

## Efektifitas Ketentuan tentang Roya pada Jaminan Fidusia Kendaraan

Lia Trizza F.A

<sup>1</sup>Fakultas Hukum Institut Ilmu Sosial dan Bisnis Andi Sapada

Email: [liarafa71@gmail.com](mailto:liarafa71@gmail.com)

### Abstract

This study aims to determine and analyze the effectiveness of the application of the rules regarding Notification of Elimination of Fiduciary Guarantee Certificates and their sanctions as stipulated in Article 16 paragraph (2) and Article 17 paragraph (2) of Government Regulation Number 21 of 2015 concerning Procedures for Registration of Fiduciary Guarantees and Fees for Making Deeds. Fiduciary Guarantee, as well as Article 19 paragraph (2) and Article 20 paragraph (2) of the Regulation of the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia Number 25 of 2021 concerning Registration of Fiduciary Guarantee, Change of Fiduciary Guarantee Certificate and Elimination of Fiduciary Guarantee Certificate, especially regarding the abolition of Fiduciary Guarantee with a motor vehicle guarantee object. This research is a normative legal research using a statutory approach, a case approach, and a conceptual approach. The results of the study show that there are several ways to eliminate fiduciary guarantees based on the provisions of Article 16 paragraph (1) PP Number 21 of 2015 and Article 19 paragraph (1) of the Regulation of the Minister of Law and Human Rights Number 25 of 2021. namely because of the elimination of debt guaranteed by fiduciary rights, release of fiduciary security rights by fiduciary recipients, or destruction of objects that are objects of fiduciary guarantees. If the fiduciary guarantee has been canceled, then 14 (fourteen) days from the date of the fiduciary guarantee must be notified to the Minister. Based on the notification of elimination, the fiduciary guarantee is declared to have been confiscated or removed from the fiduciary guarantee list and a certificate of elimination will be issued stating that the relevant Fiduciary Guarantee Certificate is no longer valid.

**Keywords:** Fiduciary; Kingdom; Mortgage Right; Credit; Effectiveness

**Publish Date:** 9 Mei 2022

### A. Pendahuluan

Lembaga jaminan fidusia sudah dikenal sejak zaman Romawi, lembaga ini timbul karena ketentuan undang-undang yang mengatur tentang lembaga gadai mengandung banyak kekurangan, tidak memenuhi kebutuhan masyarakat dan tidak dapat memenuhi perkembangan masyarakat.<sup>1</sup> Sebagai contoh dalam lembaga gadai terdapat asas *inbezitstelling*, sebagaimana diatur dalam Pasal 1152 BW, yaitu bahwa:

“Hak gadai atas benda-benda bergerak dan atas piutang-piutang bawa diletakkan dengan membawa barang gadainya dibawah kekuasaan si berpiutang atau seorang pihak ketiga, tentang siapa telah disetujui oleh kedua belah pihak”.

Asas *inbezitstelling* mensyaratkan bahwa kekuasaan atas benda gadai harus

pindah/berada pada pemegang gadai, Ini merupakan hambatan yang berat bagi gadai, karena pemberi gadai tidak dapat menggunakan benda-benda tersebut untuk keperluannya, terlebih jika benda gadai tersebut merupakan alat yang penting dalam mata pencaharian debitor, misalnya truk-truk pada perusahaan pengangkutan ataupun traktor bagi petani, mereka disamping memerlukan kredit namun masih memerlukan benda-benda tersebut sebagai alat untuk bekerja.

Adanya kekosongan hukum mengenai bentuk jaminan yang mensyaratkan penyerahan jaminan secara kepercayaan atau secara pinjam pakai mengakibatkan lahirnya lembaga baru yaitu fidusia.

Di Indonesia lembaga jaminan fidusia diakui melalui yurisprudensi untuk pertama kali dalam keputusan Hoogerechtshof (HGH) tanggal 18 Agustus 1932, dalam perkara antara Bataafsche Petroleum Maatschappij (BPM) sebagai penggugat (kreditor) dengan Pedro

<sup>1</sup> Salim. 2016. Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia. PT RajaGrafindo Persada: Jakarta. hlm. 57.

