

Pengembangan Model Pengikatan Jaminan Fidusia Dari Objek Bangunan Gedung Untuk Kepastian Hukum Terhadap Eksekusi Jaminan

Development of A Fiduciary Guarantee Binding Model of Building Objects for Legal Certainty Against Collateral Execution

Poppy Pujiono
Endeh Suhartini
Abraham Yazdi Martin
Sudiman Sihotang

Lembaga dan alamat : Universitas Djuanda Jl. Tol Ciawi No. 1
Korespondensi : Popy Pujiono
e-mail : poppyyazdi12@gmail.com

Jurnal
Ilmiah
Living Law,
Vol. 17, No.
1, 2025,
hlm. 26-34

Abstract : *This research aims to analyze the development of a model of fiduciary binding with building objects on other people's land that is just based on contract law and knowing and analyzing legal certainty in credit settlement with building objects on other people's land in bad credit. The method used in this study is the normative juridical law research method. The results showed that the development of a fiduciary binding model with building objects on other people's land that is fair based on contract law can rely on regulations to the Civil Code as the legal basis for its implementation. With the economic value of a kiosk standing on someone else's land, the object can be guaranteed by a fiduciary with a mark of rights, namely, a Deed of Fiduciary Guarantee from a Notary Public and also registered with the Fiduciary Registration Office. Both are using a building rental model, not buying and selling because the building stands on someone else's land rights, namely the DKI Jakarta Provincial Government. The registration also creates legal certainty for the contracting parties, especially if the fiduciary object becomes a credit guarantee at the bank which will remain attached to the executory beslag in it*

Keywords : *Binding of Fiduciary Guarantees, Building Buildings, Execution of Guarantees, Legal Certainty, Model Development.*

Abstrak : Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengembangan model pengikatan fidusia dengan objek bangunan Gedung diatas tanah orang lain yang berkeadilan berbasis hukum kontrak dan mengetahui dan menganalisis kepastian hukum dalam penyelesaian kredit dengan objek bangunan Gedung diatas tanah orang lain dalam kredit macet. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum yuridis normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengembangan model pengikatan fidusia dengan objek bangunan gedung diatas tanah orang lain yang berkeadilan berbasis hukum kontrak dapat menyandarkan regulasi kepada KUHPerduta sebagai landasan hukum pelaksanaannya. Dengan adanya nilai ekonomis pada kios yang berdiri diatas tanah orang lain, objek tersebut dapat dijamin fidusia dengan tanda hak yaitu, Akta Jaminan Fidusia dari Notaris dan juga didaftarkan kepada Kantor Pendaftaran Fidusia. Keduanya adalah menggunakan model sewa bangunan, bukan jual beli karena bangunan tersebut berdiri diatas tanah hak orang lain yaitu Pemprov DKI Jakarta. Pendaftaran tersebut juga menciptakan kepastian hukum bagi para pihak yang berakad, terlebih jika objek fidusia menjadi jaminan kredit di bank yang nantinya tetap melekat eksekutorial beslag didalamnya.

Kata Kunci : *Bangunan Gedung, Eksekusi Jaminan, Kepastian Hukum, Pengembangan Model, Pengikatan Jaminan Fidusia*

PENDAHULUAN

Pembangunan ekonomi adalah sebuah proses untuk menciptakan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa, sebagaimana dirumuskan dalam Mukadimah Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka pembangunan nasional, pembangunan di bidang ekonomi merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Pembangunan dibidang ekonomi tersebut diikuti pula dengan meningkatnya kebutuhan terhadap pendanaan guna memenuhi pembangunan ekonomi tersebut. Dana merupakan kebutuhan utama dalam suatu usaha/bisnis. Tanpa dana maka seseorang tidak mampu untuk memulai suatu usaha atau mengembangkan usaha yang sudah ada.

Salah satu sumber dana suatu usaha yaitu utang. Utang merupakan sumber dana yang dapat diperoleh pengusaha dari lembaga keuangan baik lembaga perbankan, lembaga keuangan bukan bank, lembaga-lembaga pembiayaan dan pasar uang. Pihak pemberi sumber dana berupa utang ini disebut juga sebagai kreditor dan pihak peminjam disebut sebagai debitor.

