

**TINJAUAN YURIDIS KEBERADAAN RUMAH
APUNG SEBAGAI OBJEK AGUNAN DALAM
PERJANJIAN KREDIT**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh :

DELIANA

1606200196



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2020**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI
SARJANA BAGI MAHASISWA PROGRAM
STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Rabu, tanggal 4 November 2020, Jam 8:30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : DELIANA
NPM : 1606200196
PRODI/BAGIAN : HUKUM/PERDATA
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS KEBERADAAN RUMAH APUNG SEBAGAI OBJEK AGUNAN DALAM PERJANJIAN KREDIT.

Dinyatakan : (A-) Lulus Yudisium dengan predikat Sangat Baik

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata.

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris


Assoc. Prof. Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H.
NIDN: 0003036001


FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502

ANGGOTA PENGUJI:

1. Assoc. Prof. Dr. Adi Mansar, S.H., M.Hum.
2. Mirsa Astuti, S.H., M.H.
3. Faisal Riza, S.H., M.H.

1. 
2. 
3. 



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : DELIANA
NPM : 1606200196
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS KEBERADAAN RUMAH APUNG
SEBAGAI OBJEK AGUNAN DALAM PERJANJIAN KREDIT
PENDAFTARAN : Tanggal, 21 Oktober 2020

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING

Dr. IDA HANIEAH, S.H., M.H.
NIDN: 0003036001

Dr. ADI MANSAR, S.H., M.Hum
NIP/NIDN/NIDK: 0130037202

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahumi@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : DELIANA
NPM : 1606200196
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS KEBERADAAN RUMAH APUNG
SEBAGAI OBJEK AGUNAN DALAM PERJANJIAN
KREDIT

DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN KEPADA
PANITIA UJIAN SKRIPSI

Medan, 2020

DOSEN PEMBIMBING

Dr. ADI MANSAR, S.H., M.Hum

NIP/NIDN/NIDK: 0130037202

UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Deliana

NPM : 1606200196

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Bagian : Hukum Perdata

Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Keberadaan Rumah Apung Sebagai Objek
Agunan Dalam Perjanjian Kredit.

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai ketentuan yang berlaku.

Medan,

Saya yang menyatakan



DELIANA

NPM: 1606200196

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi penyayang atas segala rehmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul **TINJAUAN YURIDIS KEBERADAAN RUMAH APUNG SEBAGAI OBJEK AGUNAN DALAM PERJANJIAN KREDIT.**

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada: Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu Dr. Ida Hanifa, S.H., M.H atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Faisal, S.H., M. Hum dan Wakil Dekan III Bapak Zainuddin, S.H., M.H.

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Bapak Dr. Adi Mansar, S.H., M.Hum selaku Pembimbing, dan Ibu Mirsa Astuti, S.H., M.H, selaku Pembimbing, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.

Bahwa selesainya skripsi ini tidak terlepas dari berbagai pihak baik moril ataupun materi. Maka dari itu perkenankanlah penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada orang tua penulis yang telah membesarkan dan mendidik penulis, yaitu Ayahanda Aswin dan Ibunda Irda Nasution, serta ucapan terima kasih kepada Abangda penulis Bayu Irwinsyah dan Adik Irfan Ramadhan yang telah memberikan dukungan dan semangat.

Tiada gading yang paling indah, kecuali persahabatan, untuk itu dalam kesempatan ini diucapkan terima kasih kepada teman-teman seperjuangan kelas D-1 Pagi dan kelas A-1 Perdata yang tidak dapat disebutkan semua namanya. Tidak maksud mengecilkan peran dan bantuan dari teman-teman sekalian.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Ilahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terima kasih semua semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT, dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba-hambanya.

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Medan, 2020

Hormat Saya

Penulis,

DELIANA
NPM: 1606200196

ABSTRAK

TINJAUAN YURIDIS KEBERADAAN RUMAH APUNG SEBAGAI OBJEK AGUNAN DALAM PERJANJIAN KREDIT

DELIANA

Ketentuan mengenai perjanjian kredit dengan menambahkan pembebanan rumah apung sebagai objek agunan diatur di dalam KUHPdata, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia. Perjanjian kredit yang dilakukan oleh lembaga keuangan bank mewajibkan untuk diadakannya jaminan sebagai syarat pencairan kredit dan meminimalkan adanya resiko kredit. Rumah apung yang merupakan rumah dengan konstruksi yang tidak melekat dengan tanah melainkan berpondasi dengan sistem pengapungan dan dapat berpindah pindah yang biasanya di sebabkan oleh factor cuaca dan sumber daya ikan di daerah tersebut secara yuridis dapat dijadikan sebagai jaminan yang dapat diklasifikasikan sebagai benda bergerak, yang selanjutnya akan diikat dengan lembaga jaminan fidusia dalam rangka meminimalkan resiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan utang piutang dengan pihak bank.

Penelitian ini bertujuan agar mengetahui pengaturan hukum mengenai konstruksi rumah apung, lembaga jaminan apa yang bisa dipergunakan untuk mengikat rumah apung sebagai jaminan kredit, serta mengetahui prosedur pengajuan rumah apung yang dijadikan sebagai jaminan kredit. Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian normatif yang bersifat deksriptif. Dengan menggunakan data sekunder dari bahan bukom primer, sekunder dan tersier.

Penelitian ini hasilnya adalah pengaturan mengenai konstruksi rumah apung hingga saat ini tidak ada yang mengatur secara eksplisit karena tidak adanya undang-undang yang mengatur tentang rumah apung. Rumah apung secara yuridis dapat dijadikan objek agunan dalam perjanjian kredit. Rumah apung dalam hal ini haruslah diklasifikasikan terlebih dahulu kedalam jenis klasifikasi benda yang merupakan objek jaminan utang yang lazim digunakan dalam jaminan kredit perbankan yaitu benda bergerak, benda tidak bergerak dan jaminan perseorangan, yang selanjutnya akan diikat dengan suatu lembaga jaminan sebagai pemenuhan diberikannya fasilitas kredit perbankan.

Kata Kunci: *Rumah Apung, Agunan, Perjanjian Kredit.*

DAFTAR ISI

Berita Acara Ujian.....	
Pendaftaran Ujian.....	
Persetujuan Pembimbing.....	
Pernyataan Keaslian.....	
Kata Pengantar	i
Abstrak... ..	iii
Daftar Isi	iv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	7
2. Faedah Penelitian	8
B. Tujuan Penelitian	8
C. Definisi Operasional.....	9
D. Keaslian Penelitian.....	11
E. Metode Penelitian.....	12
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	12
2. Sifat Penelitian	13
3. Sumber Data.....	13
4. Alat Pengumpulan Data	14
5. Analisis Data	14

BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	15
A. Tinjauan Umum Tentang Rumah Apung.....	15
B. Tinjauan Umum Tentang Jaminan	16
C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit.....	20
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	25
A. Pengaturan Hukum Mengenai Konstruksi Rumah Apung.....	25
B. Lembaga Jaminan Yang Bisa Dipergunakan Untuk Mengikat Rumah Apung Sebagai Jaminan Kredit.....	38
1. Pengertian jaminan (agunan).....	38
2. Fungsi Jaminan	40
3. Jenis-jenis Lembaga Jaminan Kebendaan.....	42
4. Lembaga Jaminan Yang Bisa Dipergunakan Untuk Mengikat Rumah Apung Sebagai Jaminan Kredit.....	67
C. Prosedur Pengajuan Rumah Apung Yang Dijadikan Sebagai Jaminan Kredit	71
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....	82
A. Kesimpulan	82
B. Saran	83
DAFTAR PUSTAKA	84

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perjanjian kredit adalah perjanjian mengikat antara debitur dengan kreditur dalam hal ini lembaga keuangan bank (sebagai kreditur) yang menimbulkan hubungan hutang piutang, dimana debitur diwajibkan membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh kreditur, berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh para pihak.

Salah satu usaha bank untuk menjalankan fungsinya adalah memberikan kredit kepada masyarakat yang membutuhkan.¹ Perbankan sebagai lembaga keuangan berorientasi bisnis melakukan berbagai transaksi. Transaksi perbankan yang utama adalah menghimpun dana (*funding*) dan menyalurkan dana (*lending*) di samping itu transaksi perbankan lainnya dalam rangka mendukung kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana adalah memberikan jasa-jasa perbankan lainnya (*services*).²

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.³ Syarat-syarat kredit diantaranya yaitu adanya penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang, adanya persetujuan atau kesepakatan

¹ Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

² Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomat, 2017, *Hukum Perbankan*, Depok, Kencana, hlm 1

³ Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain, adanya kewajiban melunasi utang, adanya jangka waktu tertentu, adanya pemberian bunga kredit.⁴ Oleh karena itu dalam perjanjian kredit antara Debitur dengan Kreditur dimana akan melahirkan hubungan hutang-piutang yang mewajibkan Debitur untuk membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh Kreditur, dengan berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh para pihak.⁵

Pemberian kredit mengandung resiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasannya sehingga dapat berpengaruh terhadap bank. Resiko yang dihadapi bank dapat berpengaruh pula kepada keamanan dana masyarakat yang disimpan di bank. Oleh karena itu, untuk memelihara kesehatan dan meningkatkan daya tahannya, bank diwajibkan menyebar resiko dengan mengatur penyaluran kredit sedemikian rupa sehingga tidak terpusat pada debitur atau kelompok debitur tertentu.⁶ Dalam pelaksanaan kredit juga membutuhkan pengamanan kredit yang dilakukan dengan pengikatan jaminan. Jaminan diberikan sebagai syarat untuk pemberian kredit oleh pihak bank atau dapat juga sebagai pembayaran, dalam hal ini yaitu jaminan kredit.

Jaminan atau yang lebih dikenal dengan agunan adalah harta benda milik debitur atau pihak ketiga yang ikut sebagai alat pembayaran jika terjadi wanprestasi terhadap pihak ketiga. Jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Sedangkan menurut ketentuan Pasal 1 butir 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun

⁴ M. Bahsan, 2015, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, hlm: 76-78

⁵ Legal Banking, *Perjanjian Kredit dan Pengakuan Utang*, diakses pada Selasa, 10 Maret 2020 pukul 22:21 WIB

⁶ M. bahsan, *Op.Cit.*, halaman 82-83

1998 tentang Perbankan yang dimaksud dengan agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit.⁷

Dalam syariat hukum islam mengenai jaminan diperbolehkan. Landasan hukum syariat yang memperbolehkan adalah sebagai berikut:

“Al-Qur’an QS Al-Baqarah (2):283 jika kamu dalam perjalanan (dan bermualah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian dan barang siapa yang menyembunyikannya. Maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.”⁸

Pemberian kredit pada umumnya harus diadakannya suatu perjanjian. Perjanjian kredit terdiri dari perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang yang diikuti dengan perjanjian ikutan (*accessoir*) berupa perjanjian pemberian jaminan oleh pihak debitor.⁹ Setiap kredit yang telah disetujui atau disepakati para pihak yaitu pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian yaitu perjanjian kredit.¹⁰ Perjanjian kredit dalam hal ini utang piutang (pinjam meminjam) adalah perjanjian pokok, sedangkan perjanjian jaminan adalah perjanjian tambahan. Diadakannya perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok menimbulkan keharusan adanya perjanjian tambahan, hal ini dikarenakan

⁷ Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, 2018, *Hukum Jaminan Di Indonesia Kajian berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah*, Depok : Rajawali Pers, halaman : 1

⁸ *Ibid*, halaman 6

⁹ Ida Bagus Gde Gni Wastu, 2017 , *Kekuatan Hukum Perjanjian Kredit di bawah Tanggapan Pada Bank Perkreditan rakyat*, jurnal ilmiah, hlm 84

¹⁰ *Ibid*.,halaman 84

dalam perjanjian kredit disyaratkan adanya jaminan.¹¹ Dalam rangka pemberian kredit perbankan sehubungan dengan pemberian jaminan kredit oleh (calon) debitur kepada bank dan penilaiannya oleh bank yang bersangkutan. Calon debitur disyaratkan oleh bank untuk menyerahkan jaminan kredit berkenaan dengan permohonan kredit yang diajukannya kepada bank. Begitu pula debitur sering kali diminta untuk memberikan tambahan jaminan kredit karena suatu alasan. Bank berhak melakukan penilaian kelayakan terhadap suatu objek jaminan kredit yang akan diterimanya serta menentukan kecukupan nilai baik dan berharganya suatu objek jaminan dibandingkan dengan nilai kredit yang akan disetujui bank.¹²

Kegiatan usaha yang dilakukan bank sarat akan risiko, maka bank wajib untuk mengelola resiko tersebut. Risiko kredit adalah risiko akibat kegagalan debitur dan/atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada bank (kredit macet).¹³ Selain itu terdapat juga risiko hukum, risiko hukum adalah risiko akibat tuntutan hukum dan/atau kelemahan aspek yuridis. Risiko hukum timbul antara lain karena ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung atau kelemahan perikatan seperti tidak dipenuhinya syarat sahnya kontrak atau pengikatan agunan yang tidak sempurna. Salah satu risiko yang dihadapi bank adalah resiko kredit. Risiko kredit selalu muncul pada saat bank menyalurkan dananya kepada debitur, sehingga yang diperlukan adalah upaya untuk meminimalkan risiko kredit tersebut, yaitu dengan melakukan analisis kredit yang

¹¹ Ricky Rustam, 2017, *Hukum Jaminan*, Yogyakarta: UII Press, hlm 58

¹² M. bahsan, *Op.Cit.*, halaman 107

¹³ Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomad, *Op.Cit.*, halaman 189

meliputi penilaian terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari calon nasabah debitur yang dikenal dengan analisis 5C.¹⁴

Objek jaminan utang yang biasanya digunakan dalam suatu utang-piutang, umumnya jaminan kredit perbankan dapat dikelompokkan menjadi tiga kelompok yang meliputi barang bergerak, barang tidak bergerak, dan jaminan perorangan (penanggung utang). Dari berbagai kelompok jaminan kredit tersebut terdiri dari beberapa jenis dan nama yang seringkali sulit untuk dibedakan secara tegas. Barang bergerak yang berupa barang berwujud antara lain adalah berupa barang perhiasan, surat berharga, kendaraan bermotor, perlengkapan rumah tangga, perlengkapan kantor, alat berat, alat transportasi laut dan sungai, alat transportasi udara, barang persediaan, barang dagangan, dan sebagainya. Barang tidak bergerak antara lain tanah dan benda-benda yang berkaitan atau melekat dengan tanah seperti rumah tinggal, gedung kantor, gudang hotel, dan sebagainya. Barang bergerak tidak berwujud antara lain berupa tagihan, piutang, dan sejenisnya.¹⁵

Barang tidak bergerak dapat berupa tanah dan benda-benda yang berkaitan atau melekat dengan tanah seperti rumah tinggal, gedung kantor, gudang hotel dan sebagainya. Dalam kehidupan masyarakat rumah ada yang terletak di daratan atau melekat dengan tanah dan ada juga rumah yang mengapung diatas permukaan air dengan system pengapungan. Dengan kondisi Indonesia yang memiliki perairan yang luas memungkinkan untuk masyarakat memanfaatkan perairan sebagai rumah tinggal sekaligus sumber mata pencaharian dan pangan khususnya untuk para nelayan. Didaerah pesisir pantai khususnya banyak kita

¹⁴*Ibid*, halaman 191

¹⁵ M. Bahsan, *Op.Cit.*, halaman 108

dapati rumah dengan kondisi terapung karena menggunakan system pengapungan berupa bambu maupun drum.

Rumah apung adalah suatu rumah dengan sistem konstruksi yang tidak melekat/menempel dengan permukaan tanah, melainkan bertumpu pada suatu sistem pengapung di atas permukaan air. Maka dari itu perlu diketahui rumah apung termasuk dalam kualifikasi barang bergerak atau benda tidak bergerak sebagai yang lazim dijadikan sebagai objek jaminan kredit perbankan. Secara tegas belum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang rumah apung. Sehingga dari segi hukum, rumah apung tidak dapat dipersamakan dengan rumah pada umumnya.¹⁶ Rumah yang pada umumnya dapat diberikan alas haknya berupa hak milik, maka bagi rumah apung tidak dapat diberikan alas hak apapun karena system konstruksinya yang tidak melekat pada tanah dan dapat berpindah-pindah.

Jaminan berupa rumah apung yang diberikan calon debitur akan diikat dengan suatu hak atas jaminan sesuai dengan jenis jaminan yang diserahkan, jaminan merupakan langkah terakhir jika debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya lagi untuk membayar kreditnya kepada bank.¹⁷ Jaminan yang diperjanjikan dalam perjanjian tambahan dibuat secara khusus dalam bentuk perjanjian jaminan yang bersifat kebendaan, yang dapat mengikat rumah apung tergolong dalam lembaga jaminan hipotek, gadai, fidusia, ataupun hak

¹⁶Titis Iskandar, 2017, *Penguasaan Wilayah Perairan Terhadap Rumah Apung di Danau Tempe Desa Salotengngah Kecamatan Serbangparu Kabupaten Wajo*, jurnal ilmiah, hal 17-18

¹⁷Riky Rustam, *Op. Cit.*, halaman 57

tanggungan.¹⁸ Serta prosedur pengajuan rumah apung yang dijadikan sebagai agunan/jaminan kredit.

