

BAB II

TINJAUAN UMUM MENGENAI JAMINAN FIDUSIA

A. Pengertian Jaminan Fidusia

Fidusia adalah suatu lembaga jaminan yang bersifat perorangan, yang kini banyak dipraktikkan dalam lalu – lintas hukum perkreditan atau pinjam – meminjam. Lembaga ini hanya kalah dalam besarnya kredit yang disalurkan, akan tetapi lebih banyak yang menempuh perjanjian kredit ini.⁸

Fidusia merupakan istilah yang sudah lama dikenal dalam bahasa Indonesia. Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan fidusia (UUJF) juga menggunakan istilah Fidusia.⁹

Dalam Pasal 1 UUJF memberikan pengertian fidusia dan jaminan fidusia sebagai berikut :

- a. Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tetap dalam penguasaan pemilik benda.
- b. Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang – undang

⁸ John Salindeho, *Sistem Jaminan Kredit Dalam Era Pembangunan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, hal. 4.

⁹ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hal. 50.

Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditor lainnya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 UUJF diatas mengenai pengertian jaminan fidusia, UUJF secara tegas menyatakan bahwa jaminan fidusia adalah agunan atas kebendaan atau jaminan kebendaan yang memberikan kedudukan kepada penerima fidusia yaitu hak yang didahulukan terhadap kreditor lainnya, dimana hak ini tidak hapus karena adanya kepailitan dan atau likuidasi pemberi fidusia untuk mengambil pelunasan piutangnya atas hasil eksekusi benda yang menjadi objek jaminan fidusia.

Fidusia sebagai salah satu jaminan adalah unsur pengaman kredit bank, yang dilahirkan dengan diawali oleh perjanjian kredit bank. Hal ini melihat bahwa perjanjian jaminan fidusia memiliki karakter assessor, yang dianut oleh UUJF, di dalam pemberian perjanjian jaminan selalu diikuti dengan adanya perjanjian yang mendahului yaitu perjanjian utang – piutang yang disebut dengan perjanjian pokok. Perjanjian jaminan ini tidak dapat berdiri sendiri, perjanjian ini harus mengikuti perjanjian pokoknya. Apabila perjanjian pokok berakhir maka perjanjian jaminan juga akan berakhir.

Sebagai salah satu perjanjian assessor dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi yang berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu, yang dapat dinilai dengan uang.

Sebagai suatu perjanjian aksesoir, perjanjian jaminan fidusia memiliki sifat sebagai berikut :

1. Sifat ketergantungan terhadap perjanjian pokok.
2. Keabsahan semata-mata ditentukan oleh sah tidaknya perjanjian pokok.
3. Sebagai perjanjian bersyarat, maka hanya dapat dilaksanakan jika ketentuan yang disyaratkan dalam perjanjian pokok telah atau tidak terpenuhi.¹⁰

Selain memiliki sifat diatas, jaminan fidusia juga memiliki beberapa unsur-unsur yaitu :

- a. Adanya hak jaminan
- b. Adanya objek, yaitu benda bergerak / tidak bergerak
- c. Benda menjadi objek jaminan tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia
- d. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor.¹¹

Sebagai salah satu hak kebendaan, jaminan fidusia menganut *prinsip droit de preference*, yaitu hak didahulukan terhadap kreditor lain untuk mengambil pelunasan piutangnya atas hasil eksekusi benda jaminan, dan hak tersebut tidak dapat di hapus karena kepailitan dan likuidasi si pemberi fidusia. Dengan adanya prinsip mendahului ini, kreditor pemegang hak jaminan fidusia dapat langsung mengeksekusi hak-haknya atas benda jaminannya untuk memenuhi utang dari debitur, hal ini juga

¹⁰ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, PT. Grafindo Persada, Jakarta, hal. 131.

¹¹ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hal. 57.

terdapat dalam kepailitan yang menyatakan bahwa kreditor pemegang hak jaminan dapat dieksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan.

