

BAB 4
ASPEK HUKUM PERJANJIAN PENAMBAHAN FASILITAS KREDIT
SEBAGAI ADENDUM PERJANJIAN KREDIT MODAL KERJA

Kredit yang diberikan Bank kepada Debitur mengandung beberapa aspek. Seperti yang dijelaskan pada Bab III bahwa beberapa aspek tersebut terdiri dari: aspek yuridis, aspek teknis/produksi, aspek marketing, aspek keuangan, aspek jaminan dan aspek manajemen. Pemberian kredit merupakan transaksi yang penuh dengan ketidakpastian, maka aspek-aspek kredit tersebut harus diperhatikan secara seksama.

Dalam bab IV (empat) ini, aspek hukum dari perjanjian penambahan fasilitas kredit yang terkait dengan aspek kredit adalah aspek yuridis dan aspek jaminan. Sehingga pembahasan dibatasi hanya mengenai aspek yuridis dan aspek jaminan (hukum jaminan) saja.

Aspek yuridis harus dipenuhi karena merupakan suatu syarat sahnya sebuah perikatan. Aspek ini terkait dengan masalah hukum yaitu segala syarat sahnya suatu perbuatan hukum yaitu perbuatan hukum pemberian kredit yaitu dilihat dari legalitas pendirian perusahaan debitur, legalitas usahanya, legalitas pengajuan permohonan kredit, hingga legalitas barang jaminan. Sedangkan aspek jaminan berkaitan dengan jenis jaminan, pemilik jaminan, nilai jaminan, status kepemilikan jaminan, lokasi barang jaminan, dan cara pengikatan jaminan.

4.1 Perjanjian Penambahan Fasilitas Kredit di Bank X

Kasus Posisi

1. Debitur telah memperoleh fasilitas kredit dari Bank berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja di bawah tangan Nomor JCCO.V/008/PK-KMK/2007 Tanggal 16 Januari 2007 dengan rincian sebagai berikut:
 - Limit Kredit: Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah)
 - Jangka Waktu: 16 Januari 2006 s/d tanggal 15 Januari 2007
 - Jaminan:
 - Jaminan Utama: Stock dan Piutang
 - Jaminan Tambahan: Sertifikat Hak Milik No. 7720 di Depok

2. Debitur telah mengajukan kepada Bank permohonan perpanjangan jangka waktu dan penambahan limit atas fasilitas Kredit Modal Kerja yang diberikan Bank kepada Debitur.
3. Bank telah menyetujui perpanjangan jangka waktu fasilitas Kredit Modal Kerja dan penambahan limit melalui keputusan Bank dengan surat / SPPK nomor 5.Sp.DPK/0679/2007 Tanggal 06-12-2007.
4. Hasil keputusan Bank tersebut telah diberitahukan kepada dan disetujui maksud dan isinya oleh Debitur

Langkah-langkah yang harus dilakukan untuk mendapatkan kredit di Bank X:

- Debitur membuat dan menyerahkan surat permohonan kredit yang disetujui oleh istri debitur kepada Bank.
- Bank memberikan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK) dengan menyerahkan pula Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit Bank X kepada Debitur.
- Debitur menerima dan menyetujui SPPK dan Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit Bank tersebut dan menyerahkannya kembali kepada Bank.
- Telah dipenuhinya Syarat-syarat penandatanganan perjanjian kredit. Artinya Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh Debitur sebelum menandatangani Perjanjian Kredit di Bank X:
 - a. Debitur telah mengembalikan Surat Penawaran Pemberian Kredit yang telah ditandatangani di atas materai Rp. 6.000 (enam ribu rupiah).
 - b. Debitur telah membayar biaya provisi kredit dan biaya administrasi kredit pada escrow account yang dibuka di Bank X. Debitur telah memberikan kuasa kepada Bank untuk melakukan pendebitan atas dana tersebut.
 - c. Debitur telah menyerahkan surat permohonan kredit yang disetujui oleh istri debitur.
 - d. Debitur telah menyerahkan Surat Persetujuan Istri. Artinya, istri Debitur menyetujui hubungan kredit antara Bank dengan Debitur, serta menyetujui perihal tindakan Debitur yang terkait dengan penandatanganan Perjanjian

Kredit beserta Addendumnya dan penjaminan harta kekayaan kepada pihak Bank.

- e. Debitur menyerahkan surat pernyataan yang isinya tentang kesediaan mengganti barang jaminan tambahan apabila dalam pelaksanaan pengikatan jaminan tambahan atau tindakan lain dalam rangka pelaksanaan pengikatan penjaminan kredit mengalami hambatan.
- f. Debitur menyerahkan surat kuasa kepada Bank untuk sewaktu-waktu menjual, menerima uang, mengoperasikan, dan mengambil alih barang agunan apabila Debitur mengalami kemunduran dalam usaha dan tidak dapat memenuhi kewajiban Debitur.
- g. Debitur telah menyerahkan Surat Persetujuan Istri pemilik jaminan dan tidak akan mengajukan gugatan apapun sampai dengan fasilitas kredit dinyatakan lunas oleh pihak Bank.
- h. Debitur menyerahkan Surat Pernyataan tentang kesediaan menyalurkan seluruh aktivitas keuangan melalui rekening di Bank X.
- i. Debitur menyatakan kesediaannya untuk dilakukan penilaian ulang atas agunan secara periodik oleh Bank atau rekanan Bank dan biaya atas beban Debitur.
- j. Debitur menyerahkan copy legalitas perusahaan (Akte pendirian CV dan perubahannya) dan legalitas usaha (NPWP, SIUP, SKDP, dan perijinan lainnya dari instansi terkait yang masih berlaku).

Addendum perjanjian kredit ini terdiri dari beberapa bagian:

- A. Ketentuan Umum
- B. Perubahan Syarat-Syarat Kredit
- C. Syarat-Syarat Efektif/Penarikan Addendum Perjanjian Kredit
- D. Syarat-Syarat Lain

A. Ketentuan Umum

Bank dan Debitur telah sepakat untuk memberlakukan ketentuan-ketentuan dalam syarat-syarat umum Perjanjian Kredit yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Addendum Perjanjian Kredit ini.

B. Perubahan Syarat-Syarat Kredit

Bank dan Debitur telah sepakat dan setuju untuk mengadakan perubahan dan/atau tambahan dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor JCCO.V/008/PK-KMK/2007 Tanggal 16 Januari 2007:

Hal-hal yang diubah:

1. tentang limit kredit
 2. tentang jangka waktu kredit
 3. tentang pernyataan dan jaminan debitur
 4. tentang kejadian kelalaian dan akibatnya
- Limit kredit diubah yang semula sebesar Rp. 260.000.000 (dua ratus enam puluh juta rupiah) menjadi Rp. 360.000.000 (tiga ratus enam puluh juta rupiah).
 - Akibat dari perubahan tersebut mempengaruhi jangka waktu kredit yang diperpanjang sampai dengan tanggal 15 Januari 2009
 - Mempengaruhi berubahnya jaminan Debitur yang dijelaskan melalui Pernyataan dan Jaminan Debitur
 - Terdapat tambahan bahwa berdasarkan pertimbangan Bank, Bank berhak untuk membatalkan secara otomatis seluruh jumlah kredit yang belum ditarik oleh Debitur, apabila kondisi Debitur menurun menjadi Kurang Lancar, Diragukan, atau Macet. Pembatalan yang dimaksud tidak mengurangi hak-hak Bank berdasarkan Syarat-syarat Umum dan Perjanjian Kredit.