Maka dari itu,peneliti dalam penelitian ini akan menamakan penelitian ini dengan judul : **TINJAUAN YURIDIS KEBERADAAN RUMAH APUNG SEBAGAI OBJEK AGUNAN DALAM PERJANJIAN KREDIT.**

1. Rumusan Masalah

Permasalahan merupakan perbedaan antara *das sein* dan *das sollen*. Masalah dirumuskan dalam bentuk pertanyaan. Pertanyaan dalam rumusan masalah harus bersifat problematis yang untuk menjawabnya membutuhkan analisis berdasarkan hasil penelitian.¹⁹ Sehubungan dengan uraian-uraian diatas, dapat diambil beberapa permasalahan yang akan menjadi batasan pembahasan dari penelitian ini nantinya. Adapun permasalahannya yaitu:

- a. Bagaimana pengaturan hukum mengenai konstruksi rumah apung?
- b. Bagaimana badan hukum lembaga jaminan yang bisa dipergunakan untuk mengikat rumah sebagai jaminan kredit?
- c. Bagaimana prosedur pengajuan rumah apung yang dijadikan sebagai jaminan kredit?

2. Faedah Penelitian

Penelitian yang dilakukan harus bermanfaat baik secara teoritis maupun praktis. Manfaat dari segi teoritisnya adalah manfaat sebagai sumbangan baik kepada ilmu pengetahuan pada umumnya maupun kepada ilmu hukum pada khususnya. Dari segi praktisnya penelitian tersebut bermanfaat bagi kepentingan

¹⁸ *Ibid*, halaman 51

¹⁹Ida Hanifah,dkk, 2018, *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa Fakultas Hukum UMSU*, Medan: Pustaka Prima, hlm 15

negara, bangsa, masyarakat dan pembangunan.²⁰ Adapun manfaat yang diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut.

- a. Secara teoritis, peneliti ini diharapkan dapat menambah wawasan penulis dan pembaca dalam ilmu pengetahuan dibidang hukum perdata khususnya mengenai tinjauan yuridis keberadaan rumah apung yang dijadikan agunan dalam perjanjian kredit.
- b. Secara praktis, melalui penelitian ini penulis dapat memperoleh wawasan dan pengetahuan baru dan merupakan masukan atau referensi bagi pemerintah guna memberikan kepastian hukum bagi rumah apung yang di jadikan objek agunan dalam perjanjian kredit.

B. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian harus terlihat secara tegas apa yang hendak dicapai di dalam melaksanakan penelitian tersebut. Tujuan penelitian harus bertumpu pada permasalahan. Bahkan harus terlihat tegas jika permasalahan ada 3 (tiga) maka penelitianpun harus 3 (tiga). Ketiga hal tersebutlah yang menjadi pokok permasalahan yang intisarinya harus terlihat pada kesimpulan. Jadi, rumusan masalah, tujuan,dan kesimpulan harus sinkron.²¹

Adapun beberapa tujuan dari penelitian skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum mengenai konstruksi rumah apung.
2. Untuk mengetahui badan hukum lembaga jaminan yang bisa dipergunakan untuk mengikat rumah apung sebagai jaminan kredit.

²⁰ *Ibid.* halaman 16

²¹ *Ibid.* halaman 1

3. Untuk mengetahui prosedur pengajuan rumah apung yang dijadikan sebagai jaminan kredit.

C. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep yaitu kerangka yang memaparkan kaitan antara definisi-definisi atau konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Konsep adalah salah satu unsur konkrit dari teori. Walaupun demikian, masih diperlukan penjelasan lebih lanjut dari konsep ini dengan jalan memberikan definisi operasionalnya.²² Sesuai judul yang di ajukan yaitu “Tinjauan Yuridis Keberadaan Rumah Apung Sebagai Objek Agunan Dalam Perjanjian Kredit”, maka dapat diterangkan definisi operasional penelitian sebagai berikut :

1. Rumah Apung merupakan suatu rumah dengan sistem konstruksi yang tidak melekat/ menempel pada permukaan tanah, melainkan bertumpu pada suatu sistem pengapung di atas permukaan air. Sistem ini banyak dipakai pada perumahan yang dibangun pada area perairan, misalnya permukiman nelayan. Sistem pengapung yang dipergunakan bermacam-macam, bisa menggunakan drum, kayu, ataupun bambu.²³
2. Agunan atau jaminan adalah aset sepihak peminjam yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut. Jika peminjam gagal bayar, pihak pemberi pinjaman dapat memiliki agunan tersebut. Dalam pemeringkatan kredit, jaminan sering menjadi faktor penting untuk meningkatkan nilai kredit perseorangan ataupun perusahaan.

²²*Ibid*, halaman 17

²³ Titis Iskandar, *Op. Cit.*, halaman : 17-18

Bahkan dalam perjanjian kredit gadai, jaminan merupakan satu-satunya faktor yang dinilai dalam menentukan besarnya pinjaman.²⁴

3. Perjanjian Kredit adalah perjanjian mengikat antara Debitur dengan Kreditur (dalam hal ini Bank) yang melahirkan hubungan hutang piutang, dimana Debitur berkewajiban mengembalikan pinjaman yang diberikan oleh Kreditur, berdasarkan syarat dan kondisi yang sudah disepakati oleh para pihak. Dalam Buku III KUH Perdata tidak ada ketentuan yang khusus mengatur mengenai Perjanjian Kredit. Namun demikian berdasarkan asas kebebasan berkontrak, para pihak diberikan kebebasan untuk menentukan isi dari perjanjian kredit selama tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, sesusilaan, dan kepatutan. Dengan disetujui dan ditandatanganinya perjanjian kredit oleh para pihak, maka sejak itulah perjanjian kredit berlaku dan mengikat pihak-pihak yang membuatnya sebagai suatu undang-undang.²⁵

D. Keaslian Penelitian

Berdasarkan pemeriksaan yang telah dilakukan oleh peneliti di perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara diketahui bahwa penelitian tentang “Tinjauan Yuridis Keberadaan Rumah Apung Sebagai Objek Agunan Dalam Perjanjian Kredit” belum pernah dilakukan penelitian. Peneliti mencantumkan karya tulis ilmiah yang temanya hampir sama dengan judul penelitian diatas, tetapi terdapat perbedaan antara perumusan masalah yang dibahas yaitu:

²⁴ <https://id.wikipedia.org/wiki/Jaminan> diakses pada Rabu, 11 Maret 2020 pukul 20:44 WIB

²⁵ Legal Banking, *Perjanjian Kredit dan Pengakuan Utang*, diakses pada Rabu, 11 Maret 2020 pukul 20:45

1. Skripsi Tesis Iskandar, NPM. B11113715, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar, Tahun 2017 yang berjudul “Penguasaan Wilayah Perairan Terhadap Rumah Terapung Di Desa Danau Tempe Desa Solotengnga Kecamatan Sabbangparu Kabupaten Wajo”. Dalam skripsi ini, memaparkan analisis mengenai pola penguasaan wilayah perairan Di Desa Danau Tempe Desa Solotengnga Kecamatan Sabbangparu Kabupaten Wajo dan memaparkan bagaimana kebijakan pemerintah terhadap penguasaan wilayah perairan atas permukiman rumah terapung Di Desa Danau Tempe Desa Solotengnga Kecamatan Sabbangparu Kabupaten Wajo.
2. Skripsi Frieda Iona, NPM. 2013200057, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan, Tahun 2017 yang berjudul “Keberadaan Rumah Apung Ditinjau Dengan Objek Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Dalam Pasal 77 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah”. Dalam skripsi ini, memaparkan analisis mengenai kondisi rumah apung yang merupakan rumah dengan konstruksi yang tidak melekat/menempel pada permukaan tanah, melainkan bertumpu pada system pengapungan di atas permukaan air, karenanya rumah apung tidak dapat dimasukkan kedalam objek pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan, akibatnya timbul kekosongan hukum dan ketidakpastian hukum bagi wajib pajak.

Berdasarkan penelitian tersebut di atas, maka pembahasan yang dibahas di dalam skripsi ini berbeda dengan permasalahan di atas. Kajian pokok bahasan yang penulis angkat dalam bentuk skripsi ini mengarah kepada tinjauan yuridis

keberadaan rumah apung sebagai objek agunan dalam perjanjian kredit sehingga dikatakan murni hasil pemikiran penulis yang dihubungkan dengan teori –teori hukum yang berlaku maupun doktrin-doktrin yang ada, sehingga penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara ilmiah atau secara akademik.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah ilmu tentang kerangka kerja untuk melaksanakan penelitian yang bersistem; sekumpulan peraturan, kegiatan dan prosedur yang digunakan oleh pelaku suatu disiplin ilmu, studi atau analisis teoritis mengenai suatu cara atau metode, atau cabang ilmu logika yang berkaitan dengan prinsip umum pembentukan pengetahuan.²⁶

1. Jenis dan pendekatan penelitian

Penelitian ini akan memaparkan analisi keberadaan rumah apung sebagai objek agunan dalam perjanjian kredit. Maka penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (yuridis normatif). Penelitian hukum normative memiliki tugas pokok untuk mengarahkan, menganalisis, mensistematisasi, menginterpretasi dan menilai hukum positif.²⁷ Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini merupakan pendekatan undang-undang. Pengertian penelitian menurut Soerjono Soekanto adalah “suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan kontruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu. Sistematis adalah

²⁶ Juliansyah Noor, 2017, *Metodologi Penelitian Skripsi, Tesis, Disertasi, Dan Karya Ilmiah*, Jakarta: Kencana, halaman 22

²⁷ I Made Pasek Diantha, 2019, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 82

berdasarkan suatu system, sedangkan konsisen berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu keterangan tertentu”.²⁸

2. Sifat penelitian

Penelitian ini akan membedah tentang keberadaan rumah apung sebagai objek agunan dalam perjanjian kredit. Menurut Suharsimi Arikunto, penelitian yang dilakukan dengan menjelaskan/menggambarkan variable masa lalu dan masa sekarang atau yang sedang terjadi (*on going*) adalah penelitian deskriptif (*to describe*). Maka dari itu penelitian ini adalah penelitian deskriptif.

3. Sumber data

Sumber data dalam penelitian ini didapatkan melalui:

- a. Data yang bersumber dari hukum islam adalah : QS Al-Baqarah (2): 283
 - b. Data sekunder dari penelitian ini adalah :
 - 1) Bahan Hukum Primer : UUD 1945, KUH Perdata, Peraturan Perundang-undangan
 - 2) Bahan Hukum Sekunder : Buku, Jurnal.
 - 3) Bahan Hukum Tersier : KBBI
- ## 4. Alat pengumpulan data

Alat pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini untuk mendapatkan gambaran atau informasi tentang penelitian yang sejenis atau berkaitan dengan permasalahan yang diteliti dilakukan dengan melalui studi kepustakaan (*library research*) dilakukan dengan mengumpulkan data-datadari

²⁸ Suratman dan Philips Dillah, 2018, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung, Alfabeta, hlm 34

internet, jurnal dan ensiklopedia untuk menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian.

5. Analisis data

Dalam pelaksanaan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku di Indonesia tidak memberikan kepastian hukum yang jelas mengenai rumah apung yang dijadikan objek agunan kredit. Permasalahan yang timbul setidaknya meliputi kepastian hukum terhadap rumah apung yang dijadikan objek agunan kredit dan apakah rumah apung termasuk dalam kategori sebagai objek agunan. Keseluruhan permasalahan tersebut akan dianalisis secara kualitatif dalam penelitian ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Rumah Apung

Rumah apung adalah suatu rumah dengan sistem konstruksi yang tidak melekat atau menempel pada permukaan tanah, melainkan bertumpu pada suatu sistem pengapungan di atas permukaan air. Sistem pengapungan banyak digunakan oleh permukiman yang dibangun pada daerah perairan, misalnya permukiman nelayan. Sistem pengapungan yang dipergunakan bermacam-macam, dapat menggunakan drum, kayu, ataupun bambu.²⁹

Secara tegas belum ada aturan hukum yang mengatur tentang rumah apung. Sehingga dari segi hukum, rumah apung tidak dapat dipersamakan dengan rumah yang pada umumnya, rumah apung tidak dapat berikan alas hak kepemilikan karena sifatnya di tidak melekat/tempel dengan tanah dan dapat berpindah-pindah.

Rumah lanting (apung) adalah satu-satunya jenis rumah yang mengapung di atas air. Adapun karakteristik arsitektur rumah lanting menurut Syamsiar S dan Irhamna yaitu:

1. Berbentuk segi empat panjang, konstruksi atap berbentuk pelana.
2. Pondasi berupa pelampung, batang kayu dan gelagar ulin sebagai penyanggah lantai papan.
3. Kayu lanan digunakan sebagai material dinding.
4. Ruang dalam terbagi dua, terdiri dari ruang keluarga dan kamar tidur.

²⁹ Titis Iskandar, *Op. Cit.*, halaman 17-18

5. Dapur gantung terletak di bagian belakang.
6. Sebagai penghubung lanting dan daratan digunakan titian.
7. Tali kawat besar digunakan sebagai tali pengikat.

Dari segi aspek lingkungan, rumah lanting memberikan keuntungan sebagai penahan erosi dan mengantisipasi gelombang sungai. Rumah lanting merupakan aset budaya masyarakat dengan budaya airnya. Rumah lanting bisa dikembangkan menjadi objek wisata, namun keadaannya perlu diperbaiki dan ditata dengan memperhatikan aspek kelayakan huni bagi penghuninya.³⁰

B. Tinjauan Umum Tentang Jaminan

Jaminan atau biasa lebih dikenal dengan agunan. Kata “Jaminan” adalah terjemahan dari istilah *zekerheid* atau *cautio*, yang merupakan kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi utangnya kepada kreditur, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai jaminan atas pinjaman atau utang yang diperoleh debitur terhadap krediturnya. Sedangkan dalam bahasa Indonesia, kata “jaminan” berasal dari kata “jamin” yang bermakna “tanggung”, sehingga jaminan dapat dimaknai sebagai tanggungan.³¹ Selain istilah jaminan, dikenal juga dengan agunan. Istilah agunan dapat dibaca dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Agunan adalah

³⁰<https://media.neliti.com/media/publications/65736-ID-rumah-lanting-rumah-terapung-diatas-air.pdf> diakses pada 12-8-2020 pukul 20:56

³¹ Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, *Op. Cit.*, halaman 2

“Jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah,”³²

Agunan dalam konstruksi ini memerlukan jaminan tambahan (*accessoir*). Tujuan agunan adalah untuk mendapatkan fasilitas dari bank. Jaminan ini diserahkan oleh debitur kepada bank. Unsur-unsur agunan yaitu:³³

- 1) jaminan tambahan,
- 2) diserahkan kepada debitur oleh bank dan,
- 3) untuk mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan

Beberapa pengertian jaminan menurut para ahli :³⁴

1. Mariam Darus Badrilzaman menjelaskan jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan/atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu peikatan.
2. Hartono Hadisoeparto, mengatakan bahwa jaminan adalah suatu yang diberikan kepada kreditur untuk menumbuhkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang lahir dari suatu perikatan.
3. M. Bahsan, mengatakan bahwa jaminan merupakan segala sesuatu yang diperoleh kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat.

Jadi dapat disimpulkan bahwa jaminan itu merupakan suatu tanggungan yang dapat dinilai dengan uang, yaitu berupa kebendaan tertentu yang diberikan

³² Salim HS, 2018, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta, Rajawali Pers, hlm : 21

³³ *Ibid*, halaman 21-22

³⁴ H. Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, *Op.Cit.*, hlm : 2-3

debitur kepada kreditur sebagai akibat dari suatu hubungan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain. Dengan kata lain, jaminan disini berfungsi sebagai sarana atau penjamin pemenuhan pinjaman atas utang debitur apabila terjadi wanprestasi sebelum jatuh tempo pinjaman atau utangnya berakhir. Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit dikemukakan bahwa jaminan merupakan suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan perjanjian. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia memang tidak secara tegas merumuskan mengenai apa itu jaminan. Namun demikian, dari ketentuan Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdata dapat diketahui arti dari jaminan.

a. Pasal 1131 KUHPerdata menyatakan, “Segala kebendaan si berutang (debitur), baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi jaminan suatu segala perikatan pribadi debitur tersebut.”

b. Pasal 1132 KUHPerdata menyatakan;

Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.³⁵

³⁵ *Ibid*, halaman 3

Jaminan dapat dibedakan menjadi dua macam :

1. Jaminan Perorangan (*personal Guaranty*)

Jaminan perorangan yaitu jaminan seseorang dari pihak ketiga yang bertindak untuk menjamin dilakukannya kewajiban-kewajiban dari debitur. Dengan kata lain, jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara seorang berpiutang (kreditur) dengan orang ketiga yang menjamin dilakukannya kewajiban-kewajiban si berutang (debitur).³⁶

2. Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan yaitu suatu perbuatan berupa suatu penjaminan yang dilakukan oleh si berpiutang (kreditur) terhadap debiturnya, atau antara si berpiutang dengan seorang pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban-kewajiban dari si berutang (debitur).

Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri “kebendaan” dalam arti memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu yang memiliki sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Jaminan kebendaan disebut pula dengan jaminan materil. Adapun unsure-unsur yang tercantum dalam jaminan materil, yaitu:³⁷

- 1) Hak mutlak terhadap suatu benda.
- 2) Cirinya memiliki keterkaitan langsung atas benda tertentu.
- 3) Dapat dipertahankan dari siapapun.
- 4) Selalu mengikuti bendanya.
- 5) Dapat dipindahtangankan terhadap orang lain.

³⁶ *Ibid*, halaman 28

³⁷ *Ibid*, halaman 30

C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit

Pemberian kredit pada umumnya dilaksanakan dengan membuat suatu perjanjian. Perjanjian tersebut terdiri dari perjanjian pokok yaitu perjanjian utang-piutang dan diikuti dengan perjanjian tambahan berupa perjanjian jaminan oleh debitor. Setiap kredit yang sudah disetujui dan disepakati oleh pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian yaitu perjanjian kredit.³⁸

Pengaturan perjanjian kredit perbankan tidak ditemukan dalam Bab V sampai dengan Buku III KUH Perdata dari berbagai jenis perjanjian tidak terdapat ketentuan tentang perjanjian kredit bank, dalam Buku III KUH Perdata tersebut hanya mengatur perjanjian pinjam meminjam uang, tidak secara khusus menyebut perjanjian kredit perbankan. Bahkan dalam UU Perbankan sendiri tidak mengenal istilah perjanjian kredit bank. Istilah perjanjian kredit bank ditemukan dalam Instruksi Pemerintah, yang ditujukan kepada masyarakat bank. Diinstruksikan bahwa dalam memberikan kredit bentuk apapun, bank-bank wajib menggunakan “akad perjanjian kredit”. Dasar hukum mengenai keharusan adanya suatu perjanjian kredit dalam kredit perbankan muncul dalam Pasal 1 angka 11 dan angka 12 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, dimana disebutkan bahwa kredit diberikan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain.³⁹

Mariam Darus Badruzaman menyebutkan bahwa kredit memiliki arti diantaranya *Pertama* sebagai dasar dari setiap perikatan (verbintennis), di mana

³⁸ Ida Bagus Gde Gni Wastu, *Op. Cit.*, hlm 84

³⁹ *Ibid.*, halaman 85

seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain. *Kedua* sebagai jaminan, dimana seseorang memberikan sesuatu kepada orang lain dengan maksud untuk mendapatkan kembali apa yang diberikan itu. Selanjutnya Thomas Suyatno menyatakan bahwa kredit merupakan pemberian secara sukarela sejumlah uang untuk dimanfaatkan secara bebas oleh penerima kredit. Penerima kredit berhak memanfaatkan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan ketentuan mengembalikan jumlah pinjaman itu di belakang hari. Sutan Remy Sahdeini menyatakan perjanjian kredit perbankan sebagai perjanjian bank sebagai kreditor dengan nasabah sebagai debitor tentang penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang mengharuskan nasabah debitor untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan. Berdasarkan pengertian kredit yang telah dipaparkan oleh beberapa ahli maka dapat disimpulkan kredit adalah pemberian pinjaman baik berupa uang ataupun barang dari kreditor kepada debitor, yang akan dibayarkan kembali dalam jangka waktu tertentu. Menurut Budi Untung dari segi hukum ada 2 (dua) bentuk perjanjian kredit yang digunakan bank dalam memberikan kreditnya pada debitor, yaitu :⁴⁰

1. Perjanjian atau pengikatan kredit di bawah tangan atau akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan merupakan perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang dibuat hanya di antara bank dan debitor tanpa notaris. biasanya penandatanganan akta perjanjian kredit,

⁴⁰ *Ibid.*, hlm 86

saksi tidak ikut serta memberikan tanda tangannya karena saksi adalah salah satu alat pembuktian dalam perkara perdata di pengadilan.

2. Perjanjian/pengikatan kredit yang dibuat oleh dan di hadapan notaris (akta notariil) atau akta otentik. Yang dimaksud dengan akta perjanjian kredit bank notariil (otentik) adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau di hadapan notaris.

Kredit dilihat dari sudut bahasa berarti kepercayaan, dalam arti bahwa apabila seseorang mendapatkan fasilitas kredit maka orang tersebut telah mendapatkan kepercayaan dari pemberi kredit. Seperti telah disebutkan di muka, pengertian kredit yang diatur dalam Pasal 1 angka 11 UU Perbankan adalah sebagai berikut : "Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga." Dari pengertian kredit dalam Pasal 1 angka 11 UU Perbankan tersebut maka dapat diketahui unsur-unsur kredit diantaranya adalah unsur kepercayaan. Oleh sebab itu dengan adanya pemberian kredit berarti adanya pemberian kepercayaan, namun demikian jika ditelaah lebih lanjut ternyata unsur yang lainnya yakni:⁴¹

1. Kesepakatan

Pihak-pihak yaitu kesepakatan antara sipemberi kredit dan sipenerima kredit. Hal mana kesepakatan tersebut dituangkan dalam suatu perjanjian

⁴¹ *Ibid*, halaman 88

dimana masing-masing pihak menyepakati hak dan kewajiban yang tertera dalam perjanjian tersebut.

2. Jangka Waktu

Jangka waktu pengembalian kredit dapat berbentuk jangka pendek, menengah dan panjang sesuai dengan yang telah disepakati oleh para pihak.

3. Resiko

Jangka waktu pengembalian yang sudah disepakati nantinya akan menimbulkan resiko, hal tersebut harus didasari bahwa masa yang akan datang tidak bisa dipastikan, oleh karenanya pihak bank selaku pemberi pinjaman haruslah memperhitungkan resiko yang akan timbul, antara lain resiko kredit, resiko investasi, likuiditas, operasional, penyelewengan serta resiko fidusia.

4. Balas Jasa

Balas jasa yaitu keuntungan dari pemberian kredit oleh bank sebagai balas jasa dalam bentuk bunga dan administrasi kredit ini adalah keuntungan bank konvensional, sedangkan bank dengan prinsip syariah keuntungannya berupa bagi hasil

5. Pertukaran Nilai

Bahwa kredit tanpa perhitungan dalam bentuk pertukaran nilai ekonomi tidak dapat disebut transaksi, sebab jika tidak ada unsur pertukaran nilai ekonomi berarti tidak terdapat kesinambungan nilai sehingga ada pihak yang dirugikan. Subyek hukum dalam perjanjian kredit adalah para pihak penandatanganan perjanjian kredit, yaitu pihak kreditur dan pihak debitur. Baik pihak kreditur maupun pihak debitur. Dalam perjanjian kredit perbankan

subyek hukumnya terdiri dari bank sebagai kreditur dan pihak debitur yang bisa orang perseorangan atau badan hukum.

Selanjutnya Mariam Darus Badruzaman menjelaskan subyek hukum datau pihak-pihak dalam perjanjian kredit sebagai berikut: ⁴²

1. Kreditur (Pihak Pemberi Kredit)

Menurut UU Perbankan secara tegas ditentukan pemberi kredit adalah bank. Sebagai lembaga keuangan yang usaha pokoknya mem beri kredit dan jasa -jasa dalam lalu lintas pemba yaran dan peredaran uang. Pemberi kredit (Bank) disini pada hakekatnya melaksanakan secara tidak langsung tugas-tugas Pemerintah yang berkaitan dengan pengembangan sektor ekonomi untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat menurut pola yang ditetapkan Undang - undang Dasar 1945.

2. Debitur (Pihak Penerima Kredit)

Pihak Penerima Kredit adalah siapa saja yang mendapat kredit dari Bank dan wajib mengembalikan setelah jangka waktu tertentu.

⁴²*Ibid*, halaman 88

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Mengenai Konstruksi Rumah Apung

Rumah apung adalah konsep rumah tinggal dengan menggunakan media struktur apung. Konsep struktur terapung atau yang sering disebut *Floating Structure* yang dipakai sebagai pengganti tanah dalam pembangunan sebuah bangunan.⁴³

Konsep struktur terapung ini, umumnya terdapat perbedaan yang sangat mendasar dibandingkan proses pembangunan struktur bangunan di darat. Struktur bangunan darat, proses pembangunannya sejak awal hingga akhir dilaksanakan ditempat yang sama. Sebaliknya, struktur terapung, apapun jenisnya dibangun atau dirakit ditempat yang berlainan dengan tempat instalasinya. Perbedaan kondisi inilah yang menyebabkan perbedaan proses pembangunan dan teknologi yang dipakai dalam pelaksanaannya. Ada dua jenis dari struktur terapung, yaitu jenis *semisubmersible* dan *pontoon*:⁴⁴

- a. Jenis *semisubmersible*, yaitu membangun konstruksi terapung di atas permukaan air laut dengan menggunakan *column tubes* atau elemen struktur ballast untuk meminimalkan efek gelombang dan membuatnya agar tetap terapung. Tipe ini dapat diaplikasikan di anjungan lepas pantai, seperti *semisubmersible* dan *tension leg platforms*.

⁴³ Dido Cahya Mahardika P dan Triwilaswandio WP, *Analisis Teknis dan Ekonomis Pengembangan Industri Rumah Apung Sebagai Pendukung Wisata Bahari Indonesia*, Jurnal, halaman 1

⁴⁴ *Ibid*, halaman 1

b. Tipe *pontoon* yaitu konstruksi terapung yang sering dijumpai pada beberapa pelabuhan biasanya ditempatkan pada wilayah yang memiliki perairan cukup tenang, seperti teluk. Dari segi konstruksi, penggunaan konstruksi terapung jauh lebih efisien karena tidak perlu pembuatan dan pengerjaan desain pondasi konvensional seperti tiang pancang atau sejenisnya. Konstruksi mengapung ini hanya diikat dengan *mooring system* dengan *seabed*.

Keuntungan dari konstruksi bangunan terapung adalah tidak menimbulkan *scouring* atau gerusan terhadap pondasi tiang sebagai penyanggah bangunan. Tiang penyanggah umumnya mengalami masalah *scouring* atau gerusan yang dapat membahayakan struktur pondasi. Keunggulan dari pemakaian *floating structure* diantaranya meliputi:⁴⁵

- a. Efisiensi konstruksi karena tidak memerlukan pembuatan dan pengerjaan desain pondasi.
- b. Ramah lingkungan.
- c. Mudah dan cepat dalam pengerjaan karena proses pengerjaan dengan cara perakitan.
- d. Tahan terhadap gempa karena secara struktur tidak tertanam di tanah atau tidak berbasis pondasi namun mengapung dan hanya diikat dengan mooring.
- e. Mudah dipindah maupun diperbaiki karena sifatnya yang dirakit.
- f. Konstruksi apung tidak mengalami proses konsolidasi maupun setlemen.

Pengaturan tentang rumah apung tidak diatur secara tegas di dalam Undang-undang. Rumah apung biasanya berupa bangunan yang di dirikan di

⁴⁵ *Ibid*, halaman 2

sungai, waduk, pesisir pantai, laut, dan sebagainya dengan sistem pengapungan. Definisi bangunan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2020 Tentang Bangunan Dan Instalasi Di Laut menyebutkan bahwa “Bangunan dan instalasi di laut adalah setiap konstruksi, baik yang berada di atas dan/atau di bawah permukaan laut baik yang menempel pada daratan maupun yang tidak menempel pada daratan serta didirikan di wilayah perairan dan wilayah yuridiksi.

Rumah apung tidak hanya dapat di dirikan di laut, di Indonesia rumah apung juga bisa dijumpai di sungai seperti di Kalimantan, di danau, di waduk, dan lainnya. Sejak dahulu manusia hidup selalu menyesuaikan diri dengan situasi alam disekitarnya, tidak heran apabila banyak bangunan tradisional yang di bangun sejak berabad-abad silam masih kokoh berdiri hingga saat ini. Tidak heran apabila Indonesia memiliki begitu banyak bentuk rumah adat yang berbeda antara daerah yang satu dengan yang lain, salah satu faktor yang membedakannya yaitu kondisi iklim atau alam di mana rumah tersebut berasal. Kegunaan rumah sebagai tempat yang nyaman untuk berlindung dari bahaya di sekitar membuat nenek moyang bangsa Indonesia sangat teliti dalam hal detail bangunan untuk membangun rumah bahkan tidak hanya itu, rumah yang di bangun pada zaman itu disesuaikan dengan kondisi alam di mana masyarakat tinggal, tidak heran jika konsep rumah tradisional masing-masing daerah di Indonesia berbeda, tidak hanya desainnya namun juga bentuk rumah tersebut. Salah satu desain rumah tradisional yang mungkin hingga saat ini masih bisa di jumpai di beberapa daerah di Indonesia, adalah rumah terapung atau dalam bahasa modern kerap di sebut rumah apung. Rumah apung di Indonesia adalah salah satu rumah adat tradisional

seperti di Kalimantan yang juga disebut rumah lanting. Bentuk kepemilikan dan pemanfaatan perairan pada umumnya merupakan masyarakat hukum adat dan masyarakat lokal yang bermukim di wilayah perairan pesisir melalui pengetahuan dan nilai-nilai kearifan lokalnya. Terdapat pula di beberapa wilayah di Indonesia sudah beratus-ratus tahun menggunakan rumah apung sebagai tempat bermukim, khususnya untuk masyarakat yang tinggal di pesisir.⁴⁶

Masyarakat hukum adat adalah sekelompok orang yang secara turun temurun bermukim di wilayah geografis tertentu di Negara Kesatuan Republik Indonesia karena adanya ikatan pada asal usul leluhur, hubungan yang kuat dengan tanah, wilayah, sumber daya alam, memiliki pranata pemerintahan adat, dan tatanan hukum adat di wilayah adatnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.⁴⁷ Masyarakat lokal adalah kelompok masyarakat yang menjalankan tata kehidupan sehari-hari berdasarkan kebiasaan yang sudah diterima sebagai nilai-nilai yang berlaku umum, tetapi tidak sepenuhnya bergantung pada sumber daya pesisir dan pulau-pulau kecil tertentu.⁴⁸

Masyarakat Bajo merupakan salah satu masyarakat nelayan yang hidup, tumbuh dan berkembang di daerah perairan pesisir, yang memulai kehidupannya dengan mengembara di lautan dan melaksanakan segala kegiatannya di atas perahu hingga bertempat tinggal di atas air. Hal ini dijalani sejak nenek moyang mereka yang memiliki tempat tinggal di atas perahu (sampan) yang sangat sederhana

⁴⁶ <http://www.urbankompas.com/mengenal-konsep-rumah-apung-solusi-masalah-permukiman-di-indonesia/> diakses pada 9 september 2020, pada pukul 09:11 WIB

⁴⁷ Pasal 1 Angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2020 tentang Bangunan dan Instalasi Di Laut

⁴⁸ Pasal 1 Angka 13 Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2020 tentang Bangunan dan Instalasi Di Laut.

dengan bentuk atap yang menyerupai rumah dan menggunakan perlengkapan seadanya. Tempat tinggal tersebut masyarakat menyebutnya dengan sebutan bidok (perahu), kemudian membangun kampoh berguna untuk tempat tinggal dan digunakan untuk sarana dalam mencari nafkah untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari.

Perairan Pesisir adalah laut yang berbatasan dengan daratan meliputi perairan sejauh 12 (dua belas) mil laut diukur dari garis pantai, perairan yang menghubungkan pantai dan pulau-pulau, estuari, teluk, perairan dangkal, rawa payau, dan laguna.⁴⁹

Rumah apung yang dibangun di sungai menurut Wijanaka Arka yaitu arsitek sekaligus dosen jurusan arsitektur Universitas Palangkaraya idealnya berada di sungai dengan lebar lebih dari 100 meter. Tujuannya agar tidak mengganggu lalu lintas kapal yang ada di sungai. Sedangkan untuk kedalaman sungai minimal dua meter karena konstruksi untuk pondasi rumah apung yang sebagian berada di air dan sisanya terapung. Syarat berikutnya adalah berat rumah yang mampu ditopang oleh pondasi apung tidak melebihi batas beratnya.

Rumah lanting (apung) adalah satu-satunya jenis rumah yang mengapung di atas air. Adapun karakteristik arsitektur rumah lanting menurut Syamsiar S dan Irhamna yaitu:

1. Berbentuk segi empat panjang, konstruksi atap berbentuk pelana.
2. Pondasi berupa pelanpung, batang kayu dan gelagar ulin sebagai penyanggah lantai papan.

