Reformulasi atas Objek Jaminan Benda Bergerak**

Pembangunan nasional merupakan strategi untuk pembangunan berkelanjutan yang melibatkan seluruh aspek kehidupan warga negara, bangsa, dan masyarakat, sebagaimana dijelaskan dalam pembukaan



Undang-Undang Dasar NRI Tahun 1945. Oleh karena itu, prinsip ini harus diimplementasikan dan diwujudkan dalam semua keputusan, termasuk dalam penyusunan peraturan di Indonesia. Justifikasi peraturan dalam RUU jaminan benda bergerak ini harus mempertimbangkan kepentingan pembangunan nasional serta memenuhi tiga prinsip dasar nilai hukum, yaitu kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan.<sup>147</sup>

Ditinjau dari aspek manfaat dalam hukum, pembentukan Undang-Undang baru ini bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada setiap individu untuk memperoleh hak jaminan dengan cara yang paling sederhana dan efektif. Sebagai alat untuk mengumpulkan modal, peran jaminan atas benda bergerak perlu diperluas agar dapat mencakup lebih banyak orang. Dengan semakin mudahnya akses masyarakat terhadap modal, akan mendorong aktivitas ekonomi yang seharusnya berdampak positif pada pertumbuhan kekayaan masyarakat.

Dalam era globalisasi, pertumbuhan ekonomi beriringan dengan meningkatnya kebutuhan warga negara akan modal atau pembiayaan untuk perusahaan. Untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan bisnis, pinjaman diberikan melalui perjanjian hutang antara kreditur dan debitur, dengan risiko bahwa debitur mungkin tidak dapat mengembalikan pinjaman sesuai kesepakatan. Oleh karena itu, untuk mencegah kemungkinan tersebut, salah satu tanggung jawab debitur adalah memberikan jaminan kepada kreditur. Salah satu bentuk jaminan yang sah di Indonesia adalah jaminan atas kebendaan, terutama melalui lembaga

---

<sup>147</sup> Surya, I. P, W. Putra, Ni Putu, Ria, D. Gede, dan Sudika Mangku, "Kebijakan Hukum Tentang Pengaturan Santet Dalam Hukum Pidana Indonesia", *Jurnal Komunitas Yustisia* 3(1), hal. 69-78

penjaminan atas benda bergerak. Di Indonesia, terdapat tiga instrumen jaminan atas harta kekayaan, yaitu gadai, fidusia, dan resi gudang.

Ketiga jenis jaminan tersebut diatur oleh peraturan yang berbeda-beda dan mengikuti prinsip pengaturan yang berbeda pula. Secara umum, peraturan mengenai benda bergerak di Indonesia memiliki beberapa kekurangan, seperti kurangnya badan hukum dalam regulasi, ketidakselarasan dalam penguasaan secara *non possessory* yang masih memiliki banyak pembatasan, dan sebagainya. Mengingat banyaknya permasalahan yang timbul, menjadi penting untuk mengatur hal ini melalui perundang-undangan yang jelas dan menyempurnakan regulasi yang masih bermasalah.

Objek jaminan benda bergerak yang semula didefinisikan sesuai dengan instrumen jaminan yaitu gadai, fidusia, dan resi gudang. Objek jaminan diartikan sesuai dengan benda yang sifatnya bergerak dan tidak bergerak. Dengan contoh gadai, di mana unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk dapat disebut gadai adalah gadai hanya diberikan atas barang bergerak, dikeluarkan dari penguasaan pemberi gadai, memberikan hak kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan terlebih dahulu atas piutang kreditur dan memberikan kewenangan kepada kreditur untuk mengambil sendiri pelunasan secara mendahului. Untuk ruang lingkup juga tidak diartikan secara rinci. Sedangkan reformulasi yang diberikan dalam RUU adalah memberikan pengertian objek jaminan benda bergerak secara lebih luas.

Dalam RUU jaminan benda bergerak objek jaminan diartikan benda bergerak baik secara sifat maupun secara hukum, baik berwujud maupun tidak

berwujud dan benda yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari. Disebutkan pula bahwa berhak untuk menerima hasil dari benda tidak bergerak namun tidak termasuk semua jenis benda tidak bergerak, bangunan dan sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun. Benda bergerak juga tidak terbatas dalam barang persediaan, komoditi, mesin dan peralatan, sarana transportasi darat, peralatan bergerak (*mobile equipment*) dan lain-lain. RUU juga memperluas ruang lingkup jaminan benda bergerak meliputi hasil atau transformasi dari benda bergerak yang dijamin, contohnya adalah kendaraan bermotor yang disewakan menghasilkan uang sewa dan uang tersebut apabila disimpan dalam rekening bank dan menghasilkan bunga (*civil fruits*) atau *revenues*.

Terkait dengan pendaftaran, regulasi sebelumnya hanya mewajibkan jaminan fidusia sedangkan untuk gadai dan resi gudang tidak. Maka dalam RUU dikatakan bahwa jaminan benda bergerak wajib didaftarkan. Hal ini memberikan jaminan mengenai status yang dijamin dan tentunya memberikan kemudahan dan menjadi sumber informasi yang objektif bagi pihak ketiga (seperti calon kreditur) yang akan terkait dengan aset pemberi jaminan.

Dalam RUU, pengaturan eksekusi jaminan diatur secara umum. Eksekusi jaminan dilakukan dengan cara pelaksanaan titel eksekutorial dapat dilaksanakan secara serta merta karena antara pemberi dan penerima jaminan benda bergerak telah membuat kesepakatan unsur cedera janji dan kesediaan pemberi jaminan benda bergerak untuk menyerahkan secara sukarela objek jaminan benda bergerak. Penjualan di bawah tangan dapat dilakukan kepada pihak ketiga atau penerima jaminan atau kreditur. Apabila terdapat

kelebihan atas penjualan objek jaminan maka penerima wajib mengembalikan kelebihan uang kepada pemberi jaminan. Apabila saat pelaksanaan eksekusi objek jaminan timbul permasalahan berkaitan penarikan objek jaminan, maka dapat diselesaikan melalui mekanisme di luar pengadilan. Penyelesaian dilakukan oleh lembaga yang memiliki fungsi dalam penarikan objek jaminan dan terdaftar di Kementerian Hukum dan HAM.

Reformulasi peraturan jaminan benda bergerak ini menciptakan kepastian, kemudahan dan perluasan pemanfaatan jaminan oleh masyarakat sehingga dapat berperan dalam mendorong pertumbuhan perekonomian nasional, terciptanya pelayanan jaminan yang lebih aman, efektif dan efisien melalui prosedur jaminan yang cepat, mudah, lebih memberikan kepastian hukum, serta mendorong iklim kemudahan berusaha di Indonesia dengan mempermudah pemberian kredit melalui jaminan benda bergerak. Reformulasi baru akan mengintegrasikan peraturan mengenai jaminan benda bergerak untuk memaksimalkan nilai benda yang menjadi objek yang secara bersamaan juga menjamin proses eksekusi terhadap kreditur. Dalam upaya reformulasi peraturan jaminan benda bergerak ini juga diharapkan untuk diaturnya penggunaan surat kuasa dalam memasang pembebanan hak jaminan terhadap suatu objek.

## **C. Kewajiban Pendaftaran dan Penghapusan Jaminan Benda Bergerak**

### **1. Pendaftaran Jaminan Benda Bergerak**

Pendaftaran jaminan benda bergerak awalnya hanya memberikan kewajiban kepada jaminan fidusia. Hal ini dinyatakan dalam Undang-Undang tentang Jaminan Fidusia Pasal 11 Ayat (1)

yang menyatakan bahwa benda yang dibebani dengan jaminan fidusia wajib didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia (Kementerian Hukum dan HAM) agar bersertifikat Jaminan Fidusia.<sup>148</sup> Kewajiban pendaftaran jaminan fidusia dikuatkan juga dengan adanya PMK RI Nomor 130/PMK.010/2012 tentang Pendaftaran Jaminan Fidusia bagi perusahaan pembiayaan yang melakukan pembiayaan konsumen untuk kendaraan bermotor dengan pembebanan jaminan fidusia. Pendaftaran bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi perusahaan pembiayaan dan konsumen sehubungan dengan penyerahan hak milik atas kendaraan bermotor dari konsumen secara kepercayaan (fidusia) kepada perusahaan pembiayaan. Hal ini berbeda dengan gadai yang tidak diwajibkan sedangkan pendaftaran barang jaminan sangat diperlukan untuk merekam objek yang memiliki jaminan kebendaan sehingga yang terlibat dapat mengetahui kondisi objek tersebut.

Upaya pendaftaran fidusia sebagai jaminan kredit dengan skema pengalihan hak kepemilikan suatu benda berdampak pada ekonomi biaya tinggi. Kreditur dibebankan tidak hanya biaya pendaftaran jaminan fidusia ke kas negara, tetapi juga biaya penerbitan akta notaris yang membebankan jaminan tersebut. Beberapa orang mungkin menghindari biaya-biaya ini dengan membuat Akta Jaminan Fidusia di bawah tangan. Namun, hal ini bertentangan dengan hukum, yang mengharuskan pendaftaran pada Kantor

---

<sup>148</sup> Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Tentang Jaminan Atas Benda Bergerak, hlm. 205.

Pendaftaran Fidusia untuk mendapatkan sertifikat Jaminan Fidusia. Beberapa orang hanya mendaftarkan Akta Jaminan Fidusia ketika konsumen menunjukkan tanda-tanda gagal bayar. Secara keseluruhan, menurut UU No. 42/1999 tentang Jaminan Fidusia, penerima fidusia harus mendaftarkan Akta Jaminan Fidusia untuk mendapatkan sertifikat dengan titel eksekutorial.

Apabila semua konsep jaminan fidusia diterapkan, jaminan fidusia menjadi lebih mahal dan merugikan untuk didaftarkan, seperti misalnya seseorang membebankan jaminan fidusia terhadap BPKB Kendaraan Bermotornya, harga motor tersebut memiliki kisaran harga Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), nilai pinjaman yang diberikan dengan objek jaminan tersebut adalah Rp 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), kemudian harus didaftarkan dan mengeluarkan biaya-biaya pajak dan akta Notaris. Oleh sebab itu, harapannya dengan pembaharuan melalui RUU Jaminan Bergerak dapat dibentuk standar atau Batasan nilai minimal yang wajib didaftarkan fidusia agar masyarakat tidak dirugikan dan terhadap nilai yang kecil diatur skema yang lebih sederhana.

Namun setelah adanya RUU, pendaftaran jaminan benda bergerak bersifat wajib didaftarkan. Jaminan benda bergerak lahir pada jaminan telah terdaftar. Sedangkan jaminan yang tidak terdaftar maka terhadap jaminan tersebut tidak berlaku ketentuan jaminan benda bergerak. Sehingga terhadap jaminan yang tidak terdaftar, kreditur/penerima jaminan tidak memiliki hak

mendahului. Tujuan dari dilakukannya pendaftaran adalah untuk :

- a. Publisitas atas efektifnya hak jaminan benda bergerak;
- b. Poin rujukan dalam menentukan peringkat prioritas berdasarkan waktu pendaftaran sehubungan dengan suatu hak jaminan; dan
- c. Sumber informasi yang objektif bagi pihak ketiga yang akan terkait dengan aset pemberi jaminan.

Pendaftaran jaminan dilaksanakan oleh penerima jaminan, kuasanya, atau wakilnya di kantor Kementerian Hukum dan HAM. Proses pendaftaran jaminan akan dikenai biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Besarnya biaya ini tergantung pada nilai jaminan dan periode waktu jaminan. Rincian lebih lanjut mengenai besarnya biaya PNBP akan diatur lebih lanjut melalui peraturan pemerintah.

Data yang diisi dalam melakukan pendaftaran adalah identitas pihak pemberi dan penerima, data perjanjian pokok yang dijamin, jangka waktu perjanjian pokok dan perjanjian jaminan, uraian mengenai Benda yang menjadi objek Jaminan, pemegang objek jaminan, nilai penjaminan nilai benda yang menjadi objek Jaminan. Pendaftaran jaminan ini dilakukan paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak ditandatanganinya perjanjian pokok. Penerima jaminan yang terlambat melakukan pendaftaran, maka akan diberikan sanksi administrasi berupa denda yang akan ditambahkan dari biaya pendaftaran.

Pemberian batas maksimal untuk pendaftaran bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada semua pihak yang terlibat, termasuk pihak ketiga. Penetapan batas waktu ini juga dimaksudkan untuk memberikan perlindungan hukum kepada para pihak terkait status jaminan saat kesepakatan dibuat. Dengan adanya batas waktu pendaftaran, jaminan tersebut akan dianggap seolah-olah jaminan atas benda bergerak, di mana penerima jaminan diberi hak prioritas terhadap kreditur lain dalam hal pelunasan utang yang dijamin dengan objek jaminan yang telah disepakati.

Pembebanan jaminan yang dilakukan dengan akta di bawah tangan melalui sistem jaminan benda bergerak, maka pendaftaran otomatis akan langsung terintegrasi pada saat dilakukannya pembebanan. Setelah terdaftarnya jaminan benda bergerak maka akan terbit tanda bukti terdaftar dan keterangan benda yang menjadi objek jaminan dapat diakses dan terbuka untuk umum.

## **2. Penghapusan Jaminan Benda Bergerak**

Berdasarkan sifat *accessoir* dari jaminan benda bergerak, keberadaan jaminan benda bergerak bergantung pada prestasi tertentu, seperti melakukan atau tidak melakukan suatu tindakan atau kewajiban yang dijamin pembayarannya. Jika prestasi tersebut tidak ada lagi atau karena alasan-alasan lain, secara otomatis jaminan benda bergerak yang bersangkutan juga menjadi tidak berlaku. Ada



beberapa hal yang menyebabkan terjadi hapusnya jaminan benda bergerak yaitu :

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan jaminan;
- b. Pelepasan hak atas jaminan oleh penerima jaminan, penghapusan jaminan benda bergerak karena dilepaskan oleh pemegangnya terjadi melalui penyampaian pernyataan tertulis kepada pemberi jaminan benda bergerak yang menjelaskan bahwa jaminan benda bergerak tersebut telah dilepaskan.
- c. Musnahnya benda yang menjadi objek jaminan, musnahnya benda yang menjadi objek jaminan juga tidak menghapuskan objek jaminan atas klaim asuransi dalam hal benda yang menjadi objek jaminan diasuransikan. Jika benda yang menjadi objek jaminan musnah dan benda tersebut diasuransikan maka klaim asuransi akan menjadi pengganti objek jaminan tersebut.
- d. Jika terjadi bahwa pemegang obyek jaminan benda bergerak menjadi pemilik obyek jaminan benda bergerak.
- e. Pembersihan hak jaminan benda bergerak berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri.

Hapusnya hak jaminan benda bergerak berdasarkan penetapan peringkat terjadi karena permohonan pembeli benda bergerak yang dibebani jaminan benda bergerak dibersihkan dari beban jaminan benda bergerak. Hal ini mengingatkan pembeli objek dapat meminta kepada pemegang jaminan benda bergerak agar benda yang dibeli

dibersihkan dari segala beban jaminan benda bergerak yang melebihi harga pembelian. Hal ini diperbuat untuk melindungi kepentingan pembeli apabila harga pembelian tidak mencukupi melunasi utang yang dijamin.

Apabila objek jaminan benda bergerak dibebani lebih dari satu jaminan dan tidak terdapat kesepakatan di antara pemegang jaminan benda bergerak tersebut, pembeli dapat mengajukan permohonan kepada ketua pengadilan negeri daerah hukumnya untuk menetapkan pembersihan dan menetapkan ketentuan mengenai pembagian hasil penjualan lelang di antara para yang berpiutang dan peringkat menurut perundang-undangan yang berlaku. Sebelum mengajukan ke pengadilan negeri maka akan dilakukan mufakat melalui musyawarah dan apabila diperlukan maka dapat meminta mediator yang disetujui para pihak yang bersangkutan. Permintaan pembersihan jaminan benda bergerak dari objek yang dijamin tidak dapat diajukan oleh pembeli jika transaksi dilakukan secara sukarela dan perjanjian jaminan benda bergerak antara para pihak telah menetapkan bahwa objek jaminan tidak akan dibebaskan dari beban jaminan yang melekat.

Musnahnya benda yang menjadi objek jaminan tidak menghapuskan objek jaminan atas klaim asuransi dalam hal benda yang menjadi objek jaminan diasuransikan. Dalam hal benda yang menjadi objek jaminan musnah dan benda tersebut diasuransikan maka klaim asuransi akan menjadi pengganti objek jaminan tersebut. Penerima jaminan, kuasanya, atau wakilnya memberi tahu Menteri Hukum dan HAM tentang

penghapusan jaminan benda bergerak dengan melampirkan bukti, seperti pernyataan tertulis terkait hapusnya perikatan pokok yang dijamin atau pelepasan hak atas jaminan oleh penerima jaminan, atau keputusan pengadilan negeri terkait pembersihan hak jaminan benda bergerak berdasarkan penetapan peringkat. Pemberitahuan dilakukan paling lambat 3 hari setelah hapusnya pembebanan jaminan benda bergerak. Batas waktu 3 hari sebagai bentuk respon lembaga penjaminan benda bergerak terhadap perkembangan aktivitas dunia usaha dan batas waktu 3 hari ini sudah diterapkan dalam mekanisme penghapusan jaminan resi gudang.