C. Syarat-Syarat Efektif/Penarikan Addendum Perjanjian Kredit

Addendum Perjanjian kredit baru dapat berlaku efektif apabila Debitur telah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. menandatangani Perjanjian Kredit/Addendum Perjanjian Kredit oleh yang berwenang
- b. menyerahkan asli seluruh bukti kepemilikan jaminan kredit

- c. menyerahkan bukti pengikatan jaminan utama yang diikat fiducia notariil dengan nilai pengikatan minimal 150 % dari total kredit. Dan jaminan tambahan diikat secara yuridis sempurna sesuai ketentuan dan perundangan yang berlaku atau minimal menyerahkan covernote dari Notaris yang menyatakan bahwa pengikatan jaminan kredit dimaksud masih dalam proses di instansi yang berwenang (kantor Pendaftaran Fiducia/BPN). Nilai pengikatan jaminan tambahan harus minimal 103% dari total kredit.
- d. Telah menyerahkan bukti perpanjangan penutupan asuransi atas jaminan kredit yang insurable yang ditutup melalui Perusahaan Asuransi rekanan Bank dengan syarat Banker's Clause Bank dan klausula tambahan RSMD. Nilai pertanggungan sebesar nilai wajar barang jaminan dan atas persetujuan Bank.

D. Syarat-Syarat Lain

1. memperbaharui IMB agunan sesuai luas bangunan yang baru.
2. selama kredit belum lunas, Debitur berkewajiban untuk:
 - a. menyampaikan laporan keuangan in-house setiap semester paling lambat telah diterima bank 60 hari setelah akhir periode laporan keuangan, dan laporan keuangan audited/ un-audited (long term report) tahunan paling lambat diterima Bank 180 hari setelah akhir periode laporan.
 - b. Menggunakan fasilitas kredit sesuai dengan tujuan penggunaan kredit.
 - c. Mengizinkan Bank atau pihak lain yang ditunjuk untuk sewaktu-waktu melakukan pemeriksaan/pengawasan kefiatan usaha dan laporan keuangan perusahaan.
 - d. Menyalurkan seluruh aktivitas/transaksi keuangan perusahaan melalui Bank kami.
3. selama kredit belum lunas, tanpa persetujuan tertulis dari Bank terlebih dahulu Debitur tidak diperkenankan:
 - a. memindahtangankan barang jaminan.
 - b. Memperoleh fasilitas kredit atau pinjaman lain dari pihak ketiga, kecuali dalam transaksi usaha yang wajar.
 - c. Mengikatkan diri sebagai penjamin hutang atau menjaminkan harta kekayaan perusahaan kepada pihak lain.
 - d. Menyewakan obyek agunan kredit.

- e. Mengubah bentuk dan tata susunan obyek agunan kredit.
4. menyetujui bahwa pihak Bank berhak untuk melakukan pembukuan atas pemberian kredit ini berdasarkan norma-norma pembukuan yang berlaku bagi Bank.
5. Bank berhak untuk menanggukkan dan/ atau membatalkan realisasi/pencairan kredit yang belum ditarik jika ternyata Debitur menggunakan dana kredit secara tidak wajar dan/atau menyimpang dari tujuan semula sesuai Perjanjian Kredit.
6. apabila fasilitas kredit masih diperlukan, agar permohonan perpanjangan kredit diajukan minimal 2 (dua) bulan sebelum jatuh tempo kredit.
7. segala ketentuan yang terdapat dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja dibawah tangan Nomor JCCO.V/008/PK-KMK/2007 Tanggal 16 Januari 2007, beserta addendum – addendumnya sepanjang tidak diubah dan/tidak bertentangan dengan Addendum ini dinyatakan tetap berlaku dan mengikat serta merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Addendum Perjanjian Kredit ini.
8. syarat-syarat lain sesuai Syarat-Syarat umum Perjanjian Kredit Bank

4.2 Aspek Yuridis Perjanjian Penambahan Fasilitas Kredit

4.2.1 Subjek Hukum

Subjek hukum dalam Addendum I (Ke Satu) Perjanjian Kredit Modal Kerja nomor: JCCO.V/008/PK-KMK/2007 Tanggal 12 Desember 2007 tentang Perpanjangan Jangka Waktu dan Penambahan Limit Kredit (Perjanjian Penambahan Fasilitas Kredit) ini terdiri dari:

1. Bank sebagai kreditur yang diwakili oleh Kepala Cabang, bertindak berdasarkan surat kuasa direksi Bank.
2. CV sebagai Debitur yang diwakili oleh Pesero Pengurus, dengan mendapat persetujuan dari Pesero Komanditer.

Telah diketahui bahwa dalam CV terdapat pembagian 2 (dua) pesero, yaitu Pesero Pengurus dan Pesero Komanditer. Pesero Komanditer adalah pesero yang hanya menyerahkan uang dan barang sebagai pemasukan pada perseroan dan tidak ikut dalam kepengurusan perseroan. Sedangkan Pesero Pengurus selain menyerahkan uang dan barang juga sekaligus sebagai penanggung jawab atas kepengurusan perseroan. Maka

dalam perjanjian tersebut, pihak yang bertanggung jawab atas pengelolaan kredit yang diterima adalah Pesero Pengurus dan ia adalah organ CV yang berhak mewakili perseroan dalam melakukan perbuatan hukum.

4.2.2 Bentuk Hubungan Hukum dalam Perjanjian Penambahan Fasilitas Kredit

Pendapat dari para sarjana tentang perjanjian kredit bank ini dapat digolongkan menjadi 2 kelompok:

1. Marhaenis Abdul Hay

Perjanjian kredit mendekati pada pengertian perjanjian pinjam mengganti. Sehingga perjanjian kredit adalah bersifat riil.

2. Mariam Darius Badruzaman

Menentang pendapat Marhaenis Abdul Hay. Menurutnya perjanjian kredit bersifat konsensual dan perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan (*voorovereenkomst*) dari penyerahan uang. Yang bersifat riil adalah penyerahan uangnya. Sedangkan perjanjian kreditnya bersifat konsensual.