⁴⁹ Pasal 1 Angka 3 Peraturan Menteri Kelautan dan Perikanan Nomor 24/PERMEN-KP/2019 tentang Tata Cara Pemberian Izin Lokasi Perairan dan Izin Pengelolaan Perairan di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.

3. Kayu lanan digunakan sebagai material dinding.
4. Ruang dalam terbagi dua, terdiri dari ruang keluarga dan kamar tidur.
5. Dapur gantung terletak di bagian belakang.
6. Sebagai penghubung lanting dan daratan digunakan titian.
7. Tali kawat besar digunakan sebagai tali pengikat.

Rumah apung merupakan rumah yang memiliki konstruksi yang tidak melekat atau menempel diatas tanah melainkan menggunakan system pengapungan diatas air menggunakan kayu, drum, bamboo, ataupun pelampung yang dapat dipindah-pindahkan sesuai memauan penghuni rumah apung, perpindahan rumah apung dikarenakan beberapa faktor,yaitu kondisi cuaca, kondisi sumber daya (ikan), dan lainnya. System ini banyak digunakan pada permukiman yang dibangun pada wilayah perairan, misalnya permukiman nelayan, di daerah pesisir, di daerah-daerah yang lebih luas daerah perairannya dibanding daratan. Belum ada aturan hukum yang secara tegas mengatur mengenai rumah apung. Sehingga dari aspek hukum rumah apung tidak dapat dipersamakan dengan rumah pada umumnya.⁵⁰

Konstruksi tersebut dapat mengklasifikasikan kedudukan rumah apung dalam hukum benda yang merupakan objek yang lazim dibebani jaminan sebagai syarat pencairan kredit dalam perjanjian kredit yang dilakukan oleh bank, sesuai isi Pasal 1 Angka 23 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan “Agunan adalah jaminan tambahan diserahkan kepada nasabah debitur kepada

⁵⁰ Titis Iskandar, *Op. Cit.*, halaman 17-18

bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah”.

Ketentuan Pasal 499 KUHPerdata, memberikan pengertian tentang benda yang menentukan bahwa “ Menurut paham undang-undang yang dinamakan kebendaan ialah, tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak, yang dapat dikuasai oleh hak milik”. Ketentuan Pasal 499 KUHPerdata ini secara jelas menunjukkan yang dimaksud dengan benda adalah segala sesuatu yang dapat dikuasai oleh subjek hukum dengan hak milik, baik berupa benda yang berwujud (barang) maupun benda tidak berwujud yaitu hak.⁵¹

Pengertian benda (*zaak*) secara yuridis adalah segala sesuatu yang dapat dihaki atau yang dapat menjadi objek hak milik. Menurut terminology benda di atas ini benda berarti objek sebagai lawan dari subjek dalam hukum yaitu orang atau badan hukum. Oleh karena itu yang dimaksud benda dalam undang-undang hanyalah segala sesuatu yang dapat dihaki atau yang dapat dimiliki orang, maka segala sesuatu yang tidak dapat dimiliki orang bukanlah termasuk pengertian benda menurut KUHPerdata (BW) (buku II), seperti bulan, bintang, laut, udara dan lain-lain sebagainya.⁵²

Pada prinsipnya yang dimaksud dengan hak-hak kebendaan adalah hak-hak (subjek hukum) terhadap suatu benda (barang) sebagaimana yang diatur dalam Hukum Benda. Sedangkan yang dimaksud dengan Hukum Benda adalah serangkaian peraturan yang mengatur tentang benda atau barang-barang (*zaken*) dan hak kebendaan (*zakelijk recht*). Pengertian ini dapat dibedakan menjadi

⁵¹ Riky Rustam, *Op. Cit.*, halaman 2

⁵² H. Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, *Op. Cit.*, halaman 82

menjadi pengertian dalam arti sempit dan dalam arti luas. Pengertian benda dalam pengertian sempit yaitu setiap barang yang dapat dilihat saja (berwujud/nyata). Sedangkan pengertian benda dalam arti luas disebut dalam Pasal 499 KUHPerdara yaitu benda ialah: “tiap barang-barang dan hak-hak yang dapat dikuasai dengan hak milik atau dengan kata lain benda dalam konteks hukum perdata adalah segala sesuatu yang dapat diberikan/diletakkan suatu hak di atasnya, utamanya yang berupa hak milik.”⁵³

Ketentuan hukum perdata, yang disebut benda bukanlah segala sesuatu yang berwujud atau dapat dirasakan oleh pancaindra saja, melainkan termasuk juga pengertian benda yang tidak berwujud, seperti misalnya kekayaan seseorang termasuk di dalamnya tagihan/piutang, ataupun hak-hak lainnya misalnya bunga atas deposito.⁵⁴

Ada beberapa klasifikasi benda yang disebutkan dalam KUHPerdara, antara lain:⁵⁵

1. Benda berwujud dan benda tidak berwujud (Pasal 503).
2. Benda bergerak dan benda tidak bergerak (Pasal 504).
3. Benda habis pakai dan benda tidak habis pakai (Pasal 505).
4. Benda dalam perdagangan dan benda di luar perdagangan (Pasal 1332).
5. Benda yang sudah ada dan benda yang masih aka nada (Pasal 1334).
6. Benda yang dapat dibagi-bagi dan benda yang tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 1163).
7. Benda yang dapat diganti dan benda yang tidak dapat diganti (Pasal 1694).

⁵³ *Ibid*, halaman 79

⁵⁴ *Ibid*, halaman 80

⁵⁵ Riky Rustam, *Op. Cit.*, halaman 2

Dari beberapa jenis pembagian atau macam-macam benda di atas yang terpenting adalah pembagian benda atas benda bergerak dan benda tidak bergerak. Hal ini penting disebabkan karena masing-masing benda tersebut mempunyai akibat-akibat penting pula dalam hukum, terutama yang berkaitan dengan cara penyerahan.⁵⁶

Pentingnya membedakan benda sebagai benda bergerak dan tidak bergerak terletak pada:⁵⁷

1. Penguasaannya (*bezit*), di mana pada benda bergerak maka orang menguasai benda tersebut dianggap sebagai pemiliknya, asas ini tidak berlaku untuk benda tidak bergerak.
2. Penyerahannya (*levering*), yakni terhadap benda bergerak harus dilakukan secara nyata, sedangkan pada benda tidak bergerak dilakukan dengan balik nama.
3. Kedaluwarsa (*verjaaring*), yaitu pada benda bergerak tidak dikenal kedaluwarsa, sedangkan pada benda tidak bergerak terdapat kedaluarsa.
4. Pembebanannya (*bezwaring*), di mana untuk benda bergerak dibebani gadai, sedangkan untuk benda tidak bergerak dibebani hipotek.
5. Dalam hal penyitaan (*beslag*), di mana penyitaan dapat dilakukan terhadap barang bergerak.

Sesuai dengan pembahasan dalam penelitian ini yang mengacu kepada benda yang terkait dengan jaminan dan hukum jaminan, maka klasifikasi benda

⁵⁶ H. Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, *Op, Cit.*, halaman 87

⁵⁷ *Ibid*, halaman 88

yang relevan adalah klasifikasi benda berwujud dan tidak berwujud (Pasal 503 KUHPerdara) serta benda bergerak dan benda tidak bergerak (Pasal 504 KUHPerdara), oleh karena itu pembahasan ini akan difokuskan kepada kedua klasifikasi tersebut.⁵⁸

a. Benda Berwujud dan Benda Tidak Berwujud.

Benda yang berwujud merupakan benda yang secara nyata dapat dirasakan oleh seluruh panca indra manusia, sedangkan benda tidak berwujud adalah hak yang diberikan terhadap benda tentunya yang memiliki wujud.⁵⁹

Ketentuan dalam Pasal 499, 500, 501, dan 502 KUHPerdara, makna benda dapat dibedakan dalam arti sempit dan arti luas. Dalam arti sempit, kebendaan itu hanya barang (kebendaan yang berwujud). Adapun dalam arti luas, kebendaan itu meliputi atas barang (benda berwujud) dan hak (benda tidak berwujud).⁶⁰

Pengertian kebendaan berwujud dapat diartikan dalam arti sempit dan arti luas. Dalam arti sempit, kebendaan berwujud itu, yaitu benda yang nyata, yang dapat diraba, yang dapat dipegang, atau yang dapat dilihat. Sedangkan dalam arti luas, kebendaan berwujud itu meliputi kebendaan berwujud dalam arti sempit dan bagian dari kebendaan (harta kekayaan) yang karena perlekatan menjadi bagian dari kebendaan itu, yaitu berupa:

1) Benda berwujud (Pasal 500), yang timbul dari:

a) Hasil karena alam (Pasal 502 ayat (1)):

(1) Berasal dari tanah milik sendiri, contohnya pohon dan buah-buahan yang dihasilkan.

⁵⁸ Riky Rustam, *Op. Cit.*, halaman 3

⁵⁹ *Ibid*, halaman 3

⁶⁰ Rachmadi usman, *Op. Cit.*, halaman 40

- (2) Binatang beserta apa yang dapat diperoleh dari binatang tersebut seperti telur, susu sapi, dan anak dari binatang tersebut.
- b) Hasil dari pekerjaan yang dilakukan manusia (Pasal 502 ayat (2)), seperti hasil bercocok tanah contohnya ubi-ubian, wortel, atau kacang tanah
- 2) Benda tidak berwujud, yang timbul dari hubungan hukum tertentu atau hasil perdata, yang terdiri atas:
- a) Piutang-piutang (penagihan-penagihan) uang belum dapat ditagih, berupa piutang atas nama, piutang atas bawah, atau piutang atas tunjuk
- b) Penagihan-penagihan lainnya (Pasal 502 ayat (2)), berupa uang sewa, utang upeti, uang angsuran, atau uang bunga.⁶¹

b. Benda Bergerak dan Benda Tidak Bergerak

Terdapat 2 jenis kelompok benda bergerak meliputi, yaitu:⁶²

- 1) Berdasarkan sifatnya (Pasal 509 KUHPperdata)

Benda bergerak berdasarkan sifatnya merupakan benda karena sifat dari benda itu dapat berpindah atau dipindahkan dari satu tempat ketempat lainnya. Contohnya kapal-kapal, perahu-perahu tambang, gilingan-gilingan dan tempat-tempat pemandian yang dipasang diperahu atau yang berdiri, terlepas dari benda-benda yang sejenis dengan benda-benda tersebut (Pasal 510 KUHPperdata).

- 2) Berdasarkan ketentuan undang-undang (Pasal 511 KUHPperdata)

Benda bergerak berdasarkan ketentuan undang-undang merupakan benda-benda berwujud maupun tidak berwujud yang oleh ketentuan undang-undang

⁶¹ *Ibid*, halaman 40

⁶² Riky Rustam, *Op. Cit.*, halaman 6

ditentukan sebagai benda. Contohnya hak pakai hasil, hak atas benda-benda yang diperjanjikan, perikatan-perikatan atau tuntutan-tuntutan mengenai jumlah uang tertentu yang dapat ditagih, saham-saham, dan surat-surat berharga.

Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati dalam bukunya menjelaskan benda bergerak terdiri atas beberapa golongan antara lain karena sifatnya, karena tujuan pemakaian, dan karena ditentukan sendiri oleh undang-undang.

1. Benda yang tak bergerak karena sifatnya adalah tanah, termasuk segala sesuatu yang secara langsung atau tidak langsung, karena perbuatan alam atau perbuatan manusia, melekat dengan tanah itu. Misalnya rumah di atas tanah, termasuk pepohonan yang tumbuh atau ditanam di tanah tersebut.
2. Benda tak bergerak karena tujuan pemakaiannya, adalah segala sesuatu yang tidak secara sungguh-sungguh digabungkan dengan tanah atau bangunan, tetapi dimaksudkan untuk diletakkan di tanah atau bangunan untuk jangka waktu yang lama, misalnya mesin untuk pabrik.
3. Benda tak bergerak karena ditentukan oleh undang-undang, merupakan segala tagihan yang mengenai suatu benda tak bergerak, seperti hak tanggungan atas tanah.⁶³

Rumah apung merupakan rumah yang memiliki konstruksi yang tidak melekat (menempel) di atas tanah melainkan menggunakan system pengapungan

⁶³ H. Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, *Op. Cit.*, halaman 87-88

diatas air menggunakan kayu, drum, bamboo, ataupun pelampung yang dapat dipindah-pindahkan sesuai memauan penghuni rumah apung, perpindahan rumah apung dikarenakan beberapa factor antara lain kondisi cuaca, kondisi sumber daya (ikan), dan sebagainya. System ini banyak digunakan oleh permukiman yang dibangun pada wilayah perairan, contohnya permukiman nelayan. Secara tegas belum ada aturan hukum yang mengatur tentang rumah apung. Sehingga dari segi hukum, rumah apung tidak dapat dipersamakan dengan rumah yang pada umumnya.⁶⁴

Rumah apung berdasarkan ketentuan Pasal 503 (benda berwujud dan benda tidak berwujud) dan Pasal 504 (benda bergerak dan benda tidak bergerak) KUHPerdara yaitu dikategorikan sebagai benda bergerak yang berwujud. Sesuai dengan Pasal 509 yang berbunyi: “Benda bergerak karena sifatnya adalah barang yang dapat berpindah sendiri atau dipindahkan”.⁶⁵ Berdasarkan bunyi pasal tersebut maka rumah apung dikategorikan sebagai benda bergerak.

Sistem kepemilikan benda bergerak diatur dalam Buku II KUHPerdara dalam Pasal 1977 Alinea 1 yang berbunyi: “Barang siapa menguasai barang bergerak yang bukan merupakan bunga dan piutang yang tidak harus dibayar atas tunjuk, dianggap sebagai pemiliknya sepenuhnya”. Rumah apung merupakan benda yang dikategorikan sebagai benda bergerak yang sistem kepemilikannya sesuai dengan Pasal 1977 Alinea 1 KUHPerdara, yang berarti bahwa orang yang menempati rumah apung tersebut dianggap sebagai pemilik sepenuhnya.

⁶⁴ Titis Iskandar, *Op. Cit.*, halaman 17-18

⁶⁵ Tim BHAFANA, 2018, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Yogyakarta: Bhafana Publishing,, halaman 164

B. Lembaga Jaminan Yang Bisa Dipergunakan Untuk Mengikat Rumah Apung Sebagai Jaminan Kredit.

1. Pengertian jaminan (agunan)

Menurut ketentuan Pasal 1 butir 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah. Dengan demikian, agunan dalam hal ini merupakan jaminan tambahan (*accessoir*) yang diserahkan oleh debitor kepada bank dengan tujuan untuk mendapatkan pinjaman dana dari bank.⁶⁶

Jaminan berasal dari kata “jamin” yang berarti “tanggung”, sering diartikan juga sebagai tanggungan. Arti kata jaminan dapat dilihat dalam KUHPerdara dan dalam berbagai literature jaminan yang ditulis oleh para ahli hukum jaminan. Pasal 1131 KUHPerdara menyebutkan bahwa jaminan adalah segala kebendaan milik si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan seseorang.⁶⁷

M. Bahsan menyatakan jaminan merupakan segala sesuatu yang diperoleh kreditor dan diberikan debitor untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat.⁶⁸ Menurut H. Salim HS., jaminan adalah arti dari bahasa belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditor menjamin dipenuhinya tagihannya, di samping pertanggungjawaban

⁶⁶ Riky Rustam, *Op. Cit.*, halaman 42

⁶⁷ *Ibid*, halaman 41

⁶⁸ *Ibid*, halaman 42

umum debitor terhadap barang-barangnya.⁶⁹ Rahmadi Usman juga menyatakan bahwa jaminan adalah kemampuan debitor untuk melunasi utangnya kepada kreditor, yang dilaksanakan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai jaminan atas pinjaman atau utang yang diperoleh debitor terhadap kreditornya.⁷⁰

Pengertian hukum jaminan J. Satrio menyatakan hukum jaminan sebagai peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seseorang kreditor terhadap seorang debitor. Sementara itu Salim HS menyatakan hukum jaminan merupakan keseluruhan aturan-aturan hukum yang mengatur hubungan antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.⁷¹

Berdasarkan pengertian-pengertian tersebut, unsur-unsur dari hukum jaminan meliputi:⁷²

- a. Terdapat aturan-aturan hukum jaminan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi serta aturan-aturan hukum jaminan yang tumbuh, hidup dan berkembang dalam masyarakat.
- b. Terdapat pemberi dan penerima jaminan, pemberi jaminan adalah orang-orang atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan.
- c. Terdapat jaminan yang diberikan oleh debitor kepada kreditor

⁶⁹ Salim HS, *Op. Cit.*, halaman 21

⁷⁰ Rachmadi Usman, *Op. Cit.*, halaman 66

⁷¹ Salim HS, *Op. Cit.*, halaman 6

⁷² *Ibid*, halaman 7-8

- d. Terdapat fasilitas kredit diharuskan dengan diadakannya pembebanan jaminan yang dilakukan oleh para pihak sebagai syarat mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan bukan bank.