Selama ini, dalam hal pencoretan untuk penghapusan gadai, tidak dikenal istilah pencoretan dalam jaminan gadai karena gadai tidak didaftarkan Dalam RUU Jaminan Benda Bergerak, penghapusan jaminan dan pencoretan jaminan pada jaminan gadai adalah sebagai berikut:

- 1) Hapusnya perikatan pokok yang dijamin dengan gadai. Ini sesuai dengan sifat *accessoir* daripada gadai, sehingga nasibnya bergantung kepada perikatan pokoknya. Perikatan pokok hapus antara lain karena adanya pelunasan, kompensasi, novasi, dan penghapusan utang.
- 2) Terlepasnya benda jaminan dari kekuasaan pemegang gadai. Tetapi pemegang gadai masih mempunyai hak untuk menuntutnya kembali dan kalau berhasil, maka undang-undang menganggap perjanjian gadai

tersebut tidak pernah terputus (Pasal 1152 ayat (3) KUHPerdara).

- 3) Hapusnya/musnahnya benda jaminan.
- 4) Dilepasnya benda gadai secara sukarela.
- 5) Percampuran, yaitu dalam hal pemegang gadai menjadi pemilik barang gadai tersebut.
- 6) Kalau terdapat penyalahgunaan benda gadai oleh pemegang gadai (Pasal 1159 KUHPerdara). Sebenarnya KUHPerdara tidak mengatakan secara tegas mengenai hal ini. Hanya saja dalam Pasal 1159 dikatakan bahwa pemegang gadai mempunyai hak retensi, kecuali kalau ia menyalahgunakan benda gadai. Dalam hal mana, secara *a contrario* dapat disimpulkan bahwa pemberi gadai berhak untuk menuntut kembali benda jaminan. Kalau benda jaminan keluar dari kekuasaan pemegang gadai, maka gadainya menjadi hapus.

Kemudian terdapat jaminan fidusia yang selama ini jaminan Fidusia hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan fidusia, pelepasan hak atas jaminan Fidusia oleh Penerima Fidusia, atau musnahnya benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia. Dalam hal Jaminan Fidusia hapus, maka Penerima Fidusia, kuasa atau wakilnya wajib memberitahukan kepada Menteri dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal hapusnya Jaminan Fidusia. Pemberitahuan penghapusan Jaminan Fidusia paling sedikit memuat:

- 1) Keterangan atau alasan hapusnya Jaminan Fidusia;

- 2) Nomor dan tanggal Sertifikat Jaminan Fidusia;
- 3) Nama dan tempat kedudukan notaris; dan
- 4) Tanggal hapusnya Jaminan fidusia.

Berdasarkan Pemberitahuan penghapusan, Jaminan Fidusia dihapus dari daftar Jaminan fidusia dan diterbitkan keterangan penghapusan yang menyatakan Sertifikat Jaminan Fidusia (SJF) yang bersangkutan tidak berlaku lagi.<sup>149</sup>

Tujuan dilakukannya penghapusan jaminan fidusia adalah demi tercapainya tertib administrasi terkait status dari benda objek jaminan fidusia yang sebelumnya dilakukan pendaftaran. Dengan dilaksanakannya penghapusan jaminan fidusia maka akan dinyatakan bahwa benda tersebut sudah bukan sebagai objek jaminan dari suatu utang dan sertifikat jaminan fidusia yang bersangkutan sudah tidak berlaku lagi.

Dengan pembaruan sistem fidusia yang memungkinkan pihak lain untuk melakukan registrasi secara elektronik, penerima fidusia seharusnya dapat dengan mudah menghapus jaminan fidusia. Perusahaan pembiayaan, biasanya Perseroan Terbatas (PT), adalah penerima fidusia. Setelah Anda mendaftar dengan nama ritel atau korporasi tersebut, Anda akan mendapatkan username dan password untuk login. Lembaga pembiayaan tersebut dapat menghapus jaminan fidusia yang diberikan kepadanya setelah mendapatkan username dan password. Karena kedudukannya sebagai pihak

---

<sup>149</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia, Pasal 16 dan Pasal 17.

yang dibebani kewajiban, kreditur seringkali tidak memenuhi kewajibannya. Kreditur hanya memberikan bukti kepemilikan objek jaminan bersama dengan surat keterangan lunas sebagai bukti bahwa utang debitur telah dilunasi; namun, surat keterangan penghapusan jaminan fidusia tidak diberikan.

Penghapusan dilakukan terutama terhadap objek dari lembaga jaminan yang sewaktu pembebanannya disyaratkan untuk melakukan kewajiban pendaftaran, seperti lembaga jaminan hipotek, hak tanggungan, atau jaminan fidusia.

Proses penghapusan yang paling umum diketahui oleh masyarakat adalah pada hak tanggungan, setelah hutangnya lunas maka hak tanggungan hapus dan perlu untuk dilakukan penghapusan (roya atau pencoretan) agar tanah yang semula dibebani dengan hak tanggungan menjadi bersih dari statusnya sebagai jaminan.

#### **D. Penguasaan Objek Jaminan**

Pada jaminan hak-hak hukum, ada beberapa masalah yang perlu diperhatikan. Ini termasuk kerangka aturan yang belum terintegrasi, pemilikan tanpa penguasaan (bukan kepemilikan) yang masih memiliki banyak pembatasan, luas benda bergerak yang dapat dijamin yang terbatas dan belum memenuhi praktik internasional, dan tidak adanya mekanisme pendaftaran yang menyediakan informasi secara utuh tentang penjaminan yang telah dilakukan, bahkan ketika beberapa jenis jaminan tidak mewajibkan adanya pendaftaran, kurangnya kepastian hukum dalam pelaksanaan hak kreditur untuk mendapat pembayaran terlebih dahulu ketika debitur wanprestasi di luar prosedur kepailitan dan ketika debitur dilikuidasi, serta

perlindungan/ kreditur melalui lembaga diam otomatis (*automatic stay*).

Selama ini, penerapan asas publisitas dalam penjaminan benda bergerak dilakukan dengan cara yang berbeda-beda. Gadai dilakukan dengan penguasaan atas benda, Jaminan Fidusia dilakukan dengan pendaftaran dan Jaminan atas Resi Gudang dilakukan dengan memberitahukan perjanjian pengikatan Resi Gudang sebagai Hak Jaminan kepada Pusat Registrasi dan Pengelola Gudang. Perbedaan mekanisme pengumuman ini dilakukan sesuai dengan karakteristik penguasaan benda. Dalam gadai dimana kreditur menguasai objek jaminan maka pengumuman dilakukan dengan penyerahan objek jaminan kepada kreditur. Hal ini merujuk pada asas pengumuman dalam benda bergerak yaitu penguasaan nyata atas benda. Berbeda dengan Jaminan Fidusia dan Resi Gudang dimana kreditur tidak menguasai objek jaminan sehingga pengumuman dilakukan dengan pendaftaran.

Pengalihan jaminan dapat dilakukan secara penuh yang diartikan beralihnya segala hak dan kewajiban penerima atau pemberi jaminan kepada penerima atau pemberi yang baru ataupun pengalihan dapat dilakukan secara bagian (termasuk penjaminan dengan kreditur bertingkat).

Dalam hal penjaminan kepada kreditur bertingkat, maka para pihak dalam jaminan yang baru wajib mendaftarkan kembali jaminannya. Sistem akan memberikan pemberitahuan atas dijaminkannya objek jaminan kepada kreditur baru. Penerima Jaminan tidak menanggung kewajiban atas akibat tindakan atau kelalaian Pemberi Jaminan baik yang timbul dari hubungan kontraktual atau yang timbul dari perbuatan

melanggar hukum sehubungan dengan penggunaan dan pengalihan Benda yang menjadi objek Jaminan. Terhadap pengalihan objek jaminan yang berdampak pada perubahan data dalam pendaftaran maka sebaiknya dilakukan pendaftaran kembali.

Berkaitan dengan kajian akibat hukum penerapan Sistem Baru dalam penjaminan benda bergerak akan berdampak terhadap beberapa aspek, salah satunya terkait Kreditur bertingkat. Dalam hal pengaturan baru dengan sistem tersebut dapat meningkatkan resiko jaminan dengan membuka penjaminan kepada kreditur bertingkat. Naiknya risiko atas penjaminan kepada kreditur bertingkat ini disebabkan oleh potensi masalah yang dapat muncul sebagai akibat dari naiknya jumlah pembayaran cicilan, penyerahan objek jaminan, pelaksanaan eksekusi, dan pembagian pelunasan utang. Akibatnya, naiknya risiko ini akan mengakibatkan kenaikan bunga dan tarif imbal jasa penjaminan, yang pada gilirannya akan membebani debitur. Oleh karena itu, perlu diatur agar peluang untuk melakukan penjaminan kepada kreditur bertingkat ini tidak terbuka.

Penjaminan kepada kreditur bertingkat atas objek jaminan dapat dilakukan dengan mengubah identitas pihak Penerima Jaminan, perubahan ini dilakukan melalui pembuatan perjanjian kembali. Selain perubahan, penjaminan kepada kreditur bertingkat juga dapat dilakukan melalui proses penjaminan biasa, yang dimulai dengan pembuatan perjanjian (pembebanan) dan pendaftaran.

Untuk pendaftaran jaminan lanjutan, sistem akan menggabungkannya dengan jaminan sebelumnya. Perubahan atau penjaminan kepada kreditur bertingkat akan diterbitkan sebagai sertifikat jaminan baru, yang mengandung informasi tentang perubahan dan status



kreditur sebagai kreditur pertama, kedua, dan seterusnya.

Penunjukan status kreditur ini menunjukkan bahwa pelunasan utang harus menjadi prioritas utama dalam eksekusi. Untuk lembaga jaminan yang menetapkan bahwa hanya satu barang, yaitu barang gudang, dapat dibebani dengan jaminan utang, jaminan utang harus diubah.

Setiap benda selama punya nilai ekonomis dan hak miliknya dapat setiap benda yang memiliki nilai ekonomis dan hak milik dapat digunakan sebagai jaminan dalam transaksi untuk mengamankan sejumlah uang yang terutang kepada kreditur tertentu.

Dalam hal benda bergerak yang digunakan sebagai jaminan, maka digunakan lembaga jaminan gadai yang tercantum dalam Buku II BW. Nilai ekonomis objek gadai dapat dijamin kembali oleh pemegang gadai kepada pihak ketiga, berdasarkan taksiran dari pihak yang berkompeten. Pada saat menjaminkan kembali benda gadai kepada pihak ketiga, nilai ekonomis yang tersisa dan jangka waktu gadai harus diperhitungkan. Apabila pemegang gadai tidak dapat melunasi hutangnya kepada pihak ketiga, maka benda gadai tersebut akan dijual secara lelang, sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Jaminan.

#### **E. Konsep Hak Mendahulu (Penjaminan Ulang)**

Latar belakang mengenai hak mendahulu atas objek yang dijamin dalam jaminan gadai, fidusia, dan resi gudang mencakup pemahaman tentang perlindungan keuangan yang diberikan kepada kreditur dalam transaksi pinjaman. Ketiga jenis jaminan ini menetapkan mekanisme yang memungkinkan kreditur untuk mendapatkan prioritas dalam pengambilan aset

yang dijaminakan jika terjadi kegagalan pembayaran atau *default* dari peminjam.

Dalam konteks ekonomi modern, jaminan gadai, fidusia, dan resi gudang menjadi instrumen penting dalam memfasilitasi akses terhadap kredit dan pinjaman. Dalam situasi di mana peminjam memerlukan dana tambahan untuk tujuan tertentu seperti investasi bisnis, pembelian properti, atau modal kerja, pemberi pinjaman membutuhkan jaminan yang memberikan kepastian bahwa mereka akan mendapatkan kembali dana yang dipinjamkan.

Dengan adanya hak mendahulu, pemberi pinjaman memiliki keamanan tambahan karena dapat menjual atau merebut aset yang dijaminakan jika peminjam tidak dapat memenuhi kewajibannya. Hal ini meminimalkan risiko kerugian bagi pemberi pinjaman dan secara efektif meningkatkan kepercayaan dalam transaksi pinjaman. Di sisi lain, peminjam juga mendapat manfaat karena mendapatkan akses lebih mudah ke dana dengan menggunakan aset yang dimilikinya sebagai jaminan.

Dalam Penerima Jaminan memiliki hak mendahulu terhadap kreditor lainnya. Hak mendahulu adalah hak Penerima Jaminan untuk mengambil pelunasan piutangnya atas hasil eksekusi Benda yang menjadi objek Jaminan. Hak mendahulu Penerima Jaminan tidak hapus karena adanya kepailitan dan atau likuidasi Pemberi Jaminan.

Jika satu benda dijadikan jaminan untuk lebih dari satu pinjaman dan semua pinjaman tersebut didaftarkan secara bersamaan, maka para pemberi pinjaman memiliki hak yang sama untuk mendapatkan bagian dari nilai jaminan jika ada pembayaran yang dibuat atas pinjaman tersebut. Namun, jika pendaftaran jaminan

dilakukan pada waktu yang berbeda untuk pemberi pinjaman yang berbeda, maka hak untuk mendapatkan bagian dari jaminan akan diberikan terlebih dahulu kepada pemberi pinjaman yang mendaftarkan jaminan lebih awal. Hak ini tetap berlaku meskipun pemberi pinjaman menghadapi kebangkrutan atau likuidasi.

# CONTOH-CONTOH ATRIBUSI PERJANJIAN JAMINAN KEBENDAAN KHUSUS

## A. Surat Bukti Gadai

Perjanjian Utang Piutang Dengan Jaminan Gadai	
Kami yang bertandatangan pada Surat Bukti Gadai (SBG) ini, yakni PT PEGADAIAN (Persero) (Penerima Gadai) dan NASABAH (pemilik barang jaminan atau kuasa dari pemilik barang jaminan), sepakat membuat perjanjian sebagai berikut:	
1.	NASABAH menerima dan setuju terhadap uraian dan taksiran barang jaminan, penetapan Uang Pinjaman, Tarif Sewa Modal, Biaya Administrasi, Biaya Lainnya (jika ada), Bea lelang sebagaimana yang dimaksud pada Surat Bukti Gadai (SBG) atau bukti transaksi (struk atau dokumen elektronik) dan sebagai tanda bukti yang sah penerimaan uang pinjaman dan Uang Kelebihan Lelang (jika ada).
2.	Barang yang diserahkan sebagai barang jaminan adalah milik NASABAH dan/atau kepemilikan sebagaimana pasal 1977 KUH Perdata dan/atau milik Pemberi Kuasa atas barang jaminan yang dikuasakan kepada NASABAH, 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 uang pinjaman ditambah sewa modal dan biaya lainnya (jika ada) pada saat pelunasan, atau membayar cicilan uang pinjaman (jika ada), sewa modal, biaya administrasi pada saat perjanjian.
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 ( <i>Force Majeure</i> ) yang ditetapkan pemerintah. Ganti Rugi diberikan setelah diperhitungkan dengan Uang Pinjaman, Sewa Modal dan biaya lainnya (jika ada) atau dalam bentuk barang yang memiliki nilai sama/setara seperti tertera pada SBG, sesuai ketentuan dan peraturan penggantian yang berlaku di PEGADAIAN (Persero).
5.	NASABAH dapat melakukan Ulang Gadai, Gadai Ulang Otomatis, dan Minta Tambah Uang Pinjaman, selama nilai taksiran masih memenuhi syarat dengan memperhitungkan Sewa Modal, Biaya Administrasi dan Biaya Lainnya (jika ada) yang masih akan dibayar. Jika terjadi penurunan nilai Taksiran Barang Jaminan pada saat Ulang Gadai, maka NASABAH wajib mengangsur Uang Pinjaman atau menambah barang jaminan agar sesuai dengan nilai taksiran yang baru.
6.	Terhadap barang jaminan yang telah dilunasi dan belum diambil oleh NASABAH, terhitung sejak terjadinya tanggal pelunasan sampai dengan sepuluh hari tidak dikenakan biaya jasa titipan. Bila telah melebihi sepuluh hari dan pelunasan, barang jaminan tetap belum diambil, maka NASA BAH sepakat dikenakan biaya jasa titipan yang besarnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku di PT PEGADAIAN (Persero) atau sebesar yang tercantum dalam Bukti Transaksi.
7.	Apabila sampai dengan tanggal jatuh tempo tidak dilakukan Pelunasan, Ulang Gadai atau Gadai Ulang Otomatis, maka PT PEGADAIAN (Persero) berhak melakukan penjualan barang jaminan melalui lelang.
8.	Sebelum Barang Jaminan NASABAH dijual lelang, Barang Jaminan dapat dijual dengan cara: a. NASABAH menjual sendiri Barang Jaminannya; atau b. NASABAH memberikan kuasa kepada Perusahaan untuk menjualkan Barang Jaminannya.
9.	Hasil penjualan lelang Barang Jaminan setelah dikurangi Uang Pinjaman, Sewa Modal, Biaya lainnya (jika ada) dan Bea Lelang, merupakan kelebihan yang menjadi hak NASABAH. PT PEGADAIAN (Persero) akan memberitahukan nominal Uang Kelebihan NASABAH melalui papan pengumuman di Kantor Cabang/Unit Pelayanan Cabang Penerbit SBG, mengimfikan surat ke alamat NASABAH atau melalui media lainnya seperti telepon, <i>short message service</i> (SMS).
10.	NASABAH setuju bahwa biaya pemberitahuan Uang Kelebihan kepada NASABAH dapat diperhitungkan sebagai pengurang dari Uang Kelebihan.
11.	Jangka waktu pengambilan uang kelebihan lelang adalah selama 1 (satu) tahun sejak tanggal lelang sebagaimana dimaksud pada angka 9 Perjanjian ini.
12.	Jika lewat waktu dari jangka waktu pengambilan uang kelebihan lelang, NASABAH menyatakan setuju untuk menyalurkan uang kelebihan lelang 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 lainnya (jika ada) dan Bea Lelang maka NASABAH wajib membayar kekurangan tersebut.
13.	NASABAH dapat datang sendiri untuk melakukan Ulang Gadai atau Minta Tambah Uang Pinjaman atau Mengangsur Uang Pinjaman atau Pelunasan atau Menerima Barang Jaminan atau Menerima Uang Kelebihan Lelang, dan/atau dapat dengan memberikan kuasa kepada orang lain dengan mengisi dan membubuhkan tandatangan pada kolom yang tersedia, dengan melampirkan fotokopi KTP/PASPOR NASABAH dan penerima kuasa serta menunjukkan asli KTP/PASPOR penerima kuasa.
14.	NASABAH atau Kuasanya dapat melakukan Perpanjangan, mengangsur Uang Pinjaman dan Pelunasan SBG di seluruh Cabang/Unit Pelayanan Cabang Online dan <i>channel</i> yang bekerja sama dengan PT PEGADAIAN (Persero).
15.	Dalam hal NASABAH atau Kuasanya melakukan pengambilan Barang Jaminan, transaksi Minta Tambah Uang Pinjaman atau pengambilan uang kelebihan lelang, hanya dilayani di Kantor Cabang/Unit Pelayanan Cabang Penerbit Surat Bukti Gadai.
16.	NASABAH yang menggunakan layanan Gadai Ulang Otomatis membubuhkan tandatangan pada kolom yang tersedia.
17.	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.
18.	NASABAH menyatakan tunduk dan mengikuti segala peraturan yang berlaku di PT PEGADAIAN (Persero) sepanjang ketentuan yang menyangkut Utang Piutang Dengan Jaminan Gadai.
19.	Apabila terjadi perselisihan di kemudian hari akan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat dan apabila tidak tercapai kesepakatan akan diselesaikan melalui Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa di Bidang Usaha Pegadaian sesuai Undang-Undang yang berlaku.