Sutan Remi Sjahdeini mengatakan bahwa setiap penarikan kredit oleh nasabah debitur, bukan saja pada penarikan untuk pertama kalinya selalu saja dikaitkan dengan suatu prakondisi atau syarat pendahuluan tertentu yang disebut prakondisi pertama dan prekondisi yang kedua itu ditentukan sebagai klausula batas tarik kredit. Maka walaupun perjanjian itu tidak memuat syarat-syarat tangguh atau klausul *conditions of precedent* namun dikaitkan dengan klausul batas izin tarik kredit maka suatu perjanjian kredit selalu bersifat konsensual.¹ Pendapat Sutan Remi Sjahdeini sejalan dengan pendapat Mariam Darius Badruzaman.

Menurut Sutan Remi Sjahdeini, Pasal 1755 KUHPerdara, uang yang dipinjam oleh debitur kepada kreditur berada pada kekuasaan penuh debitur untuk menggunakan uang tersebut untuk segala keperluan menurut kehendaknya tanpa adanya hak untuk campur tangan bagi kreditur untuk mengatur penggunaan uang tersebut. Berbeda dengan perjanjian kredit bank, jika debitur menggunakan kreditnya tidak sesuai dengan tujuan kredit sebagai mana yang telah disepakati maka kreditur berhak untuk mengakhiri perjanjian itu secara sepihak dan untuk seketika mengakhiri perjanjian kredit tersebut

¹ *Ibid.*, hal. 159

secara sepihak dan untuk seketika dan sekaligus menagih seluruh outstanding kredit. Penyimpangan penggunaan kredit dari tujuannya merupakan even of default.² Mengenai cara penggunaan kreditnya yaitu telah ditentukan baik menggunakan cek atau bilyet giro (perintah pemindahbukuan) atau dengan cara khusus yang telah disetujui oleh pihak Bank, contohnya dengan cara nasabah menyerahkan kuitansi namun hal ini dilakukan dengan alasan yang khusus pula.

Dalam penelitian ini, penulis mengamati sifat dari perjanjian kredit bank sebagai induk dari perjanjian penambahan fasilitas merupakan perjanjian riil. Hal ini dapat disimpulkan dari Pasal 3 Perjanjian kredit yang membahas tentang penarikan kredit:

”Jika dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak ditandatanganinya Perjanjian kredit ini, salah satu syarat Penarikan Kredit...tidak dipenuhi oleh Debitur...maka Bank berhak membatalkan pemberian kredit...”

”Jika Debitur telah memenuhi seluruh syarat-syarat penarikan Kredit...namun Debitur tidak melakukan penarikan...Bank berhak membatalkan pemberian Kredit dan mengakhiri Perjanjian Kredit...”

Artinya, kredit akan diberikan oleh Bank apabila Debitur telah memenuhi syarat-syarat penarikan kredit dan melakukan penarikan sesuai tata cara penarikan. Di pasal-pasal awal Perjanjian Kredit ini telah tertera mengenai kesediaan Bank untuk memberikan kredit, namun karena Pasal 3 ini mengatur mengenai syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh Debitur untuk dapat melakukan penarikan kredit, maka sesungguhnya perjanjian kredit ini baru akan terlaksana apabila ada penyerahan riil (kredit) dari Bank kepada Debitur. Perjanjian Kredit ini memerlukan tindak lanjut agar kredit yang dimaksud dalam Perjanjian dapat diterima Debitur.

Hubungan hukum yang terjadi dalam Perjanjian Penambahan Fasilitas Kredit ini adalah sama dengan hubungan hukum berdasarkan Perjanjian Kredit. Keberadaan Perjanjian Penambahan Fasilitas Kredit ini adalah sebagai addendum/tambahan dari Perjanjian Kredit sehingga apa yang menjadi ketentuan di dalam Perjanjian Kredit tetap diberlakukan sebagai syarat yang mengikat antara subjek hukum dalam hubungan hukumnya di Perjanjian Penambahan Fasilitas Kredit.

² *Ibid.*, hal. 160.

4.2.3 Kedudukan Bank selaku Kreditur dan CV selaku Debitur dalam Perjanjian Penambahan Fasilitas Kredit

Pada waktu kredit akan diberikan, pada umumnya kreditur dalam posisi yang lebih kuat dibandingkan dengan calon debitur. Ini disebabkan karena pada saat akan membuat perjanjian kredit, calon debitur berada dalam posisi yang membutuhkan bantuan kredit sehingga ia tidak banyak menuntut karena khawatir permohonan kreditnya nanti tidak akan dikabulkan. Kondisi berbalik setelah permohonan kredit dikabulkan yaitu kedudukan kreditur menjadi lebih lemah dari debitur karena kebergantungannya pada integritas debitur dalam mengembalikan kredit yang telah dipinjamnya.

Kedudukan Bank sebagai kreditur terhadap Debitur adalah sebagai pihak yang memiliki kuasa penuh di dalam pembuatan perjanjian kredit dan dalam hal ini tidak ada posisi tawar-menawar sehingga kedudukan antara kreditur dan debitur menjadi tidak seimbang. Ketidakseimbangan kedudukan ini berlaku pada tahap penyiapan perjanjian kredit namun kedudukan yang sama tetap terjadi antara kreditur dan debitur dalam hal perolehan hak dan kewajiban.

4.2.4 Penambahan Fasilitas Kredit (*Refinancing*)

Perpanjangan jangka waktu dan penambahan limit atas fasilitas Kredit Modal Kerja yang diberikan Bank kepada Debitur merupakan suatu langkah untuk merubah syarat-syarat kredit mengenai besarnya kredit yang diberikan dan perpanjangan jangka waktu dengan penambahan dana oleh Bank. Langkah ini disebut juga dengan penataan kembali atau *restructuring*.

4.2.5 Pengaturan mengenai kejadian kelalaian

Dalam pasal 13 Perjanjian Kredit diatur mengenai kejadian kelalaian dan akibatnya. Isinya menyatakan bahwa Debitur dianggap lalai jika terjadi salah satu hal atau lebih Kejadian Kelalaian seperti yang diatur dalam ayat 1 Pasal 15 Syarat-Syarat Umum. Sebagai akibat terjadinya kelalaian, Bank berhak untuk melaksanakan haknya sebagaimana disebutkan dalam ayat 2 Pasal 15 Syarat-Syarat Umum. Dengan adanya Addendum terhadap Perjanjian Kredit, Pasal 13 tersebut pengaturannya diperluas dengan memberikan hak kepada Bank untuk membatalkan secara otomatis seluruh jumlah kredit yang belum ditarik oleh Debitur jika kondisi Debitur menurun menjadi Kurang Lancar, Diragukan, atau Macet.