Pernyataan di atas didukung oleh Teori Hukum jaminan (*lines theory*), dimana menurut teori ini jika pemilik fidusia pailit, maka benda jaminan fidusia tidak termasuk atau benda diluar boedel pailit, dan curator kepailitan tidak berhak menuntut benda fidusia. Dengan teori hukum jaminan ini kreditor pemegang hak jaminan mempunyai kedudukan yang diutamakan dari kreditor lainnya, oleh karena benda yang dijaminan oleh debitor kepada kreditor pemegang hak jaminan fidusia dapat langsung mengeksekusi haknya atas benda yang dijadikan jaminan tersebut untuk melunasi utang dari debitor, karena benda jaminan tersebut berada diluar boedel pailit debitor.

Dalam pasal 55 PKPU menyatakan bahwa apabila debitor mengalami kepailitan maka kreditor pemegang hak jaminan fidusia dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan, dan pada Pasal 56 UUK dan PKPU, hak kreditor di atas ditangguhkan untuk jangka waktu paling lama 90 hari sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan. Penangguhan tersebut dilakukan dengan tujuan antara lain untuk memperbesar kemungkinan tercapainya perdamaian, atau untuk memperbesar kemungkinan harta pailit, atau untuk memungkinkan curator melaksanakan tugasnya secara optimal.

Selama masa penangguhan baik kreditor maupun pihak ketiga dilarang mengeksekusi atau memohonkan sita atas barang yang digunakan menjadi agunan, karena tujuan umum kepailitan adalah untuk melakukan pembagian antara para

kreditor atas kekayaan debitor oleh kurator sehingga sitaan terpisah, atau eksekusi terpisah oleh kreditor dapat dihindari dan digantikan dengan sitaan bersama sehingga kekayaan debitor dapat dibagikan kepada semua kreditor sesuai dengan hak masing – masing.

B. Sejarah Jaminan Fidusia dan Perkembangannya

Fidusia sebagai lembaga jaminan sudah lama dikenal dalam masyarakat Romawi, yang pada mulanya tumbuh dan hidup dalam hukum kebiasaan. Berdasarkan sejarah, lembaga jaminan fidusia selanjutnya diatur dalam yurisprudensi dan sekarang telah mendapat pengakuan dalam undang-undang.

Fidusia adalah lembaga yang berasal dari sistem hukum perdata barat yang eksistensi dan perkembangannya selalu dikaitkan dengan sistem civil law.¹² Istilah civil law berasal dari kata latin “*jus civile*” yang diperlakukan kepada masyarakat romawi. Dan terdapat pula hukum yang mengatur warga romawi dengan orang asing yang di kenal sebagai “*jus gentium*”.

Jus civile diartikan sebagai hukum sipil yaitu hukum yang dibuat oleh rakyat untuk kalangan warga sendiri (*jus civile est quodsibi populus constituit*), sedangkan *jus gentium* artinya hukum bangsa-bangsa. Sistem *civil law* di kenal juga sebagai hukum Eropa Kontinental yang berakar dari tradisi hukum indo-jerman dan romawi. Dalam proses perkembangannya sistem civil law tidak saja di jumpai dibenua Eropa

¹² Tan Kamello, *Op.Cit.*, hal. 29.

melainkan berlaku secara luas diberbagai negara diluar Eropa, antara lain di indonesia.

Dalam hukum Romawi khususnya dibidang hukum perjanjian pada tingkat awal perkembangannya tidak terdapat bentuk yuridis yang memadai untuk memberikan jaminan baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak, karena hak gadai dan hipotik sebagai jaminan belum berkembang. Sementara itu kebutuhan masyarakat Romawi akan bentuk lembaga jaminan pada saat itu sangat dirasakan dalam hubungannya dengan peminjaman uang, sehingga praktek menggunakan konstruksi hukum yang ada yaitu pemberian jaminan kebendaan oleh debitur kepada krediturnya dengan pengalihan hak milik secara kepercayaan.¹³

Mengenai istilah fidusia ini, Mahadi menjelaskan bahwa kata *fidusia* berasal dari bahasa Latin. Kata tersebut merupakan kata benda artinya kepercayaan terhadap seseorang atau sesuatu, pengharapan yang besar. Selain itu terdapat kata “fido” merupakan kata kerja yang berarti mempercayai seseorang atau sesuatu. Subekti mengatakan bahwa dalam fidusia terkandung kata “*fides*” artinya kepercayaan pihak berhutang percaya bahwa pihak berpiutang memiliki barangnya itu hanya untuk jaminan.¹⁴ Dalam bukunya yang lain Subekti menjelaskan arti kata “*fiduciar*” adalah kepercayaan yang diberikan secara bertimpal baik oleh satu pihak kepada yang lain,