Sumber: Surat Bukti Gadai PT Pegadaian



tertanggal [REDACTED] dibuat dihadapan saya, Notaris di Jakarta, dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Keputusannya tertanggal [REDACTED] yang telah diubah seluruhnya dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tertanggal [REDACTED] Nomor: [REDACTED] Tambahan Nomor: [REDACTED] kemudian terakhir kali diubah dengan Akta Nomor: [REDACTED] yang perubahan anggaran dasar beserta pemberituannya berturut-turut telah mendapat persetujuan dan diterima serta dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum dengan suratnya tertanggal [REDACTED] Nomor: [REDACTED]

- Untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris, yaitu:-----

1. Nona [REDACTED], lahir di [REDACTED] tanggal [REDACTED] (sebelumnya [REDACTED]), Warga Negara [REDACTED], bertempat tinggal di [REDACTED]

....., Pemegang Kartu Tanda  
Penduduk Nomor: .....,  
2. Nona ....., lahir di .....,  
pada tanggal ..... (.....  
.....  
.....  
bertempat tinggal di .....  
.....  
....., Pemegang Nomor  
Induk Kependudukan: .....

berdasarkan Surat Persetujuan yang dibuat dibawah  
tangan bermeterai cukup, dan telah dilegalisasi  
oleh A....., Notaris  
Pengganti ....., dengan Nomor:  
..... tertanggal .....

- Untuk selanjutnya disebut sebagai "**Pemberi  
Kuasa**";-----

-Pemberi Kuasa bertindak sesuai dengan  
kedudukannya sebagaimana tersebut diatas,  
menerangkan terlebih dahulu sebagai berikut: --

-Bahwa dalam rangka untuk menjamin pembayaran  
secara penuh dan tepat waktu atas seluruh hutang-  
hutang, kewajiban-kewajiban dan dana yang  
sekarang ada dan yang akan ada di kemudian hari  
yang jatuh tempo, terhutang atau ditimbulkan  
oleh setiap Pihak Yang Berkewajiban  
(sebagaimana didefinisikan sebagai "**Obligors**" --  
dalam perjanjian kredit yang disebutkan di

bawah ini) kepada setiap Pihak Yang Dijamin (sebagaimana didefinisikan sebagai "Secured Parties" dalam perjanjian kredit yang disebutkan di bawah ini) berdasarkan atau sehubungan dengan setiap Dokumen Pembiayaan (sebagaimana didefinisikan sebagai "Finance Documents" dalam perjanjian kredit yang disebutkan di bawah ini) (dalam setiap hal, baik secara sendiri atau bersama-sama, atau bersama sama dan beberapa, dengan setiap pihak lain, baik secara nyata atau kemungkinan ada dan baik sebagai pokok, jaminan atau sebaliknya) ("Kewajiban-Kewajiban"), berdasarkan perjanjian fasilitas kredit atau dokumen lindung nilai, termasuk namun tidak terbatas pada Perjanjian Kredit US\$ [REDACTED] tanggal [REDACTED], dibuat [REDACTED], dibuat diantara : -----

- (1) [REDACTED] sebagai debitor; -----
- (2) [REDACTED] sebagai perusahaan---  
Penjamin (*Corporate Guarantor*); -----
- (3) [REDACTED] dan [REDACTED]. Sebagai---  
pengatur (*Arranger*); -----
- (4) Lembaga-Lembaga Keuangan sebagaimana-----  
didefinisikan di dalam perjanjian kredit ---  
tersebut, sebagai para kreditor (*Lenders*);---
- (5) [REDACTED] Sebagai agen fasilitas (*Facility Agent*); dan--
- (6) [REDACTED], Sebagai agen jaminan--



(*Security Agent*) ("Perjanjian Kredit"),-----  
pengertian mana termasuk setiap-----  
variasi dan perubahan terhadap pengertian-----  
tersebut dari waktu ke waktu), Dokumen-Dokumen  
Lindung Nilai (sebagaimana didefinisikan-----  
sebagai "*Hedging Documents*" dalam-----  
Perjanjian Kredit) yang dibuat diantara----  
Pemberi Kuasa dan Bank-Bank Lindung Nilai ---  
(sebagaimana didefinisikan sebagai- "*Hedging--*  
*Banks*" dalam Perjanjian Kredit), atau-----  
Dokumen dokumen Pembiayaan lainnya atau----  
perjanjian fasilitas kredit yang kemudian---  
akan dibuat oleh Pemberi Kuasa dengan Para --  
Kreditor dan/atau Bank-Bank Lindung Nilai --  
atau setiap dari perubahan, pembaharuan, ---  
penambahan serta pengantiannya, baik karena-  
bank garansi, bunga dan biaya-biaya, -----  
jaminan (*borgtocht*), surat-surat wesel, ----  
*promesse*, akseptasi atau surat berharga ----  
lainnya yang ditandatangani oleh Pemberi-----  
Kuasa, sebagai *acceptante*, *endossante*, ----  
penarik atau *avalist* atau berdasarkan-----  
apapun juga. -----  
-berdasarkan Surat Lindung Nilai tanggal atau -  
Sekitar tanggal Perjanjian Kredit ("Surat---  
Lindung Nilai"), Pemberi Kuasa berjanji ----  
untuk melaksanakan strategi lindung nilai -  
tertentu berdasarkan syarat-syarat dan -----  
ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum----  
dalam Surat Lindung Nilai. Sebagai -- -----  
implementasinya, Pemberi Kuasa dapat-----

menandatangani Dokumen-Dokumen Lindung Nilai--  
(sebagaimana didefinisikan sebagai -----  
"Hedging Documents" dalam Perjanjian Kredit)  
dengan Bank-Bank Lindung Nilai (sebagaimana--  
didefinisikan sebagai "Hedging Banks" dalam--  
Perjanjian Kredit) untuk tujuan Pelaksanaa--  
strategi lindung nilai yang dipersyaratkan --  
oleh Surat Lindung Nilai. -----  
-Pemberi Kuasa dengan ini memberikan kuasa dengan  
hak substitusi, baik untuk sebagian atau untuk ---  
seluruhnya kepada ██████████ -----  
sebagai agen jaminan ("Agen Jaminan") untuk dan  
atas nama Pihak Yang Dijamin.-----  
-Kuasa tersebut tidak dapat dipisahkan dari ---  
perjanjian-perjanjian fasilitas kredit yang----  
telah ada sebagaimana tersebut diatas atau ----  
perjanjian-perjanjian fasilitas kredit yang di -  
masa akan datang akan dibuat oleh Para Kreditor---  
(sebagaimana didefinisikan sebagai "Lenders" dalam  
Perjanjian Kredit) dan/atau Bank-Bank Lindung-----  
Nilai dengan Pemberi Kuasa termasuk setiap-----  
pembaharuan, perubahan, penambahan dan-----  
penggantiannya, perjanjian-perjanjian tersebut--  
tidak akan dibuat tanpa adanya kuasa ini dan ---  
kuasa ini tidak dapat dicabut kembali serta ----  
tidak akan berakhir karena sebab-sebab, termasuk-  
namun tidak terbatas pada, yang tercantum dalam --  
Pasal 1813, Pasal 1814 dan Pasal 1816 Kitab  
Undang-Undang Hukum Perdata : -----  
-----**KHUSUS**-----  
-PERTAMA: Atas pengeluaran dan biaya-biaya Pemberi



08-10-2000, tanggal 08, bulan 10, tahun 2000) dibuat dihadapan Kepala Kantor Administrasi Pelabuhan Jakarta Selatan, Kepala Kantor Administrasi Pelabuhan Jakarta Selatan yang bertindak sebagai Pejabat Pendaftar dan mencatat Balik nama Kapal di Kota Administrasi Jakarta Selatan, terdaftar atas nama PT. [REDAKSI], berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Selatan.-----  
-demikian termasuk semua alat perlengkapan yang--  
dipasang dan/atau melekat pada kapal-kapal -----  
tersebut yang merupakan bagian tidak terpisahkan--  
dari kapal-kapal tersebut serta sebagaimana juga--  
dimaksud dalam Pasal 309 ayat 3 Kitab -----  
Undang-undang Hukum Dagang Indonesia, baik yang  
ada pada saat ini maupun dikemudian hari, dan  
setiap penambahan, penggantian dan substitusi  
yang kemudian dipasangkan atau merupakan bagian  
dari kapal tersebut.-----  
(selanjutnya disebut sebagai "Kapal"). -----  
-Selanjutnya, jaminan Kapal ini juga terikat---  
dengan ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam--  
Pasal 1178, Pasal 1185 dan Pasal 1210 Kitab -  
Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 297 Kitab -  
Undang-Undang Hukum Dagang serta perjanjian-  
perjanjian lain yang dikehendaki oleh Pihak Yang  
Dijamin, dengan ketentuan bahwa Agen Jaminan----  
dengan ini diberikan kuasa oleh Pemberi Kuasa  
untuk mengurus, membuka, menutup dan-----  
memperpanjang perjanjian asuransi Kapal pada-----  
perusahaan asuransi yang disetujui oleh Pihak

Yang Dijamin atas segala macam bahaya/risiko dan untuk jumlah dan syarat-syarat yang dikehendaki oleh Pihak Yang Dijamin, satu dan lain atas biaya Pemberi Kuasa, dan dalam polis asuransi tersebut, Agen Jaminan ditunjuk sebagai yang berhak untuk menerima seluruh pembayaran berdasarkan perjanjian asuransi tersebut, untuk -- diperhitungkan dengan Kewajiban-Kewajiban sesuai -- dengan ketentuan-ketentuan dalam Dokumen-dokumen -- Pembiayaan (sebagaimana didefinisikan sebagai ---- "*Finance Document*" didalam Perjanjian Kredit).--

-KEDUA: Untuk menerima pemasangan hipotek dengan - Perjanjian-perjanjian sebagaimana tersebut diatas untuk dan atas nama Pihak Yang Dijamin. -----

-Untuk tujuan dari pemasangan Hipotek tersebut, - untuk menghadap kepada pihak yang berwenang, ----- memberikankan keterangan-keterangan, ----- menandatangani akta-akta dan surat-surat lain, -- termasuk akta-akta dihadapan Pejabat Pelabuhan --- dan Pejabat Pendaftaran dan Balik Nama Kapal, --- dan untuk melakukan tindakan apapun yang ----- diperlukan sehubungan dengan pelaksanaan kuasa --- ini, tidak ada tindakan yang dikecualikan. -----

-Bahwa kuasa untuk memasang hipotik atas Kapal - ini dibuat dalam rangka pemasangan hipotek sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain berdasarkan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran dan - ----- peraturan pelaksana lainnya yang berkaitan dengan ketentuan Pemasangan hipotek atas kapal. -----

-Akhirnya Para Penghadap bertindak sesuai dengan--

kedudukan Mereka sebagaimana tersebut diatas ----  
menerangkan sebagai berikut:-----  
- Bahwa Kapal adalah benar hak dan milik Pemberi Kuasa, dan tidak ada orang atau pihak lain yang ikut berhak dan/atau ikut memiliki atau mempunyai sesuatu hak berupa apapun juga, tidak dan tidak akan dipertanggungkan secara bagaimanapun kepada pihak/orang lain, tidak tersangkut suatu perkara atau sengketa dan bebas dari segala macam sitaan ;----- Bahwa Kapal tidak akan dijual, diberikan sebagai Jaminan secara bagaimanapun juga, disewakan/dikontrakkan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Yang Dijamin ;-----  
- Bahwa Pemberi Kuasa berjanji dan mengikat diri untuk tidak mencabut kuasa ini, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Yang Dijamin ; -----  
- Bahwa Pemberi Kuasa menyatakan, bahwa kuasa----- mutlak untuk memasang hipotek tersebut dilakukan - dengan jaminan, bahwa apabila pemasangan hipotek - tersebut dilakukan berdasarkan kuasa mutlak yang diberikan oleh Pemberi Kuasa kepada Pihak yang - Dijamin di hadapan pejabat yang berwenang, ----- Mengalami kesulitan atau belum dapat ----- dilaksanakan karena alasan apapun juga, maka --- dengan ini Pemberi Kuasa memberi kuasa mutlak --- kepada Pihak Yang Dijamin dengan hak substitusi --- untuk menjual, memindahkan hak, melepaskan hak --- atau untuk membuat perjanjian sedemikian rupa--- dengan pihak lain mengenai Kapal; -----

-bahwa mengenai akta ini dan segala akibatnya -----  
serta pelaksanaannya, Pemberi Kuasa memilih -----  
kedudukan yang tetap dan umum di Kantor Panitera -  
Pengadilan Negeri ██████████ -----  
Tanpa membatasi ketentuan-ketentuan yang terlebih  
dahulu, Pemberi Kuasa selanjutnya setuju bahwa ---  
Pihak Yang Dijamin dapat memilih untuk mengajukan  
setiap perselisihan yang mungkin timbul atau---  
sehubungan dengan akta ini kepada setiap-----  
pengadilan yang memiliki yuridiksi terhadap harta--  
milik Pemberi Kuasa. -----  
-Pemberi Kuasa sesuai kedudukannya selanjutnya ---  
berjanji bahwa:-----  
1. Pemberi Kuasa tidak akan menyewakan Kapal ---  
kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis  
terlebih dahulu dari Pihak Yang Dijamin, ----  
termasuk untuk menentukan atau mengubah-----  
jangka waktu sewa dan/atau untuk menerima ----  
pembayaran sewa dimuka, kecuali dengan-----  
persetujuan tertulis terlebih dahulu dari --  
Pihak Yang Dijamin. -----  
2. Pemberi Kuasa memberikan kewenangan kepada -----  
Pihak Yang Dijamin untuk mengelola Kapal-----  
berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri---  
yang daerah hukumnya meliputi letak Kapal jika--  
Pemberi Kuasa sungguh-sungguh cidera janji. ----  
3. Pemberi Kuasa memberikan kewenangan Agen-----  
Jaminan untuk menyelamatkan Kapal, jika hal itu --  
diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk  
mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya --  
hak atas Kapal karena tidak dipenuhi atau ----

dilanggarnya ketentuan undang-undang, serta-----  
kewenangan untuk mengajukan permohonan -----  
perpanjangan jangka waktu dan/atau untuk-----  
memperbaharui ijin operasional Kapal. -----  
4. Pemberi Kuasa menguasai Agen Jaminan untuk -  
menjual Kapal atas kekuasaannya sendiri dalam --  
hal Kejadian Kelalaian (sebagaimana -----  
didefinisikan sebagai "*Event of Default*")-----  
dalam Perjanjian Kredit) dari Pemberi Kuasa. ----  
5. Pemberi Kuasa tidak akan melepaskan haknya ---  
atas Kapal tanpa memperoleh persetujuan-----  
tertulis terlebih dahulu dari Pihak Yang -----  
Dijamin. -----  
6. Dalam hal Pemberi Kuasa melepaskan haknya ----  
atas Kapal atau jika izin operasional-----  
Pemberi Kuasa atas Kapal dicabut untuk -----  
kepentingan umum, Agen Jaminan memperoleh-----  
seluruh atau sebagian ganti rugi yang diterima --  
Pemberi Kuasa, ganti rugi mana kemudian akan --  
digunakan untuk memenuhi Kewajiban Kewajiban. --  
7. Pemberi Kuasa tidak akan melanggar setiap -----  
hukum dan peraturan yang berlaku. -----  
-Selanjutnya, Pemberi Kuasa menyatakan bahwa -----  
grosse akta sebagai bukti kepemilikan atas Kapal --  
diserahkan kepada, diterima dan disimpan oleh Agen  
Jaminan. Selama Kewajiban Kewajiban belum-----  
dipenuhi secara penuh, maka grosse akta akan----  
tetap berada pada dan disimpan oleh Agen Jaminan.-  
-Biaya akta ini dan setiap biaya lainnya yang timbul  
berdasarkan akta ini, termasuk namun tidak-----  
terbatas pada biaya untuk pemasangan/pembebanan,-





Nomor 12/2009, yang telah diproses dan telah diterbitkan --  
 dibuat dihadapan Notaris  
 yang diwakilinya dalam  
 hal ini dalam jabatannya tersebut serta sah  
 mewakili Direksi dari dan sebagai demikian untuk  
 dan atas nama perseroan terbatas PT. SARA  
 MANDIRI, yang dahulu bernama PT. SARA MANDIRI,  
 yang berkedudukan di Jalan Administrasi Jakarta  
 Selatan No. 1000001, PT. SARA MANDIRI, Jalan  
 Jendral Sudirman, Kota Depok, Kabupaten Depok,  
 yang anggaran dasar berikut seluruh perubahannya  
 telah diumumkan dalam Berita Negara Republik  
 Indonesia sebagaimana antara lain: -----  
 - tertanggal 29-07-2008 (dua puluh-----  
 sembilan) Juli dua ribu delapan (delapan) (delapan)  
 nomor 2, Tambahan nomor 2, -----  
 - tertanggal 13-08-2008 (tiga belas) Agustus  
 (delapan) dua ribu delapan (delapan) nomor 140,  
 -yang perubahan seluruh anggaran dasarnya telah  
 Disesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 40 Tahun  
 2007 (dua ribu tujuh), sebagaimana ternyata-----  
 dalam akta tertanggal 29-07-2008 (dua puluh-----  
 sembilan) Juli dua ribu delapan (delapan) Nomor 63,  
 dibuat dihadapan Saya, Notaris Pengganti di Kota  
 Depok, yang telah memperoleh persetujuan dari  
 Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik  
 Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat  
 Keputusannya tertanggal 17-08-2008 (delapan) Agustus  
 Nomor: AHK/

..... Tahun 2000, kemudian anggaran dasarnya terakhir dirubah dengan akta tertanggal 14-10-2000 (enam belas Oktober duaribu delapan) -

Nomor 13, dibuat dihadapan **Saya**, Notaris Pengganti di Kota Depok, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusannya tertanggal .....