Pembatalan yang dilakukan Bank tersebut tidak mengurangi hak-hak Bank berdasarkan Syarat-Syarat Umum dan Perjanjian Kredit. Pengaturan tersebut dalam suatu perjanjian merupakan hal yang umum terjadi yaitu suatu pasal mengenai kelalaian yang dilakukan Debitur akan mengakibatkan suatu wanprestasi (*event of default*). Artinya, terjadi keadaan-keadaan tertentu yang menyatakan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi yang mana akibat dari wanprestasi tersebut, maka Debitur akan menghadapi beberapa konsekuensi hukum (*consequency of default*). Dalam addendum perjanjian kredit tersebut, telah disepakati bahwa akibat wanprestasi karena kelalaian yang dilakukan Debitur, Pihak Bank dapat membatalkan seluruh jumlah kredit yang belum ditarik oleh Debitur.

Beberapa kejadian kelalaian yang telah diatur lebih dahulu dalam Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit Bank X memberikan hak kepada pihak Bank untuk menyatakan jumlah kredit yang ditarik oleh Debitur jatuh tempo dan harus dibayar sekaligus lunas serta segera atas tagihan pertama Bank. Hal ini terjadi apabila Debitur memenuhi salah satu Kejadian Kelalaian. Agunan yang berada di pihak Bank juga menjadi hak bagi Bank untuk mengeksekusinya serta mengambil setiap tindakan hukum terhadap Agunan tersebut apabila Debitur tidak melaksanakan kewajiban pembayaran.

Perpanjangan jangka waktu fasilitas kredit ini diberikan oleh Bank dengan tetap memperhatikan faktor kelayakan dari pihak Debitur. Artinya, Bank sebelumnya melakukan analisa apakah Debitur mampu untuk mengembalikan kredit sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan serta memperhatikan pertumbuhan usaha debitur yang mana kredit yang diterima debitur adalah kredit modal kerja sehingga penggunaan kredit harus sesuai dengan tujuannya yaitu membiayai usaha debitur.

4.2.6 Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit PT. Bank X (Persero) Tbk

Selain Perjanjian Kredit yang memuat ketentuan dan syarat yang berlaku secara khusus antara Bank dan Debitur, terdapat ketentuan dan syarat yang berlaku secara umum bagi Kredit untuk usaha produktif yang diberikan oleh Bank X yang melekat pada Perjanjian Kredit. Syarat-syarat umum ini merupakan bagian terpenting dan integral yang tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian Kredit tersebut. Ia mengikat dan berlaku untuk seluruh fasilitas Kredit yang diperoleh Debitur dari Bank. Ketentuan dalam Syarat-Syarat Umum ini adalah secara umum yang tidak lagi dicantumkan dalam Perjanjian kredit

karena dalam Perjanjian Kredit hanya terdapat ketentuan-ketentuan yang bersifat khusus. Artinya, apa yang tidak ditemukan pengaturannya dalam Perjanjian Kredit maka para pihak (Bank dan Debitur) mengacu kepada Syarat-Syarat Umum. Ketentuan khusus dalam Perjanjian Kredit menerapkan asas *Lex Specialis derogat Legi Generali* yang mana apabila terjadi pertentangan dengan Syarat-Syarat Umum maka ketentuan yang digunakan adalah berdasarkan Perjanjian Kredit.

4.3 Aspek Hukum Jaminan

Jaminan dalam perkreditan mempunyai makna yang sangat penting, karena jaminan merupakan benteng terakhir bila debitur wanprestasi atau mengalami kegagalan dalam menyelesaikan kewajibannya kepada pihak bank.³ Jaminan dalam kegiatan perkreditan dibedakan menjadi dua yaitu jaminan utama dan jaminan tambahan. Jaminan utama kredit adalah berupa kelayakan dari proyek/usaha itu sendiri. Sedangkan jaminan dapat berupa fixed assets dan atau tidak bergerak. Ada beberapa cara untuk melakukan penggolongan jaminan, yaitu apabila dilihat dari status kepemilikan jaminan maka terdiri dari jaminan milik debitur dan jaminan milik pihak ke III. Apabila dilihat dari kelompok aktiva, maka penggolongan jaminan adalah berdasarkan aktiva lancar dan aktiva tetap.

Suatu barang dapat diterima menjadi jaminan apabila mempunyai nilai ekonomi dan memenuhi aspek yuridis.⁴ Alasannya agar jika terjadi di kemudian hari suatu masalah misalnya debitur wanprestasi atau terjadi kredit macet, maka pihak bank tidak dalam posisi yang lemah karena bank telah memiliki barang jaminan debitur. Jaminan dikatakan mempunyai nilai ekonomis bila telah memenuhi kriteria dapat diperjualbelikan atau dipindahtangankan, jaminan tersebut bersifat *marketable* (laku dipasaran/dapat dijualbelikan), mempunyai nilai yang tetap dan diusahakan mempunyai tendensi meningkat, jaminan tidak mudah rusak atau cacat sehingga dapat mengurangi harga jual, dan nilai taksasi (taksiran) jaminan harus lebih besar dari plafond yang disetujui. Jaminan juga harus memenuhi aspek yuridis yaitu apabila telah memenuhi kriteria sebagai berikut: memiliki bukti pemilikan yang sah, jaminan tidak dalam status sengketa, dan jaminan tidak dalam status dijaminkan ke bank/orang lain.

³ Suharno, *Op. Cit.*, hal.40.

⁴ *Ibid.*, hal.41

Aspek hukum yang terkait dengan adanya perjanjian penambahan fasilitas kredit ini salah satunya adalah aspek hukum jaminan, yaitu bahwa jaminan yang diberikan debitur otomatis berubah karena adanya penambahan dana oleh Bank. Maka besarnya nilai jaminan pun disesuaikan dengan akumulasi kredit yang telah diterima berdasarkan perjanjian kredit dan perjanjian penambahan fasilitas kredit.

Jaminan utama berupa stock dan piutang serta jaminan tambahan berupa Sertifikat Hak Milik No. 7720 di Depok. Penjelasan mengenai hal tersebut dapat ditelusuri lebih lanjut dengan melihat kembali Perjanjian kreditnya karena perjanjian penambahan fasilitas kredit ini terdapat dalam Addendum, maka hanya hal-hal khusus saja yang diatur dalam Addendum, selebihnya mengenai hal-hal umum tetap berlaku apa yang ada di Perjanjian Kredit. Di dalam Pasal 11 Perjanjian Kredit tertulis bahwa Jaminan Utama adalah berupa Piutang Usaha dan Persediaan Barang Dagangan, dan atas jaminan tersebut diikat Fidusia secara Notariil minimal sebesar 150 % dari limit kredit. Sedangkan jaminan Tambahan berupa tanah dan bangunan dengan SHM No. 7720/Mekarjaya Tanggal 16 Agustus 1995 atas nama A terletak di Depok yang mana jaminan dimaksud diikat Hak Tanggungan notariil minimal sebesar 110% dari limit kredit.