Clignett, sebagai tergugat (debitor). Setelah putusan HGH yang pertama tersebut, pada tanggal 16 Februari 1933 keluar Arrest kedua, yang menetapkan bahwa hak atas tanah yang dahulu dianugerahkan oleh Para Sultan di Sumatera Timur, dapat digunakan sebagai jaminan utang dengan menggunakan lembaga fidusia, yang kemudian dicatat dalam register yang bersangkutan.<sup>2</sup>

Keberadaan lembaga jaminan fidusia di Indonesia semakin diakui dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Tujuan pembentukan Undang-undang tentang Jaminan Fidusia adalah untuk memberikan ketentuan yang jelas dan lengkap mengenai fidusia, serta untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi Pemberi ataupun Penerima Fidusia, yaitu dalam hal memberikan perlindungan terhadap kepentingan debitor dan memberikan kedudukan yang kuat kepada kreditor.

Dalam Undang-undang tentang Jaminan Fidusia dijelaskan mengenai definisi fidusia yaitu, fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima fidusia terhadap kreditor lainnya.<sup>3</sup>

Dalam Jaminan Fidusia terdapat pengalihan hak kepemilikan suatu benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia yang didasarkan atas kepercayaan, dengan janji bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut, tetap dalam penguasaan pemilik benda (pemberi jaminan).

Pengalihan hak kepemilikan atas benda yang menjadi Objek Jaminan Fidusia dilakukan dengan cara *constitutum possessorium*, yaitu pengalihan hak kepemilikan atas satu benda dengan melanjutkan penguasaan atas benda tersebut, yang berakibat Pemberi Fidusia untuk seterusnya akan menguasai benda, untuk kepentingan Penerima Jaminan Fidusia, dan

pegalihan hak kepemilikan tersebut, semata-mata sebagai jaminan bagi pelunasan utang.<sup>4</sup>

Benda yang menjadi Objek Jaminan Fidusia berdasarkan Pasal 1 angka 4 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia adalah: segala sesuatu yang dapat dimiliki dan dialihkan, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud, yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar, yang bergerak maupun yang tak bergerak yang tidak dapat dibebani hak tanggungan atau hipotek.

Sedangkan Subjek jaminan fidusia adalah pihak-pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian jaminan fidusia, yaitu:

- 1) Pemberi Fidusia, adalah orang perseorangan atau korporasi pemilik Benda yang menjadi Objek Jaminan Fidusia.<sup>5</sup>
- 2) Penerima Fidusia, adalah orang perseorangan atau korporasi yang mempunyai piutang yang pembayarannya dijamin dengan Jaminan Fidusia.<sup>6</sup>

Setiap jaminan fidusia wajib didaftarkan, pendaftaran fidusia akan melahirkan hak kebendaan, sehingga mendudukan kreditor menjadi kreditor separatis, dengan segala hak istimewa yang diberikan oleh undang-undang, dengan pendaftaran fidusia maka dapat diterbitkan Sertipikat Jaminan Fidusia yang mencantumkan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", sehingga sertifikat Jaminan Fidusia mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, oleh karenanya apabila debitor cidera janji, penerima fidusia mempunyai hak untuk menjual benda yang menjadi objek jaminan fidusia atas kekuasaannya sendiri.

Pendaftaran jaminan fidusia memberikan manfaat bagi kreditor, maka kewajiban pendaftaran berlaku pada pihak penerima Fidusia (kreditor) sedangkan debitor tidak memiliki kepentingan atas didaftarkan atau tidaknya jaminan tersebut, selain oleh pihak penerima fidusia sendiri, pendaftaran dapat diwakilkan kepada kuasa atau wakilnya yang ditunjuk secara sah oleh penerima fidusia.<sup>7</sup>

Ketentuan tentang pendaftaran fidusia diatur dalam Pasal 11 sampai dengan Pasal 18

<sup>2</sup> Zaeni Asyhadie dan Rahman Kusumawati, Hukum Jaminan Di Indonesia Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah. PT RajaGrafindo Persada: Depok. hlm. 163

<sup>3</sup> Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia. Pasal 1 Butir 2.

<sup>4</sup> Anwar Borahima, Catatan Kuliah Semestr III, Hukum Jaminan, Magister Hukum Program Pasca Sarjana UNHAS, 12 Oktober 2018

<sup>5</sup> *Ibid.*, Pasal 1 Angka 5.