(tiga Nopember dua ribu delapan) Nomor AHU-..... Tahun 2000. -----

Dan penghadap terakhir, bertindak sesuai dengan kedudukan sebagaimana disebutkan diatas----- menyatakan dengan ini mengetahui, menyetujui dan menerima pemberian kuasa ini sebagaimana ----- tercantum dalam akta ini. -----

-Para penghadap telah dikenal oleh Saya, Notaris. --

-Para pihak menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para pihak sesuai tanda----- pengenalan yang disampaikan kepada Saya, Notaris -- dan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal----- tersebut dan selanjutnya para pihak juga----- menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini. --

----- **DEMIKIANLAH AKTA INI** -----

Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di Kota Tangerang Selatan, pada hari dan tanggal tersebut dalam kepala akta ini, dan ditutup pada pukul .....

..... dengan dihadiri oleh:-----

1. Nona ....., lahir di ....., pada tanggal .....



### C. Grosse Akta Hipotek Kapal

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"  
AKTE HIPOTEK  
NOMOR : 05 / 2001

Akte tanggal : Pada hari ini [redacted] tanggal [redacted] [redacted] telah menghadap kepada kami, [redacted]

Nomor: [redacted]

Mengenai Hipotek Pertama sebesar [redacted],

YANG BERPIUTANG : [redacted] dalam hal ini bertindak sebagai PEJABAT PENDAFTAR DAN PENCATAT BALIKNAMA KAPAL di [redacted] berdasarkan Surat Keputusan Menteri Perhubungan tanggal [redacted]

[redacted] atas dasar Surat Keputusan Bersama berkedudukan di antara Menteri Agraria Dan Menteri Pelayaran tanggal [redacted] sehubungan [redacted] 2

YANG BERHUTANG :- dengan Keputusan Presiden Republik Indonesia tanggal [redacted] dibantu oleh [redacted] berkedudukan di [redacted] ;

JAMINANNYA : [redacted] ;

[redacted] ;

nama [redacted] Cabang [redacted] beralamat Jalan [redacted] ;

[redacted] ;

dikenal oleh kami dalam perbuatan hukum ini berdasarkan : [redacted]

1. Surat Kuasa dibuat dibawah tangan bermeterai cukup Nomor [redacted] tanggal [redacted] [redacted] diberikan oleh [redacted] dalam Jabatan sebagai [redacted] dengan demikian menghadap bertindak untuk dan atas nama [redacted] berkedudukan di [redacted] untuk selanjutnya disebut BANK ; [redacted]

2. Akte Kuasa Membebani Hipotik Nomor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dibuat dihadapan [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Notaris di [REDACTED] yang menerangkan bahwa BANK telah mendapat kuasa dengan hak substitusi dari [REDACTED] [REDACTED] dalam jabatannya sebagai [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] berkedudukan di [REDACTED] khusus untuk memasang hipotek, dengan demikian penghadap dalam kedudukannya tersebut diatas bertindak pula sebagai kuasa dari dan dengan demikian untuk dan atas nama [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] tersebut diatas, untuk selanjutnya disebut DEBITUR, pemilik [REDACTED] [REDACTED] yang dimaksud dalam Akte Kuasa Membebani Hipotik tersebut diatas :-----

----- Penghadap dalam kedudukannya tersebut diatas menerangkan terlebih dahulu :-----

- bahwa menurut Akte Perjanjian Kredit Dalam Valuta Aeing yang tercantum dalam Akta Nomor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Akta [REDACTED] [REDACTED] dan Akte Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor [REDACTED] [REDACTED] ketiganya dibuat dihadapan [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Notaris di [REDACTED], DEBITUR telah memperoleh fasilitas kredit modal kerja dari BANK dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum dalam Akte Perjanjian Kredit Modal Kerja tersebut diatas :-----

- bahwa berdasarkan Akte Kuasa Membebani Hipotik [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dibuat dihadapan [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] guna menjamin ketertiban pembayaran lunas sebagaimana mestinya semua hutang DEBITUR kepada BANK, baik pokok kredit, bunga, denda dan biaya-biaya lainnya yang timbul dari dan atau berdasarkan Perjanjian Kredit yang telah dibuat antara BANK dengan DEBITUR yang bersumber pada Akte Perjanjian [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ketiganya dibuat dihadapan [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Notaris di [REDACTED] maupun

berdasarkan Perjanjian Kredit, Perjanjian Jaminan BANK atau fasilitas-fasilitas lainnya yang mungkin masih akan dibuat dikemudian hari beserta addendum-addendusnya dan/atau perubahan-perubahannya dan yang besarnya berdasarkan pembukuan BANK, maka DEBITUR memberi kepada BANK, Hipotek Pertama, Kedua, Ketiga dan seterusnya sampai jumlah dan dengan syarat-syarat yang ditetapkan sendiri oleh BANK atas sebuah [REDACTED] bernama [REDACTED] [REDACTED] yang terdaftar dalam Daftar Umum untuk Pendaftaran dan Pencatatan Baliknama Kapal di [REDACTED] atas nama DEBITUR dengan Akte Pendaftaran Kapal Nomor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dan tentang kapal tersebut diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur tertanggal [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dengan ukuran, tonase dan tanda selar sebagai berikut :-----

- Panjang : [REDACTED] ;-----  
 - Lebar : [REDACTED] ;-----  
 - Dalam : [REDACTED] ;-----  
 - Isi Kotor (GT) : [REDACTED] ;-----  
 - Isi Bersih (NT) : [REDACTED] ;-----  
 - Tanda Selar : [REDACTED] ;-----

- bahwa menurut catatan dalam Daftar Induk Pendaftaran Kapal pada waktu pemasangan hipotek ini, [REDACTED] dalam keadaan tidak dibebani dengan hipotek atau jaminan secara bagaimanapun kepada pihak lain, serta bebas dari segala sitaan ;-----

- bahwa atas permohonan BANK dengan surat Nomor [REDACTED] tanggal [REDACTED] atas [REDACTED] tersebut dipasang Hipotek Pertama sebesar [REDACTED] [REDACTED] ;-----

----- Penghadap dalam kedudukannya menerangkan pula, bahwa pemasangan hipotek ini dilakukan dengan syarat-syarat yang tercantum dalam Akte Perjanjian Kredit Dalam [REDACTED] [REDACTED] Akte Perjanjian Kredit Dalam [REDACTED] [REDACTED] dan [REDACTED] ketiganya dibuat dihadapan [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Notaris di [REDACTED] dan Akte Kuasa Membebani Hipotik Nomor [REDACTED] [REDACTED] dibuat dihadapan [REDACTED] [REDACTED]

Notaris di [REDAKSI] dan juga memakai syarat-syarat serta perjanjian-perjanjian yang lazim dipergunakan untuk memasang Hipotek Pertama, Kedua, Ketiga dan seterusnya, terutama syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang termaktub dalam pasal 1178, pasal 1185 dan pasal 1210 dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta pasal 297 dari Kitab Undang-Undang Hukum Dagang ;-----

----- Setelah memeriksa surat-surat tersebut diatas dan sekedar yang diperlukan telah dibubuhi meterai secukupnya serta berpendapat bahwa semua itu memenuhi syarat, maka kami menyuruh membuat Akte Hipotek Pertama ini dan memberikannya sebagai bukti bahwa [REDAKSI] berkedudukan di Jakarta telah mendapat Hipotek Pertama sebesar [REDAKSI] - ([REDAKSI] [REDAKSI]) atas sebuah kapal motor bernama [REDAKSI] yang telah diuraikan diatas ;----

----- Demikian dibuat di Jakarta pada hari dan tanggal tersebut diatas dengan nomor [REDAKSI] dan setelah isi akte hipotek ini dijelaskan dan disetujui, maka akte hipotek ini dibubuhi tanda tangan oleh PENGHADAP, oleh kami, PEJABAT PENDAFTAR DAN PENCATAT BALIKNAMA KAPAL beserta PEGAWAI PEMBANTU kami ;-----

----- Dibuat dengan tanpa coretan, perubahan maupun tambahan ;---

----- Tertanda : [REDAKSI] ;-----

----- Tertanda : [REDAKSI] ;-----

----- Tertanda : [REDAKSI] ;-----

----- Dikeluarkan sebagai Grosse Akte Hipotek Pertama dan diberikan kepada [REDAKSI] berkedudukan di [REDAKSI] ;-----

PEGAWAI PEMBANTU

[REDAKSI] DAN BALIKNAMA KAPAL.

Sumber: Yunita73, "Grosse Akte 2", diunggah ke dalam laman <https://id.scribd.com/document/326625400/Grosse-Akte-2>, diakses pada tanggal 26 Maret 2024.





.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

3)

---

**SURAT KUASA  
MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN**

Nomor / 4)

Lembar Pertama/ Kedua 5)

Pada hari ini, tanggal ( )  
bulan tahun ( ) 6)

hadir dihadapan saya 7)  
yang berdasarkan Surat Keputusan

tanggal nomor 8)  
diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang  
selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan  
Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,  
dengan daerah kerja

9) dan berkantor di

10) dengan dihadiri oleh saksi-saksi  
yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini: -----  
1. ... 11)

pemegang hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun  
yang akan dijadikan Objek Hak Tanggungan;

---

*Surat Kuasa Membebaskan  
Hak Tanggungan*

*Halaman 1 dari ... halaman*

..... 12)  
.....

2.

pemilik .....<sup>13)</sup>

selanjutnya disebut Pemberi Kuasa. -----<sup>14)</sup>

1. ...<sup>15)</sup>

selanjutnya disebut Penerima Kuasa. -----

*Surat Kuasa Membebaskan  
Hak Tanggungan*

*Halaman 2 dari ... halaman*

.....<sup>12)</sup>  
.....

Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap  
saya kenal dan  
yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya/para penghadap  
diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal yang akan disebutkan  
pada akhir akta ini. ----- 16)

Pemberi Kuasa menerangkan dengan ini memberi kuasa kepada  
Penerima Kuasa.

----- K H U S U S -----

untuk membebankan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan  
utang

17)

selaku Debitor, sejumlah Rp. ( )/ 18)

sejumlah uang yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan  
perjanjian utang-piutang yang ditandatangani oleh Debitor/Pemberi  
Kuasa dengan: -----

19)

selaku Kreditor dan dibuktikan dengan: -----

20)

yang surat asli/salinan resminya diperlihatkan kepada saya dan  
penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya yang  
mungkin diadakan kemudian, sampai sejumlah nilai Tanggungan  
sebesar Rp.

( ) 21)

atas Objek Hak Tanggungan berupa ( )  
hak atas tanah/Hak Milik Atas Rumah Susun 22) yang diuraikan  
dibawah ini: -----

*Surat Kuasa Membebankan  
Hak Tanggungan*

*Halaman 3 dari ... halaman*

..... 12)

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : <sup>23)</sup>  
 Nomor <sup>23a)</sup> atas sebidang tanah sebagaimana  
 diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal  
 Nomor <sup>23b)</sup>  
 seluas m<sup>2</sup> (  
 meter persegi) <sup>23c)</sup>  
 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) :  
 dan Surat Pemberitahuan Pajak  
 Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek  
 Pajak (NOP) : <sup>23d)</sup>

terletak di : ----- <sup>23e)</sup>

- Provinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : ----- <sup>23f)</sup>

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : <sup>24)</sup>  
 atas sebagian tanah Hak Milik / Hak Guna Usaha / Hak Guna  
 Bangunan / Hak Pakai Nomor <sup>24a)</sup>  
 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) :  
 dan Surat Pemberitahuan Pajak  
 Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek  
 Pajak (NOP) : <sup>24b)</sup>

*Surat Kuasa Membebankan  
 Hak Tanggungan*

*Halaman 4 dari ... halaman*

..... 12)

yaitu seluas m<sup>2</sup> ( meter persegi)<sup>24c)</sup> dengan batas-batas : <sup>24d)</sup>

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Peta Bidang pada tanggal Nomor yang dilampirkan pada akta ini, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : <sup>24e)</sup>

terletak di : ----- <sup>24f)</sup>

- Provinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : ----- <sup>24g)</sup>

- Hak Milik atas sebidang tanah : ----- <sup>25)</sup>

Nomor Blok Kohir Nomor <sup>25a)</sup>

seluas m<sup>2</sup> ( meter persegi)<sup>25b)</sup>

dengan batas-batas : ----- <sup>25c)</sup>

sebagaimana diuraikan dalam Peta Bidang tanggal  
Nomor <sup>25d)</sup> yang dilampirkan pada akta ini,  
dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB):  
dan Surat Pemberitahuan Pajak  
Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek  
Pajak (NOP): <sup>25d)</sup>

terletak di : ----- 25e)

- Provinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

berdasarkan alat-alat bukti berupa : ----- 25f)

- Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun : ----- 26)

Nomor <sup>26a)</sup>

terletak di : ----- 26b)

- Provinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : ----- 26c)

- Hak

Sertipikat dan bukti pemilikan <sup>27)</sup> yang disebutkan di atas diperlihatkan kepada saya, PPAT/Notaris, untuk keperluan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan ini; -----  
Objek Hak Tanggungan ini meliputi pula : -----

29)

*Surat Kuasa Membebankan  
Hak Tanggungan*

*Halaman 7 dari ... halaman*

..... 12)





- Janji bahwa dalam hal objek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua; ----- 31)
- 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; ----- 32)
- 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; ----- 33)
- 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 Debitor sungguh-sungguh cidera janji; ----- 34)
- 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, serta kewenangan untuk mengajukan permohonan memperpanjang jangka waktu dan/atau memperbarui Hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan : ----- 35)
- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji; ----- 36)

- Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan; ----- 37)
- Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan; ----- 38)
- 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; ----- 39)
- 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; ----- 40)
- Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan; ----- 41)
- Janji bahwa Sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan diserahkan kepada dan untuk disimpan Pemegang Hak Tanggungan; ----- 42)
- 

43)

*Surat Kuasa Membebankan  
Hak Tanggungan*

*Halaman 10 dari ... halaman*

..... 12)

dan untuk pelaksanaan janji-janji tersebut memberikan kuasa yang diperlukan kepada pemegang Hak Tanggungan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. -----

Kuasa yang diberikan dengan akta ini tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir karena sebab apapun kecuali oleh karena telah dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya tanggal (

) serta pendaftarannya atau karena tanggal tersebut telah terlampaui tanpa dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. ----- 44)

Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini: ----- 45)

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui kuasa yang diberikan dalam akta ini. -----

Demikian akta ini dibuat dihadapan para pihak dan: ----- 46)

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pemberi

---

*Surat Kuasa Membebankan  
Hak Tanggungan*

*Halaman 11 dari ... halaman*

..... 12)

Kuasa dan Penerima Kuasa tersebut diatas, akta ini ditanda-tangani oleh Pemberi Kuasa, Penerima Kuasa, para saksi dan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris sebanyak 2 (dua) rangkap asli terdiri dari 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Penerima Kuasa untuk dipergunakan sebagai dasar penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. -----

Pemberi Kuasa

Penerima Kuasa

..... 47)

Persetujuan

Persetujuan

..... 48)

Saksi

Saksi

..... 49)

Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris

..... 50)

*Surat Kuasa Membebaskan  
Hak Tanggungan*

*Halaman 12 dari ... halaman*

..... 12)

Sumber: Data Umum yang diolah oleh Penulis

## E. Akta Pembebanan Hak Tanggungan

### PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

DAERAH KERJA : KOTA BINJAI  
SK. Menteri Negara Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional  
No. [REDACTED]  
Jl. [REDACTED]  
Email : [REDACTED]

---

### AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

Nomor [REDACTED]

# PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

DAERAH KERJA :

SK. Menteri Negara Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional

## AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

No : [REDACTED]

Lembar Kedua

Pada hari ini, **Rabu tanggal 08-02-2023 (delapan Februari dua --  
ribu dua puluh tiga)**. -----  
Hadir dihadapan Saya [REDACTED]

**Kenotariatan** yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria  
dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional, tanggal -----  
[REDACTED] diangkat sebagai  
Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang  
dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997  
tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Seluruh Wilayah Kota  
Binjai dan berkantor di [REDACTED]

[REDACTED] dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang Saya kenal dan akan  
disebut pada bagian akhir akta ini: -----

- I. Tuan [REDACTED] yang tertulis dalam Kartu Tanda Penduduk  
[REDACTED] lahir di Pangkalan Brandan, pada tanggal [REDACTED]  
(tujuh belas Oktober seribu sembilan ratus enam puluh sembilan), ----  
Warga Negara Indonesia, Pegawai Negeri Sipil (PNS), bertempat tinggal di  
[REDACTED]

Akta Pemberian Hak Tanggungan

Halaman 1 dari 9 halaman

.....  
.....  
Kependudukan : ....., yang saat ini sedang berada di .....