Jaminan utama dalam perjanjian kredit ini digunakan sebagai Agunan utama yang mana merupakan barang agunan dan atau piutang maupun jaminan-jaminan lain yang berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai Bank berdasarkan Perjanjian Kredit sedangkan jaminan tambahan digunakan sebagai Agunan tambahan yang berarti barang agunan dan atau piutang yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai Bank berdasarkan Perjanjian Kredit maupun jaminan-jaminan lain di luar Agunan utama yang dapat dieksekusi sebelum dilakukannya eksekusi atas Agunan utama.⁵ Dalam hal ini, obyek yang dibiayai Bank X terhadap Debitur adalah sebagai modal kerja usaha General Supplier dan Advertising sehingga piutang usaha dan persediaan barang dagangan yang dijadikan Jaminan utama adalah tepat penerapannya menurut definisi Jaminan/Agunan utama pada Bank X. Sedangkan penerapan Jaminan Tambahan berupa tanah dan bangunan adalah tepat sesuai definisi yang telah dijelaskan. Artinya, Debitur memberikan

⁵Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit PT. Bank X (Persero) Tbk Pasal 2 angka 1 huruf b dan c.

jaminan atas kewajiban pembayaran hutang kepada Bank X guna menjamin pembayaran kembali Kredit yang telah diterima secara tertib dan sebagaimana mestinya.

Cara pengikatan jaminan dibedakan menurut jenis jaminan yang diserahkan yaitu Hak Tanggungan, Cessie, Gadai, Fidusia, Personal Garantie, atau Corporate Garantie. Dalam perjanjian penambahan fasilitas kredit ini Debitur menggunakan Fidusia dan Hak Tanggungan untuk pengikatan jaminannya.

4.3.1 Jaminan Fidusia

Fiduciare Eigendoms Overdracht atau lazim disebut Fiducia berasal dari kata fides yang berarti kepercayaan. Pada dasarnya Fidusia adalah suatu perjanjian *accessoir* antara debitur dan kreditur yang isinya pernyataan penyerahan hak milik secara kepercayaan atas benda-benda bergerak milik debitur kepada kreditur namun benda-benda tersebut masih tetap dikuasai oleh debitur sebagai peminjam pakai dan bertujuan hanya untuk jaminan atas pembayaran kembali uang pinjaman.⁶ Untuk penyerahannya dilakukan secara *constitutum proessorium (verklaring van houderschap)* artinya, penyerahan dengan melanjutkan penguasaan atas benda-benda yang bersangkutan karena benda-benda tersebut memang masih berada di tangan debitur.

Menurut UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (UUF), Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.⁷ Sedangkan jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya.⁸ Ciri-ciri fidusia dan sifat jaminan fidusia adalah:⁹

⁶Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan (Jilid 1)*, (Jakarta: Ind-Hill. Co, 2002), Hal. 43.

⁷Indonesia [2], *Undang-Undang Tentang Jaminan Fidusia*, UU Nomor 42 Tahun 1999, LN No. 168 Tahun 1999, TLN No. 3889, Psl. 1 angka 1.

⁸ *Ibid.*, Pasal 1 angka 2.

1. Jaminan Kebendaan (*Zakelijke zekerheid/security right in rem*)

Dikaitkan dengan hak yang didahulukan/diutamakan yang dimiliki Penerima Fidusia terhadap kreditur lainnya (pasal 1 ayat 2 UUF) serta adanya ketentuan bahwa benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia wajib didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia (pasal 11 dan 12 UUF) maka dengan sendirinya melekat di dalamnya unsur kebendaan karena melalui pendaftaran berarti ada pemberitahuan kepada umum (asas publisitas) yang mengisyaratkan bahwa Jaminan Fidusia adalah jaminan kebendaan. Demikian juga berdasarkan ketentuan pasal 20 UUF yang mengisyaratkan adanya sifat *droit de suite* yaitu tetap mengikuti benda yang dijamin di tangan siapapun benda tersebut berada.

2. *Accessoir*

Fidusia merupakan perjanjian ikutan dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi (pasal 4 UUF). Akibatnya, menurut pasal 25 ayat (1) a, Jaminan Fidusia hapus demi hukum bilamana utang yang dijamin dengan jaminan Fidusia hapus.

3. *Droit de Suite/Zaaksgevolg*

Jaminan Fidusia tetap mengikuti benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia dalam tangan siapapun benda tersebut berada, kecuali pengalihan atas benda persediaan yang menjadi objek Jaminan Fidusia (pasal 20). Menurut Penjelasannya, ketentuan ini mengakui prinsip "*droit de suite*" yang telah merupakan bagian dari peraturan perundang-undangan Indonesia dalam kaitannya dengan hak mutlak atas kebendaan (*in rem*).

4. *Droit de Preference*

Berdasarkan pasal 1 angka 2, Penerima Fidusia mempunyai kedudukan yang diutamakan terhadap kreditur lainnya. Kemudian menurut pasal 27 ayat (1), Penerima Fidusia memiliki hak yang didahulukan terhadap kreditur lainnya. Hak yang didahulukan tersebut adalah hak Penerima Fidusia untuk mengambil pelunasan piutangnya atas hasil eksekusi benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia (ayat 2).

⁹ Frieda Husni Hasbullah, *op. cit.*, hal. 71.

Menurut Penjelasan atas ayat (1), hak yang didahulukan dihitung sejak tanggal pendaftaran benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia pada kantor Pendaftaran Fidusia. Kemudian hak yang didahulukan dari Penerima Fidusia tidak hapus karena adanya kepailitan atau likuidasi Pemberi Fidusia (ayat 3). Ketentuan dalam ayat ini menurut Penjelasan berhubungan dengan ketentuan bahwa Jaminan Fidusia merupakan hak agunan atas kebendaan bagi pelunasan utang. Sedangkan ketentuan dalam Undang-Undang tentang Kepailitan menentukan bahwa benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia berada di luar kepailitan dan atau likuidasi.

Jadi, apabila Pemberi Fidusia jatuh pailit, maka hak yang didahulukan dari Penerima Fidusia tidak hapus karena benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia tidak termasuk dalam harta pailit Pemberi Fidusia.

Objek Jaminan Fidusia tidak menjadi bagian harta pailit Penerima Fidusia, karena hak milik atas benda yang dijaminakan itu hanyalah merupakan hak milik sementara/terbatas dari Penerima Fidusia dan hak kepemilikan yang diperolehnya itu semata-mata hanyalah sebagai jaminan pelunasan hutang oleh Pemberi Fidusia (Debitur).

5. *Constitutum Possessorium*

Dalam Jaminan Fidusia terjadi suatu pengalihan hak milik atas suatu benda atas dasar kepercayaan namun benda yang hak kepemilikannya dialihkan itu tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia. Pengalihan hak kepemilikan atas benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia tersebut dilakukan dengan cara *constitutum possessorium* artinya pengalihan hak milik atas suatu benda dengan melanjutkan penguasaan atas benda yang bersangkutan. Di sini Pemberi Fidusia akan menguasai benda tersebut untuk kepentingannya sendiri misalnya untuk melanjutkan suatu usaha maupun untuk kepentingan Penerima Fidusia yaitu sebagai jaminan pelunasan utang jika si Pemberi Fidusia sudah memiliki cukup dana untuk melunasi utangnya. Dengan demikian inti Jaminan Fidusia adalah pengalihan hak milik atas suatu benda secara *constitutum possessorium*.