<sup>6</sup> *Ibid.*, Pasal 1 Angka 6.

<sup>7</sup> D.Y. Witanto. 2015. Hukum Jaminan Fidusia. CV. Mandar Maju: Bandung. hlm. 17

Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia Dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia dan Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pendaftaran, Perubahan dan Penghapusan Jaminan Fidusia.

Pendaftaran Fidusia saat ini dilaksanakan secara elektronik, yang didasarkan pada ketentuan Pasal 10 Permenkumham Nomor 25 Tahun 2021, dengan prosedur pendaftaran sebagai berikut : pendaftaran fidusia dilakukan oleh pemohon dengan mengajukan permohonan kepada menteri (dalam hal ini Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia), didahului dengan mengisi formulir permohonan pendaftaran yang memuat identitas pemberi dan penerima fidusia, tanggal, nomor Akta Jaminan Fidusia, nama dan tempat kedudukan Notaris yang membuat Akta Jaminan Fidusia, data perjanjian pokok yang dijamin fidusia, uraian mengenai benda objek jaminan fidusia, nilai penjaminan dan nilai benda objek jaminan fidusia, kemudian pemohon akan memperoleh bukti pendaftaran yang berisi nomor pendaftaran, tanggal pengisian aplikasi, nama pemohon, nama Kantor Pendaftaran Fidusia, jenis permohonan dan biaya pendaftaran jaminan fidusia yang disebut dengan Biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP), setelah dilakukan pembayaran PNBP maka pemohon dapat mencetak Sertipikat Jaminan Fidusia yang telah ditandatangani secara elektronik oleh pejabat yang berwenang.

Mengenai hapusnya jaminan fidusia, Undang-undang telah menentukan bahwa, Jaminan Fidusia hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- 1) Hapusnya hutang yang dijamin dengan fidusia;
- 2) Pelepasan hak atas jaminan fidusia oleh penerima fidusia; atau
- 3) Musnahnya benda yang menjadi objek jaminan fidusia.<sup>8</sup>

## B. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (*normative research*). Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*cases*

*approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Analisis bahan hukum dilakukan dengan mengidentifikasi peraturan perundang-undangan terkait, kemudian bahan-bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dikumpulkan, dicatat dan dikaji berdasarkan pendekatan yang digunakan, untuk mencapai hasil yang sesuai dengan tujuan penelitian.<sup>9</sup>

## C. Analisis dan Pembahasan

### Prosedur Penghapusan Jaminan Fidusia.

Jaminan Fidusia merupakan perjanjian ikutan dari perjanjian pokoknya, Jaminan Fidusia lahir demi menjamin utang yang timbul dari perjanjian pembiayaan sebagai perjanjian pokoknya, dalam Pasal 25 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia menyebutkan bahwa, Jaminan Fidusia hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- 1) Hapusnya hutang yang dijamin dengan fidusia;
- 2) Pelepasan hak atas jaminan fidusia oleh penerima fidusia; atau
- 3) Musnahnya benda yang menjadi objek jaminan fidusia.

Hapusnya fidusia karena musnahnya utang yang dijamin oleh fidusia, adalah sebagai konsekuensi logis dari karakter perjanjian jaminan fidusia, yang merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*), yaitu *accessoir* terhadap perjanjian pokoknya berupa perjanjian utang piutang, jadi jika perjanjian utang piutang, atau piutangnya lenyap karena alasan apapun, maka jaminan fidusia sebagai ikutannya juga ikut menjadi lenyap.

Hapusnya jaminan fidusia karena pelepasan hak atas jaminan fidusia oleh Penerima Fidusia merupakan hal yang wajar, karena Penerima Fidusia sebagai yang memiliki hak atas fidusia tersebut bebas untuk mempertahankan ataupun melepaskan haknya, demikian pula hapusnya fidusia akibat musnahnya barang jaminan fidusia tentunya juga wajar, mengingat tidak mungkin ada manfaat lagi fidusia tersebut dipertahankan, jika barang Objek jaminan fidusia sudah tidak ada.<sup>10</sup>

Hapusnya Fidusia atau dengan berakhirnya hubungan hukum dalam Jaminan Fidusia, maka secara otomatis hak kepemilikan dari objek jaminan fidusia akan kembali kepada Pemberi Fidusia, untuk itu tidak diperlukan

<sup>8</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2015 Tentang Tatacara Pendaftaran Jaminan Fidusia Dan Biaya pembuatan Akta Jaminan Fidusia. Pasal 19 ayat (2).