¹³ Tan Kamello, *Ibid.*

¹⁴ R. Subekti, *Op.Cit.*, 1982, hal. 82.

bahwa apa yang dikeluarkan ditampakkan sebagai pemindahan milik. Sebenarnya (kedalam intern hanya suatu jaminan saja untuk suatu hutang).¹⁵

Jadi fidusia adalah suatu istilah yang berasal dari hukum Romawi yang memiliki dua pengertian yakni sebagai kata benda dan kata sifat. Sebagai kata benda istilah fidusia memiliki arti seseorang yang diberi amanah untuk mengurus kepentingan pihak ketiga dengan itikad baik, penuh ketelitian, bersikap hati-hati, dan berterus terang. Orang yang diberi kepercayaan dibebani kewajiban untuk melakukan perbuatan untuk kemanfaatan orang lain. Sebagai kata sifat, istilah fidusia menunjukkan pengertian tentang hal yang berhubungan dengan kepercayaan (trust).¹⁶

Dalam kehidupan sehari-hari, sebelum berlakunya Undang-undang No. 42 Tahun 1999, selama ini kita mengenal lembaga jaminan fidusia dalam bentuk "*Fiduciaire Eigendomsoverdracht*" atau disingkat FEO yang berarti *pengalihan hak milik secara kepercayaan*. Pranata jaminan FEO ini timbul berkenaan dengan ketentuan dalam pasal 1152 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Kitab Undang-undang Perdata) yang mengatur tentang gadai. Sesuai dengan pasal ini kekuasaan atas benda yang digadaikan tidak boleh berada pada pemberi gadai. Larangan tersebut mengakibatkan bahwa pemberi gadai tidak dapat mempergunakan benda yang digadaikan untuk keperluan usahanya.

Lembaga jaminan di Indonesia lahir ketika adanya kasus *bierbrouwerij aresst* di Belanda, dan setelah itu muncul pula persoalan hukum di Indonesia dalam perkara

¹⁵ R. Subekti, *Op.Cit.*, hal. 76.

¹⁶ Tan Kamello, *Op.Cit.*, hal. 40.

Bataafsche Petroleum Maatschappij v. Pedro Clignett yang diputus pada tanggal 18 agustus 1932 oleh Hooggerrechtschhof (Hgh). Putusan tersebut merupakan tonggak awal lahirnya fidusia di indonesia dan sekaligus menjadi yurisprudensi pertama sebagai jalan keluar untuk mengatasi masalah dalam jaminan gadai. Sejak keputusan tersebut kehidupan lembaga jaminan fidusia semakin diminati oleh pelaku usaha khususnya yang membutuhkan kredit bank dengan jaminan barang bergerak yang masih dapat dipergunakan untuk melanjutkan usahanya tanpa harus melepaskan kekuasaan atas barang jaminan itu secara fisik. Hal ini berarti merupakan sikap responsiv dari kalangan perbankan terhadap kebutuhan masyarakat.

Setelah eksistensi fidusia diakui di indonesia, muncul kembali putusan Hgh tahun 1993 tentang fidusia dengan objek tanah hak grant. Putusan ini membawa perubahan terhadap objek fidusia. Sementara itu pemakaian lembaga fidusia dikalangan pelaku usaha terus berlangsung. Setelah kemerdekaan, jaminan fidusia kembali mendapat pengakuan yurisprudensi dalam putusan pengadilan tinggi surabaya tahun 1951 dengan menetapkan pembatalan perjanjian fidusia atas benda-benda tidak bergerak milik pihak ketiga.

Perkembangan fidusia semakin luas ketika pada tahun 1960 dengan terbitnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Selain benda bergerak, fidusia dapat pula dibebankan atas tanah-tanah yang tidak dapat dijaminakan melalui hipotik, seperti hak pakai dan hak sewa. Mengenai hak pakai secara tegas UUPA tidak mengaturnya walaupun memiliki nilai ekonomis yang tinggi untuk dijadikan sebagai jaminan

hutang.¹⁷ Lagi pula pemakaian hak pakai sebagai jaminan hutang dengan ikatan hipotik telah ditegaskan dalam surat Menteri Dalam Negri.