6. Jaminan Pelunasan Hutang

Pasal 1 angka 2 menyatakan dengan tegas bahwa Jaminan Fidusia atas suatu benda adalah sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu. Sedangkan angka 7

pasal tersebut menyatakan bahwa utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia atau mata uang lainnya, baik secara langsung maupun kontinjen yaitu utang yang akan timbul dikemudian hari. Selanjutnya pasal 7 mengatur lebih lanjut utang yang pelunasannya dapat dijamin dengan Jaminan Fidusia yaitu berupa:

- Utang yang telah ada
- Utang yang akan timbul dikemudian hari yang telah diperjanjikan dalam jumlah tertentu, atau
- Utang yang pada saat eksekusi dapat ditentukan jumlahnya berdasarkan perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban memenuhi suatu prestasi.

7. Asas Publisitas

Menurut ketentuan pasal 11 ayat (1), benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia wajib didaftarkan. Dalam Penjelasan dinyatakan bahwa pendaftaran benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia dilaksanakan di tempat kedudukan Pemberi Fidusia, dan pendaftarannya mencakup benda baik yang berada di dalam maupun di luar wilayah negara Republik Indonesia untuk memenuhi publisitas sekaligus merupakan jaminan kepastian terhadap kreditur lainnya mengenai benda yang telah dibebani Jaminan Fidusia.

Kemudian pasal 13 ayat (1) menyatakan permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia dilakukan oleh Penerima Fidusia, kuasa atau wakilnya dengan melampirkan pernyataan pendaftaran Jaminan Fidusia. Pendaftaran Jaminan Fidusia tersebut dilakukan pada Kantor Pendaftaran Fidusia (KPF) (pasal 12 ayat 1).

Setelah itu KPF mencatat Jaminan Fidusia dalam Buku Daftar Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran (pasal 13 ayat 3). Maksud dilakukannya pendaftaran kemudian pencatatan dalam Buku Daftar Fidusia mengisyaratkan agar pihak ketiga atau masyarakat/publik dapat mengetahui bahwa suatu benda telah dijadikan Jaminan Fidusia (*openbaarheid*). Hal ini ditekankan dalam pasal 18 UUF bahwa segala keterangan mengenai benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia yang ada pada KPF terbuka untuk umum.

8. Asas Spesialitas

Pembebanan benda dengan Jaminan Fidusia menurut pasal 5 ayat (1) dibuat dengan Akta Notaris dalam bahasa Indonesia dan merupakan Akta Jaminan Fidusia. Dalam Akta Jaminan Fidusia menurut Penjelasannya selain dicantumkan hari dan tanggal, juga dicantumkan mengenai waktu (jam) pembuatan akta tersebut.

Akta Jaminan Fidusia menurut pasal 6 UUF sekurang-kurangnya memuat:

- a. Identitas pihak Pemberi dan Penerima Fidusia.
- b. Data Perjanjian pokok yang dijamin Fidusia.
- c. Uraian mengenai benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia.
- d. Nilai penjaminan.
- e. Nilai benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia.

Kemudian pasal 11 ayat (1) mewajibkan benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia didaftarkan. Pernyataan pendaftaran tersebut berarti bentuk perjanjian Jaminan Fidusia harus tertulis.

9. Dapat diberikan kepada lebih dari seorang Penerima Fidusia (kreditur)

Sebagai jaminan pelunasan utang, menurut pasal 8, Jaminan Fidusia dapat diberikan kepada lebih dari satu Penerima Fidusia atau kuasa atau wakil dari Penerima Fidusia tersebut.

Sudah tentu asalkan diberikan pada saat yang sama. Dalam Penjelasannya dinyatakan maksud ketentuan pasal 8 adalah diberikan oleh Pemberi Fidusia kepada lebih dari satu Penerima Fidusia dalam rangka pembiayaan kredit konsorsium. Sebagai contoh adalah dalam rangka pinjaman sindikasi (*syndicated Loan*).

Dimungkinkannya Jaminan Fidusia diberikan kepada lebih dari seorang Penerima Fidusia juga dapat disimpulkan dari ketentuan pasal 1 angka (2) yang antara lain menyebutkan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditur-kreditur lainnya.

10. Tidak boleh ada Fidusia ulang (ganda)

Larangan diadakannya Fidusia ulang ditegaskan dalam pasal 17 yaitu bahwa Pemberi Fidusia dilarang melakukan Fidusia ulang terhadap benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia yang sudah terdaftar. Tidak dimungkinkannya Fidusia

ulang atas benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia oleh Pemberi Fidusia, baik debitur maupun penjamin pihak ketiga adalah oleh karena hak milik atas benda tersebut telah beralih kepada Penerima Fidusia.

Dengan demikian karena bukan lagi merupakan pemiliknya, maka Pemberi Fidusia tidak berhak membebaskan Jaminan Fidusia yang kedua atas benda yang bersangkutan.

11. Parate Eksekusi (*Eigenmachtige Verkoop*)

Salah satu ciri Jaminan Fidusia adalah kemudahan dalam pelaksanaan eksekusinya yaitu apabila pihak Pemberi Fidusia cidera janji. Oleh karena itu, dalam UUF dipandang perlu diatur secara khusus tentang eksekusi Jaminan Fidusia melalui lembaga parate eksekusi. Apabila debitur cidera janji menurut pasal 15 ayat (3), Penerima Fidusia mempunyai hak untuk menjual benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia atas kekuasaannya sendiri. Kemudian menurut pasal 19 ayat (1) b, penjualan benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia atas kekuasaan Penerima Fidusia sendiri dilakukan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan benda yang bersangkutan.

Dalam perjanjian kredit ini, pihak debitur menyerahkan hak milik atas benda-bendanya berupa piutang usaha dan persediaan barang dagangan secara kepercayaan kepada debitur artinya benda-benda tersebut secara fisik tidak diserahkan tetapi hanya hak miliknya saja yang diserahkan. Dilain pihak pada saat yang sama kreditur selaku pemilik baru benda-benda itu meminjamkannya benda-benda yang bersangkutan secara kepercayaan kepada debitur untuk dipakai/digunakan oleh debitur tanpa kreditur harus menyerahkannya karena memang masih dalam penguasaan debitur.¹⁰

Piutang usaha dan persediaan barang dagangan yang dimiliki oleh Debitur digunakan sebagai agunan bagi pelunasan kredit yang diberikan oleh pihak bank. Pihak bank memiliki hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

¹⁰ *Ibid.*, hal. 44.

tentang Hak Tanggungan yang dimiliki oleh Debitur. Hak jaminan ini memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Bank sebagai penerima Fidusia untuk mendapatkan pembayaran atas kredit yang diterima Debitur.