Pemegang hak atas tanah yang akan dibebani Hak Tanggungan .....  
selanjutnya disebut Pemegang Hak; .....  
selaku Pemberi Hak Tanggungan untuk selanjutnya disebut Pihak .....  
Pertama. ....

II. Ny ....., lahir di .....

.....  
.....  
Warga Negara Indonesia, .....  
.....  
.....  
.....  
..... pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: .....

yang saat ini sedang berada di .....

Dalam melakukan perbuatan hukum dibawah ini bertindak : .....

..... pada Kantor Cabang .....  
.....  
Syaiful ..... di Setia Budi, sebagaimana ternyata  
dalam S ..... MEDAN, tertanggal 0.....  
..... nomor : .....

K .....  
.....  
..... diketahui dan ditandatangani oleh .....

Pegadaian .....

Selaku Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang  
bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan .....  
bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan, untuk selanjutnya .....  
disebut Pihak Kedua. ....

Para penghadap dikenal oleh saya. ....

Para Pihak menerangkan : .....

- bahwa oleh Pihak Kedua dan Tuan ..... yang akan disebut pada  
bagian akhir akta ini, selaku Debitor, telah dibuat dan ditanda  
tangani perjanjian utang piutang yang dibuktikan dengan : .....



Akta Rahn Tasjily pada pegadaian Rahn Tanah, dibuat dibawah tangan tertanggal nomor 600802318000 yang aslinya diperlihatkan kepada saya ; bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitur sejumlah Rp. /sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp. oien Pinak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya atas Obyek berupa : 1 (satu) hak atas tanah yang diuraikan di bawah ini : • **Hak Milik** Nomor Mungkur, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal Nomor 500/1000/2010 (sembilan puluh delapan meter persegi). terletak di : Provinsi - Kota - Kecamatan : - Kelurahan : - Jalan Tertulis atas Nama

Sertipikat dan bukti pemilikan yang disebutkan di atas diserahkan kepada saya, PPAT, untuk keperluan pendaftaran hak, pendaftaran peralihan hak, dan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini; Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga :

Akta Pemberian Hak Tanggungan

Halaman 3 dari 9 halaman

akta ini;

Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga :  
Segala sesuatu yang ada melekat, tertanam, ditempatkan dan didirikan di atas tanah tersebut yang karena sifatnya, guna peruntukannya atau menurut Undang-Undang termasuk benda tetap baik sudah ada maupun akan ada dikemudian hari merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bangunan dan tanah tersebut.  
Untuk selanjutnya hak atas tanah dan benda-benda lain tersebut di atas disebut sebagai Obyek Hak Tanggungan yang oleh Pihak Pertama dinyatakan sebagai miliknya.

Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas menerangkan, bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut disetujui dan diperjanjikan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1

Pihak Pertama menjamin bahwa semua Obyek Hak Tanggungan tersebut di atas, betul milik Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat.

Pasal 2

Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini :

- Dalam hal Obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua;
- Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain Obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak

Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan ; -----

- Pihak pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan Obyek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua ; -----
- Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan; -----
- Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama : -----
  - a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian; -----
  - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan; -----
  - c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi; -----
  - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
  - e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan -----
  - f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut. -
- Pihak Kedua sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Obyek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut

kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan Pertama; -----

- Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas Obyek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga; --
- Dalam hal Obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Obyek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menanda-tangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya. -----
- Pihak Pertama akan mengasuransikan Obyek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya; Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Obyek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitor; -----
- Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu diberi kuasa, untuk, atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan

Akta Pemberian Hak Tanggungan Halaman 6 dari 9 halaman

mempertahankan serta menyelamatkan Obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibataalkannya hak atas Obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan ; -----

- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Obyek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya ; -----

- Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar ; -----

Pasal 3

Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, yang menyatakan menerimanya untuk menghadap di hadapan pejabat-pejabat pada instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menandatangani formulir/surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan menerima hak segala uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut ; -----



## F. Sertifikat Hak Tanggungan

  
KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA

---

Edisi I (Pendaftaran Hak Tanggungan)

**DEMI Keadilan  
BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN**

Nomor \_\_\_\_\_  
Peringkat : **Pertama**  
Dengan syarat - syarat seperti tertera dalam Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah  
Nomor \_\_\_\_\_ dibuat oleh \_\_\_\_\_

---

Untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah :  
Rp \_\_\_\_\_

---

**Pemegang Hak Tanggungan**  
PT PEGADAIAN  
berkedudukan di \_\_\_\_\_

---

**Jenis dan Nomor Hak**

No. Urut	Jenis Hak	Nomor Hak	Wilayah	Nilai Parsial
1				-

---

**Beserta Benda Lain**

Segala sesuatu yang ada melekat, tertanam, ditempatkan dan dididrikan di atas tanah tersebut yang karena sifatnya, guna peruntukannya atau menuru Undang-Undang termasuk benda tetap baik sudah ada maupun akan ada dikemudian hari merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bangunan dan tanah tersebut.

telah diperiksa  
sesuai dengan berkas permohonan

 Dikawatirkan oleh: \_\_\_\_\_

Kepala Kantor Pertanahan

Perhatian :  
- Asli dokumen ini berbentuk elektronik yang ditandatangani secara digital menggunakan sertifikat elektronik BSR/E.  
- Dilarang melakukan transaksi, penyebaran atau pengedaran kepada pihak lain yang tidak terkait dengan transaksi ini.  
- Kode QR akan menampilkan dokumen edisi yang terbaru.



1/1

Sumber: Data Umum yang diolah oleh Penulis

## G. Roya Hak Tanggungan

### Surat Roya atas Sertifikat Hak Tanggungan

Nomor :  
Lampiran : 1 ( satu ) berkas Sertifikat Hak Milik  
1 ( satu ) berkas Sertifikat Hak Tanggungan

Kepada Yth,  
Bpk. Kepala Kantor  
PERTANAHAN KOTA/KABUPATEN [REDACTED]  
Jl. ....

Dengan Hormat,

Sehubungan dengan lunasnya kredit atas nama ..... yang beralamatkan di  
....., dengan ini PT. BANK ..... selaku  
kreditur menyetujui untuk menghapuskan ( Roya ) atas Sertifikat Hak Tanggungan sebagai  
berikut :

HAK TANGGUNGAN :

1. Nomor Sertifikat Hak Tanggungan
2. Tanggal Sertifikat Hak Tanggungan
3. Peringkat
4. Nilai Hak Tanggungan
5. Nama Pemegang Hak Tanggungan

Yang telah dibebankan atas 1 (satu) bidang tanah dengan data sebagai berikut :

- |                                    |   |
|------------------------------------|---|
| a. Jenis Sertifikat Hak atas Tanah | : |
| b. Nomor Sertifikat                | : |
| c. Tanggal Sertifikat              | : |
| d. Luas Tanah                      | : |
| e. Terdaftar atas Nama             | : |
| f. Lokasi                          | : |



- Desa
- Kecamatan
- Kota/Kabupaten

Demikian surat ini dibuat, atas perhatian dan kerj samanya disampaikan terima kasih.

Hormat kami,

PT. Bank.....

---

Direktur

Tembusan : Arsip

Sumber: Lenggah Ismaya, "Surat-Roya", diunggah ke dalam laman <https://www.scribd.com/doc/88707745/Surat-Roya>, diakses pada tanggal 18 April 2024.



KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA

ADIGXN [Redacted] Edisi I (Pendaftaran Hak Tanggungan) [Redacted]

DEMI Keadilan  
BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

**SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN**

Nomor: [Redacted]

Dengan syarat - syarat seperti tertera dalam Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah  
Nomor [Redacted]

Untuk menjamin pelaksanaan piutang yang sejumlah :  
Rp. [Redacted]

Pemegang Hak Tanggungan  
[Redacted]

Jenis dan Nomor Hak

No. Urut	Jenis Hak	Nomor Hak	Wilayah	Nilai Peralat
1	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
2	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

**Beserta Benda Lain**

Pemberian hak tanggungan tersebut di atas meliputi juga bangunan dan segala sesuatu yang  
sekarang ada, tertanam, berdiri, termasuk tetapi tidak terbatas pada bangunan, Hasil  
karya,tanaman,berdiri dan / atau diperoleh diatas maupun dibawah permukaan bidang - bidang tanah  
itu yang dianggap satu kesatuan.

telah diperiksa  
sesuai dengan berkas permohonan



**Pemilihan :**

- Asli dokumen ini berbentuk elektronik yang ditandatangani secara digital menggunakan sertifikat elektronik (SiRE).
- Ditawar melakukan transaksi, penyerahan atau penggantian kepada pihak lain yang tidak terkait dengan transaksi ini.
- Konec QR akan menampilkan dokumen asli yang tertera.



1/1

ROYA  
Berdasarkan Surat Roya  
Nomor [Redacted]  
Tanggal [Redacted]  
dan [Redacted]  
Hak Tanggungan Nomor  
[Redacted] dihapus.



Sumber: OkeProperti, "Apa itu Roya, Bagaimana Cara Mengurus dan Berapa Biayanya?", <https://www.okeproperti.co.id/2019/12/mengurus-surat-roya-setelah-cicilan.html>, diakses pada 18 April 2024.

## H. Surat Kuasa Membebaskan Jaminan Fidusia

No. Perjanjian :

### SURAT KUASA

Yang bertanda tangan di bawah ini :

.....

Menearangkan dengan ini memberikan kuasa kepada PERSEROAN sebagaimana tersebut dalam Perjanjian Pembiayaan dengan penyerahan Hak Milik secara Fidusia dengan Nomor Perjanjian .....

KHUSUS

Untuk mewakili serta bertindak untuk dan atas nama PEMBERI KUASA dalam hal : -----

-Mengurus dan melaksanakan serta menanda tangani pengikatan Akta Jaminan Fidusia di Notaris sehubungan dengan adanya Perjanjian Pembiayaan dengan penyerahan Hak milik secara Fidusia dengan Nomor Perjanjian seperti tersebut diatas, selanjutnya disebut Perjanjian Pembiayaan.

-Menghadap instansi-instansi / pejabat-pejabat lainnya memohon atau memberikan semua keterangan, mengajukan semua syarat-syarat yang berhubungan dengan pengikatan jaminan fidusia ini, menerima atau melakukan pembayaran, membuat atau menerima kwitansi pembayaran, dan atau melakukan segala upaya/perbuatan yang umumnya dapat dilakukan oleh seorang kuasa/wakil secara hukum guna kepentingan tersebut diatas sesuai dengan ketentuan Hukum yang berlaku di Indonesia.

-Kuasa ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Pembiayaan, karena itu tidak dapat ditarik kembali dan juga tidak akan berakhir karena sebab apapun juga, antara lain karena sebab-sebab yang termasuk dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia.

-Semua biaya-biaya, ongkos-ongkos, bea materai untuk Pembuatan Akta Jaminan Fidusia di Notaris dan pendaftaran Fidusia pada Kantor Pendaftaran Fidusia, menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pemberi Fidusia.

Surat Kuasa ini diberikan dengan Hak Melimpah (substitusi) baik sebagian atau seluruhnya yang dikuasakan ini kepada orang lain.

PENERIMA KUASA

PEMBERI KUASA

Sumber: Androy, "Surat-Kuasa-Fidusia", diunggah ke dalam laman <https://id.scribd.com/document/393269264/Surat-Kuasa-Fidusia>, diakses pada tanggal 26 Maret 2024.



....., du, ----

-----

Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: .....

Yang melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah

mendapatkan persetujuan dari Suaminya yang bernama:--

....., Lahir di .....

tanggal .....

sembilan ratus sembilan puluh dua), Warga Negara----

..... tinggal di sama dengan Istrinya--

yang diatas,-----

pemegang kartu tanda penduduk nomor: .....

Demikian berikut segenap pengganti haknya untuk-----

selanjutnya disebut juga : -----

Untuk selanjutnya disebut, "**Pihak Pertama**" atau -----

**Pemberi Fidusia**

2. Tuan ....., ....., tersebut di--

atas, .....

.....

..... dalam hal ini bertindak

dan atas nama perseroan .....

berkedudukan di .....

.....

Demikian berikut segenap pengganti haknya untuk -----

Selanjutnya disebut juga, "**Pihak Kedua**" atau-----

**Penerima Fidusia**

-Para penghadap dikenal oleh saya, Notaris. -----

-Para penghadap dengan bertindak dalam -----

kedudukannya tersebut -----

A. Menerangkan terlebih dahulu :-----

Bahwa sepanjang tidak didefinisikan dan diartikan-----

lain dalam Akta Jaminan Fidusia ini maka definisi-----

dan istilah dalam Akta ini memiliki arti yang-----

sama dengan yang tercantum dalam Perjanjian-----



pembiayaan, termasuk istilah "Kreditur",-----  
"Debitur", dan "Perseroan".-----  
B. Bahwa diantara Pemberi Fidusia selaku pihak yang-----  
menerima pembiayaan kredit (untuk selanjutnya cukup-----  
disebut "Debitur") dan Penerima Fidusia atau selaku-----  
pihak yang memberi fasilitas pembiayaan (untuk -----  
selanjutnya cukup disebut "Kreditur ") telah dibuat -----  
dan ditandatangani **Perjanjian Kredit Pegadaian**-----  
**Kreasi**, yang dibuat dibawah tangan Nomor **Perjanjian :** -----  
-----, tertanggal 30 ----- (tiga puluh -----  
-----) ng fotocopynya -----  
diperlihatkan kepada saya, Notaris. Untuk selanjutnya-----  
akan disebut "**Perjanjian Kredit Pegadaian Kreasi**". -----  
C. Bahwa untuk lebih menjamin dan menanggung terbayarnya-----  
dengan baik segala sesuatu yang terhutang dan harus-----  
dibayar oleh Debitur sebagaimana diatur dalam-----  
Perjanjian Pembiayaan tersebut, pemberi Fidusia-----  
diwajibkan untuk memberikan jaminan Fidusia atas-----  
Objek Jaminan Fidusia untuk kepentingan penerima-----  
Fidusia, sebagaimana yang akan diuraikan dibawah ini;-----  
D. Bahwa untuk memenuhi ketentuan tentang pemberian-----  
jaminan yang ditentukan dalam Perjanjian Pembiayaan-----  
tersebut, maka pemberi dan penerima Fidusia telah-----  
semufakat dan setuju, dengan ini mengadakan perjanjian---  
sebagaimana yang dimaksud dalam **Undang-undang Nomor**-----  
**42 (empat puluh dua) Tahun 1999 (seribu sembilan ratus**-----  
**sembilan puluh sembilan)**, yaitu Perjanjian Tentang-----  
Jaminan Fidusia sebagaimana yang hendak dinyatakan-----  
sekarang dalam akta ini.-----  
Selanjutnya para penghadap dengan senantiasa -----  
bertindak dalam kedudukannya tersebut menerangkan-----  
untuk menjamin terbayarnya dengan baik segala-----  
sesuatu yang terhutang dan harus dibayarkan oleh-----

debitur kepada kreditur, baik karena utang pokok,-----  
margin, bunga dan biaya-biaya lainnya yang timbul-----  
berdasarkan **Perjanjian Pembiayaan** tersebut-----  
dengan jumlah sebesar Rp. [REDACTED],- ( [REDACTED]-----  
[REDACTED]), atau sejumlah uang yang ditentukan-----  
dikemudian hari berdasarkan Perjanjian Pembiayaan-----  
Konsumen, maka penghadap pihak pertama dengan-----  
bertindak selaku pemberi fidusia menerangkan dengan ini-----  
memberikan jaminan fidusia kepada penerima fidusia untuk-----  
dan atas nama siapa dan penghadap pihak kedua dengan-----  
bertindak selaku penerima fidusia menerangkan dengan ini-----  
menerima Jaminan Fidusia dari Pemberi fidusia sampai-----  
dengan nilai penjaminan sebesar Rp. [REDACTED]-----  
[REDACTED] atas obyek-----  
Jaminan Fidusia berupa :-----

- 2 (dua) Unit kendaraan Bermobil roda empat dengan---

identifikasi kendaraan sebagai berikut :-----

Merk -----: [REDACTED]-----

Type / Model -----: [REDACTED]-----

Tahun Pembuatan --: [REDACTED]-----

Nomor Rangka -----: [REDACTED]-----

Nomor Mesin -----: [REDACTED]-----

Warna -----: [REDACTED]-----

Kondisi -----: **BEKAS;**-----

Nilai Obyek-----: [REDACTED]-----

-----  
Merk -----: [REDACTED]-----

Type / Model -----: [REDACTED]-----

Tahun Pembuatan --: [REDACTED]-----



Nomor Rangka -----: [REDACTED]  
Nomor Mesin -----: [REDACTED]  
Warna -----: [REDACTED]  
Kondisi -----: [REDACTED];  
Nilai Obyek-----: [REDACTED]

untuk selanjutnya dalam akta ini cukup disebut-----  
dengan "**Obyek Jaminan Fidusia**". Selanjutnya para-----  
penghadap senantiasa dengan bertindak dalam-----  
kedudukannya tersebut menerangkan pembebanan-----  
jaminan Fidusia ini diterima dan dilangsungkan-----  
dengan persyaratan dan ketentuan sebagai berikut:-----