2. Fungsi Jaminan

Pengertian-pengertian jaminan yang sudah dipaparkan sebelumnya memberikan gambaran bahwa jaminan merupakan suatu tanggungan yang bisa dinilai dengan uang, berbentuk benda tertentu yang diberikan oleh debitor kepada kreditor akibat dari diadakannya suatu perjanjian sebagai jaminan atas perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit yang kemudian diberikan debitor kepada kreditor sampai debitor melunasi utangnya tersebut.⁷³

Pengertian jaminan tersebut merumuskan bahwa jaminan diadakan bertujuan melindungi kepentingan kreditor, yakni untuk menjamin dana yang telah dikeluarkan oleh kreditor dalam suatu perjanjian yang dilakukannya dengan debitor akan diperolehnya kembali. Jaminan memberikan kepastian hukum kepada kreditor bahwa debitor akan mengembalikan dana yang telah diperolehnya itu sesuai dengan perjanjian pengikatan jaminan.⁷⁴

Pemberian jaminan dalam suatu perjanjian utang-piutang maupun perjanjian kredit sangat diperlukan oleh kreditor, karena kreditor mempunyai kepentingan untuk memastikan debitor akan benar-benar memenuhi kewajibannya membayar utang. Jaminan nantinya akan memberikan kepastian jika debitor wanprestasi, benda yang dijadikan jaminan untuk selanjutnya dilelang atau dijual dan pendapatan hasil penjualan benda jaminan akan digunakan untuk pelunasan

⁷³ Riky Rustam, *Op. Cit.*, halaman 47

⁷⁴ *Ibid*, halaman 47

seluruh atau sebagian dari pinjaman atau debitor kepada debitor. Selain berfungsi untuk menjamin pelunasan utang debitor, jaminan berpengaruh dalam merealisasikan pemberian kredit kepada debitor, karena selain didasarkan adanya keyakinan atas kesanggupan debitor dalam pemenuhan pelunasan utangnya, pemberian kredit juga mengharuskan untuk diadakannya agunan atau jaminan yang berupa benda sebagai jaminan ikutan. Dilakukan untuk menjalankan sistem kehati-hatian bank, sehingga kredit yang diberikan oleh bank dapat dipertanggungjawabkan apabila debitor wanprestasi. Agunan sebagai jaminan ikutan ditujukan untuk memberikan kemudahan kreditor apabila debitor wanprestasi, bank dapat segera memperoleh pelunasan utangnya dengan cara pelelangan atas jaminan tersebut.⁷⁵

Jaminan kredit dapat diartikan dalam arti luas dan dalam arti sempit. Dalam arti luas, jaminan kredit bukan saja persoalan agunan yang diberikan debitor tetapi juga meliputi factor-faktor lain seperti bonafiditas atau prospek usaha. Dalam arti sempit, jaminan kredit hanya ditujukan kepada benda agunan yang diberikan nasabah debitor yang lazim disebut dengan jaminan tambahan berupa harta benda.⁷⁶

Jaminan kredit merupakan segala sesuatu yang memiliki nilai mudah untuk diuangkan yang diikat dengan perjanjian sebagai jaminan untuk pembayaran utang debitor berdasarkan perjanjian yang dibuat. Kredit yang dibesikan selalu disebut dengan jaminan dengan tujuan mengindarkan resiko

⁷⁵ *Ibid*, halaman 48

⁷⁶ *Ibid*, halaman 48-49

debitor tidak mampu melunasi utangnya. Dapat disimpulkan bahwa fungsi jaminan kredit adalah untuk:⁷⁷

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut jika debitor wanprestasi dengan tidak melunasi utangnya pada waktu yang telah ditentukan.
2. Menjamin agar nasabah atau debitor berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga mencegah kemungkinan meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri atau perusahaanya
3. Memberi dorongan kepada debitor untuk memenuhi perjanjian kredit (utang).

3. Jenis-jenis Lembaga Jaminan Kebendaan

Cara pengikatan objek jaminan kredit yang secara umum akan mengamankan kepentingan bank adalah bila dilakukan melalui suatu lembaga jaminan. Terhadap empat lembaga jaminan yang bisa digunakan untuk mengikat jaminan utang, terdiri dari hipotek, hak tanggungan, gadai dan jaminan fidusia.⁷⁸

Lembaga-lembaga jaminan diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berbeda dan akan memberikan kepastian hukum kepada kreditor dan pemilik objek jaminan utang, peraturan perundang-undangan masing-masing lembaga jaminan memberikan ketentuan mengenai mekanisme pengikatan objek jaminan utang yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak yang berkepentingan.⁷⁹

⁷⁷ *Ibid*, halaman 49

⁷⁸ M. bahsan, *Op. Cit.*, halaman 134

⁷⁹ *Ibid*, halaman 134-135

a. Gadai

1) Pengertian Gadai

Gadai atau yang biasa disebut juga dengan *pandrecht*, merupakan salah satu hak kebendaan yang memberikan jaminan yang di atur dalam buku ke II KUHPerdara. Menurut Pasal 1150 KUHPerdara:⁸⁰

“Gadai adalah suatu hak yang diperoleh kreditur atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh kreditur, atau oleh kuasanya, sebagai jaminan atas utangnya, dan yang memberi wewenang kepada kreditur untuk mengambil pelunasan piutangnya dan barang itu dengan mendahului kreditur-kreditur lainny; dengan mengecualikan biaya penjualan sebagai pelaksanaan putusan atau tuntutan mengenai pemilikan atau penguasaan, dan biaya penyelamatan barang itu, yang dikeluarkan setelah barang itu sebagai gadai yang harus didahulukan”.

Gadai dikonstruksikan sebagai perjanjian *accessoir* (tambahan), sedangkan perjanjian pokoknya adalah perjanjian pinjam meminjam uang dengan jaminan benda bergerak. Apabila debitur lalai dalam melakukan kewajibannya, barang yang sudah dijaminan oleh debitur kepada kreditur dapat dilakukan pelelangan untuk melunasi hutang debitur. Unsure-unsur yang terkandung dalam pengertian gadai meliputi:⁸¹

1. Terdapat subjek gadai, yaitu kreditur (penerima gadai) dan debitur (pemberi gadai);

⁸⁰ Salim HS, *Op. Cit.*, halaman 33-34

⁸¹ *Ibid*, halaman 34-35

2. Terdapat objek gadai, yaitu barang bergerak, baik yang berwujud maupun tidak berwujud;
3. Terdapat kewenangan kreditur.

Kewenangan kreditur merupakan kewenangan untuk melakukan pelelangan terhadap barang debitur. Faktor penyebab dilakukannya pelelangan ini yaitu karena debitur tidak menjalankan prestasinya sesuai dengan isi kesepakatan yang dibuat antara kreditur dan debitur, walaupun debitur telah diberikan peringatan oleh kreditur.⁸²

Gadai sebagai salah satu hak jaminan mempunyai sifat-sifat umum sebagai berikut:⁸³

- a. Gadai adalah hak kebendaan

Dalam Pasal 1150 KUHPerdara tidak disebutkan tentang sifat gadai, namun demikian sifat kebendaan dari gadai ini dapat diketahui dari Pasal 1152 ayat (3) KUHPerdara yang menyatakan bahwa; “Pemegang hak gadai mempunyai hak revindikasi dari Pasal 1977 ayat (2) KUHPerdara apabila barang gadai hilang atau dicuri”. Dikarenakan hak gadai mengandung hak revindikasi, maka gadai merupakan hak kebendaan sebab revindikasi merupakan cirri khas dari hak kebendaan.

Hak kebendaan gadai bukanlah hak untuk menikmati suatu benda seperti *eigendom*, *hak bezit*, hak pakai dan sebagainya. Benda gadai memang harus diberikan kepada kreditur tetapi tidak untuk dinikmati, melainkan

⁸² *Ibid*, halaman 35

⁸³ Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, *Op. Cit.*, halaman 125-127

untuk menjamin piutangnya dengan memperoleh penggantian dari benda tersebut guna membayar piutangnya.

b. Hak gadai bersifat *accessoir*

Hak gadai hanya merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*) dari perjanjian pokoknya, yang berupa perjanjian pinjam meminjam (uang). Karena itu dapat dikatakan bahwa seseorang akan mempunyai hak gadai apabila ia mempunyai piutang, dan tidak mungkin seseorang dapat mempunyai hak gadai tanpa mempunyai piutang.

Dengan demikian, hak gadai akan hapus jika perjanjian pokoknya hapus. Beralihnya piutang membawa serta beralihnya hak gadai, hak gadai berpindah kepada orang lain bersama-sama dengan piutang yang dijamin dengan hak gadai tersebut, sehingga hak gadai tidak mempunyai kedudukan yang berdiri sendiri melainkan *accessoir* terhadap perjanjian pokoknya.

c. Hak gadai tidak dapat dibagi-bagi

Hak gadai tidak dapat dibagi-bagi, jadi dengan dibayarnya sebagian utang tidak akan membebaskan sebagian dari benda yang dijadikan jaminan gadai. Hak gadai tetap membebani benda gadai secara keseluruhan. Dalam pasal 1160 KUHPerdara disebutkan bahwa:

“Gadai itu tidak dapat dibagi-bagi, meskipun utang itu dapat di bagi antara para ahli waris debitur atau para ahli waris kreditur. Ahli waris debitur yang telah membayar bagiannya tidak dapat menuntut kembali bagiannya dalam barang gadai itu, sebelum utang itu dilunasi

sepenuhnya. Di lain pihak, ahli waris kreditur yang telah menerima bagiannya dari piutang itu, tidak boleh mengembalikan barang gadai itu atas kerugian sesame ahli warisnya yang belum menerima pembayaran”.

Ketetapan ini tidak merupakan ketentuan hukum memaksa, sehingga para pihak dapat menentukan sebaliknya atau dengan perkataan lain sifat tidak dapat dibagi-bagi dalam gadai ini dapat disimpangi apabila telah diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak.

d. Hak gadai adalah hak yang didahulukan

Hak gadai merupakan hak yang didahulukan pelunasannya. Ini dapat diketahui dari ketentuan Pasal 1133: “Hak untuk didahulukan di antara para kreditur bersumber pada hak istimewa, pada bagian dan pada hipotek”.

Pasal 1150 KUHPerdara:

“Gadai adalah suatu hak yang diperoleh kreditur atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh kreditur, atau oleh kuasanya, sebagai jaminan atas utangnya, dan yang member wewenang kepada kreditur untuk mengambil pelunasan piutangnya dan barang itu dengan mendahului kreditur-kreditur lainnya; dengan pengecualian biaya penjualan sebagai pelaksanaan putusan atau tuntutan mengenai pemilikan atau penguasaan, dan biaya penyelamatan barang itu, yang dikeluarkan setelah barang itu sebagai gadai dan yang harus didahulukan”.

Jadi dengan hak gadai mempunyai hak untuk didahulukan dari pada piutang-piutang lainnya, maka kreditur pemegang gadai mempunyai hak mendahului (*droit de preference*).

- e. Hak gadai adalah hak yang kuat dan mudah penyitaannya

Menurut Pasal 1134 ayat (2) KUHPerdara dinyatakan bahwa: “Hak gadai dan hipotik lebih diutamakan dari pada hak istimewa, kecuali jika undang-undang menentukan lain”. Dari bunyi pasal tersebut jelas bahwa hak mempunyai kedudukan yang kuat dan mudah penyitannya.

Kemudian apabila di debitur wanprestasi, pemegang gadai dapat dengan mudah menjual benda gadai tanpa memerlukan perantaraan hakim, asalkan penjualan benda gadai dilakukan di muka umum dengan lelang dan menurut kebiasaan setempat dan harus memberitahukan secara tertulis terlebih dahulu apabila benda yang digadaikan tidak ditebus (Pasal 1155 ayat (2) KUHPerdara). Jadi di sini acara penyitaan lewat juru sita dengan ketentuan-ketentuan menurut Hukum Acara Perdata tidak berlaku bagi gadai.

- f. Menurut Pasal 1152 ayat (2) KUHPerdara: perjanjian gadai tidaklah sah jika benda yang digadaikan di bawah kekuasaan debitur. Artinya benda gadai harus berada di tangan penerima gadai. Jika benda gadai keluar dari kekuasaan si penerima (pemegang) gadai, maka perjanjian gadai menjadi tidak sah.

Untuk menyimpangi ketentuan ini maka dalam praktik muncul jaminan baru yang disebut *fiduciare eugendom overdracht*, lebih dikenal dengan *fidusia* yang benda jaminannya (yang digadaikan) tetap di tangan debitur.

2) Subjek dan objek gadai

a) Subjek Gadai

Subjek gadai terdiri atas dua pihak, yaitu pemberi gadai (*pandgever*) dan penerima gadai (*pandnemer*).

(1) Pihak yang member jaminan gadai atau pemberi gadai (*pandgever*).

Pemberi gadai merupakan orang perorangan atau badan hukum yang memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek gadai. Dengan demikian, pemberi gadai adalah pemilik benda yang digadaikan tersebut, kepemilikannya dalam hal ini dapat dibuktikan dengan bukti kepemilikan atas benda itu.⁸⁴

Pasal 1156 ayat (2) KUHPerdata memberikan peluang bahwa benda yang digadaikan sebagai jaminan utang bukanlah benda bergerak milik debitur, akan tetapi benda bergerak milik orang lain (pihak ketiga) yang diberikan untuk digadaikan. Dengan kata lain, seseorang bisa saja menggadaikan benda bergerak miliknya untuk menjamin utang orang lain atau seseorang dapat mempunyai utang dengan jaminan benda bergerak milik orang lain. Jika yang memberikan jaminan adalah debitur itu sendiri maka debitur disebut sebagai debitur pemberi gadai, dan

⁸⁴ Riky Rustam, *Op. Cit.*, halaman 98

jika yang memberikan jaminan adalah orang lain, maka yang bersangkutan disebut dengan pihak ketiga pemberi gadai.⁸⁵

Harus dibedakan antara pihak ketiga yang memberikan gadai atas nama debitor dengan pihak ketiga yang memberikan gadai atas namanya sendiri. Pihak ketiga yang memberikan gadai atas nama debitor yaitu pihak ketiga yang menyerahkan benda milik debitor untuk dijadikan objek gadai (Pasal 1150 KUHPerdara), dengan demikian pemberi gadainya tetap debitor itu sendiri, sedangkan pihak ketiga yang memberikan jaminan gadai atas namanya sendiri yaitu pihak ketiga pemberi gadai yang memberikan benda miliknya sendiri (milik pihak ketiga itu) untuk dijadikan sebagai objek gadai atas utang milik debitor.⁸⁶

(2) Pihak yang menerima jaminan gadai atau penerima gadai (*pandnemer*).