Menurut pasal 1 angka (2) dan (4) UUF, yang dapat dijadikan objek Jaminan Fidusia adalah benda apapun yang dapat dimiliki, dan hak kepemilikannya itu dapat berupa benda berwujud maupun tidak berwujud, terdaftar maupun tidak terdaftar, bergerak maupun tidak bergerak.¹¹ Khusus untuk benda tidak bergerak, Pasal 3 UUF dan Penjelasannya menjelaskan persyaratan sebagai berikut:

1. benda-benda tersebut tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam UUHT yaitu hak tanggungan yang berkaitan dengan tanah dan bangunan, sepanjang peraturan perundang-undangan yang berlakumenentukan jaminan atas benda tersebut wajib didaftar.
2. Benda-benda tersebut tidak dapat dibebani hipotik sebagaimana dimaksud dalam pasal 1162 KUHPerdato jo Pasal 314 ayat (3) KUH Dagang atau hipotik atas kapal laut sebagaimana diatur dalam pasal 49 UU No. 21 Tahun 1992 tentang Pelayaran.
3. Benda-benda tersebut tidak dapat dibebani hipotik sebagaimana dimaksud dalam pasal 12 UU No. 15 Tahun 1992 tentang Penerbangan beserta penjelasannya.

Sedangkan untuk benda-benda bergerak, benda-benda tersebut tidak dapat dibebani dengan gadai sebagaimana dimaksud dalam pasal 1150 KUHPerdato. Pasal 9 ayat (1) UUF mengatur bahwa Jaminan Fidusia dapat diberikan terhadap satu atau lebih satuan atau jenis benda, termasuk piutang, baik yang telah ada pada saat jaminan diberikan maupun yang diperoleh kemudian. Objek Jaminan Fidusia dalam perjanjian kredit ini adalah piutang usaha dan persediaan barang dagangan. Sudah tepat piutang usaha tersebut diikat dengan Jaminan Fidusia.

Piutang adalah bagian harta kekayaan yang tidak berwujud yang timbul karena hubungan hukum tertentu atau hasil perdata (*burgerlijke vruchten*). KUHPerdato mengaturnya dalam Pasal 499 jo 503 jo 501. Menurut KUHPerdato, kebendaan adalah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak yang dapat dikuasai oleh hak milik, termasuk salah satunya piutang yang bentuknya tidak bertubuh dan hasilnya belum dapat ditagih. Piutang

¹¹Indonesia[2], *op. cit.*, Pasal 1 angka (2) dan (4).

merupakan klaim (hak untuk mendapatkan) uang dari entitas lain. Piutang juga disebut tagihan atau receivable. Menurut bukti pendukungnya piutang dapat dikelompokkan menjadi:

- a. Piutang Wesel/Notes Receivable atau Wesel Tagih, yaitu tagihan yang didukung oleh instrument kredit resmi seperti Promes. Promes adalah janji tertulis untuk membayar uang pada tanggal tertentu tanpa syarat.
- b. Piutang Usaha Biasa yaitu tagihan yang didukung oleh bukti usaha biasa biasa seperti faktur atau bukti bahwa perusahaan telah menjual barang/jasa ke pihak yang berhutang (debitur).

Piutang/ penagihan (*vordering*) ini merupakan benda yang dapat dijadikan objek Jaminan Fidusia sesuai dengan Pasal 1 angka 2 UUF karena piutang termasuk benda berwujud. Sedangkan persediaan barang dagangan termasuk ke dalam benda berwujud dalam arti nyata yang sudah pasti dapat dijadikan objek Jaminan Fidusia.

Jaminan Fidusia mencakup benda yang diperoleh dikemudian hari sehingga menjamin fleksibilitas yang berkenaan dengan hal ihwal benda yang dapat dibebani Jaminan Fidusia bagi pelunasan hutang. Benda yang diperoleh dikemudian hari ini demi hukum akan dibebani dengan Jaminan Fidusia pada saat benda dimaksud menjadi milik pemberi Fidusia.¹² Pasal 9 ayat (2) UUF menetapkan bahwa pembebanan jaminan atas benda atau piutang yang diperoleh kemudian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak perlu dilakukan dengan perjanjian jaminan tersendiri. Ini terjadi karena sudah terjadi pengalihan hak kepemilikan atas benda tersebut. Oleh karena itu, terkait dengan penambahan fasilitas kredit yang diberikan Bank kepada Debitur, maka secara otomatis akan terjadi perubahan besarnya Jaminan Fidusia yang diberikan Debitur. Jaminan Fidusia berupa piutang usaha yang telah diperoleh Debitur dalam menjalankan usahanya akan menjadi milik Bank.

Pasal 11 Perjanjian Kredit Bank mengatur kewajiban Debitur untuk mengasuransikan agunan Jaminan Fidusia. Hal ini untuk menjamin Bank apabila terjadi objek Jaminan Fidusianya musnah. Pasal 10 UUF menyatakan bahwa jaminan Fidusia meliputi hasil dari benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia serta meliputi klaim

¹² Frieda Husni Hasbullah, *op. cit.*, hal. 71.

asuransi dalam hal benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia diasuransikan. Menurut Pasal 25 ayat (2) UUF, musnahnya benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia tidak menghapuskan klaim asuransi sebagaimana dimaksud di atas. Jadi, klaim asuransi tersebut akan menggantikan benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia apabila benda tersebut musnah.

Yang bertanggung jawab atas semua akibat yang ditimbulkan dan yang harus memikul semua risiko yang terjadi berkenaan dengan pemakaian dan keadaan/kondisi benda yang dijaminan tersebut menurut pasal 24 UUF adalah Pemberi Fidusia karena dialah yang tetap menguasai secara fisik, memakainya bahkan merupakan pihak yang sepenuhnya memperoleh manfaat ekonomis dari pemakaian benda yang bersangkutan.

Jaminan Fidusia ini merupakan jaminan kebendaan. Oleh karena itu, terhadap penerima Fidusia, dalam hal ini adalah Bank, diberikan hak yang diutamakan terhadap kreditur lainnya (sesuai dengan pasal 11 ayat 2 UUF, Fidusia mempunyai sifat *Droit de Preference*). Hak yang diutamakan kepada Bank adalah hak untuk mengambil pelunasan piutangnya atas hasil eksekusi benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia. Keberadaan Fidusia ini adalah akibat adanya Perjanjian Kredit antara Bank dan Debitur yang terjadi lebih dahulu. Sehingga Fidusia hanya bersifat *accessoir* terhadap Perjanjian Kredit sebagai perjanjian pokoknya. Apabila Debitur telah memenuhi segala prestasi pada perjanjian pokoknya, maka Jaminan Fidusia hapus demi hukum.