Sifat fidusia ini sebagai jaminan selain digemari oleh dunia perbankan dan para penggunanya juga sangat dipengaruhi oleh keberadaan UUPA tersebut. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan mengatakan bahwa pertumbuhan fidusia di Indonesia mengalami perkembangan yang lain. Perkembangan menjurus ke arah yang begitu semarak pertumbuhannya, subur dan meluas ke arah jaminan dengan benda tidak bergerak. Namun, apa yang diestiminasikan oleh Sri Soedewi Masjchoen Sofwan dengan fidusia dapat diterapkan pada benda tidak bergerak, kurang mendapat sambutan dari Mahkamah Agung terbukti dari keputusannya No.372/SIP/1970 tahun 1971 dengan menetapkan bahwa fidusia atas benda-benda tidak bergerak adalah batal. Putusan tersebut mendapat tanggapan dan reaksi keras dari para ahli hukum.

Perhatian serius terhadap perkembangan lembaga fidusia telah mendapat tempat tersendiri dari kalangan ahli hukum yang terealisasi dalam wujud Seminar Nasional. Pendapat dan unsur dikemukakan untuk mengatur persoalan dan fidusia yakni apakah dibiarkan hidup dalam bentuk hukum tidak tertulis atau cukup diatur dalam yurisprudensi atau dilakukan dalam undang-undang. Sebelum perjuangan akademik berhasil, terjadi problem hukum yang menyangkut fidusia yaitu apakah tanah beserta bangunannya yang belum jelas status haknya dapat dijadikan objek

¹⁷ Soedarsono, *Tanggapan Terhadap AP. Parlindungan, Fidusia sebagai Hak Jaminan*, Sinar Harapan, 1986, hal. 113.

fidusia. Persoalan ini diselesaikan lewat putusan MA No. 3216/K/Pdt/1984 tanggal 28 juli 1986 yang menetapkan pengakuan fidusia atas tanah belum bersertifikat.

Pada tahun 1986 usaha untuk mengukuhkan jaminan fidusia dalam bentuk berhasil yakni dengan dikeluarkannya UU No.16 tahun 1985 tentang undang-undang rumah susun. Menurut Soedarsono, dengan pengukuhan fidusia dalam UURS harapan masyarakat telah terpenuhi dan pengertian fidusia telah dibakukan. Pengertian fidusia yang tercantum pada UURS membawa perubahan yuridis yang cukup berarti dalam perkembangan jaminan fidusia. Pengakuan fidusia tersebut juga diikuti dalam UU No.4 tahun 1992 tentang pemukiman dan perumahan, yang menitikberatkan jaminan fidusia adalah rumah berlepas dari hak atas tanah.¹⁸

Pengaturan jaminan fidusia secara parsial dalam kedua undang-undang tersebut dirasakan kurang memadai dan belum sempurna untuk menjawab tantangan perkembangan hukum masyarakat khususnya dalam lalu lintas perkreditan. Akhirnya pada tahun 1999, persoalan jaminan fidusia dapat dituntaskan dengan menggundangkan UU No.42 Tahun 1999 yang selanjutnya disebut dengan UU jaminan fidusia.

Tujuan dibentuknya UU jaminan fidusia ini adalah memenuhi kebutuhan kehidupan masyarakat dalam rangka menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Pengaturan ini dimaksud agar

¹⁸ Pasal 15 Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman, Pemilikan rumah dapat dijadikan jaminan, hutang dan pembebanan fidusia atas rumah tersebut dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh notaris.

para pemakai jaminan fidusia mendapat kejelasan sehingga tidak mendapat hambatan dalam pelaksanaannya. Jika dianalisa Undang-Undang Jaminan Fidusia ini tampaknya pada pelaksanaan eksekusi dimana salah satu hak yang diberikan undang-undang kepada kreditur jaminan fidusia adalah untuk menguasai jaminan fidusia. Masalahnya disini adalah bagaimana apabila petugas bank tidak mau menyerahkan objek jaminan fidusia. Undang-Undang tidak ada memberikan sanksi hanya ditentukan bahwa kreditur penerima jaminan fidusia dapat meminta bantuan dari pihak yang berwenang.