Pihak yang menerima gadai adalah orang perorang atau badan hukum (bank, pegadaian atau lembaga keuangan lainnya) yang mempunyai piutang atau kreditor, kreditor inilah yang akan menguasai benda yang diagadai setelah benda itu ditarik dari kekuasaan pemberi gadai.⁸⁷

Penerima gadai sering juga disebut sebagai pemegang gadai dikarenakan kedudukan benda jaminan yang berada dalam penguasaan penerima gadai. Berdasarkan ketentuan Pasal 1152 ayat (1) KUHPerdara, kedudukan sebagai pemegang gadai tidak hanya dapat dilakukan oleh kreditor, akan tetapi tepat juga dilakukan oleh pihak ketiga berdasarkan kesepakatan bersama antara debitor dan kreditor, dalam hal ini benda-benda yang digadaiakan itu akan diberikan dan

⁸⁵ *ibid*, halaman 98-99

⁸⁶ *Ibid*, halaman 99

⁸⁷ *Ibid*, halaman 99-100

berada dalam kekuasaan pihak ketiga, pihak ketiga ini selanjutnya akan disebut sebagai pihak ketiga pemegang gadai.⁸⁸

Kedudukan sebagai subjek hukum gadai baik itu pemberi gadai maupun penerima gadai harus dilakukan oleh orang-orang yang berkuasa bertindak . Pemberi gadai adalah pihak yang memiliki hak dan wewenang untuk menyerahkan benda bergerak yang akan dijadikan sebagai jaminan atau agunan bagi pelunasan utang (baik utang orang lain ataupun utangnya sendiri) kepada penerima gadai. Begitu juga penerima gadai adalah pihak yang memiliki hak dan wewenang untuk menerima pemberian benda bergerak yang dijadikan sebagai jaminan atau agunan yang diserahkan kepadanya oleh pemberi gadai.⁸⁹

b) Objek Gadai

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1150 KUHPerdara, Pasal 1152 ayat (1) KUHPerdara, Pasal 1152 bis KUHPerdara, Pasal 1153 KUHPerdara, dan Pasal 1158 ayat (1) KUHPerdara, objek gadai atau benda yang digadaikan adalah benda bergerak baik yang berwujud kecuali kapal-kapal yang terdaftar pada register kapal, maupun benda bergerak tidak berwujud yang berupa hak-hak.⁹⁰

b. Hipotek

1) Pengertian Hipotek

Dalam sejarah hipotek, hipotek merupakan jaminan yang melekat pada seluruh benda tidak bergerak, namun dalam perkembangannya dengan keluarnya UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, hipotek atas tanah beserta benda-benda yang

⁸⁸ Rachmadi Usman, *Op. Cit.*, halaman 117

⁸⁹ Riky Rustam, *Op. Cit.* , halaman 100

⁹⁰ *Loc. Cit.*,

berkaitan dengan tanah tidak berlaku lagi. Dengan demikian, benda tidak bergerak yang masih dapat dijadikan objek hipotek antara lain adalah kapal laut (dan juga pesawat udara) dengan ukuran isi kotor sekurang-kurangnya 20 .⁹¹ Aturan hipotik yang masih berlaku penuh dalam Buku II KUHPerdara hanyalah aturan hipotik yang mengatur tentang hipotik kapal terbang, helicopter, kapal laut dengan bobot di atas 20 .⁹²

Hipotek atau *hypotheek* berasal dari hukum Romawi yaitu *hypotheca* yang berarti suatu jaminan utang dimana barang jaminan tidak diberikan kepada kreditor atau tidak berada dalam penguasaan orang yang mengutangkan. walaupun demikian, apabila orang yang berutang (debitor) tidak menjalankan kewajibannya, maka orang itu (kreditor) dapat selalu meminta agar jaminan tersebut diberikan meskipun barang itu telah berada dalam penguasaan orang lain. dalam hal ini benda yang dapat menjadi jaminan yaitu benda bergerak dan tidak bergerak.⁹³

Pasal 1162 KUHPerdara memberikan definisi hipotek sebagai suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak, yang digunakan untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan. Hipotek adalah sebuah hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak, yang tidak bermaksud memberikan hak kepada orang yang menerima hak kebendaan itu, tetapi hanya bermaksud untuk memberikan jaminan bagi pelunasan sebuah utang dengan hak untuk didahulukan. Aturan tentang objek hipotek tersebut kemudian dipertegas

⁹¹ Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, *Op. Cit.*, halaman 241

⁹² Debiana Dewi Sudradjat, 2019, *Asas dan Penggolongan Hukum Benda Berdasarkan Hukum Adat Indonesia Sebagai Landasan Penyusunan Sistem Hukum Benda Nasional*, Bandung: Yrama Widya, halaman 207

⁹³ Riky Rustam, *Op. Cit.*, halaman 165

kembali dalam Pasal 1167 KUHPerdara yang menyatakan bahwa benda bergerak tidak dapat dibebani dengan hipotek. Aturan ini menjadi ketentuan yang memperjelas perbedaan antara jaminan gadai dan hipotek.⁹⁴

Selain berdasarkan ketentuan KUHPerdara, definisi hipotek juga dapat ditemukan berdasarkan ketentuan perundang-undangan lainnya. Pasal 1 angka (12) Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran (Undang-Undang Pelayaran) memberikan definisi hipotek sebagai suatu hak agunan kebendaan atas kapal yang terdaftar untuk menjamin pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain.⁹⁵

2) Macam-macam objek hipotek

Setelah lahirnya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, hipotek atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tidak berlaku lagi. Objek hipotek berupa benda tidak bergerak yang masih dapat dijadikan objek hipotek antara lain adalah kapal laut dan pesawat udara dengan ukuran isi kotor sekurang-kurangnya 20 .

a) Kapal Laut

Pengertian kapal dapat kita baca dalam Pasal 1 angka (36) Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 Tentang Pelayaran menyebutkan bahwa: “ Kapal adalah kendaraan air dengan bentuk dan jenis tertentu, yang digerakkan dengan tenaga angin, tenaga mekanik, energy lainnya, ditarik atau ditunda, termasuk

⁹⁴ *Ibid*, halaman 166

⁹⁵ *Ibid*, halaman 167

kendaraan yang berdaya dukung dinamis, kendaraan di bawah permukaan air, serta alat apung dan bangunan terapung yang tidak berpindah-pindah”.⁹⁶

Tidak semua jenis kapal dapat dijadikan jaminan dengan hipotek, jenis kapal yang dapat dibebani dengan hipotek merupakan kapal-kapal sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 314 KUHD bahwa: “Kapal-kapal Indonesia yang ukurannya paling sedikit dua puluh meter kubik isi kotor dapat didaftarkan di suatu daftar kapal sesuai dengan peraturan-peraturan yang akan diberikan dengan ordonasi tersendiri”. Dalam ordonasi ini diatur juga cara peralihan milik dan penyerahan kapal yang dibukukan dengan register kapal itu atau kapal dalam pembuatan dan saham pada kapal demikian atau kapal-kapal dalam pembuatan. Atas kapal dalam pembuatan dan saham-saham pada kapal demikian dan kapal dalam pembuatan yang dibukukan dalam register kapal dapat diadakan hipotek.⁹⁷

Ketentuan Pasal 314 KUHD menunjukkan, kapal laut yang bisa dijadikan sebagai objek jaminan yang bisa dibebani hipotek merupakan kapal dengan isi kotor minimal 20 (dua puluh meter kubik) dan kapal itu juga harus sudah terdaftar dalam daftar kapal Indonesia. Pasal 158 Undang-Undang Pelayaran memberikan penjelasan dan kriteria mengenai kapal yang dapat didaftarkan. Kapal yang bisa didaftarkan di Indonesia oleh pemilik kapal, pejabat pendaftar dan pencatat balik nama kapal yang ditetapkan oleh menteri merupakan kapal-kapal yang sudah diukur dan memperoleh surat ukur, yaitu kapal yang memiliki ukuran tonase kotor minimal GT 7 (tujuh *Gross Tonnage*).⁹⁸

⁹⁶ *Ibid*, halaman 168

⁹⁷ *Ibid*, halaman 168-169

⁹⁸ *Ibid*, halaman 169

Kapal yang bisa didaftarkan lainnya merupakan kapal milik warga negara Indonesia maupun badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan bertempat di Indonesia. Termasuk juga kapal milik badan hukum Indonesia yang merupakan usaha patungan yang mayoritas sahamnya dimiliki oleh warga negara Indonesia.⁹⁹

Kapal laut yang biasanya dipakai untuk kegiatan perniagaan dan sering dijadikan sebagai objek jaminan hipotek terdiri dari beberapa jenis, antara lain: Kapal Pesiar, Kapal Penumpang, Kapal Ro-Ro, Kapal Barang atau Cargo Vessel, Kapal Tanker, Kapal Tunda, Peti Kemas atau Container Ship, dan Kapal Keruk.

b) Pesawat Terbang dan Helikopter

Dalam Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1992 tentang Penerbangan ditentukan secara tegas bahwa pesawat terbang dan helikopter yang sudah mempunyai tanda pendaftaran dan kebangsaan Indonesia bisa dibebani dengan hipotek (Pasal 12 ayat (1)). Akan tetapi, setelah undang-undang tersebut dicabut oleh Undang-Undang Penerbangan yang baru yaitu Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2009 tentang Penerbangan, aturan mengenai pembebanan pesawat terbang dan helikopter dengan menggunakan hipotik tidak lagi diatur secara tegas dalam undang-undang peberbangan yang baru ini.¹⁰⁰

Adapun sifat-sifat hipotek yaitu:¹⁰¹

- a. Hipotek merupakan perjanjian *accessoir*, artinya bahwa perjanjian hipotek itu merupakan perjanjian tambahan terhadap perjanjian pokoknya yaitu

⁹⁹ *Ibid*, halaman 169

¹⁰⁰ *Ibid*, halaman 170

¹⁰¹ Djaja S. Meliala, 2019, *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Bandung: Nuansa Aulia, halaman 30

perjanjian pinjam mengganti (kredit), sehingga perjanjian hipotek itu tidak dapat berdiri sendiri tanpa adanya perjanjian pokok tersebut.

- b. Hipotek ini tidak dapat dibagi-bagi. Bahwa hipotek itu akan selalu melekat sebagai jaminan sampai utang yang bersangkutan seluruhnya dilunasi oleh debitur.
- c. Hipotek bersifat *zaaksevolg (droit de suite)*. Artinya hak hipotek akan selalu melekat sebagai jaminan sampai jaminan sampai utang yang bersangkutan seluruhnya dilunasi oleh debitur.
- d. *Droit de Preference*, yaitu berarti hipotek mempunyai sifat lebih didahulukan pemenuhannya dari piutang lainnya atau seorang mempunyai hak untuk didahulukan pemenuhan piutangnya di antara orang berpiutang lainnya (pasal 1133, 1134 ayat (2) KUHPerdara). Di sini hak jaminan kebendaan tidak terpengaruh oleh kepailitan ataupun oleh penyitaan yang dilakukan atas benda yang bersangkutan.

Sifat-sifat hipotek menurut Rachmadi Usman dalam bukunya, antara lain:¹⁰²

- a. Bersifat *accessoir* pada perjanjian pokok tertentu.

Perjanjian hipotik bersifat *accessoir*, jadi keberadaan hak hipotek ditentukan dengan adanya piutang yang dijamin pelunasannya, dengan hapusnya utang yang dijamin pelunasannya maka hak hipotek hapus karenanya.

Perjanjian hipotek ini bergantung kepada perikatan pokoknya, dengan konsekuensi sebagai berikut:

¹⁰² Rachmadi Usman, *Op. Cit.*, halaman 249-257

- 1) Ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokoknya (misalnya melalui *cessie* dan *subrogatie*).
 - 2) Menjadi hapus karena perikatannya pokoknya beralih atau batal.
 - 3) Tidak dapat dialihkan secara terpisah dari perjanjian pokoknya.
- b. Tidak dapat dibagi-bagi.

Menurut Pasal 1163 ayat (1) KUHPerdara salah satu ciri dan sifat hipotek itu tidak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaar*) dan melekat di atas seluruh benda objeknya. Karena adanya sifat hipotek tidak dapat dibagi-bagi, maka hak hipotek membebani secara keseluruhan kebendaan jaminan.

- c. Mengikuti kebendaannya.

Ketentuan Pasal 1163 ayat (2) KUHPerdara, sebagai konsekuensi dari hak kebendaan, maka hipotek tetap mengikuti kebendaannya yang dijaminan di dalam tangan siapa pun kebendaan jaminan itu berada atau pisah.

- d. Bersifat terbuka.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1179 KUHPerdara, agar suatu ikatan hipotek itu mempunyai kekuatan hukum, maka ikatan hipotek tersebut harus didaftarkan dalam suatu daftar yang diperuntukan untuk itu. Sifat ini erat kaitannya dengan kedudukan diutamakan yang diberikan kepada kreditur terhadap kreditur lainnya. Karena suatu pendaftaran pada dasarnya dimaksudkan untuk kepentingan umum, maka buku pendaftaran sifatnya terbuka untuk umum, dan karenanya dikatakan bahwa hipotek menganut asas publisitas.

- e. Mengandung pertelaan (asas spesialis).

Hipotek mengandung pertelaan berarti hipotek hanya bisa dibebani terhadap kebendaan yang ditunjuk secara khusus maka dari itu dalam akta hipotek harus disebutkan secara jelas dan terang, baik mengenai subjek hipotek, objek hipotek maupun utang yang dijaminakan. Mengenai asas spesialis ini berlaku ketentuan Pasal 1174 KUHPerduta.

f. Menenal pertingkatan

Suatu objek hipotek bisa dibebani dengan lebih dari satu jaminan hipotek untuk menjamin pelunasan lebih dari satu utang, sehingga terhadap pemegang hipotek peringkat pertama, pemegang hipotek tingkat pertama akan memiliki hak didahulukan dari pemegang hipotek peringkat kedua, dan begitu seterusnya.

g. Mengandung hak didahulukan.

Ketentuan dalam Pasal 1134 ayat (2) KUHPerduta, piutang atas gadai dan hipotek lebih didahulukan atau tinggi, yang eksistensinya diberikan oleh undang-undang, tidak didasarkan pada kehendak para pihak, selama oleh undang-undang tidak ditentukan lain.

Untuk hipotek kapal laut, pemegang hipotek atas kapal laut juga memiliki hak untuk lebih didahulukan. Namun secara khusus ditentukan, bahwa piutang-piutang uang diistimewakan atas kapal laut lebih didahulukan dibandingkan hipotek. Keistimewaan tersebut diatur dalam Pasal 316a ayat (3) KUHPerduta.

Piutang-piutang yang diistimewakan tersebut meliputi:

- 1) Biaya-biaya lelang sita (eksekusi);

- 2) Piutang-piutang yang timbul dari perjanjian perburuhan (perjanjian kerja laut) antara pengusaha perkapalan dan pelaut;
- 3) Upah penolongan, upah pandu laut, uang petunjuk, uang pelabuhan dan lain-lain yang menyangkut biaya-biaya pelabuhan;
- 4) Piutang karena penubrukan kapal.

h. Mengandung hak untuk pelunasan piutang tertentu

Pasal 1176 KUHPerdara mewajibkan bahwa dalam akta hipotek harus disebutkan secara jelas jumlah uang yang merupakan utang yang dibebani dengan hipotek.

c. Hak Tanggungan

1) Pengertian Hak Tanggungan

Hak jaminan atas tanah merupakan hak yang ada pada kreditor, yang member wewenang kepada kreditor untuk menjual tanah yang secara khusus dijadikan sebagai jaminan dan memperoleh pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut jika debitor wansprestasi. Wewenang tersebut juga disertai dengan hak untuk didahulukan pelunasannya dari pada kreditor-kreditor lain. Selain memberikan kedudukan untuk mendahuli, hak jaminan atas tanah juga akan tetap membebani tanah yang dijadikan jaminan tersebut walaupun dalam penguasaan siapapun tanah tersebut berada (*droit de suite*). Hak jaminan atas tanah inilah yang disebut dengan Hak Tanggungan.¹⁰³

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

¹⁰³ Riky Rustam, *Op. Cit.*, halaman 183-184

(selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Hak Tanggungan) menyebutkan bahwa Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor terhadap kreditor-kreditor lain.¹⁰⁴

Pengertian hak tanggungan mengandung unsure-unsur antara lain:¹⁰⁵

1. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah.

Hak jaminan atas tanah merupakan hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditor, yang member wewenang kepadanya untuk, jika debitur cidera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai jaminan piutangnya dan memperoleh seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain.

2. Hak atas tanah beserta atau tidak beserta dengan benda-benda lain yang juga satu kesatuan dengan tanah itu. Pada dasarnya, hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah saja, namun bisa pula hak atas tanah tersebut beserta dengan benda-benda yang ada di atasnya.

3. Untuk pelunasan hutang tertentu

¹⁰⁴ Djaja S. Meliala, *Op. Cit.*, halaman 31

¹⁰⁵ Salim HS, *Op. Cit.*, halaman 96

Arti untuk pelunasan hutang tertentu yaitu hak tanggungan itu dapat menyelesaikan hutang-hutang debitur yang ada pada kreditur.

4. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

2) Subek dan objek hak tanggungan:

a) Subjek Hak Tanggungan

Pemberian hak tanggungan dilakukan oleh pihak-pihak yang menjadi subjek dari hak tanggungan, Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa subjek hak tanggungan terbagi atas dua pihak yakni:¹⁰⁶

a. Pemberi hak tanggungan (orang atau pihak yang menjaminkan objek hak tanggungan), yaitu orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan, dan kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap hak tanggungan tersebut harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan.¹⁰⁷

Dilihat dari rumusan pasal tersebut, dapat dipahami bahwa pemberi hak tanggungan merupakan orang perorangan dan badan hukum yang mendapat hak atas tanah selaku pemegang hak atas tanah berupa hak

¹⁰⁶ Riky Rustam, *Op. Cit.*, halaman 191

¹⁰⁷ Pasal 8 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan

milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah negara berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria.¹⁰⁸

Pemberi hak tanggungan yang merupakan orang perorangan dan badan hukum yang memiliki hak guna usaha menurut Pasal 30 Undang-Undang Pokok Agraria adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Dilanjutkan dengan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa yang dapat memiliki hak guna bangunan yaitu warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Sedangkan orang perorangan dan badan hukum yang dapat memiliki hak pakai atas tanah negara menurut Pasal 42 Undang-Undang Pokok Agraria adalah warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, serta badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.¹⁰⁹

- b. Pemegang hak tanggungan (orang atau pihak yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya), yaitu orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.¹¹⁰

Orang perorangan ataupun badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang tersebut dijelaskan dalam penjelasan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyebutkan pada intinya bahwa badan

¹⁰⁸ Ricky Rustam, *Op. Cit.*, halaman 192

¹⁰⁹ *Ibid*, halaman 193

¹¹⁰ Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan

hukum sebagai pemegang hak tanggungan dapat juga badan hukum asing baik yang berada di Indonesia maupun diluar negeri, selama kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Negara Republik Indonesia. Dengan demikian, yang bisa menjadi pemegang hak tanggungan yaitu orang perorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing atau badan-badan hukum Indonesia ataupun badan hukum asing yang memberikan pinjaman kepada orang atau badan hukum yang berutang (debitor).¹¹¹

b) Objek Hak Tanggungan

Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan mengenai hal-hal apa saja yang bisa dijadikan sebagai objek hak tanggungan, yang menetapkan bahwa Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan.
- e. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas disebutkan dalam akta pemberian hak

¹¹¹ Riky Rustam, *Op. Cit.*, halaman 193

tanggungan yang bersangkutan seperti contohnya candi, patung, gapura, relief yang menjadi satu kesatuan dengan tanah.¹¹²

Suatu hak atas tanah, yang dapat dijadikan sebagai objek hak tanggungan harus memenuhi beberapa syarat, yaitu:

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
- b. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memiliki syarat publisitas;
- c. Memiliki sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitor cidera janji benda yang dijadikan jamina utang akan dijual dimuka umum; dan
- d. Memerlukan penunjukan dengan undang-undang.