Menurut UU Perbankan dikatakan bahwa, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain dalam hal dimana pihak peminjam berkewajiban melunasi hutangnya setelah jangka waktu yang ditentukan dengan sejumlah bunga yang disepakati.

Mariam Badruzaman membedakan konsep kredit dalam dua hal, yaitu pertama, perjanjian kredit sebagai pinjaman pendahuluan dengan mengarah pada penjanjian pendahuluan dari penyerah

uang. Penjanjian pendahuluan ini sebagai hasil dari pemufakatan antara pihak pemberi pinjaman dengan penerima pinjaman mengenai hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian ini bersifat konsensualobligator (perjanjian yang timbul atau terbentuk, bersifat mengikat). Kedua, penjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*). Perjanjian ini mendahului perjanjian hutang-piutang sedangkan perjanjian hutang-piutang merupakan pelaksanaan dari perjanjian pendahuluan atau perjanjian kredit.¹

Proses utang-piutang antara kreditor dan debitor membutuhkan suatu perjanjian guna memastikan hak dan kewajiban para pihak. Selain memerlukan suatu perjanjian, kreditor juga memerlukan suatu jaminan dari debitor guna memastikan adanya pengembalian utang yang cukup dan terjamin.² Hal ini karena kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko sehingga diperlukan jaminan dalam arti keyakinan dan kemampuan serta kesanggupan debitor untuk melunasi utangnya.

Jaminan mempunyai kedudukan dan manfaat yang sangat penting dalam menunjang pembangunan ekonomi, karena keberadaan lembaga ini dapat memberikan manfaat bagi kreditor berupa terwujudnya keamanan terhadap transaksi dagang serta memberikan kepastian hukum bagi kreditor.³ Sementara bagi debitor dengan adanya benda jaminan dapat memperoleh fasilitas kredit dari bank dan tidak khawatir dalam mengembangkan usahanya, karena adanya kepastian dalam berusaha dengan modal yang diperolehnya.

Pelaksanaan penjaminan dalam transaksi pinjam meminjam ini diatur dalam sebuah hukum untuk memberikan ketenangan bagi semua pihak. Saat ini Hak Jaminan diatur oleh undang-undang

¹ Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi, Yogyakarta, 2000, hlm. 30

² Iming M. Tesalonika, *Indonesian Security Interests*, Pusat Studi Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Tangerang, 2001, hlm. 7.

³ Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum dan Jaminan Perorangan*, BPHN Departemen Kehakiman RI, Jakarta, 1980, hlm. 2

tersendiri, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang sering disebut sebagai Undang-undang Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan), KUH Perdata yang mengatur tentang Gadai dan Hipotik, serta Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (selanjutnya disebut UUJF).

Selanjutnya, hukum jaminan fidusia merupakan salah satu hukum positif yang membahas tentang jaminan kebendaan.⁴ Lembaga Jaminan Fidusia yang awalnya dikenal sebagai Fiduciaire Eigendomsoverdracht ini timbul atas dasar kebutuhan masyarakat akan kredit dengan jaminan benda-benda bergerak, namun masih memerlukan benda-benda itu untuk keperluan perusahaan atau keperluan bekerja sehari-hari.⁵

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UUJF dirumuskan bahwa fidusia sebagai pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap berada dalam penguasaan si pemilik benda. Pemberian jaminan fidusia merupakan perjanjian yang bersifat pelengkap dari suatu perjanjian pokok sebagaimana dalam Pasal 6 huruf (b) UUJF, dan harus dibuat dengan suatu akta notaris yang disebut sebagai akta jaminan fidusia.⁶

Selanjutnya bagaimana dengan pengikatan jaminan terhadap Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha (SHPTU)? Apakah SHPTU dapat dijadikan jaminan? Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha (SHPTU) adalah bukti kepemilikan hak pemakaian tempat usaha (kios) di pasar yang dimiliki oleh Pedagang pasar. SHPTU merupakan izin pemakaian tempat usaha berupa kios yang diberikan secara tertulis.

Izin kios ini adalah izin yang wajib dimiliki setiap pedagang yang menempati dan menggunakan kios yang berada di lingkungan pasar milik pemerintah daerah. Pemerintah daerah memberi izin kepada para pedagang untuk menempati kios pasar tersebut untuk berdagang atau berjualan. Izin yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada para pedagang itu diwujudkan dalam bentuk tertulis. Nama izin tertulis atas penggunaan kios beraneka ragam dan tidak ada yang baku. Hal ini dikarenakan disesuaikan dan merupakan kewenangan pemerintah daerah dalam memberikan nama izin.

Berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya, pasal 1 ayat (33) menyatakan Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha adalah Bukti Kepemilikan atas hak Premakaian Tempat Usaha yang berlaku untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun. Selanjutnya Pasal 7 ayat (6) disebutkan bahwa Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha dapat dijadikan agunan. Namun, pada prakteknya kreditor dalam hal ini bank masih asing dalam hal SHPTU sebagai jaminan kredit pada perbankan di Indonesia, karena SHPTU memiliki nilai ekonomis yang cukup tinggi. Oleh karenanya diharapkan SHPTU dapat dijadikan jaminan utang.

Dalam memberikan izin untuk menggunakan kios sebagai tempat usaha atau berjualan yang dibuktikan Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha (SHPTU), perlu diatur juga mengenai hak-hak pemegang SHPTU terhadap kios. Hal tersebut untuk menciptakan kepastian hukum terhadap status hak yang melekat pada kios. Perlunya pengaturan mengenai hak-hak pemegang SHPTU agar terhindar

⁴ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaya, *Hak Istimewa, Gadai dan Hipotek*, Prenada Media, Jakarta, 2005, hlm. 203

⁵ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan (2), *Hukum Perdata : Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta, 1981, hlm. 75.

⁶ Rully Akbar, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pada Perjanjian Jaminan Fidusia dalam Praktek*, http://eprints.undip.ac.id/15857/1/Rully_Akbar.pdf, diakses 27 Juni 2022, pukul 20.17 WIB

dari ketidakpastian hukum (*rechtsonzekerheid*) atau ketidakpastian peraturan perundang-undangan di masyarakat yang akan berakibat pada kekacauan hukum (*rechtsverwarring*).

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan yaitu yuridis normative dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dan pendekatan studi kasus (*case study approach*). Adapun bahan hukum primer yang digundakan yaitu peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan judul penelitian ini. Dan teknik pengumpulan bahan-bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif yang berlaku di Indonesia yang berkaitan dengan hukum jaminan, meneliti bahan pustaka yang terdiri dari buku, jurnal ilmiah, laporan hasil penelitian, dan sumber-sumber bahan hukum lainnya yang relevan dengan permasalahan hukum yang dikaji. Bahan-bahan hukum yang sudah terkumpul, selanjutnya klasifikasi, diseleksi dan dipastikan tidak bertentangan satu sama lain, untuk memudahkan analisis dan konstruksi.

PEMBAHASAN

A. Pengikatan Model Pengikatan Fidusia Dengan Objek Bangunan Gedung Diatas Tanah Orang lain Yang Berkeadilan Berbasis Hukum Kontrak

Hukum Jaminan Fidusia di Indonesia telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia (UUJF). Pengertian jaminan fidusia sendiri menurut UUJF adalah benda bergerak baik yang berwujud maupun tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan

pemberi fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditor lainnya.

Jaminan Fidusia dilaksanakan apabila kedua belah pihak kreditor atau debitor menyetujuinya. Apabila dalam perjanjian pokok tersebut para pihak debitor dan kreditor sepakat menggunakan bangunan Gedung diatas tanah orang lain sebagai objek Jaminan Fidusia. Selanjutnya dalam Pasal 5 ayat (1) disebutkan bahwa Pembebanan Benda dengan Jaminan Fidusia dibuat dengan akta notaris dalam bahasa Indonesia dan merupakan akta Jaminan Fidusia, yang sekurang-kurangnya memuat: 1) identitas pihak Pemberi dan Penerima Fidusia; 2) data perjanjian pokok yang dijamin fidusia; 3) uraian mengenai Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia;

4) nilai penjaminan; dan 5) nilai Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia.

Mengenai kemungkinan bangunan diatas tanah orang lain dapat dijadikan obyek jaminan fidusia, Sri Soedewi Mascjhoen Sofwan memberikan penjelasan bahwa fidusia hendaknya dapat diadakan atas rumah/bangunan diatas tanah-tanah hak sewa, hak pakai, hak pengelolaan dan demi kepastian hukum mengenai fidusia atas bangunan gedung diatas tanah orang lain hendaknya dicatat pada sertifikat tanahnya, demikian juga peralihan haknya dicatat pada Kantor Pertanahan.