Jaminan Fidusia merupakan hak agunan atas kebendaan bagi pelunasan utang. Sedangkan ketentuan dalam Undang-Undang tentang Kepailitan menentukan bahwa benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia berada di luar kepailitan dan atau likuidasi. Jadi, apabila Pemberi Fidusia jatuh pailit, maka hak yang didahulukan dari Penerima Fidusia tidak hapus karena benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia tidak termasuk dalam harta pailit Pemberi Fidusia. Objek Jaminan Fidusia tidak menjadi bagian harta pailit Penerima Fidusia, karena hak milik atas benda yang dijaminan itu hanyalah merupakan hak milik sementara/terbatas dari Penerima Fidusia dan hak kepemilikan yang diperolehnya itu semata-mata hanyalah sebagai jaminan pelunasan hutang oleh Pemberi Fidusia (Debitur).

4.3.2 Jaminan Hak Tanggungan

Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) atau UU No. 4 tahun 1996 adalah dasar hukum dari Hak Tanggungan. Menurut Frieda Husni Hasbullah, S.H., M.H., pengertian Hak Tanggungan menyangkut tiga aspek yaitu berkaitan erat dengan hak jaminan atas tanah, berkaitan dengan kegiatan perkreditan, dan berkaitan dengan perlindungan hukum bagi para pihak yang terkait.¹³ Dikatakan berkaitan erat dengan hak jaminan atas tanah karena menurut Pasal 1 angka 1 UUHT, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.¹⁴ Maka Hak Tanggungan tidak hanya menyangkut benda-benda yang telah ada saja, tetapi juga benda-benda yang akan ada. Serta dimungkinkan pula pembebanan Hak Tanggungan atas banguann, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut yang dimiliki orang lain dengan syarat pembebanan Hak Tanggung hanya dapat dilakukan dengan penandaangan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.¹⁵

Seiring meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat pula keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Hak Tanggungan sebagai salah satu hak jaminan di bidang hukum dapat memberi perlindungan khusus kepada kreditur dalam kegiatan perkreditan karena sebagai agunan memberikan kedudukan diutamakan (*preference*) kepada kreditur sehingga kreditur yang bersangkutan dapat memperoleh pelunasan atas piutangnya terlebih dahulu dari kreditur-kreditur lainnya.

Perlindungan juga diberikan secara seimbang kepada debitur yang pada tahap permohonan kreditnya belum disetujui dan juga terhadap pihak ketiga yang kepentingannya bisa terpengaruh oleh hubungan hutang-piutang antar kreditur dan debitur serta penyelesaiannya jika debitur cidera janji.

¹³ *Ibid.*, hal. 138-139.

¹⁴ Indonesia [3], *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU Nomor 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632, Psl. 1 angka 1.

¹⁵ Frieda Husni Hasbullah, *op. cit.*, hal. 139.

a. Ciri-ciri dan sifat-sifat Hak Tanggungan

- Ciri-ciri Hak Tanggungan:

Menurut Penjelasan Umum angka 3 UUHT ciri-ciri Hak Tanggungan adalah sebagai berikut¹⁶:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*).
2. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun objek itu berada (*droit de suite*).
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan (Pasal 11 ayat (1) dan Pasal 13 UUHT).
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

- Sifat-sifat Hak Tanggungan¹⁷

1. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaar*).
2. Perjanjian tambahan atau ikutan (*accessoir*).
3. Pembebanan objek Hak Tanggungan lebih dari satu kali.
4. *Parate Executie/Eigenmachtige Verkoop*

b. Objek dan Subjek Hak Tanggungan

- Objek Hak Tanggungan

Ada 6 (enam) jenis macam objek yang dapat dijadikan jaminan Hak Tanggungan:

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Negara
5. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bangunannya berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Negara

¹⁶ Indonesia [3], *op. cit.*, Penjelasan Umum angka 3.

¹⁷ Frieda Husni Hasbullah, *op. cit.*, hal. 147-148.

6. Hak pakai Atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan

- Subjek Hak Tanggungan

Menurut ketentuan Pasal 8 ayat (1) dan Pasal 9 UUHT, subjek Hak Tanggungan baik pemberi maupun pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum.¹⁸

Pemegang Hak Tanggungan harus berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang (kreditur). Syarat Pemegang Hak Tanggungan:

1. Warga Negara Indonesia
2. Warga Negara Asing, baik yang berdomisili di Indonesia maupun yang berdomisili di manca negara
3. Badan Hukum Indonesia
4. Badan Hukum Asing, baik yang mempunyai kantor perwakilan di Indonesia maupun yang berkantor pusat di manca negara.

Pemberi Hak Tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum (*rechtsbevoegdheid*) terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Syarat Pemberi Hak Tanggungan:

1. Warga Negara Indonesia yang berkewarganegaraan tunggal sebagai pemegang Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara.
2. Badan Hukum Indonesia sebagai pemegang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara.
3. Warga Negara Asing yang berdomisili dan menjadi penduduk Indonesia sebagai pemegang Hak Pakai Atas Tanah Negara.
4. Badan Hukum Asing yang mempunyai kantor perwakilan di Indonesia sebagai pemegang Hak Pakai Atas Tanah Negara.

c. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap, yaitu:¹⁹

¹⁸ Indonesia [3], *op. cit.*, Psl. 8 ayat 1 dan Psl. 9.

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang didahului dengan perjanjian hutang-piutang yang dijamin.
 2. Tahap Pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, tahap ini merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.
- d. Berakhirnya Hak Tanggungan

Hapusnya Hak Tanggungan dapat terjadi karena hal-hal sebagai berikut:²⁰

1. Hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.
2. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan.
3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Jaminan Tambahan berupa tanah dan bangunan dengan SHM No. 7720/Mekarjaya Tanggal 16 Agustus 1995 atas nama A terletak di Depok diikat Hak Tanggungan. Mengenai hak tanggungan ini diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UUHT). Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, yang digunakan oleh Debitur untuk jaminan pelunasan hutang dan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Bank terhadap kreditur-kreditur lainnya. Bangunan yang terletak diatas tanah tersebut termasuk pula menjadi Hak Tanggungan.

Debitur sebagai pihak yang memerlukan kredit dari Bank dan bank sebagai pihak yang memberikan kredit sudah semestinya mendapatkan perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan sehingga memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Hak Tanggungan digunakan dalam Perjanjian Kredit untuk memenuhi tujuan tersebut. Perlindungan khusus kepada Bank yang diberikan oleh Hak Tanggungan adalah Bank memperoleh pelunasan atas piutangnya terlebih dahulu atas kredit yang

¹⁹ *Ibid.*, Penjelasan Umum angka 7 UUHT.

²⁰ *Ibid.*, Psl. 18.

diterima Debitur. Sehingga konsep Hak Tanggungan dan konsep Jaminan Fidusia memiliki kesamaan terkait dengan salah ciri Hak Tanggungan, *Droit de Preference*.