Dalam empat syarat diatas, penjelasan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan juga mensyaratkan adanya dua unsure mutlak dari hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan, yaitu:

- a. Hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsure ini berkenaan dengan kedudukan diutamakan (*preferent*) yang diberikan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditor lainnya. Maka dari itu harus ada catatan tentang Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas), dan

¹¹² *Ibid*, halaman 193-194

- b. Hak tersebut menurut sifatnya harus bisa dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.¹¹³

d. Fidusia

1) Pengertian Jaminan Fidusia

Menurut asal katanya, fidusia berasal dari kata “*fiduciair* atau *fides*”. Dalam terminology Belanda fidusia disebut dengan istilah “*fiducie*” atau yang secara lengkapnya disebut dengan *Fiduciarie Eigendoms Overdracht* (FEO), sedangkan dalam bahasa Inggris fidusia disebut dengan istilah *Fiduciary Transfer of Ownership*, semua istilah tersebut memiliki arti yang sama yaitu “kepercayaan”.¹¹⁴

Sesuai dengan arti kata fidusia, hubungan hukum antara pemberi fidusia (debitor) dan penerima fidusia (kreditor) merupakan hubungan hukum yang berdasarkan kepercayaan. Dalam hal ini debitor percaya bahwa kreditor akan mengembalikan hak milik atas barang yang diserahkannya setelah utang dilunasi, begitu juga sebaliknya, kreditor percaya bahwa debitor tidak akan menyalahgunakan barang jaminan yang berada dalam kekuasaannya. Fidusia dalam bahasa Indonesia disebut dengan istilah “Penyerahan hak milik secara kepercayaan”. Fidusia dalam bahasa Indonesia disebut dengan istilah “Penyerahan hak milik secara kepercayaan”, fidusia diartikan sebagai pengalihan hak

¹¹³ *Ibid*, halaman 195

¹¹⁴ Salim HS, Op. Cit., halaman 55

kepemilikan suatu benda yang hak kepemilikannya dapat dipindahtangankan tersebut tetap berada dalam penguasaan pemilik benda.¹¹⁵

Kepercayaan dalam hal ini dimaknai sebagai pemberian hak milik terhadap benda secara kepercayaan sebagai jaminan (agunan) untuk pelunasan piutang kreditor, dengan syarat bahwa benda yang kepemilikannya dialihkan kepada penerima fidusia (kreditor) tersebut tetap dikuasai atau dalam penguasaan pemberi fidusia (debitor). Dengan demikian unsure-unsur fidusia terdiri dari:¹¹⁶

1. Pengalihan hak kepemilikan suatu benda.
2. Dilakukan atas dasar kepercayaan.
3. Kebendaannya tetap berada dalam penguasaan pemilik benda.

Berbeda dengan fidusia, pengertian jaminan fidusia yang dijelaskan Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Fidusia justru menunjukkan bahwa jaminan fidusia bukanlah suatu pengalihan hak milik terhadap benda tertentu, melainkan hanya berupa hak jaminan kebendaan terhadap utang debitor kepada kreditor untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor pemegang jaminan fidusia, sebagaimana yang menyebutkan bahwa:

“Jaminan Fidusia adalah jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun 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

¹¹⁵ Riky Rustam, *Op. Cit.*, halaman 126

¹¹⁶ *Ibid*, halaman 126

kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya.”¹¹⁷

2) Subjek dan objek jaminan fidusia:

a) Subjek Jaminan Fidusia

Subjek hukum merupakan setiap pendukung hak dan kewajiban, yakni manusia dan badan hukum. Subjek jaminan fidusia merupakan pihak-pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian atau akta jaminan fidusia yaitu penerima fidusia dan pemberi fidusia.¹¹⁸

Pasal 1 angka (5) Undang-Undang Fidusia menyebutkan bahwa pemberi fidusia adalah orang perseorangan atau korporasi pemilik benda yang menjadi objek jaminan fidusia. Kemudian dilanjutkan Pasal 1 angka (6) Undang-Undang Fidusia menyebutkan bahwa penerima fidusia adalah orang perseorangan atau korporasi yang mempunyai piutang yang pembayarannya dijamin dengan jaminan fidusia.¹¹⁹

Pengertian yang diberikan Pasal 1 angka (5) Undang-Undang Fidusia di atas menunjukkan bahwa pemberi fidusia tidak harus debitor sendiri, dapat pula dilakukan oleh pihak lain yang bertindak sebagai penjamin pihak ketiga. Pihak ketiga dalam hal ini merupakan pemilik objek jaminan fidusia yang memberikan benda miliknya untuk dijadikan sebagai jaminan fidusia.¹²⁰ Berdasarkan definisi pemberi fidusia tersebut, dapat juga disimpulkan bahwa penerima fidusia sebagaimana yang disebutkan Pasal 1 angka (6) Undang-Undang Fidusia adalah

¹¹⁷ *Ibid*, halaman 127

¹¹⁸ Rachmadi Usman, *Op. Cit.*, 185

¹¹⁹ Riky Rustam, *Op. Cit.*, halaman 130

¹²⁰ *Ibid*, halaman 130

orang perseorangan yang memberikan pinjaman kepada pemberi fidusia adalah orang perseorangan yang memberikan pinjaman kepada pemberi fidusia atau korporasi pemilik piutang yang pembayarannya dijamin dengan jaminan Fidusia. Korporasi merupakan badan hukum yang memiliki usaha dibidang pinjam-meminjam uang seperti perbankan atau badan usaha lainnya yang dapat memberikan utang kepada pemberi fidusia.¹²¹

b) Objek Jaminan Fidusia

Veenhoven menyatakan bahwa dapat dasarnya semua benda baik benda bergerak maupun benda tetap (tidak bergerak), yang secara yuridis dapat diserahkan hak miliknya atas kepercayaan dapat dijadikan sebagai jaminan (fidusia). Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Fidusia menyebutkan bahwa objek jaminan fidusia merupakan benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan, ketentuan ini kemudian dilanjutkan dengan Pasal 1 angka (4) Undang-Undang Fidusia yang memberikan pengertian benda sebagai segala sesuatu yang bisa dimiliki dan dialihkan, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud, yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar, yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang tidak dapat dibebani hak tanggungan atau hipotik.¹²²

¹²¹ *Ibid*, halaman 131

¹²² *Ibid*, halaman 132

4. Lembaga Jaminan Yang Bisa Dipergunakan Untuk Mengikat Rumah Apung Sebagai Jaminan Kredit.

Rumah apung adalah rumah yang tidak melekat atau menempel dengan tanah melainkan menggunakan sistem pengapungan dengan menggunakan kayu, bamboo, drum, pelampung, dan lainnya. Rumah apung dengan sistem konstruksi menggunakan sistem pengapungan dapat berpindah atau dipindahkan oleh si pemilik rumah, biasanya perpindahan rumah apung ini disebabkan oleh factor cuaca dan lainnya.

Rumah apung merupakan benda bergerak dengan konstruksi sistem pengapungan dan dapat berpindah atau dipindahkan dapat dibebankan dengan jaminan fidusia. Sesuai dengan isi Pasal 509 KUHPerdara yang berbunyi: “Barang bergerak karena sifatnya adalah barang yang dapat berpindah sendiri atau dipindahkan”. Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Fidusia menyebutkan bahwa objek jaminan fidusia adalah benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan; ketentuan ini kemudian dilanjutkan dengan Pasal 1 angka (4) Undang-Undang Fidusia yang memberikan definisi benda sebagai segala sesuatu yang dapat dimiliki dan dialihkan, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud, yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar, yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang tidak dapat dibebani hak tanggungan dan hipotik. Dari penjelasan tentang objek jaminan fidusia rumah apung termasuk dalam objek tersebut karena rumah apung merupakan benda bergerak. Dalam jaminan fidusia benda yang dibebani jaminan fidusia tetap berada dalam

penguasaan pemberi fidusia. Oleh karena itu, rumah apung dapat dibebani jaminan fidusia karena merupakan benda bergerak dan penguasaan rumah apung yang telah dijadikan jaminan fidusia tetap berada dalam penguasaan pemilik rumah apung yang juga digunakan sebagai rumah tinggal oleh pemilik rumah apung.

Sistem kepemilikan benda bergerak diatur dalam Buku II KUHPerdara dalam Pasal 1977 Alinea 1 yang berbunyi: “Barang siapa menguasai barang bergerak yang bukan merupakan bunga dan piutang yang tidak harus dibayar atas tunjuk, dianggap sebagai pemiliknya sepenuhnya”. Rumah apung merupakan benda yang dikategorikan sebagai benda bergerak yang sistem kepemilikannya sesuai dengan Pasal 1977 Alinea 1 KUHPerdara, yang berarti bahwa orang yang menempati rumah apung tersebut dianggap sebagai pemilik sepenuhnya.

Rumah apung dalam hal ini tidak dapat di bebani jaminan gadai, hipotik maupun hak tanggungan dikarenakan kondisi rumah apung yang bertentangan dengan objek yang dapat dibebankan dengan jaminan tersebut. Dalam jaminan gadai objek yang dapat dijadikan jaminan berupa benda bergerak baik yang berupa benda bergerak berwujud kecuali kapal-kapal yang terdaftar pada register kapal, maupun benda bergerak tidak berwujud yang berupa hak-hak. Benda-benda yang dapat dibebani jaminan gadai harus berada dalam penguasaan penerima gadai. Rumah apung diklasifikasikan sebagai benda bergerak yang berwujud, namun rumah apung apabila dijadikan jaminan gadai harus dalam penguasaan penerima gadai sedangkan rumah apung tentunya digunakan pula sebagai rumah tinggal oleh pemilik rumah apung. Oleh karena itu rumah apung tidak dapat

dibebankan jaminan gadai karena dalam jaminan gadai benda jaminan harus dalam penguasaan penerima gadai yang tidak memungkinkan rumah apung untuk di berikan kepada penerima gadai karena rumah apung dijadikan rumah tinggal oleh si pemilik rumah apung.

Jaminan gadai dan fidusia mempunyai objek yang sama yakni sama-sama benda bergerak, akan tetapi di antara keduanya terdapat perbedaan, perbedaannya yaitu lembaga jaminan fidusia dibebankan terhadap benda bukan tanah yang penguasaannya tetap berada di tangan pemberi fidusia, sedangkan lembaga gadai dibebankan kepada benda bukan tanah yang penguasaannya diberikan kepada penerima gadai.¹²³

Jaminan hipotek objeknya berupa benda tidak bergerak, benda tidak bergerak yang dijadikan objek hipotek antara lain adalah kapal laut dan pesawat udara dengan ukuran isi kotor sekurang-kurangnya 20 . Rumah apung tentunya tidak dapat dibebani sebagai jaminan hipotik.

Objek hak tanggungan merupakan hak atas tanah yang wajib untuk didaftarkan seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, dan hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau aka nada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan seperti contohnya candi, patung, gapura yang

¹²³ *Ibid*, halaman 135

menjadi satu kesatuan dengan tanah. Rumah apung dalam hal ini tidak dapat dibebani hak tanggungan karena bukan merupakan bangunan yang melekat dengan tanah dan juga tidak didaftarkan dan tidak memiliki alas hak yang dapat dipindahtangankan.

C. Prosedur Pengajuan Rumah Apung Yang Dijadikan Sebagai Jaminan Kredit

Rumah apung dalam penjelasan sebelumnya merupakan benda bergerak yang dapat dibebani jaminan fidusia. Sesuai dengan isi Pasal 4 Undang-Undang Fidusia dinyatakan bahwa jaminan fidusia adalah perjanjian tambahan dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk melunasi suatu prestasi. Artinya pengikatan jaminan fidusia yang dituangkan dalam perjanjian adalah bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit, atau perjanjian lainnya yang berkaitan dengan utang piutang.

Prosedur pengajuan kredit dengan lembaga jaminan fidusia dilakukan melalui beberapa tahapan:¹²⁴

a. Permohonan kredit.

Tahapan pertama pihak debitur mengisi formulir permohonan kredit. Formulir permohonan kredit berisi data pribadi pemohon, diantaranya nama lengkap, alamat, jenis kelamin, tempat tanggal lahir, dan pekerjaan pemohon. Selanjutnya debitur juga diminta untuk mengisi jumlah pinjaman yang diminta dan bentuk jaminan yang akan diserahkan di pihak bank. adapun tujuan dari data-data tersebut yaitu untuk mengetahui identitas debitur secara lengkap serta

¹²⁴ Muhammad Kausar, 2017, *Pemberian Kredit Dengan Jaminan Fidusia Yang Tidak Didaftarkan*, Jurnal, halaman 142-144

tujuan dari debitor mengambil kredit. Selesai mengisi formulir permohonan kredit, selanjutnya pihak bank akan mencatat permohonan pengajuan kredit untuk diproses.

b. Analisis kredit.

Tahap analisis kredit pihak bank diwajibkan berpedoman pada prinsip 5C yaitu Character, Capacity, Capital, Condition, dan Collateral untuk menganalisis persyaratan-persyaratan yang diajukan debitur. Tujuan dari tahap analisis kredit merupakan tahap yang dilakukan untuk mengetahui apakah semua persyaratan yang diajukan oleh debitur telah lengkap atau belum.

c. Pemberian keputusan, perjanjian kredit dan penyerahan pinjaman.

Pemberian keputusan kredit dilakukan oleh bagian kredit bank mengeluarkan surat persetujuan tertulis yang menyatakan bahwasanya pihak bank menyetujui untuk memberikan kredit kepada debitor. Selanjutnya para pihak akan mengadakan perjanjian yaitu perjanjian kredit dan ditandatangani oleh kedua belah pihak. Dengan telah diadakannya perjanjian kredit yang mengikat antara pihak bank dengan debitor maka tahap selanjutnya adalah penyerahan pinjaman.

d. Pembuatan akta jaminan fidusia dan pendaftaran akta jaminan fidusia.

Pembebanan dan pendaftaran Jaminan Fidusia:

1. Pembebanan Jaminan Fidusia

Pembebanan jaminan fidusia memiliki dua tahap, tahap pertama yaitu pembuatan perjanjian pokok seperti perjanjian kredit atau utang piutang, dan

tahap kedua yaitu pembuatan akta jaminan fidusia. Tahapan pembebanan jaminan fidusia tersebut meliputi:¹²⁵

a) Pembuatan Perjanjian Pokok

Pasal 4 Undang-Undang Fidusia menyatakan bahwa jaminan fidusia adalah perjanjian tambahan dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi. Ketentuan ini menegaskan kembali karakteristik jaminan fidusia yang bersifat *accessoir* atau sebagai suatu perjanjian tambahan, sehingga untuk membebaskan jaminan fidusia terlebih dahulu harus dibuat perjanjian pokoknya. Pembuatan perjanjian pokok ini bisa diadakan dengan akta di bawah tangan (yang dibuat sendiri oleh kreditor dan debitor) atau dengan akta otentik yang dibuat oleh dan/atau dihadapan notaries.

b) Pembuatan Akta Jaminan Fidusia.

Setelah para pihak menyetujui perjanjian pokoknya, para pihak selanjutnya menetapkan jaminan yang akan dibebankan atas perjanjian pokok tersebut, dilakukan dengan pembebanan jaminan fidusia dengan membuat akta jaminan fidusia atas objek jaminan fidusia, akta jaminan fidusia ini ditandatangani oleh kreditor sebagai penerima fidusia dan oleh pemberi fidusia (dapat dilakukan debitor atau pihak ketiga pemilik benda).

Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Fidusia menyatakan bahwa pembebanan benda dengan jaminan fidusia dilakukan dengan akta notaries menggunakan bahasa Indonesia yang merupakan akta jaminan fidusia. Penjelasan ini

¹²⁵ Riky Rustam, *Op. Cit.*, halaman 142

menjelaskan bahwa selain dicantumkan hari dan tanggal, dalam akta jaminan fidusia juga dicantumkan mengenai waktu atau jam pembuatan akta tersebut.