Fidusia atas bangunan tersebut dapat terjadi karena hukum tanah di Indonesia menganut prinsip asas pemisahan horizontal (*horizontale scheidung*). Adanya azas tersebut memungkinkan untuk terjadinya pemisahan kepemilikan antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan. Dalam hal terjadi demikian, maka atas

bangunan yang terpisah kepemilikannya tersebut dan didirikan di atas tanah hak yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan (seperti: tanah hak pakai milik instansi pemerintah), dapat dibebani dengan Jaminan Fidusia. Jadi fidusianya hanya atas bangunannya saja, sedangkan tanahnya tetap bebas.

Disamping itu, mengingat obyek Jaminan Fidusia berupa bangunan gedung diatas tanah orang lain adalah benda bergerak yang tidak terdaftar maka dengan akta otentik memberikan jaminan kepastian hukum. Adapun dalam hal penyerahan, jenis obyek Jaminan Fidusia, baik Benda bergerak dan tidak bergerak, berwujud dan tidak berwujud serta terdaftar dan tidak terdaftar, syarat pengalihan dan penyerahan hak tersebut adalah mutlak. Klausula demikian menurut penulis adalah klausula jangkar, karena tiada penyerahan Jaminan Fidusia tanpa pengalihan dan penyerahan hak. Pengalihan hak dalam hal ini adalah pengalihan hak kemilikan, untuk Benda tidak terdaftar terjadinya pengalihan hak adalah saat ditandatanganinya akta penyerahan Jaminan Fidusia, sedangkan untuk Benda terdaftar dan Benda bergerak adalah pada saat didaftarkannya penyerahan hak tersebut pada instansi yang berwenang, untuk sewa bangunan (atas kios, perumahan atau toko yang tidak dapat dibebankan Hak Tanggungan) adalah pada saat terdaftarnya peralihan resmi atas Benda pada kantor atau instansi tersebut.⁷

Dalam perkembangannya, fidusia dapat dibebankan terhadap benda bergerak berupa bangunan yang didirikan diatas tanah hak sewa. Bank-bank dalam praktek telah biasa

menjaminkan rumah atau bangunan diatas tanah hak sewa dengan fidusia. Hal ini didasarkan Surat Edaran Bank Rakyat Indonesia tanggal 10 Agustus 1972 Nomor SE: S-53-06/s/1972 tentang Fidusia Bangunan Diatas Tanah Hak Sewa.⁸

Mengenai objek jaminan fidusia yang dapat dibebani terhadap benda tetap berupa rumah atau bangunan juga diperkuat dengan Surat Menteri Dalam Negeri No DI.B3/37/3/1973 yang menyatakan bahwa terhadap hak-hak atas tanah dapat diadakan jaminan fidusia, maka selayaknya terhadap bangunan di atas tanah hak pakai dan hak sewa juga dapat dibebani fidusia.¹⁴² Selanjutnya mengenai tanah dan bangunan yang dapat dibebani dengan jaminan fidusia juga diperkuat dengan UU No 16 Th 1985 tentang Rumah Susun, dalam Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun tersebut disebutkan bahwa rumah susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri dapat dibebani dengan jaminan fidusia apabila tanahnya merupakan hak pakai atas tanah negara.⁹

Meskipun untuk tanah yang telah terdaftar menggunakan jaminan hak tanggungan sebagai bentuk jaminannya, akan tetapi untuk benda tetap yang berdiri diatas tanah milik orang lain atau yang didirikan diatas tanah hak sewa tetap dapat dijaminan dengan fidusia. Oleh karenanya, objek jaminan fidusia berdasarkan ketentuan UUJF tidak terbatas pada benda bergerak saja. Hal ini sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 angka (2) UUJF.