Pasal 1

-Pembebanan Jaminan Fidusia atas Objek Jaminan Fidusia--  
yang pada saat ini dikuasai oleh Pemberi Fidusia-----  
terjadi pada saat penandatanganan Akta ini, dan telah-----  
menjadi miliknya Penerima Fidusia.-----  
-Pembebanan Jaminan Fidusia atas Objek Jaminan Fidusia--  
tersebut meliputi hasil yang diperoleh dari Objek-----  
Jaminan Fidusia termasuk namun tidak terbatas pada-----  
klaim asuransi yang diperoleh dikemudian hari dari-----  
perusahaan asuransi. Pemberi Fidusia menyatakan-----  
sekarang untuk berlaku dikemudian hari bahwa Objek-----  
Jaminan Fidusia tersebut dikuasai oleh Pemberi Fidusia,--  
akan tetapi hak kepemilikan atas Objek Jaminan Fidusia--  
ada pada Penerima Fidusia.-----  
-Copy Faktur dan Buku Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKB)--  
atas kendaraan akan disimpan oleh Penerima Fidusia-----  
dan untuk dipergunakan dimana dan bilamana perlu dan-----  
Pemberi Fidusia dengan cara dan alasan apapun juga-----  
tidak berhak untuk meminta dan/atau meminjam Copy-----  
Faktur dan/atau Buku Pemilik Kendaraan Bermotor(BPKB).--



Pemberi Fidusia menurut sifat dan peruntukannya berkewajiban bagi Pemberi Fidusia untuk membayar hutang ditambah----- dengan bunga yang diperjanjikan kepada Penerima Fidusia-- berdasarkan Perjanjian Pembiayaan. -----

-Pemberi Fidusia berkewajiban untuk memelihara Objek----- Jaminan Fidusia tersebut dengan sebaik-baiknya dan----- melakukan semua tindakan yang diperlukan untuk----- pemeliharaan dan perbaikan Objek Jaminan Fidusia dengan-- biaya dan tanggungan Pemberi Fidusia sendiri, serta----- membayar pajak, premi asuransi dan beban lainnya----- sesuai dengan Perjanjian Pembiayaan.-----

-Bila Pemberi Fidusia melalaikan kewajibannya atas Objek-- Jaminan Fidusia yang diganti atau ditambah, maka bagian-- itu termasuk dalam pengertian Objek Jaminan Fidusia.-----

-Segala pajak, bea, pungutan, dan beban lainnya yang---- sekarang telah dan/atau kemudian hari akan dikenakan---- terhadap Objek Jaminan Fidusia (bila ada) merupakan----- beban dan tanggungan Pemberi Fidusia dan karenanya----- wajib dipikul dan dibayar seluruhnya oleh Pemberi----- Fidusia sendiri.-----

-Pemberi Fidusia harus mengasuransikan Objek Jaminan---- Fidusia terhadap bahaya, resiko atau kecelakaan yang---- patut diduga dapat terjadi atas Objek Jaminan Fidusia---- dengan premi yang harus dibayar oleh Pemberi Fidusia---- sendiri. -----

-Pemberi Fidusia dilarang untuk meminjamkan, menyewakan, mengalihkan atau menyerahkan penguasaan atau penggunaan atau mengubah penggunaan atas Objek Jaminan Fidusia kepada pihak ketiga dengan jalan apapun juga tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Penerima Fidusia.

#### Pasal 2

Objek Jaminan Fidusia hanya dapat dipergunakan oleh Pemberi Fidusia menurut sifat dan peruntukannya kewajiban bagi Pemberi Fidusia untuk membayar hutang ditambah dengan bunga yang diperjanjikan kepada Penerima Fidusia berdasarkan Perjanjian Pembiayaan.

-Pemberi Fidusia berkewajiban untuk memelihara Objek Jaminan Fidusia tersebut dengan sebaik-baiknya dan melakukan semua tindakan yang diperlukan untuk pemeliharaan dan perbaikan Objek Jaminan Fidusia dengan biaya dan tanggungan Pemberi Fidusia sendiri, serta membayar pajak, premi asuransi dan beban lainnya sesuai dengan Perjanjian Pembiayaan.

-Bila Pemberi Fidusia melalaikan kewajibannya atas Objek Jaminan Fidusia yang diganti atau ditambah, maka bagian itu termasuk dalam pengertian Objek Jaminan Fidusia.

-Segala pajak, bea, pungutan, dan beban lainnya yang sekarang telah dan/atau kemudian hari akan dikenakan terhadap Objek Jaminan Fidusia (bila ada) merupakan beban dan tanggungan Pemberi Fidusia dan karenanya wajib dipikul dan dibayar seluruhnya oleh Pemberi Fidusia sendiri.

-Pemberi Fidusia harus mengasuransikan Objek Jaminan Fidusia terhadap bahaya, resiko atau kecelakaan yang patut diduga dapat terjadi atas Objek Jaminan Fidusia dengan premi yang harus dibayar oleh Pemberi Fidusia sendiri.

-Pemberi Fidusia dilarang untuk meminjamkan, menyewakan, mengalihkan atau menyerahkan penguasaan atau penggunaan atau mengubah penggunaan atas Objek Jaminan Fidusia kepada pihak ketiga dengan jalan apapun juga tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Penerima Fidusia.

#### Pasal 2

Objek Jaminan Fidusia hanya dapat dipergunakan oleh Pemberi Fidusia menurut sifat dan peruntukannya kewajiban bagi Pemberi Fidusia untuk membayar hutang ditambah dengan bunga yang diperjanjikan kepada Penerima Fidusia berdasarkan Perjanjian Pembiayaan.

-Pemberi Fidusia berkewajiban untuk memelihara Objek Jaminan Fidusia tersebut dengan sebaik-baiknya dan melakukan semua tindakan yang diperlukan untuk pemeliharaan dan perbaikan Objek Jaminan Fidusia dengan biaya dan tanggungan Pemberi Fidusia sendiri, serta membayar pajak, premi asuransi dan beban lainnya sesuai dengan Perjanjian Pembiayaan.

-Bila Pemberi Fidusia melalaikan kewajibannya atas Objek Jaminan Fidusia yang diganti atau ditambah, maka bagian itu termasuk dalam pengertian Objek Jaminan Fidusia.

-Segala pajak, bea, pungutan, dan beban lainnya yang sekarang telah dan/atau kemudian hari akan dikenakan terhadap Objek Jaminan Fidusia (bila ada) merupakan beban dan tanggungan Pemberi Fidusia dan karenanya wajib dipikul dan dibayar seluruhnya oleh Pemberi Fidusia sendiri.

-Pemberi Fidusia harus mengasuransikan Objek Jaminan Fidusia terhadap bahaya, resiko atau kecelakaan yang patut diduga dapat terjadi atas Objek Jaminan Fidusia dengan premi yang harus dibayar oleh Pemberi Fidusia sendiri.

-Pemberi Fidusia dengan menyatakan Objek Jaminan Fidusia yang diberikan sebagai Jaminan Fidusia kepada Penerima Fidusia atau kuasanya dalam akta ini benar ada dan berada dibawah penguasaannya dengan menggunakan dana yang diperoleh dari pencairan fasilitas pembiayaan dari Penerima Fidusia berdasarkan Perjanjian Pembiayaan antara Penerima Fidusia dan Pemberi Fidusia.

-Pemberi Fidusia dengan menjamin Penerima Fidusia atau kuasanya bebas dari semua gugatan yang diajukan oleh pihak ketiga sehubungan dengan Objek Jaminan Fidusia yang dijaminakan oleh Pemberi Fidusia sebagaimana diuraikan diatas dan atas permintaan pertama dari Penerima Fidusia atau kuasanya, Pemberi Fidusia wajib mengurus, menyelesaikan dan membayar tuntutan, gugatan atau tagihan tersebut atas biaya dan tanggung jawab Pemberi Fidusia sendiri.

Pasal 5

-Pemberi Fidusia tidak berhak untuk melakukan fidusia ulang atas obyek Jaminan Fidusia.

-Pemberi Fidusia juga tidak diperkenankan untuk membebankan dengan cara apapun Objek Jaminan Fidusia kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari Penerima Fidusia.

Pasal 6

-Dalam hal Pemberi Fidusia tidak memenuhi kewajibannya dengan seksama seperti yang telah ditentukan dalam akta ini, Perjanjian Pembiayaan sudah cukup membuktikan adanya pelanggaran atau kelalaian Pemberi Fidusia tanpa diperlukan sesuatu teguran melalui juru sita atau dengan surat lain yang serupa dengan itu, sehingga atas kekuasaannya sendiri Penerima Fidusia berhak :

- a. Dalam hal mana hak Pemberi Fidusia atas Objek



Jaminan Fidusia menjadi berakhir dan Objek Jaminan----  
Fidusia harus diserahkan dengan segera oleh Pemberi---  
Fidusia kepada Penerima Fidusia, setelah diberitahukan  
secara tertulis oleh Penerma Fidusia. Dengan tidak---  
mengurangi hak Pemberi Fidusia atau Debitur mengenai--  
sisa uang hasil penjualan itu dan selanjutnya Penerima  
Fidusia juga berhak untuk melakukan segala sesuatu---  
yang dipandang perlu dan berguna dalam penjualan Objek  
Jaminan Fidusia tersebut dengan tidak ada satupun yang  
dikecualikan.-----

b. Apabila hasil penjualan dari Objek Jaminan Fidusia-  
tersebut tidak mencukupi untuk melunasi semua apa yang  
wajib dibayar Pemberi Fidusia atau Debitur kepada-----  
Penerima Fidusia atau Kreditur, maka Debitur tetap---  
terkait membayar sisa uang yang masih harus dibayarnya  
kepada kreditur.-----

----- Pasal 7 -----

--Penerima Fidusia atau kuasanya berwenang untuk-----  
melaksanakan Pendaftaran Jaminan Fidusia pada Kantor----  
Pendaftaran Fidusia. Untuk keperluan tersebut Penerima---  
Fidusia menghadap pejabat atau instansi yang berwenang,--  
memberikan keterangan, menandatangani surat/formulir----  
mendaftarkan jaminan fidusia dengan melampirkan-----  
Pernyataan Pendaftaran Jaminan Fidusia dan mengajukan---  
perubahan dalam hal terjadi perubahan atas data yang----  
tercantum dalam Sertifikat Jaminan Fidusia, menerima----  
sertifikat Jaminan fidusia dan/atau Pernyataan Perubahan--  
serta dokumen-dokumen lain yang berhubungan dengan itu.--  
Untuk keperluan itu membayar semua biaya dan menerima---  
kwitansi tanda penerimaan uang serta melakukan segala---  
tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan isi---  
akta ini.-----

----- Pasal 8 -----

No. 002/2018  
Tgl. 12/01/2018  
Hal. 10/10

Pemberi Fidusia dengan ini menjamin pembebanan Objek-----  
Jaminan Fidusia ini tidak melanggar ketentuan dalam-----  
Pasal 33 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang-----  
Jaminan Fidusia. -----  
----- Pasal 9 -----  
Pembebanan jaminan Fidusia ini akan berakhir dengan-----  
sendirinya pada saat Pemberi Fidusia telah membayar-----  
lunas semua apa yang wajib dibayar olehnya kepada-----  
Penerima Fidusia sebagaimana dinyatakan dalam Perjanjian-----  
Pembiayaan sesuai dengan perjanjian dan peraturan hukum-----  
yang berlaku. Dalam hal demikian hak kepemilikan atas-----  
Objek Jaminan Fidusia beralih dengan sendirinya menurut-----  
hukum kepada Pemberi Fidusia.-----  
----- Pasal 10 -----  
-Penerima Fidusia berhak dan dengan ini diberi kuasa-----  
dengan hak substitusi oleh Pemberi Fidusia untuk-----  
melakukan perubahan atau penyesuaian atas ketentuan dalam-----  
akta ini, dalam hal perubahan atau penyesuaian tersebut---  
diperlukan dalam rangka memenuhi ketentuan dalam-----  
Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Fidusia maupun---  
ketentuan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang-----  
Jaminan Fidusia.-----  
-Akta ini merupakan bagian yang terpenting dan tidak----  
dapat terpisahkan dari Perjanjian Pembiayaan, demikian--  
pula kuasa yang diberikan dalam akta ini merupakan bagian  
yang terpenting serta tidak terpisahkan dari akta ini,----  
tanpa adanya kuasa tersebut Akta ini tidak akan diterima  
dan dilangsungkan antara pihak yang bersangkutan. Oleh---  
karenanya kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali atau  
dibatalkan selama berlaku Perjanjian Pembiayaan dan kuasa  
tersebut tidak akan batal atau berakhir karena sebab----  
sebab yang disebutkan dalam pasal 1813, 1814 dan 1816---  
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. -----



Pasal 11

-Para pihak menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para pihak sesuai dengan tanda pengenal yang disampaikan kepada saya, Notaris, serta menjamin kebenaran dokumen-dokumen lainnya yang diserahkan kepada saya, Notaris, dan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut, dan selanjutnya para pihak juga menyatakan telah mengerti, memahami dan membaca sendiri isi akta ini, serta membebaskan Notaris dan para saksi-saksi dari segala tuntutan apapun dikemudian hari.

DEMIKIAN AKTA INI

Dibuat dan diselesaikan di kota Palembang pada hari dan tanggal tersebut pada bagian awal akta ini dengan dihadiri oleh :

- Nona [redacted], lahir di [redacted], Warga Negara [redacted]


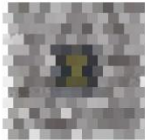
- Nona [redacted] lahir di [redacted] tinggal di [redacted]

- Keduanya pegawai kantor saya Notaris, bertempat tinggal di [redacted] Notaris kenal sebagai saksi-saksi.

Segera setelah akta ini saya, Notaris membacakan akta ini kepada para penghadap dan para saksi, maka pada ketika itu juga para penghadap, para saksi dan saya, Notaris, menandatangani akta ini kepada para penghadap dan para saksi, maka pada ketika itu juga para

Sumber: Data Umum yang diolah oleh Penulis

## J. Sertifikat Jaminan Fidusia

	<p><b>KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA REPUBLIK INDONESIA KANTOR WILAYAH SUMATERA SELATAN KANTOR PENDAFTARAN JAMINAN FIDUSIA</b></p>
<p><b>SERTIFIKAT JAMINAN FIDUSIA</b></p>	
<p>NOMOR : [REDACTED]</p>	
<p>TANGGAL : [REDACTED] JAM : [REDACTED]</p>	
<p><b>DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA</b></p>	
<p><b>PEMBERI FIDUSIA</b></p>	<p><b>PENERIMA FIDUSIA</b></p>
<p>Nama : [REDACTED] Alamat : [REDACTED]</p>	<p>Nama : PT PENGADAIAN [REDACTED] Alamat : [REDACTED]</p>
<p>Jaminan Fidusia ini di berikan untuk menjamin pelunasan utang <b>PEMBERI FIDUSIA</b> sejumlah Rp. [REDACTED]</p>	
<p>Berdasarkan perjanjian KREDIT PENGADAIAN KREASI NOMOR [REDACTED]</p>	
<p>Dengan nilai penjaminan sejumlah Rp. [REDACTED]</p>	
<p>Obyek Jaminan Fidusia sesuai yang tertuang dalam Akta nomor [REDACTED] yang dibuat Notaris [REDACTED] berkedudukan di [REDACTED].</p>	
	<p>a.n. PTL MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA a.n. MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA REPUBLIK INDONESIA KEPALA KANTOR WILAYAH SUMATERA SELATAN</p>
<p><small>Sertifikat Jaminan Fidusia ini di proses melalui Online System yang Aplikasinya diisi oleh Pemohon. Apabila dikemudian hari format isian tidak sesuai dengan data yang sebenarnya maka Pemohon dapat menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan.</small></p>	



LAMPIRAN KETERANGAN OBYEK JAMINAN FIDUSIA

NOMOR SERTIFIKAT : [REDACTED]

Kategori Obyek	: [REDACTED]
Merk	: [REDACTED]
Tipe	: [REDACTED]
No. Rangka	: [REDACTED]
No. Mesin	: [REDACTED]
Bukti Obyek	: [REDACTED]
Nilai Obyek	: [REDACTED]
Kategori Obyek	: [REDACTED]
Merk	: [REDACTED]
Tipe	: [REDACTED]
No. Rangka	: [REDACTED]
No. Mesin	: [REDACTED]
Bukti Obyek	: [REDACTED]
Nilai Obyek	: [REDACTED]

Sumber: Data Umum yang diolah oleh Penulis

## K. Akta Pengikatan Jaminan Resi Gudang

### AKTA PERJANJIAN HAK JAMINAN

Pada pukul [REDACTED], hari [REDACTED]  
tanggal [REDACTED] ([REDACTED]), -----

Hadir dihadapan saya, [REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED], Notaris di [REDACTED], dengan dihadiri oleh saksi-saksi  
yang saya notaris kenal dan nama-namanya akan disebutkan pada akhir  
akta ini: -----

1. [REDACTED] lahir di [REDACTED], pada tanggal [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED], Warga Negara  
[REDACTED], bertempat tinggal di [REDACTED]  
[REDACTED] -----

Pemegang Kartu [REDACTED] dengan Nomor [REDACTED]  
[REDACTED], Nomor [REDACTED], -----  
berlaku [REDACTED] -----

Menurut keterangannya untuk Tindakan hukum dibawah ini, telah  
mendapat persetujuan dari satu-satunya isteri sah yang turut  
menandatangani Akta ini: -----

- [REDACTED] lahir di [REDACTED] pada tanggal [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] (i), -----  
Warga Negara [REDACTED] [REDACTED],  
bertempat tinggal di [REDACTED]  
[REDACTED] -----

Pemegang Kartu [REDACTED] dengan Nomor [REDACTED]  
[REDACTED] Nomor [REDACTED] berlaku [REDACTED]  
[REDACTED] -----

#### -----PIHAK PERTAMA/DEBITUR-----

1. Tuan [REDACTED] lahir di [REDACTED] pada tanggal [REDACTED], ([REDACTED]  
[REDACTED]), Warga Negara [REDACTED],  
[REDACTED]  
[REDACTED] -----

Pemegang Kartu [REDACTED] dengan Nomor [REDACTED]  
[REDACTED]. Nomor [REDACTED] berlaku [REDACTED]  
[REDACTED].