<sup>9</sup> Miru, A., & Paserangi, H. (2019). The State of Notary as a Legal Auditor. *Amsir Law Journal*, 1(1), 7-15.

<sup>10</sup> Zaeni Asyhadie *ibid*.hlm. 182-183.

adanya tindakan pengalihan kembali atas hak kepemilikan benda dari Penerima Fidusia kepada Pemberi Fidusia.

Apabila hutang dari Pemberi Fidusia telah dilunasi, atau adanya pelepasan hak atas jaminan fidusia oleh penerima fidusia, atau musnahnya benda yang menjadi objek jaminan fidusia, sehingga jaminan fidusia menjadi hapus, maka Penerima Fidusia, kuasa atau wakilnya wajib memberitahukan tentang hapusnya jaminan fidusia tersebut kepada menteri (dalam hal ini tentunya Menteri Hukum dan Hak asasi Manusia Republik Indonesia), selambat-lambatnya dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari, terhitung sejak tanggal hapusnya Jaminan Fidusia, dengan melampirkan:

- 1) Keterangan atau alasan hapusnya Jaminan Fidusia;
- 2) Nomor dan tanggal sertifikat Jaminan Fidusia;
- 3) Nama dan tempat kedudukan notaris; dan
- 4) Tanggal hapusnya Jaminan Fidusia;

Berdasarkan Permenkumham Nomor 25 Tahun 2021, pemberitahuan penghapusan jaminan fidusia dilaksanakan secara elektronik, dan pada umumnya dilakukan oleh Notaris karena untuk dapat masuk ke dalam sistem pendaftaran tersebut, harus memiliki User ID dan Password aplikasi fidusia online, adapun tahapan-tahapan dari pemberitahuan penghapusan tersebut adalah sebagai berikut : terlebih dahulu masuk ke dalam Aplikasi Fidusia Online yang ada pada Kementrian Hukum dan Hak Asani Manusia Republik Indonesia, kemudian memasukkan Username, Password, Klik Saya Bukan Robot, klik tombol masuk, lalu mengisi formulir penghapusan, dengan memasukkan Nomor Sertifikat Pendaftaran, tanggal Sertifikat Pendaftaran, Nama Notaris yang melakukan proses pendaftaran, kedudukan Notaris yang melakukan proses pendaftaran, kemudian klik proses. Setelah data sesuai dan ditemukan, maka akan muncul formulir isian roya, selanjutnya isi formulir roya dengan memasukkan tanggal penghapusan jaminan fidusia, lalu klik proses untuk mulai memproses data yang akan dihapus, setelah data-data terverifikasi dengan benar maka klik tombol Cetak Surat Penghapusan.<sup>11</sup>

Dengan diterimanya surat pemberitahuan penghapusan Jaminan Fidusia oleh Kantor Pendaftaran Fidusia, maka Kantor Pendaftaran

Fidusia akan menghapus Jaminan Fidusia tersebut dari daftar Jaminan Fidusia dan kemudian diterbitkan surat keterangan penghapusan yang menyatakan sertipikat Jaminan Fidusia tidak berlaku lagi. Dalam hal Jaminan Fidusia telah hapus atau telah dibayar lunas oleh debitur, kemudian Penerima Fidusia, kuasa atau wakilnya tidak memberitahukan tentang penghapusan Jaminan Fidusia tersebut, maka berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat (2) PP Nomor 21 Tahun 2012, dan Pasal 20 ayat (2) Permenkumham Nomor 25 Tahun 2021 maka Objek Jaminan Fidusia yang bersangkutan tidak dapat difidusiakan kembali.