Ketentuan tersebut diatas secara jelas menyebutkan bahwa objek jaminan fidusia tidak hanya benda bergerak akan tetapi termasuk benda

⁷ Fluita, A. D., Tinjauan Sejarah Lembaga Fidusia di Indonesia, Jurnal Repertorium, IV(1), 2017

⁸ Yogi Sidabariba, Penyerahan Hak Milik Atas Objek Fidusia Berdasarkan Constitutum Osssessorium, Jurnal Lex Privatum Vol. IX/No. 8/Jul/2021, hlm. 17

⁹ Ibid, hal. 58

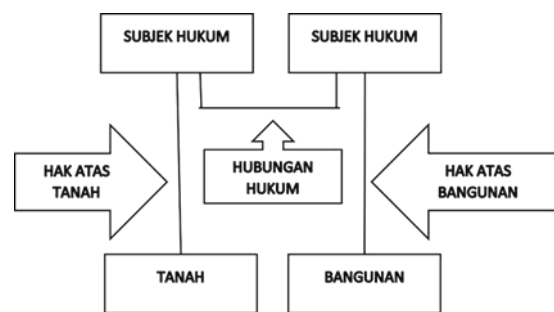
tetap yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan. Dengan demikian, benda tetap yang karena tujuan pemakaiannya menyatu dengan tanah seperti bangunan diatas tanah orang lain dapat dibebani dengan jaminan fidusia.

Berdasarkan penjelasan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa pengikatan atas bangunan Gedung diatas tanah orang lain pada saat dilakukan penyerahan jaminan, para pihak sepakat untuk tunduk pada Pasal 37 ayat (1) UUJF yang menyebutkan bahwa “Pembebanan Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia yang telah ada sebelum berlakunya Undang-undang ini, tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-undang ini dan tunduk pada Pasal 38 UUJF yang menyebutkan bahwa “Sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-undang ini, semua peraturan perundang-undangan mengenai fidusia tetap berlaku sampai dengan dicabut, diganti, atau diperbaharui.”

Menurut Martin Roestamy, dalam kasus tersebut diatas dapat dilakukan dengan cara memberikan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) atas bangunan gedung yang dibangun diatas tanah orang lain yang didasarkan pada kontrak perdata antara pemilik tanah dan pemilik Gedung, namun hal tersebut terkedala adanya konflik pemerintah dalam membangun Lembaga yang mempunyai wewenang untuk mendaftarkan bangunan tersebut.

Adanya pemberian hak bangunan yang terpisah dari hukum tanah dengan menggunakan prinsip asas pemisahan horizontal.¹⁰ Pemikiran tersebut dapat dikembangkan dalam rangka merekonstruksi hukum benda yang ada dengan cara melepas keterkaitan

hukum kepemilikan bangunan Gedung dengan hukum kepemilikan tanah melalui mekanisme pengaturan bangunan Gedung, dimana dapat menerapkan asas pemisahan horizontal sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (UUBG) pada Pasal 8 ayat (1) huruf b yang menyebutkan bahwa terhadap hak kepemilikan bangunan gedung dapat diberikan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG). Lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 1 dibawah ini:



Gambar 1

Kepemilikan Hak Atas Tanah dan Hak Atas Bangunan Dengan Subjek Hukum Yang Berbeda

B. Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Dengan Objek Bangunan Gedung Diatas Tanah Orang Lain Dalam Kredit Macet

Berdasarkan hasil penelitian, proses penjaminan bangunan yang berdiri di atas tanah milik orang lain pada dasarnya sama dengan proses penjaminan fidusia pada umumnya, yaitu proses pengikatan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, dan pengikatan fidusia sebagai perjanjian aksesoir.

Dari hasil penelitian ditemukan bahwa pihak bank memiliki standar dan prosedur pengikatan perjanjian kredit dan pengikatan fidusia yang relatif sama yaitu diawali dengan dikeluarkannya Surat Persetujuan

¹⁰ Martin Roestamy, Konsep Hukum Kepemilikan Property Bagi Asing, Alumni, Bandung, 2009.

Kredit (SPK) yang merupakan pemberitahuan bank kepada pemohon bahwa permohonan kreditnya telah disetujui. Isi dari surat persetujuan pada intinya mengandung pemberitahuan tentang hal-hal pokok yang disetujui bank sehubungan dengan kredit tersebut sebagai berikut: a) Jumlah plafond kredit; b) Jangka waktu kredit; c) Suku bunga kredit; d) Provisi; e) Administrasi; f) Biaya asuransi; g) Biaya pengikatan; h) Jumlah angsuran pokok ditambah bunga setiap bulan; i) Cadangan 1 (satu) kali angsuran pokok dan bunga; j) Bentuk pengikatan kredit dan jaminan (secara notaril atau secara di bawah tangan).