Menurut keterangannya, bertindak dalam jabatannya tersebut diatas berdasarkan Surat Kuasa Nomor [REDACTED] tanggal [REDACTED] dibuat dibawah tangan bermaterai cukup. Dengan demikian berdasarkan Anggaran Dasar [REDACTED], yang Anggaran Dasarnya termuat dalam Akta Pendirian Nomor [REDACTED] [REDACTED], dibuat dihadapan [REDACTED] Notaris di Kota [REDACTED], yang telah mendapatkan pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia dibawah Nomor [REDACTED] tanggal [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]), berwenang bertindak untuk dan atas nama, serta sah mewakili [REDACTED], berkantor pusat di [REDACTED] [REDACTED], melalui kantor cabangnya, di [REDACTED].

----PIHAK KEDUA/KREDITUR----

--- Para penghadap telah saya Notaris kenal, berdasarkan identitas berupa Kartu Tanda Penduduk yang diperlihatkan kepada saya Notaris. -----

--- para penghadap terlebih dahulu menerangkan bahwa antara pihak debitur dan kreditur telah dibuat dan ditandatangani Perjanjian Kredit

Nomor [REDACTED], -----  
Tertanggal [REDACTED] -----

dibuat di bawah tangan, bermaterai cukup, -----  
berikut segenap perpanjangannya, perubahan, tambahan, dan pembaharuannya serta perjanjian lainnya yang telah ada dan/atau yang akan ada timbul dikemudian hari. -----

--- para penghadap dengan senantiasa bertindak dalam kedudukannya tersebut menerangkan untuk menjamin terbayarnya dengan baik segala sesuatu yang terhutang dan harus dibayarkan oleh Debitur kepada Kreditur, baik karena hutang pokok, bunga dan biaya-biaya lainnya yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut, dengan jumlah hutang pokok sebesar -----

[REDACTED]. -----

atau sejumlah uang yang ditentukan dikemudian hari berdasarkan Perjanjian Kredit, maka para penghadap Pihak Pertama dengan bertindak selaku Debitur menerangkan dengan ini memberikan jaminan Resi Gudang kepada Kreditor dan penghadap Pihak Kedua dengan bertindak selaku Kreditor menerangkan dengan ini menerima jaminan Resi Gudang dari Debitur, sampai dengan nilai penjaminan sebesar: -----

-----  
atas obyek jaminan berupa : -----

- RESI GUDANG ATAS NAMA, -----  
dengan spesifikasi sebagai berikut: -----

-----  
-----  
-----  
-----

Disimpan pada Gudang, beralamatkan di: -----  
-----, yang dibuktikan dengan Perjanjian Resi Gudang, ----- dibuat di bawah tangan, bermaterai cukup, jatuh tempo pada ----- tertulis atas nama Tuan -----

Yang telah didaftarkan pada Pusat Registrasi Resi Gudang, -----  
Dibawah nomor: ----- Tertanggal -----  
-----

Asli surat mana telah ditunjukkan kepada saya, Notaris dan fotocopynya dilekatkan dalam minuta Akta ini, -----

--- bahwa pihak kreditor menyatakan setuju dan telah benar-benar tau dan mengerti lokasi dari Gudang, beserta apa yang ada di dalamnya termasuk resiko-resiko yang akan timbul selama perjanjian ini berlangsung. -----

--- Selanjutnya para penghadap senantiasa dengan bertindak dalam kedudukannya tersebut menerangkan pembebanan jaminan Resi Gudang ini diterima dan dilangsungkan dengan persyaratan dan ketentuan sebagai berikut: -----

#### **Pasal 1**

Pengalihan hak kepemilikan atas Obyek Jaminan Resi Gudang terjadi sejak tanggal penandatanganan Perjanjian ini, sehingga Kreditor menjadi

pemilik atas Obyek Jaminan Resi Gudang, dengan tidak mengurangi ketentuan dalam undang-undang resi Gudang dan ketentuan yang tercantum dalam perjanjian ini.

**Pasal 2**

Debitur menjamin kreditur bahwa:

- Obyek Jaminan adalah benar milik debitur.
- Obyek Jaminan belum pernah dijual/dialihkan haknya dengan cara apapun kepada siapapun, sehingga ia berhak dan mempunyai kewenangan untuk mengalihkan hak kepemilikannya.
- Obyek Jaminan tidak dalam keadaan sedang dijaminkan kepada siapapun dan dengan cara apapun kepada pihak lain serta tidak tersangkut dalam suatu perkara atau disita.
- Debitur dengan ini membebaskan dan/atau melepaskan kreditur dari semua dan setiap tuntutan, gugatan atau tagihan yang mungkin diajukan oleh orang/pihak siapapun mengenai atau yang berhubungan dengan hal yang dijamin oleh debitur tersebut di atas.

**Pasal 3**

Debitur berkewajiban untuk memelihara Obyek Jaminan tersebut dengan sebaik-baiknya dan semua tindakan yang diperlukan untuk pemeliharaan dan perbaikan atas Obyek Jaminan resi gudang atas biaya dan tanggungan Debitur sendiri, serta membayar pajak dan beban lainnya yang berkaitan dengan itu.

Debitur wajib, bilamana diminta, menjamin sepenuhnya dan melindungi Kreditur terhadap setiap tuntutan, tindakan, gugatan atau biaya (termasuk biaya penasehat hukum) yang timbul dari atau sehubungan dengan pemeliharaan, penggunaan, pengoperasian, kepemilikan atau keadaan Obyek Jaminan resi gudang ini.

**Pasal 4**

Kreditur atau wakilnya yang sah setiap waktu berhak dan dengan ini telah diberi kuasa dengan hak substitusi oleh Debitur untuk memeriksa tentang adanya dan tentang keadaan Obyek Jaminan resi gudang tersebut.

Kreditur atas biaya Debitur berhak namun tidak diwajibkan untuk melakukan atau suruh melakukan segala sesuatu yang seharusnya dilakukan oleh debitur atas Obyek Jaminan resi gudang dalam hal Debitur melalaikan kewajibannya untuk itu, termasuk tetapi tidak terbatas untuk memasuki gedung, gudang, bangunan, ruang dimana Obyek Jaminan resi gudang disimpan atau berada.

Debitur dan Kreditur menyatakan bahwa tindakan tersebut tidak merupakan tindakan memasuki tempat dan/atau bangunan tanpa izin ("huisvredebreuk" Atas permintaan tertulis dari Kreditur, debitur wajib memasang suatu tanda pada Obyek Jaminanresi Gudang untuk menunjukkan hak kepemilikan Kreditur atas Obyek Jaminan resi gudang dan tanda tersebut tidak boleh diubah, dirusak atau dihilangkan.

**Pasal 5**

Apabila bagian dari Obyek Jaminan resi gudang atau diantara Obyek Jaminan resi gudang tersebut ada yang hilang atau tidak dapat dipergunakan lagi, maka Debitur dengan ini berjanji dan karenanya mengikatkan diri untuk mengganti bagian dari Obyek Jaminan resi gudang yang tidak dapat dipergunakan itu dengan Obyek Jaminan resi gudang lainnya yang sejenis yang nilainya setara dengan yang digantikan serta yang dapat disetujui Kreditur.

**Pasal 6**

Debitur tidak berhak untuk melakukan Menjaminan ulang atas Obyek Jaminan resi gudang.

Debitur juga tidak berhak untuk membebankan dengan cara apapun, menggadaikan atau menjual atau mengalihkan dengan cara apapun Obyek Jaminan resi gudang kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Kreditur.

**Pasal 7**

Debitur berjanji dan karenanya mengikat diri untuk selama perjanjian ini berlaku mengasuransikan Obyek Jaminan resi gudang tersebut pada perusahaan asuransi yang ditunjuk atau disetujui oleh Kreditur terhadap bahaya kebakaran serta bahaya lainnya dan untuk suatu jumlah pertanggungan serta dengan persyaratan yang dipandang tepat oleh Kreditur.

Semua uang premi asuransi harus ditanggung dan dibayar oleh Debitur atau Debitur.

Apabila Debitur atau Debitur lalai dan/atau tidak mengasuransikan Obyek Jaminan resi gudang tersebut, maka Kreditor berhak (namun tidak berkewajiban) dan seberapa perlu dengan ini kepadanya oleh Debitur diberi kuasa untuk mengasuransikan sendiri Obyek Jaminan tersebut, dengan ketentuan bahwa premi asuransinya tetap harus dibayar oleh Debitur atau Debitur.

Asli polis asuransi dan perpanjangannya dikemudian hari serta kuitansi pembayaran premi asuransi tersebut harus diserahkan untuk disimpan oleh Kreditor segera setelah diperoleh Debitur dari perusahaan asuransi tersebut.

#### **Pasal 8**

Dalam hal terjadi ketidak sepakatan tentang cedera janji atau kelalaian antara Debitur dengan Kreditor sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian serta Debitur/Debitur keberatan menyerahkan secara sukarela Obyek Jaminan resi gudang, keberatan tersebut dinyatakan secara tertulis oleh Debitur/Debitur, maka segala mekanisme dan prosedur hukum dalam pelaksanaan eksekusi Jaminan resi gudang harus dilakukan dan berlaku sama dengan pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan yang telah berkekuatan tetap.

#### **Pasal 9**

Bilamana Debitur/Debitur dan Kreditor/Penerima Fidusia atas kesepakatan bersama serta Debitur/Pemberi Fidusia mengakui telah cedera janji yang terbukti dari pernyataan tertulis Debitur/Debitur, yakni tidak memenuhi dengan seksama kewajibannya menurut yang telah ditentukan dalam akta ini atau Debitur tidak memenuhi kewajiban berdasarkan Perjanjian, tentang adanya pelanggaran atau kelalaian Debitur dalam memenuhi kewajiban tersebut maka dalam hal mana hak Debitur untuk meminjam pakai Obyek Jaminan resi gudang tersebut menjadi berakhir

#### **Pasal 10**

Pengalihan Hak kepemilikan atas Obyek Jaminan resi gudang oleh

Debitur kepada Kreditor dilakukan dengan syarat memutus yaitu setelah Debitur melunasi seluruh hutangnya kepada Kreditor berdasarkan Perjanjian, maka hak milik atas Obyek Jaminan resi gudang dengan sendirinya beralih kembali kepada Debitur. Dalam hal tersebut diatas, Kreditor harus membuat pernyataan hapusnya utang Debitur dan surat yang berkenaan atas Obyek Jaminan resi gudang yang ada pada Kreditor wajib diserahkan kembali kepada Debitur.

**Pasal 11**

Perjanjian ini merupakan bagian yang terpenting dan tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian Kredit, demikian pula kuasa yang diberikan dalam Perjanjian ini merupakan bagian yang terpenting serta tidak terpisahkan dari akta ini tanpa adanya akta ini dan kuasa tersebut, niscaya Perjanjian tersebut demikian pula akta ini tidak akan diterima dan dilangsungkan diantara para pihak yang bersangkutan, oleh karenanya kuasa ini tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan selama berlakunya Perjanjian tersebut dan kuasa tersebut tidak akan batal atau berakhir karena sebab yang dapat mengakhiri pemberian sesuatu kuasa, termasuk sebab yang disebutkan dalam Pasal 1813, 1814 dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia.

**Pasal 12**

Segala perselisihan yang mungkin timbul di antara kedua belah pihak mengenai akta ini yang tidak dapat diselesaikan di antara kedua belah pihak sendiri, maka kedua belah pihak akan memilih domisili hukum yang tetap dan umum di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kota Malang. ----

**Pasal 13**

Biaya akta ini dan biaya lainnya yang berkenaan dengan pembuatan akta ini dan pendaftaran Resigudang ini di kantor Pendaftaran maupun dalam melaksanakan ketentuan dalam akta ini menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh Debitur.

--- UNTUK MENJADI BUKTI YANG SAH ---

--- MAKA AKTA INI ---

Dibuat, ditandatangani dan diresmikan di Malang, pada hari, tanggal, bulan dan tahun serta pada jam seperti tersebut pada permulaan akta ini dimuka: .....




- [REDACTED] lahir di [REDACTED] pada tanggal [REDACTED]  
[REDACTED], Warga Negara [REDACTED]  
[REDACTED] bertempat tinggal di [REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED], lahir di [REDACTED], pada tanggal [REDACTED]  
[REDACTED], Warga Negara [REDACTED]  
[REDACTED] bertempat tinggal di [REDACTED]  
[REDACTED]

Keduanya sebagai saksi. -----  
 Akta ini sesudahnya saya bacakan kepada para penghadap dan saksi-saksi,  
 maka pada seketika itu juga lalu ditandatangani oleh para penghadap,  
 saksi-saksi dan saya, Notaris. -----  
 Sedang para penghadap selain menandatangani akta juga telah  
 membubuhkan sidik jari tangannya pada lembar kertas tersendiri yang  
 dijahitkan pada minuta akta ini. -----  
 Dilaksanakan dengan

Sumber: Data Umum yang diolah oleh Penulis

## L. Bukti Kepemilikan Resi Gudang

	
KORBAS INDONESIA Nomor Persetujuan / Approval Number : _____	
NO. SERI / Serial No. : _____	
KODE PENGAMAN : _____ Security Code	
<b>RESI GUDANG / Warehouse Receipt</b> DOKUMEN BUKTI KEPEMILIKAN / PROOF OF OWNERSHIP DOCUMENT <small>Berdasarkan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2011          Based on Law Number 9 of 2006 concerning Warehouse Receipt System amended by Law Number 9 of 2011</small>	
<b>NOMOR / Number :</b> _____	
JENIS RESI GUDANG / Type of Warehouse Receipt : <b>ATAS NAMA / On Behalf</b>	
DITERBITKAN UNTUK / Published for : _____	
NAMA / Name : _____	
ALAMAT / Address : _____	
TELAH DITERIMA SEJUMLAH BARANG SEBAGAIMANA TERSEBUT DI BAWAH INI UNTUK DISIMPAN DALAM GUDANG BERDASARKAN SURAT PERJANJIAN PENGELOLAAN BARANG / The goods received as mentioned below have been stored in the warehouse under Management Agreement :	
NOMOR / Number : _____	
TANGGAL / Date : _____	
NAMA BARANG / Name of Commodity : _____	
JENIS BARANG / Type of Commodity *) : _____	
MUTU BARANG / Quality *) : _____	
KELAS BARANG / Grade *) : _____	
*) Diisi bila ada sesuai dengan sertifikat untuk barang / filled only when available on goods certificate	
BARANG DITERIMA DAN DISIMPAN SEJAK / Goods are received and stored since	
TANGGAL / Date : _____	
DENGAN SERTIFIKAT UNTUK BARANG / Under Conformity Agency Certificate :	
- NOMOR / Number : _____	
- TANGGAL / Date : _____	
- OLEH / By : _____	
JUMLAH BARANG / Quantity : _____	
BIAYA PENYIMPANAN / Rate of Storage and Handling Charges : _____	
LOKASI GUDANG / Warehouse Address : _____	
BARANG TERSEBUT TELAH DIASURANSIKAN TERHADAP RESIKO / The goods are insured for :	
KEBAKARAN	
NOMOR POLIS / Policy Number : _____	
MASA BERLAKU / Valid Period : _____	
NAMA PERUSAHAAN ASURANSI / Insurance Company : _____	
JATUH TEMPO SIMPAN BARANG / Storing time valid up to _____	
PEMILIK BARANG / Goods Owner. _____	

Sumber: Data Umum yang diolah oleh Penulis

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammar, *Kajian Hukum Ekonomi Hak Kekayaan Intelektual*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001.
- Abdulkdir Muhammad, *Hukum Perdata Indoneisa, Bandung*:Citra Aditya Bakti, 2010.
- Abubakar dan Lastuti, "Implikasi Penggunaan Prinsip Syariah Dalam Aktivitas Ekonomi Terhadap Pengembangan Hukum Ekonomi Indonesia", Asosiasi Pengajar Hukum Keperdataan, 2014.
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Propoposionalitas dalam Kontrak Komersial*, Prenada Media Group, 2010.
- Ahmad Farich Sultoni, "Batas Pertanggungjawaban Notaris atas Pembuatan Akta Otentik", *Jurnal Ilmu Kenotariatan*, Vol. 2, No. 1, 2021.
- Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah "Penemuan & Kaidah Hukum"*, Jakarta, Prenadamedia Group, Cetakan 1, 2018.
- Anis Idham, *Pranata Jaminan Kebendaan Hipotek Kapal Laut*, Bandung: Alumni, 1995.
- Anisah Firdausi, "Penerbitan Resi Gudang sebagai Jaminan Utang", Tesis, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, 2017.
- Annisa Oktaviananda Putri, "Perlindungan Hukum Terhadap Hak Pemegang Jaminan Gadai Saham", *Jurnal Lex Renaissance*, Vol 5 No. 1, Januari 2020.
- Asuan, "Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit", *Solusi Volume 19 Nomor 1*, Januari 2021.
- Badan Pembinaan Hukum Nasional, "Analisis dan Evaluasi Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999

- tentang jaminan Fidusia”, Jakarta: badan pembinaan Hukum Nasional, 2011.
- D. S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Vol. 53, Issue 9, 2019.
- Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta: Kencana, 2013.
- H. K. Martono dan Agus Pramono, *Hukum Udara Perdata Internasional dan Nasional*, Cet. II, Jakarta: PT RajaGrafindo, 2016.
- H. M. Arba dan Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2020.
- H. M. Arba dan Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2020.
- Harsono Budi, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2007.
- Hartono Hadisaputro, *Segi Hukum Perdata: Pokok-Pokok Hukum Perdata dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta: Penerbit Liberty, 1984.
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kesatu*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016.
- Hidayat , M. R., K. Nasution dan S. Setyadji, *Kekuatan Hukum Pengikatan Hak Tanggungan Atas Jaminan Kredit*, Akrab Juara: Jurnal Ilmu-Ilmu Sosial, 5 (1), 2020.