Disini tidak ada kepastian hukum dengan siapa yang dimaksud dalam pihak yang berwenang. Apakah cukup petugas bank beserta satpam, pihak kepolisian atau hakim. Namun yang pasti tidak menggunakan jasa penagih hutang (*debt collector*) sebagaimana yang terjadi pada sekarang ini. Demikian juga sangat mengganggu kepastian hukum dalam praktek adalah apabila benda yang menjadi jaminan fidusia sudah berada pada pihak ketiga ketika hendak dieksekusi secara langsung.

Dalam praktek memang sulit untuk menciptakan suatu kepastian hukum dalam hal jaminan fidusia. Kemungkinan resiko yang diambil oleh kreditur pertama jaminan fidusia apabila benda objek jaminan diambil secara paksaan adalah melakukan tindak pidana main hakim sendiri, atau melakukan perbuatan melawan hukum sehingga dapat digugat oleh pemberi jaminan fidusia, dan resiko yang dialami kreditur itu adalah merupakan upaya bagi debitur pemberi jaminan fidusia untuk mengulur-ulur waktu saja dan solusinya apabila kreditur tersebut ingkar janji maka dengan itikad baik menyerahkan barang yang menjadi objek jaminan fidusia.

Dalam perjalanannya, fidusia telah mengalami perkembangan yang cukup berarti. Perkembangan itu misalnya menyangkut kedudukan para pihak. Pada zaman Romawi dulu, kedudukan penerima fidusia adalah sebagai pemilik atas barang yang difidusiakan, akan tetapi sekarang sudah diterima bahwa penerima fidusia hanya berkedudukan sebagai pemegang jaminan saja.

Tidak hanya sampai di situ, perkembangan selanjutnya juga menyangkut kedudukan debitor, hubungannya dengan pihak ketiga dan mengenai objek yang dapat difidusiakan. Mengenai objek fidusia ini, baik Hoge Raad Belanda maupun Mahkamah Agung di Indonesia secara konsekuen berpendapat bahwa fidusia hanya dapat dilakukan atas barang-barang bergerak. Namun dalam praktek kemudian orang sudah menggunakan fidusia untuk barang-barang tidak bergerak. Apalagi dengan berlakunya Undang-undang Pokok Agraria (UU Nomor 5 tahun 1960) perbedaan antara barang bergerak dan tidak bergerak menjadi kabur karena Undang-undang tersebut menggunakan *pembedaan berdasarkan tanah dan bukan tanah*.

Dengan lahirnya Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia objeknya adalah benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

C. Subjek dan Objek Jaminan Fidusia

Subjek dari jaminan fidusia adalah pemberi dan penerima fidusia. Pemberi fidusia adalah orang perorangan atau korporasi pemilik benda yang menjadi objek jaminan fidusia, sedangkan penerima fidusia adalah orang perorangan atau korporasi yang mempunyai piutang yang pembayarannya dijamin dengan jaminan fidusia.¹⁹

Undang-Undang Jaminan Fidusia memberikan batasan pada ruang lingkup berlakunya UUJF yaitu : berlaku terhadap setiap perjanjian yang bertujuan untuk membebani benda dengan jaminan fidusia yang terdapat pada Pasal 2 UUJF, kemudian hal ini di pertegas kembali oleh UUJF yang menyatakan bahwa UUJF tidak berlaku terhadap :

- a. Hak tanggungan yang berkaitan dengan tanah dan bangunan, sepanjang Peraturan perundang-undangan yang berlaku menentukan jaminan atas benda – benda tersebut wajib di daftar. Namun demikian bangunan di atas tanah milik orang lain yang tidak dapat dibebani hak tanggungan berdasarkan undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dapat dijadikan objek jaminan fidusia.
- b. Hipotik atas kapal yang terdaftar dengan isi kotor berukuran 20 M³ atau lebih.
- c. Hipotik atas pesawat terbang
- d. Gadai

¹⁹ H. Salim HS, *Op.Cit.*, hal. 64.