Bilamana pemohon kredit menyetujui kondisi, persyaratan, dan kewajiban yang telah dituangkan dalam Surat Persetujuan Kredit maka kepada pemohon diminta untuk menandatangani surat tersebut di atas meterai yang cukup, sebagai bukti tanda persetujuannya, dimana suami/istri dari pemohon juga turut menandatangani surat persetujuan tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian, dalam surat tersebut juga ditetapkan masa berlakunya antara 7 (tujuh) sampai dengan 14 (empat belas) hari. Hal ini dimaksudkan memberikan kesempatan kepada pemohon untuk mempelajari isi surat persetujuan tersebut.

Menurut Sri Soedewi ada pengecualian dalam proses penjaminan bangunan yang berdiri di atas tanah milik orang lain dengan cara menggunakan Cessie harus memenuhi beberapa syarat, yaitu:

- a. Adanya perjanjian yang Zakelijk;
- b. Adanya titel untuk peralihan hak;
- c. Kewenangan untuk menguasai bendanya dari orang yang menyerahkan;
- d. Adanya cara tertentu untuk penyerahan, yaitu secara *constitutum possessorium* bagi

benda benda bergerak berwujud dan secara *cessie* untuk piutang.

Oleh sebab itu obyek fidusia atas bangunan yang berdiri di atas tanah milik orang lain hendaknya demi kepastian hukum juga dicatat pada sertipikat hak tanahnya, dengan persetujuan pemiliknya

Eksekusi jaminan fidusia diatur dalam Pasal 29 sampai dengan Pasal 34 UUF. Adapun yang dimaksud dengan eksekusi jaminan fidusia yaitu penyitaan dan penjualan benda yang menjadi objek jaminan fidusia. Penyebab timbulnya eksekusi jaminan fidusia ini karena debitur (pemberi fidusia) cedera janji atau tidak memenuhi prestasinya.

Pasal 29 ayat (1) UUF yang menyebutkan bahwa apabila debitur atau pemberi fidusia cedera janji, terhadap benda yang menjadi Objek Jaminan Fidusia dapat dilakukan Eksekusi. Hak cipta konten youtube bisa dijadikan sebagai alat collateral jaminan fidusia salah satunya ada pada aspek prosedural disaat debitur melakukan wanprestasi/cedera janji yang dapat dilakukan sita atas objek yang dijamin, dalam hal ini yang menjadi objeknya adalah hak cipta konten youtube. Mengingat bahwa sertifikat jaminan fidusia memiliki kekuatan eksekutorial yang setara dengan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap atau pasti, maka berdasarkan title eksekutorial ini penerima fidusia atau kreditor dapat langsung melakukan eksekusi melalui pelelangan umum asas

objek jaminan fidusia tanpa melalui pengadilan.¹¹

Dalam Pasal 29 UUF disebutkan bahwa eksekusi terhadap Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia dapat dilakukan dengan cara:

- a. Pelaksanaan titel eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) UUF oleh Penerima Fidusia;
- b. Penjualan benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia atas kekuasaan Penerima Fidusia sendiri melalui Pelelangan Umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;
- c. Penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan Pemberi dan Penerima Fidusia jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak.

Dengan demikian UUF telah mengatur cara atau menciptakan beberapa model eksekusi atas benda yang menjadi objek jaminan fidusia. Berdasarkan ketentuan dalam pasal 29 ayat (1) UUF, dapat diketahui bahwa apabila debitur atau pemberi fidusia cidera janji, eksekusi terhadap benda yang menjadi objek jaminan fidusia dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- a. Eksekusi berdasarkan grosse sertifikat jaminan fidusia atau titel eksekutorial (secara fiat eksekusi) yang terdapat dalam sertifikat jaminan fidusia, yang dilakukan oleh penerima fidusia;
- b. Eksekusi berdasarkan pelaksanaan parate eksekusi melalui pelelangan umum oleh penerima fidusia;
- c. Eksekusi secara penjualan di bawah tangan oleh kreditor pemberi fidusia sendiri.