<https://portal.ahu.go.id/id/detail/39-berita/2582-jaminan-benda-bergerak-mendorong-ease-of-doingbusiness-di-indonesia>

- I Ketutu Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*, Denpasar: Udayana University Press, 2010.
- I Wayan Kharismawan, "Kewajiban Pemberi Fidusia Dalam Hal Obyek Jaminan Fidusia Dirampas". *Jurnal Kertha Semaya*, Denpasar, vol, 9, 2019.
- Irma Devita Purnamasari, *Hukum Jaminan Perbankan*, Cet. I, Bandung: PT.Mizan Pustaka, 2014.
- J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Hak Tanggungan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1997.
- J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007.
- Kasmir, *Masalah-Masalah yang Dihadapi Perbankan*, Surabaya: Airlangga University Press, 1996.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Lampiran Peraturan Kepala Badan Pengawas Perdagangan Berjangka Komoditi Nomor:09/BAPPEBTI/PER-SRG/7/2008 Tanggal 24 Juli 2008, Tentang Pedoman Teknis Penjaminan Resi Gudang.
- Lastuti Abubakar, "Pranata Gadai Sebagai Alternatif Pembiayaan Berbasis Kekuatan Sendiri (Gagasan pembentukan UU Pergadaian) ", *Jurnal Mimbar Hukum- Fakultas Hukum UGM*, Vol. 24, No.21, 2012.
- Luh Gede Pebby Gitasari, "Perlindungan Kreditur Penerima Fidusia Atas Musnahnya Benda Yang Menjadi Obyek Jaminan" *Jurnal Kertha Semaya*, Denpasar, vol, 9, 2019.

- M. Bahsan, *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafiika Persada, 2012.
- M. Dawam Rahardjo, *Pembangunan Pascamodernis Esai-esai Ekonomi Politik*, Yogyakarta: Insist Press, 2012.
- M. Febriliana, *Perbuatan Melawan Hukum*, Medan: Universitas Sumatera Utara, 2017
- M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Maria SW Soemardjono, *Hak Tanggungan dan Fidusia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.
- Maria. S.W Sumardjono, *Prinsip Dasar dan Beberapa Isu Di Seputar Undang-Undang Hak Tanggungan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996.
- Mariam Darus Badruzaman, "Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan", *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 11, 2000.
- Mariam Darus Badruzaman, *Bab-Bab Tentang Hypotheek*, Bandung: Alumni, 1980.
- Mariam Darus Badruzaman, *K.U.H. Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Bandung: Alumni, 1996.
- Mentari Putri Lijaya, Ni Putu Patsana Anggarawati, dan Dewi Rumaisa, Karakteristik Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan di Indonesia, *Rechtsregel Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 4 Nomor 1, Agustus 2021.
- Michael Justinus Torey, *Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Kredit Bank Sebagai Perjanjian Baku*, *Jurnal Lex Privatum* 7, no. 3, 2019.
- Moeljatno, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*, Jakarta: PT. bumi aksana, 2001.

Mokhammad Khoirul Huda, *Status Kapal Laut Dalam Hukum Kebendaan, Hukum Bisnis*, Volume 24 No. 3 Tahun 2005.

Munir Fuady, *Perbuatan Melawan hukum-Pendekatan Kontemporer*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013.

Nanda Soraya Putri, Nia Kurniati, dan Elis Nurhayati, "Kepemilikan Satuan Rumah Susun Diatas Tanah Hak Guna Bangunan Oleh Orang Asing", *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, Volume 5 Nomor 1, Desember 2021.

Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Tentang Jaminan Atas Benda Bergerak

OJK: Dari 1000 usaha gadai, hanya 7 yang berizin, <http://keuangan.kontan.co.id/news/ojk-dari-1000-usaha-gadai-hanya-7-yang-berizin>, tanggal 2 April 2017, diunduh tanggal 21 Februari 2024, pkl 02.47.

Peraturan Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia,  
<https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/161848/pp-no-18-tahun-2021> diakses pada tanggal 11 November 2022.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu

Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 26/M-DAG/PER/6/2007 tentang barang yang dapat disimpan di gudang dalam penyelenggaraan sistem Resi Gudang.

- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 Angka 20.
- Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2007 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 Tentang Sistem Resi Gudang.
- Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2007 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 Tentang Sistem Resi Gudang.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1990 Tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Jawatan (Perjan) Pegadaian Menjadi Perusahaan Umum (Perum) Pegadaian
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2007 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 Tentang Sistem Resi Gudang.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2007 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2007 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 Tentang Sistem Resi Godang, Penjelasan Pasal 13.
- Peraturan Undang-Undang Nomor 9 tahun 2011 tentang Sistem Resi Gudang.



- Pradana. A dan Nuryanti, *Analisis dan Kajian Rancangan Undang-undang Jaminan Benda Bergerak di Indonesia*, Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum, 15, 2021.
- Prita Amalia, *Industri Penerbangan Di Indonesia (Aspek Hukum Pasca Cape Town Convention)*, Bandung: Refika Aditama, 2016.
- R. D. Rianto, *Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Karena Nilai Limit Rendah*, Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum, 2017.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2003.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2003.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2003.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2003.
- R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Jakarta : Pradnya Paramita, 1995.
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Cet. III. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Rahmat Mulyadi, *Pokok-Pokok Perjanjian Kredit dengan Jaminan Fidusia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010, hlm. 39.
- Rivaldo Marcello Kalley, "Kedudukan Benda Tak Bergerak sebagai Jaminan dalam Perjanjian Kredit", Jurnal Lex Privatum, Vol. 11, No. 1, 2023, halaman 8.

- Salim H.S, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Salim Hs, *Perancangan Kontrak & Memorandum Of Understanding (MOU)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* Depok: Rajawali Press, 2019.
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2012.
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo, 2004.
- Salim, H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Sedyo Prayogo, *Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian*, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 3(2), 2016, hal. 281
- Sigit Triandaru dan Totok Budisantoso, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lain*, Jakarta: Salemba Empat, 2006.
- Siti Malikhatun Badriyah, *Problematika Pesawat Udara Sebagai Jaminan Pada Perjanjian Kredit Dalam Pengembangan Industri Penerbangan*, *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Diponegoro*, URL <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/mmh/article/view/11086/9639>, diakses tanggal 6 Februari 2024.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hak Jaminan Atas Tanah*, Yogyakarta: Liberty, 2006.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty Offset, 2001.
- Sri Soedewi Masjchun Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Yogyakarta: Liberty, 1981.

- St. Remy, *Naskah Akademik Peraturan Perundang-Undangan Tentang Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermedia, 2001.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermedia, 1984.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Edisi Revisi, Yogyakarta: Cahaya Atma Pusaka, 2010.
- Surya, I. P, W. Putra, Ni Putu, Ria, D. Gede, dan Sudika Mangku, Kebijakan Hukum Tentang Pengaturan Santet Dalam Hukum Pidana Indonesia, *Jurnal Komunitas Yustisia* 3(1).
- Suryono dan Leli Joko, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta: LP3M, 2014.
- Sutan Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan: Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.
- Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung : Alfabeta, 2010, hlm. 92.
- Tim Pustaka Phoenix, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: PT. Media Pustaka Phoenix, 2009.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42. Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632.
- Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 168, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3889.

- Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 Tentang Sistem Resi Gudang, Pasal 4 ayat (2).
- Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 Tentang Sistem Resi Gudang, Penjelasan Pasal 12 ayat (1).
- Viskha Purwita Lana, *et.al.*, "Urgensi Kelengkapan Teknis Dalam Regulasi Penggunaan Konten Youtube Sebagai Jaminan", *Jurnal Padjajaran Law Review* Vol. 10, No. 2, 2022.
- Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung:Penerbit Sumur, 1960.
- Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, *Hukum Jaminan di Indonesia (Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah)*, Cet. I, Mataram:PT RajaGrafindo Persada, 2018.

## DR. Holilur Rohman S.H., M.H., M.Kn.



Telah menyelesaikan pendidikan S1 - Ilmu Hukum di Universitas Trunojoyo, gelar Magister Ilmu Hukum di Universitas Narotama dan Magister Kenotariatan di Universitas Jayabaya, dan menyelesaikan S3 - Ilmu Hukum di Universitas Jayabaya. Memiliki beberapa sertifikasi profesi yang mendukung di bidang hukum, termasuk Certified Mediator, Certified Tax Lawyer, Certified Legal Auditor, Certified Procurement Contract Drafter, Certified Construction Contract Specialist, Certified Banking Legal Consultant, dan Certified Industrial Relations Professional. Mengakumulasi pengalaman luas di bidang hukum, bisnis, dan penyelesaian sengketa konsumen, individu tersebut berkarier di PT Pegadaian yang pada saat ini menjabat sebagai Kepala Divisi Hukum. Selain itu, pernah ditugaskan sebagai Direktur Operasional di PT Pesonna Optima Jasa, yaitu anak perusahaan PT Pegadaian. Terlibat secara aktif dan memiliki pengalaman dalam berbagai organisasi dan kegiatan yang terkait dengan pekerjaan/profesional, individu tersebut telah menjabat sebagai Mediator dan Pengawas di LAPS SJK, Sekretaris Badan Mediasi Pembiayaan, Pergadaian, dan Ventura Indonesia (BMPPVI), Anggota Tim Penilai Uji Kelayakan dan Kepatutan Industri Jasa Keuangan Non Bank (IKNB) OJK, Sekretaris Perkumpulan Perusahaan Gadai Indonesia (PPGI), Ketua Umum Kopkar Pegadaian 'Budi Setia', Ketua Bidang Advokasi Forum Hukum BUMN, serta pernah menjadi Anggota Tim Kerja Pembentukan Pasar Digital BUMN, Holding Hotel BUMN, dan Holding Ultra Mikro. Telah menulis buku Quo Vadis Antara Das Sein dan Das Sollen Pengelolaan Perseroan Terbatas, Reformulasi Pengaturan Pengelolaan Pembiayaan Ultra Mikro (Umi) Dalam Upaya Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat, Transformasi Pegadaian Menuju Holding Ultra Mikro, dan Transformasi Industri Pergadaian Indonesia.

## Arifmon S.E., M.H.



Arifmon lahir pada 25 Juli 1969 di Payakumbuh. Ia memperoleh gelar Sarjana (S1) dalam Ilmu Manajemen dari Universitas Andalas dan gelar Magister (S2) dalam Ilmu Hukum dari Universitas Krisnadwipayana. Pada saat buku ini diterbitkan, Arifmon menjabat sebagai Kepala Divisi Hukum di PT Pegadaian. Tugas utamanya mencakup merumuskan identifikasi, perencanaan, pelaksanaan, pemantauan, dan evaluasi segala kegiatan perusahaan dalam ranah hukum.

Sebagai seorang profesional yang memiliki pengalaman yang luas, Arifmon telah menduduki berbagai posisi di PT Pegadaian, termasuk sebagai Direktur PT Pegadaian Galeri Dua Empat pada Maret 2023 sampai Januari 2024, Kepala Divisi Pegadaian Corporate University pada Juli 2018 sampai Maret 2023, serta Pemimpin Wilayah VIII PT Pegadaian Jakarta dan Pemimpin Wilayah II PT Pegadaian Pekanbaru. Dengan latar belakang pendidikan dan pengalaman kerja yang solid, Arifmon memberikan kontribusi yang signifikan dalam menyediakan layanan hukum berkualitas tinggi serta mendukung aksi korporasi dan bisnis perusahaan.

## Teja Sukma Gumelar S.H., M.Kn.



Selama hampir 15 tahun, Teja telah menunjukkan komitmennya memberikan yang terbaik untuk Pegadaian. Mengawali karir sejak tahun 2009 - 2010 pada unit kerja operasional lalu 2011 sebagai Legal Officer Muda Pertama pada Bagian Hubungan Industrial, dan 2012 hingga saat buku ini diterbitkan pada Divisi Legal dengan mengemban amanah sebagai Kepala Departemen Bantuan Hukum. Ini mendorong kematangan Teja dalam mengatasi berbagai isu didukung oleh visi dan tujuan yang jelas.

Ia adalah pria kelahiran Kuningan, 9 September 1982 yang telah mendapatkan gelar Sarjana Ilmu Hukum dari Universitas Jenderal Soedirman dan Magister Kenotariatan dari Universitas Jayabaya. Saat ini sedang menempuh pendidikan Doktoral (S3) Ilmu Hukum pada Universitas Jayabaya. Ia berkomitmen mendorong peningkatan kompetensi yang diwujudkan melalui berbagai pelatihan dan sertifikasi di antaranya Pendidikan dan Pelatihan Legal Officer (LO) Muda, ERM Training for Certified Risk Associate (CRA), Pendidikan Khusus Praktisi/Pengacara Pajak (PKP3), Pendidikan Auditor Hukum, Pendidikan Ahli Hukum Kontrak, dan Training Certified Human Resources Professional CHRP serta telah lulus dalam Pendidikan Khusus Profesi Advokat dan diambil sumpah profesi advokat pada tahun 2023.



## Muhammad Iqbal S.H., M.Kn.

Muhammad Iqbal adalah pria kelahiran Padang, 27 Juli 1986 yang memiliki tekad yang kuat untuk memberikan yang terbaik dalam menapaki setiap jenjang karirnya. Ia memperoleh gelar Sarjana Ilmu Hukum dari Universitas Andalas Padang dan Magister Kenotariatan dari Universitas Jayabaya. Ia memulai perjalanan profesional di PT Pegadaian sejak tahun 2009. Dalam kurun waktu 15 tahun, ia sebelumnya menjabat berbagai posisi strategis yaitu Pengelola UPC, Legal Officer Muda Pertama, Staf Analisis Data, Legal Officer Muda Advisory & Legal Compliance, dan Legal Officer Muda Layanan Hukum.

Keingintahuan yang tak terbatas mendorongnya terus meningkatkan kemampuan serta kompetensi. Hingga saat ini, ia telah mengikuti berbagai pelatihan dan sertifikasi di antaranya Pelatihan Strategi Audit Legal Kontrak & Kertas Kerja, Pendidikan dan Pelatihan Legal Officer (LO) Muda, Pelatihan dan Ujian Sertifikasi Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah, Pendidikan Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal, Pendidikan Ahli Hukum Kontrak, dan Ahli Kontrak Kerja Konstruksi (Certified Construction Contract Specialist).



## Roni Azmi S.H.I., M.H.



Roni Azmi adalah pria kelahiran Payakumbuh, 9 Februari 1981 yang telah mendapatkan gelar Sarjana Syariah dari Institut Agama Islam Negeri Imam Bonjol dan Magister Ilmu Hukum dari Universitas Andalas Padang. Ia adalah cerminan dari komitmen, keterampilan, dan kepemimpinan yang dapat memberi kontribusi bagi Perusahaan khususnya Divisi Legal. Sejak bergabung pada tahun 2009, ia telah menduduki berbagai posisi hingga saat ini menjadi Kepala Departemen Hukum Korporasi di antaranya Penaksir Muda, Legal Officer Muda Pertama, Staf Administrasi & Umum, Staf Analisis Data, Legal Officer Muda Advisory & Legal Compliance, dan Legal Officer.

Ia berkomitmen mendorong kemampuan dan kompetensi yang diwujudkan melalui keikutsertaan dalam berbagai program pelatihan dan sertifikasi di antaranya Pendidikan Legal Officer (LO) Muda, Hukum Online, General Capabilities Basic Leadership, Pendidikan Profesi "Konsultan Hukum Pasar Modal", sertifikasi perancang kontrak, sertifikasi konsultan hukum perbankan, sertifikasi perancang kontrak pengadaan, serta berbagai pelatihan lainnya yang berhubungan dengan aksi korporasi hingga Good Corporate Governance.



## Surya Sudarman S.H., M.M.

Pria kelahiran Ujung Panjang, 27 September 1985 yang dikenal dengan sapaan Surya adalah seseorang yang berdedikasi dan berwawasan luas. Ia telah memperoleh gelar Sarjana Ilmu Hukum dari Universitas Hasanuddin. Kemudian mendapatkan gelar Magister Manajemen SDM dari Universitas Sriwijaya. Ia memulai perjalanan karir di PT Pegadaian sejak tahun 2009. Dalam kurun waktu 15 tahun, ia sebelumnya menjabat sebagai Legal Officer Muda Pertama, Staf Analisis Data, Legal Officer Muda Kantor Wilayah, Legal Officer, Kepala Departemen Manajemen Risiko pada tahun 2020-2022, dan saat ini menjabat sebagai Kepala Departemen Kajian Hukum.

Sepanjang perjalanan karirnya hingga saat ini, ia tak pernah berhenti meningkatkan kemampuan serta kompetensi agar tetap relevan di era modern ini. Ia telah meraih sertifikasi Risk Management Officer tahun 2021 dan Qualified Risk Management Professional (QRMP) tahun 2023. Selanjutnya ia telah mengikuti pelatihan di antaranya Penaksir Muda/ Setingkat pada tahun 2009, Legal Officer Muda Pertama tahun 2010, Executive Tax Program tahun 2013, Pendidikan Khusus Profesi Advokat tahun 2014, dan bersertifikasi sebagai ahli Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3) tahun 2020.

HUKUM

ISBN 978-623-88799-3-9



**Kaya Ilmu Bermanfaat**

Legenda Wisata Ruko Newton Blok U1 Nomor 5, Kabupaten Bogor

0899 9040 777

[kamubermanfaat@gmail.com](mailto:kamubermanfaat@gmail.com)