Mengenai isi akta jaminan fidusia, Pasal 6 Undang-Undang Fidusia dan penjelasannya menyebutkan bahwa akta jaminan fidusia sebagaimana ditentukan Pasal 5 tersebut di atas setidaknya berisi:

1. Data diri pihak pemberi dan penerima fidusia.
2. Data perjanjian pokok yang dijamin dengan fidusia, yaitu macam perjanjian dan utang yang dijamin dengan jaminan fidusia.
3. penjelasan tentang benda yang dijadikan objek jaminan fidusia.
4. Nilai penjaminan fidusia.
5. Nilai benda yang menjadi objek jaminan fidusia.

Alasan Undang-Undang Fidusia mensyaratkan akta jaminan fidusia dalam bentuk khusus yaitu dalam bentuk akta notaries yaitu:¹²⁶

1. Akta notaris merupakan akta otentik sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna mengenai apa yang dimuat didalamnya diantara para pihak dan ahli warisnya atau para pengganti haknya (Pasal 1870 KUHPerdara).
2. Objek jaminan fidusia pada umumnya merupakan benda bergerak yang tidak terdaftar, sehingga sudah sepatutnya jika digunakan akta otentik untuk dapat menjamin kepastian hukum tentang objek jaminan fidusia.

¹²⁶ *Ibid*, halaman 143

3. Pada Pasal 6 Undang-Undang Fidusia mengatur tentang isi akta jaminan fidusia sehingga harus membuat sesuai dengan ketentuan Pasal 6 tersebut.

Keharusan pembuatan akta jaminan fidusia menggunakan akta notaries merupakan norma yang tidak bersifat memaksa (*dwingenrecht*). Apabila tidak dibuat dengan akta notaries atau hanya dibuat dengan akta di bawah tangan saja maka perjanjian jaminan fidusia itu tidak memiliki kekuatan hukum tetap.¹²⁷

Meskipun Undang-Undang Fidusia mewajibkan pembuatan akta jaminan dengan akta notaries, Undang-Undang Fidusia tidak melengkapi ketentuan ini dengan sanksi atau akibat hukum jika para pihak menyimpangi norma itu dengan tujuan untuk menghindari biaya, tidak seperti ketentuan Pasal 33 Undang-Undang Fidusia yang dengan secara tegas memberikan sanksi batak demi hukum. Harus dipertimbangkan juga bahwa kondisi Indonesia saat ini belum seperti negara-negara maju yang memiliki ketersediaan sarana dan prasarana yang memadai, tidak semua daerah di Indonesia memiliki notaris yang bekerja di daerah itu sedangkan pada umumnya yang memanfaatkan jaminan fidusia adalah golongan ekonomi lemah. Oleh karena itu, pembebanan jaminan fidusia yang mewajibkan dengan menggunakan akta notaries akan menambah biaya dan memperlambat proses pembebanan fidusia jika di daerah tidak terdapat notaris, terlebih lagi jika jarak perjalanan untuk ke kantor notaris memerlukan waktu yang berjam-jam bahkan berhari-hari, hal ini tentu saja

¹²⁷ *Ibid*, halaman 143-144

justru akan menjadi beban bagi masyarakat dan proses pembebanan fidusia menjadi tidak efektif.¹²⁸

Berdasarkan hak tersebut, kewajiban pembebanan jaminan fidusia menggunakan akta notaris perlu untuk ditinjau kembali, setidaknya pembuatan akta jaminan fidusia dapat dilakukan oleh pejabat yang ditunjuk sebagaimana yang selama ini dilakukan terhadap pembuatan akta jual beli tanah yang dilakukan oleh Kepala Kecamatan (Camat).

2. Pendaftaran Jaminan Fidusia

Setelah pembebanan jaminan fidusia selesai dilakukan, tahap selanjutnya yang wajib dilakukan adalah pendaftaran jaminan fidusia. Sebelum dikenalnya pendafatran secara elektronik, pendafatarn fidusia dilakukan secara manual sesuai ketentuan Undang-Undang Fidusia dan Peraturan pelaksanaanya.¹²⁹

Pendaftaran jaminan fidusia diatur Pasal 11 sampai dengan Pasal 18 Undang-Undang Fidusia. Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Fidusia menyatakan bahwa benda yang dibebani menggunakan jaminan fidusia wajib didaftarkan. Ketentuan ini dilanjutkan Pasal 12 ayat (1) yang menyatakan bahwa Pendaftaran jaminan fidusia dilakukan pada Kantor Pendaftaran Fidusia.¹³⁰

Kantor pendaftaran fidusia didirikan pertama kali di Jakarta dengan wilayah kerja mencakup seluruh wilayah RI, namun saat ini kantor pendaftaran fidusia telah dibentuk di setiap provinsi di Indonesia. Kantor

¹²⁸ *Ibid*, halaman 144

¹²⁹ *Ibid*, halaman 145

¹³⁰ Pasal 11 Undang-Undang Fidusia

pendaftaran fidusia berada dalam lingkup tugas Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, dimana kedudukannya bukanlah sebagai intitusi yang mandiri maupun unit pelayanan teknis.¹³¹

Pernyataan pendaftaran jaminan fidusia yang dilampirkan dalam permohonan pembebanan jaminan fidusia dibuat setidaknya memuat:¹³²

1. Data pribadi pihak pemberi dan penerima fidusia.
2. Data perjanjian pokok yang dijamin dengan fidusia, yaitu macam perjanjian dan utang yang dijamin dengan jaminan fidusia.
3. Penjelasan mengenai benda yang menjadi objek jaminan fidusia.
4. Nilai penjaminan fidusia.
5. Nilai benda yang menjadi objek jaminan fidusia.

Setelah dipenuhinya persyaratan permohonan di atas sesuai dengan ketentuan, permohonan pembebanan jaminan fidusia ini selanjutnya ditindaklanjuti oleh kantor pendaftaran fidusia dengan mencatat jaminan fidusia tersebut dengan Buku Daftar Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendafatran.¹³³

Berdasarkan hal tersebut, jelas bahwa perbuatan kunistitutif yang melahirkan jaminan fidusia adalah pendaftaran atau pencatatan jaminan fidusia dalam buku daftar fidusia. Meskipun perjanjian pembebanan jaminan fidusia telah dibuat dengan akta otentik, tanpa dilakukannya pendaftaran atau pencatatan jaminan fidusia di buku daftar jaminan fidusia, maka jaminan fidusia tersebut dianggap belum ada.

¹³¹ Pasal 12 Undang-Undang Fidusia

¹³² Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Fidusia

¹³³ Pasal 13 ayat (3) Undang-Undang Fidusia

Setelah jaminan fidusia dicatat dalam buku daftar fidusia, sebagai bukti bahwa penerima fidusia sudah mendaftarkan jaminan fidusia sehingga memiliki hak untuk mendahului dan hak-hak lain yang melekat kepada penerima fidusia menurut undang-undang, kantor pendaftaran fidusia kemudian menerbitkan Sertifikat Jaminan Fidusia yang merupakan salinan dari buku daftar fidusia dengan memuat catatan tentang hal-hal sebagaimana yang tercantum dalam pernyataan pendaftaran jaminan fidusia. Penerbitan dan penyerahan sertifikat jaminan fidusia dilakukan pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran fidusia.¹³⁴

Sertifikat jaminan fidusia yang dikeluarkan oleh kantor pendaftaran fidusia diterbitkan dengan mencantumkan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Kata-kata inilah yang kemudian akan memberikan kekuatan eksekutorial¹³⁵ terhadap objek jaminan fidusia seperti layaknya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Dengan demikian, jika debitor wanprestasi kreditor berhak menjual benda jaminan fidusia atas kekuasaannya sendiri.¹³⁶

Tujuan dilakukannya pendaftaran jaminan fidusia dapat disimpulkan untuk:¹³⁷

¹³⁴ Pasal 14 Undang-Undang Fidusia

¹³⁵ Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Fidusia menjelaskan bahwa kekuatan eksekutorial dalam hal ini berarti bahwa eksekusi terhadap objek jaminan fidusia itu tidak dapat langsung dilaksanakan tanpa melalui pengadilan dan bersifat final serta mengikat para pihak untuk melaksanakan putusan tersebut.

¹³⁶ Pasal 15 Undang-Undang Fidusia

¹³⁷ Amran Suadi, 2019, *Eksekusi Jaminan Fidusia Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 174

- a. Untuk melahirkan jaminan fidusia bagi penerima fidusia,
- b. Untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan,
- c. Memberikan hak yang didahulukan (*preferent*) kepada penerima fidusia terhadap kreditor yang lain, dikarenakan jaminan fidusia memberikan hak kepada penerima fidusia untuk tetap menguasai bendanya yang menjadi objek jaminan fidusia berdasarkan kepercayaan, dan
- d. Untuk memenuhi asas publisitas terkait sifat kantor pendaftaran fidusia yang membuka untuk umum sehingga dapat diakses oleh siapapun.

Seiring dengan perkembangan teknologi yang terus berkembang, pendaftaran fidusia saat ini tidak lagi dilakukan secara manual sebagaimana yang telah dijelaskan di atas, tetapi menggunakan mekanisme pendaftaran jaminan fidusia secara elektronik. Hal ini dilakukan untuk mengikat pelayanan pendaftaran jaminan fidusia yang mudah, cepat, dan dengan biaya rendah. Pendaftaran jaminan fidusia secara elektronik diatur melalui Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia Dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia (selanjutnya disebut PP 21 Tahun 2015).

Permohonan pendaftaran jaminan fidusia secara elektronik, dilakukan dengan menyampaikan hal-hal yang sama dengan isi pernyataan pendaftaran jaminan fidusia sebagaimana telah disampaikan sebelumnya, yaitu dengan memuat:¹³⁸

¹³⁸ Pasal 3 PP 21 Tahun 2015

1. Identitas pihak pemberi dan penerima fidusia.
2. Tanggal, nomor akta jaminan fidusia, nama, dan tempat kedudukan notaries yang membuat akta jaminan fidusia.
3. Data perjanjian pokok yang dijamin dengan fidusia, yaitu macam perjanjian dan utang yang dijamin dengan jaminan fidusia.
4. Uraian mengenai benda yang menjadi objek jaminan fidusia.
5. Nilai penjaminan fidusia.
6. Nilai benda yang menjadi objek jaminan fidusia.

Permohonan pendaftaran jaminan fidusia secara elektronik ini harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal pembuatan akta jaminan fidusia.

Apabila persyaratan di atas telah dipenuhi, permohonan pendaftaran jaminan fidusia yang dilakukan akan mendapatkan bukti pendaftaran. Menggunakan bukti pendaftaran, pemohon pendaftaran jaminan fidusia melalui bank persepsi. Pendaftaran jaminan fidusia baru akan dicatat (yang dimaksud “dicatat” dalam hal ini adalah dicatat dalam pangkalan data kantor pendaftaran fidusia) secara elektronik setelah pemohon melakukan pembayaran biaya pendaftaran jaminan fidusia tersebut.¹³⁹

Lahirnya perjanjian fidusia maka para pihak, khususnya kreditor memperoleh keuntungan-keuntungan yang ada dalam UU Fidusia, seperti kedudukan sebagai kreditor sebagai hak *preferent* dan berlaku sifat *droit de suite* bagi benda jaminan. Hak preferent yaitu penerima fidusia memiliki hak

¹³⁹ Pasal 6 PP 21 Tahun 2015 dan penjelasannya

pelunasan utang yang didahulukan terhadap kreditor lainnya atas hasil eksekusi benda jaminan debitor. Berdasarkan sifat kebendaan *droit de suite* jaminan fidusia tetap mengikuti benda yang menjadi objek jaminan fidusia dalam tangan siapapun benda tersebut berada. Artinya kepada siapapun benda jaminan debitor berada maka benda tersebut tetap dianggap sebagai benda jaminan yang telah diikat dengan fidusia.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Pengaturan mengenai konstruksi rumah apung tidak diatur secara tegas dalam undang-undang. Konstruksi rumah apung yang merupakan rumah yang tidak melekat atau menempel dengan tanah melainkan berpondasi dengan sistem pengapungan menggunakan kayu, bambu dan lainnya dan dapat berpindah karena factor cuaca, sumber daya ikan dan lainnya dapat diklasifikasikan sebagai suatu benda yang selanjutnya rumah apung dapat dijadikan sebagai suatu objek yang paling umum dibebani sebagai objek jaminan dalam perjanjian kredit yang dilakukan oleh bank. rumah apung dengan konstruksi tersebut dapat diklasifikasikan sebagai benda bergerak. Sesuai isi Pasal 509 KUHPerdara yaitu “Benda bergerak karena sifatnya adalah benda yang dapat berpindah atau dipindahkan”.
2. Lembaga jaminan yang bisa digunakan untuk mengikat rumah apung dengan konstruksi yang tidak melekat dengan tanah dan berpondasi dengan sistem pengapungan menggunakan kayu, bamboo dan lainnya sebagai jaminan kredit yaitu lembaga jaminan fidusia yang objeknya adalah benda bergerak dan objek jaminan (rumah apung) dalam lembaga jaminan fidusia tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia. Dikarenakan rumah apung juga digunakan sebagai rumah tinggal oleh pemiliknya.
3. Prosedur pengajuan rumah apung yang dijadikan sebagai jaminan kredit dilakukan dengan pengajuan kredit dengan jaminan fidusia oleh bank, yaitu: 1)

permohonan kredit, 2) analisis kredit, 3) Pemberian keputusan, perjanjian kredit, penyerahan pinjaman, 4) pembuatan akta jaminan dan pendaftaran akta jaminan tambahan dalam hal ini adalah pembuatan akta jaminan fidusia dan pendaftaran jaminan fidusia.

B. Saran

1. Diadakannya pengaturan hukum yang tegas mengenai konstruksi rumah apung dalam peraturan perundang-undangan.
2. Dalam hal kewajiban pembebanan jaminan fidusia menggunakan akta notaries perlu untuk ditinjau kembali, karena tidak semua daerah memiliki notaries yang bekerja di daerah itu sedangkan pada umumnya yang memanfaatkan jaminan fidusia adalah golongan ekonomi rendah.
3. Tidak adanya pengaturan yang lebih jelas mengenai rumah apung yang banyak dijumpai di Indonesia yang memiliki daerah berairan yang luas. Seharusnya pengaturan rumah apung ini dibuat oleh pemerintah untuk memudahkan prosedur pengajuan rumah apung yang dijadikan sebagai jaminan kredit dalam hal ini oleh bank.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Amran Suadi, 2019, Eksekusi Jaminan Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah, Jakarta.
- Djaja S. Meliala, 2019, Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan, Bandung, Penerbit Nuansa Aulia.
- Debiana Dwi Sudradjat, 2019, Asas dan Penggolongan Hukum Benda Berdasarkan Hukum Adat Indonesia Sebagai Landasan Penyusunan Sistem Hukum Benda Nasional, Bandung: Penerbit Yrama Widya.
- I Made Pasek Diantha, 2019, Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Toeri Hukum, Jakarta, Prenadamedia Group.
- Ida Hanifah, dkk, 2018, Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa, Medan: Pustaka Prima.
- Juliansayah Noor, 2017, Metodologi Penelitian Skripsi, Tesis, Disertasi, dan Karya Ilmiah, Jakarta: Prenadamedia Group.
- M. Bahsan, 2015, Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Riky Rustam, 2017, Hukum Jaminan, Yogyakarta: UII Press.
- Suratman dan Philips Dillah, 2018, Metode Penelitian Hukum, Bandung: Alfabeta.
- Salim HS, 2018, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomad, 2017, Hukum Perbankan, Depok: Kencana.
- Tim Bhafana, 2018, Kitab Undang-Undang Hukum KUHPperdata, Yogyakarta: Bhafana Publishing.
- Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, 2018, Hukum Jaminan di Indonesia Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah, Depok: Rajawali Pers.

B. JURNAL DAN KARYA ILMIAH

Ida Bagus Gde Gni Wastu , 2017, *Kekuatan Hukum Perjanjian Kredit di Bawah Tanggapan Pada Bank Perkreditan Rakyat*, Jurnal.

Titis Iskandar, 2017, *Penguasaan Wilayah Perairan Terhadap Rumah Apung di Danau Tempe Desa Salotengngah Kecamatan Serbangparu Kabupaten Wajo*, Karya Ilmiah.

Dido Cahya Mahardika P dan Triwilaswandio WP, *Analisis Teknis dan Ekonomis Pengembangan Industri Rumah Apung Sebagai Pendukung Wisata Bahari Indonesia*, Jurnal.

C. INTERNET

Legal Banking, *Perjanjian Kredit dan Pengakuan Utang*, diakses pada Rabu, 11 Maret 2020, pukul 20:45 WIB.

<https://media.neliti.com/media/publications/65736-ID-rumah-lanting-rumah-terapung-diatas-air.pdf> diakses pada tanggal 12-8-2020, pukul 20:56 WIB.

D. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia Dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia.

Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2020 tentang Bangunan dan Instalasi Di Laut.

Peraturan Menteri Kelautan dan Perikanan Nomor 24/PERMEN-KP/2019 tentang Tata Cara Pemberian Izin Lokasi Perairan dan Izin Pengelolaan Perairan di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.