

# SKRIPSI

## PELAKSANAAN PEMBEBANAN JAMINAN FIDUSIA DENGAN OBJEK TANAH YANG BELUM BERSETIFIKAT DI KOTA PEKANBARU

*Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum  
pada Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang*

**DEKE SAPUTRA**  
04 140 048

Program Kekhususan :

**HUKUM PERDATA EKONOMI (PK II)**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ANDALAS  
PADANG  
2008**

Reg. No.:230/ PK II/07/2008



**PELAKSANAAN PEMBEBANAN JAMINAN FIDUSIA DENGAN OBJEK  
TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DI KOTA PEKANBARU  
(Deke Saputra, Fakultas Hukum, Universitas Andalas, 2008, 76 Halaman)**

**ABSTRAK**

Lembaga jaminan fidusia merupakan lembaga jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan. Keberadaan lembaga jaminan fidusia yang juga sebagai lembaga jaminan atas benda tidak bergerak khususnya bangunan di atas tanah memberi satu wacana dalam memberikan solusi hukum masalah di atas, namun dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia tidak ada pengaturan secara jelas bahwa tanah yang belum bersertifikat dapat dijadikan sebagai obyek fidusia.

Perumusan masalah dalam penelitian adalah apakah dasar hukum pelaksanaan pembebanan jaminan fidusia dengan objek tanah yang belum bersertifikat di kota Pekanbaru dan bagaimanakah pelaksanaan pembebanan jaminan fidusia dengan objek tanah yang belum bersertifikat di kota Pekanbaru.

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis, yaitu pendekatan yang menekankan pada praktek di lapangan dikaitkan dengan aspek hukum atau perundang-undangan yang berlaku berkenaan dengan pokok permasalahan yang dibahas. Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu analisis data berdasarkan teori dan konsep umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan data yang lain.

Berdasarkan hasil penelitian yang peneliti lakukan, maka diperoleh bahwa dasar hukum pembebanan fidusia yang dilaksanakan di Kota Pekanbaru adalah penafsiran atas Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia yang ditafsiran secara *a contrario*, selain itu digunakan landasan doktrin dari Djuhaendah Hasan yang menyatakan bahwa lembaga jaminan fidusia diharapkan menjadi lembaga jaminan yang bersifat sementara hingga proses pendaftaran tanah atas objek jaminan itu selesai dilaksanakan. Pelaksanaan pembebanan jaminan fidusia dengan objek tanah yang belum bersertifikat telah pernah dilaksanakan oleh Nusyirwan Koto, notaris di Kota Pekanbaru. Hal ini dapat dibuktikan dengan dikeluarkannya Sertifikat Jaminan Fidusia dengan objek tanah yang belum bersertifikat berupa Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) oleh Kantor Wilayah Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Propinsi Riau. Sampai saat ini keberadaan sertifikat jaminan fidusia tersebut masih menjadi suatu permasalahan yang harus dikaji secara terpisah karena setelah sertifikat jaminan fidusia diterbitkan, Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum mengeluarkan surat penolakan untuk pendaftaran jaminan fidusia dengan objek tanah yang belum bersertifikat. Diharapkan harus ada kejelasan mengenai kedudukan sertifikat jaminan fidusia dengan objek tanah yang belum bersertifikat tersebut.

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

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

Melakukan pinjaman dana untuk memenuhi kebutuhan tertentu sudah merupakan suatu hal yang wajar dalam kehidupan sehari-hari. Salah satu lembaga keuangan yang memberikan pinjaman dana kepada masyarakat adalah bank. Bank sebagai lembaga intermediasi, dalam penyaluran kredit perbankan Indonesia berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Bank dalam menyalurkan kredit mensyaratkan adanya jaminan/agunan dari pihak debitur kepada bank, hal ini dilakukan untuk menjamin agar utang tersebut akan dibayar sesuai dengan perjanjian dan jika debitur ingkar janji maka benda yang dijadikan jaminan dapat dijual oleh bank untuk menggantikan hutang yang tidak dibayarkan tersebut. Perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok utang piutang



diikuti dengan perjanjian *assesoir* berupa perjanjian jaminan. Jaminan mempunyai peranan yang sangat penting dalam perjanjian kredit. Jaminan yang sehat akan memberikan dampak yang baik terhadap pemenuhan kewajiban debitur jika suatu hari debitur wanprestasi.