Dalam hal terjadinya eksekusi atas fidusia bangunan Gedung diatas tanah orang lain, maka para pihak menjamin

bahwa pihak bank/kreditur tidak akan menerima keberatan dari pemilik tanah, pemilik Gedung maupun pihak-pihak yang berkepentingan didalamnya. Adapun mekanisme penyerahan jaminan atas bangunan Gedung diatas tanah orang lain pada waktu sebelum terjadinya pengikatan jaminan, pemilik tanah dan pemilik Gedung diharuskan membuat perikatan/kontrak perdata dengan memasukan special notice dalam kalusul-klausul perjanjian, diantaranya para pihak sepakat bangunan tersebut dapat dijamin, kepemilikan bangunan berada di tangan pemberi fidusia selaku pemilik bangunan yang sah, menyetujui pemberian jaminan fidusia atas bangunan Gedung tersebut, tidak akan menjaminkan tanah yang dimaksud kepada kreditur lain serta bersedia apabila terjadi wanprestasi maka bangunan Gedung diatas tanah orang lain tersebut akan di lakukan eksekusi.

UUF dalam Pasal 7 menyebutkan bahwa Akta Fidusia mengatur bahwa : "Dalam hal debitur lalai memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur dalam perjanjian kredit, kelalaian mana dibuktikan dengan lewatnya waktu yang ditentukan maka penerima fidusia atas dasar kekuasaan yang dimilikinya berhak untuk menjual obyek jaminan fidusia tersebut atas dasar titel eksekutorial; atau melalui pelelangan di muka umum atau melalui penjualan dibawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi fidusia dan penerima fidusia jika dengan cara demikian diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak." Atas dasar Pasal ini maka dalam prakteknya bank diberikan kemudahan untuk melaksanakan eksekusi sendiri atas dasar kekuasaan yang dimilikinya

¹¹ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, Jaminan Fidusia, Cet Kedua, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm., 132.

KESIMPULAN

Pengembangan model pengikatan fidusia atas bangunan Gedung diatas tanah orang lain dapat dilihat pada hukum tanah di Indonesia menganut prinsip asas pemisahan horizontal (horizontale scheidung), hal tersebut memungkinkan untuk terjadinya pemberian hak bangunan yang terpisah dari hukum tanah. Pengikatan fidusia atas bangunan Gedung diatas tanah orang lain dilaksanakan sesuai dengan UUJF. Adapun untuk kepastian hukum mengenai fidusia atas Gedung diatas tanah orang lain hendaknya dilakukan dengan cara memberikan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) atas bangunan gedung yang dibangun diatas tanah orang lain.

SARAN

1. Pemerintah perlu merealisasikan pendaftaran bangunan Gedung yang terpisah dari tanah dengan pemberian sertifikat tanda bukti hak atas bangunan Gedung yang dapat dipertahankan, dialihkan dan dijaminakan, melalui penerbitan Peraturan Pemerintah maupun Peraturan Presiden.
2. Perlu dilakukan evaluasi atas perluasan peran lembaga Badan Pertanahan Nasional dengan menambah kewenangan pendaftaran atas bangunan Gedung dengan kewenangan mengatur tanah dan bangunan.

DAFTAR PUSTAKA

- Akbar, R. (2005). Perlindungan hukum bagi kreditur pada perjanjian jaminan fidusia dalam praktek (*Doctoral dissertation, Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro*).
- Fluita, A. D., and Krh, I. G. A. (2017). Tinjauan sejarah lembaga fidusia di indonesia (*Doctoral dissertation, Sebelas Maret University*).
- Muljadi, K., and Widjaja, G. (2005). Hak istimewa, gadai dan hipotek. *Penerbit Prenada Media*. Jakarta.
- Roestamy, M. (2009). Konsep hukum kepemilikan properti bagi asing. *Bandung: Penerbit Alumni*.
- Sari, M. A. N., and Munandar, A. (2022). Tinjauan yuridis praktek pengalihan piutang (Cessie) di bank bukopin cabang mataram. *Private Law*, 2(2), 406-415.
- Sidabariba, Y. (2021). Penyerahan hak milik atas objek fidusia berdasarkan constitutum oessorium. *Lex Privatum*, 9(8).
- Sofwan, S. S. M. (1980). Hukum jaminan di indonesia, pokok-pokok hukum jaminan dan jaminan perorangan. BPHN Departemen Kehakiman RI, Jakarta.
- Sofwan, S. S. M. (1981). Hukum perdata: hak jaminan atas tanah. *Liberty*. Yogyakarta.
- Untung, H. B. (2000). Kredit perbankan di Indonesia. Andi. Hlm. 30