Benda-benda yang menjadi objek jaminan fidusia dalam UUJF dapat dibagi sebagai berikut :

- a. Benda tersebut harus dapat dimiliki dan dialihkan secara hukum.
- b. Dapat atas benda berwujud.
- c. Dapat juga atas benda tidak berwujud.
- d. Benda bergerak.
- e. Benda tidak bergerak yang tidak dapat diikat dengan hak tanggungan.
- f. Benda tidak bergerak yang tidak dapat dikatakan dengan hipotik.
- g. Baik atas benda yang sudah ada maupun terhadap benda yang akan diperoleh kemudian. Dalam hal benda yang akan diperoleh kemudian, tidak diperlukan suatu akta pembebanan fidusia tersendiri.
- h. Dapat atas satu satuan atau jenis benda.
- i. Dapat juga atas lebih dari satu satuan atau jenis benda.
- j. Termasuk hasil dari benda yang telah menjadi objek fidusia.
- k. Termasuk juga hasil klaim asuransi dari benda yang menjadi objek jaminan fidusia.
- l. Benda persediaan dapat juga menjadi objek jaminan fidusia.

Untuk hak-hak atas tanah yang tidak tunduk kepada KUHPerdara, sejarah perundang-undangan kita mengenal pemisahan horizontal. Ciri-ciri hak memiliki bangunan diatas tanah orang lain itu (hak milik horizontal) adalah sebagai berikut :

- a. Bangunan dibangun oleh pemilik dengan bahan-bahannya milik sendiri diatas tanah orang lain.

- b. Hak membangun didasarkan atas persetujuan dengan pemilik tanah.
- c. Bangunan dianggap dan diperlakukan sebagai “benda bergerak”.
- d. Tanah dan bangunan merupakan dua benda yang terpisah dan dapat dialihkan.
- e. Hubungan pemilik tanah dan pemilik bangunan diatur didalam perjanjian sewa.
- f. Jika hak sewa berakhir, pemilik bangunan tidak memperoleh ganti rugi. Pemilik tanah wajib mengambil alih bangunan dan karena itu pemilik bangunan wajib memborongkan bangunan tersebut.
- g. Pemutusan sewa harus seizing pejabat yang berwenang.²⁰

Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan mengatakan bahwa dengan adanya pemisahan horizontal ini antara tanah dengan benda-benda lain (seperti bangunan-bangunan) yang ada di atas tersebut. Konsekuensinya dalam peraturan perundang-undangan, yang menjadi objek hak tanggungan adalah tanah saja. Sedangkan bangunan-bangunan yang ada diatas tanah dimungkinkan dijadikan untuk dijaminkan secara terpisah.²¹

D. Hapusnya Jaminan Fidusia

Dalam Pasal 25 UUJF menyatakan secara tegas bahwa jaminan fidusia hapus karena :

²⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Bab-bab Tentang Credietverband Gadai dan Fiducia*, Alumni, Bandung, 1981, hal. 103.

²¹ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan dalam J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hal. 103.

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan fidusia. Yang dimaksud hapusnya utang adalah antara lain karena pelunasan dan bukti hapusnya utang berupa keterangan yang dibuat kreditor.
- b. Pelepasan hak atas jaminan fidusia oleh penerima fidusia.
- c. Musnahnya benda yang menjadi objek jaminan fidusia.

Jaminan fidusia tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya, apabila piutang tersebut hapus karena hapusnya utang merupakan konsekuensi dari perjanjian *assesoir* yaitu perjanjian pokok berupa perjanjian utang piutang. Maka, jika perjanjian pokoknya atau piutangnya lenyap dengan alasan apapun maka jaminan fidusia juga akan ikut menjadi lenyap.

Hapusnya utang ini dibuktikan antara lain dengan bukti pelunasan atau bukti hapusnya utang berupa keterangan yang dibuat oleh kreditor. Dengan hapusnya fidusia karena pelepasan hak atas jaminan fidusia oleh penerima fidusia juga dapat dikatakan wajar, mengingat pihak penerima fidusia sebagai yang memiliki hak atas fidusia tersebut bebas untuk mempertahankan atau melepaskan haknya itu.