Objek jaminan dapat berupa benda bergerak dan tidak bergerak. Untuk jaminan benda bergerak dikenal lembaga gadai (*pand*) dan fidusia. Sedangkan untuk jaminan benda tidak bergerak dijaminakan dengan lembaga hak tanggungan dan hipotik. Khusus benda tidak bergerak yang berupa tanah dan bangunan yang ada di atasnya lembaga jaminannya adalah hak tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT). Dalam Pasal 4 ayat (1), (2) dan (3) UUHT disebutkan bahwa objek hak tanggungan hanya terbatas pada tanah yang berstatus hak milik, HGB, HGU, hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Hak pakai atas tanah hak milik juga dapat menjadi objek hak tanggungan dengan penetapan oleh Peraturan Pemerintah. Tanah yang berada di luar cakupan objek hak tanggungan tidak dapat dijaminakan dengan hak tanggungan.

Objek hak tanggungan yang langsung dapat dibebankan hanyalah tanah yang telah terdaftar atau telah memiliki *sertifikat*<sup>1</sup>. Sertifikat merupakan bukti yang kuat mengenai dasar kepemilikan suatu hak atas tanah. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

---

<sup>1</sup> Umi Chulsum dan Windy Nivia, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Kashiko, Surabaya, 2006, hal. 618.

## BAB IV PENUTUP

### C. Kesimpulan

1. Dasar hukum yang digunakan untuk pembebanan jaminan fidusia atas tanah yang belum bersertifikat di Kota Pekanbaru adalah Pasal 1 angka 4 UUF dengan melakukan suatu penafsiran *a contrario* dan juga berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 3216 K/SIP/1984 tanggal 28 Juli 1986, menetapkan bahwa tanah berikut rumah yang ada di atasnya yang belum jelas status haknya dapat difidusiakan. Dasar hukum yang dimaksud juga diperkuat dengan menggunakan doktrin dari Djuhaendah Hasan yang menyatakan bahwa fidusia diharapkan dapat menjadi lembaga jaminan sementara (selama masa pensertifikatan atas tanah masih berjalan) atas tanah yang belum terdaftar.
2. Pelaksanaan pembebanan jaminan fidusia atas tanah yang belum bersertifikat di Kota Pekanbaru diperbolehkan. Hal ini dapat dilihat dari 2 (dua) Sertifikat Jaminan Fidusia yang di keluarkan oleh Departemen Hukum dan Ham Kantor Wilayah Riau tertanggal 27 Juli 2006 dengan nomor sertifikat masing-masing W4. 1003.A HT. 04.06 TH.2006/ STD dan W4. 1003.B HT. 04. 06 TH.2006 /STD. Namun, pada tanggal 1 september 2006 pembebanan jaminan fidusia atas tanah yang belum bersertifikat tersebut tidak diperbolehkan lagi. Hal ini dapat dilihat dengan dikeluarkannya surat dari Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-buku:

- A.P. Parlindungan, *Komentar atas Undang-undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1980.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989.
- Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebenduan bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horosontal (Suatu Konsep dalam Menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan)*, Citra Aditya Bakti, Bandung 1996.
- Hasanudin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, 1995.
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002.
- M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.
- Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, 1983.
- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan*, Alumni, Bandung, 2006.
- Purwahid Patrik, Kashadi, *Hukum Jaminan*, Fakultas Hukum UNDIP, Semarang, 2000.
- R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 1987.
- Riduan Syahrani, *Seluk-Beluk dan Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2000.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Soerjono Sockanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 1984.