Ketentuan di atas memberikan makna bahwa dalam Jaminan Fidusia juga berlaku ketentuan tentang Roya seperti pada Jaminan Hak Tanggungan, yaitu pencoretan jaminan fidusia dari buku daftar fidusia, setelah jaminan fidusia tersebut dicoret dari buku daftar jaminan fidusia, Kantor Pendaftaran Fidusia akan menerbitkan surat yang menyatakan bahwa sertifikat fidusia tidak berlaku lagi.

Terdapat perbedaan dalam sistem pendaftaran antara jaminan Fidusia dengan Hak Tanggungan, baik dalam PP Nomor 21 Tahun 2012 ataupun dalam Permenkumham Nomor 25 Tahun 2021, sebagaimana telah diuraikan di atas, tidak terdapat perintah dari peraturan-peraturan tersebut untuk mencatat jaminan fidusia pada bukti kepemilikan objek jaminan fidusia, hal ini disebabkan karena objek jaminan fidusia yang terlalu luas. Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 4 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia bahwa yang dimaksud dengan “Benda” dalam jaminan fidusia adalah: segala sesuatu yang dapat dimiliki dan dialihkan, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud, yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar, yang bergerak maupun yang tak bergerak yang tidak dapat dibebani hak tanggungan atau hipotek.

Luasnya cakupan benda yang menjadi objek jaminan fidusia menyulitkan dicantumkan pencatatan resmi tentang adanya jaminan fidusia pada dokumen kepemilikan benda tersebut, sebab untuk benda-benda tertentu yang dapat dijadikan sebagai objek jaminan fidusia, tidak memiliki bentuk baku dokumen sebagai bukti kepemilikannya, seperti misalnya alat-alat berat yang umumnya hanya didasarkan pada faktur yang diterbitkan oleh toko, supplier atau showroom, piutang dagang yang hanya didasarkan pada nota-tota penjualan, adapun yang memiliki bukti kepemilikan yang baku dan dikeluarkan secara

<sup>11</sup> Superadmin, Pendaftaran Fidusia Diakses dari <http://panduan.ahu.go.id>, pada tanggal 21 Juni 2022 pukul 12.15 wita.

resmi oleh aparat yang berwenang adalah hanya kendaraan saja yaitu dalam bentuk Buku Pemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB).

Konsekuensi dari sistem pendaftaran tersebut adalah, tidak adanya catatan resmi pada dokumen kepemilikan benda yang menjadi objek jaminan fidusia, yang menerangkan bahwa benda tersebut sedang berada dalam jaminan. Sehingga untuk kendaraan bermotor yang dijadikan sebagai objek jaminan fidusia tidak terdapat pencatatan dalam BPKB bahwa kendaraan tersebut sedang dijamin.

Benda yang dapat dijadikan sebagai objek jaminan Hak Tanggungan hanya meliputi tanah dan/atau bangunan yang memiliki bukti kepemilikan secara jelas dan sah, berupa sertipikat hak atas tanah baik Hak Milik, Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai ataupun Satuan Rumah Susun. Pada saat tanah dan/atau bangunan dijadikan sebagai objek jaminan, akan dibuat perjanjian pokok baik berupa perjanjian kredit ataupun surat pengakuan hutang antara kreditur sebagai pihak yang memberikan kredit dengan debitur atau pihak penerima kredit, adapun sebagai perjanjian ikutannya dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Guna memberikan hak yang diutamakan kepada kreditur, maka hak tanggungan tersebut harus didaftarkan.

Sistem Pendaftaran Hak Tanggungan mengatur dan menentukan bahwa Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan,<sup>12</sup> pendaftaran tersebut selambat-lambatnya dilakukan 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dan Hak Tanggungan lahir pada tanggal buku tanah hak tanggungan yaitu hari ke tujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya.

Prosedur Pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang berkaitan Dengan Tanah, Pada Pasal 13 ayat (2) dijelaskan bahwa, setelah penandatanganan Akta pemberian Hak Tanggungan, Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan bersangkutan, mengirimkan Akta Pemberian

Hak Tanggungan tersebut bersama dengan warkah-warkah pendukungnya kepada Kantor Pertanahan, pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Sebagai bukti adanya Hak Tanggungan kantor pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Sehingga sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik, maka pada saat ini pendaftaran Hak Tanggungan dilaksanakan secara elektronik, sehingga penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan dilakukan secara elektronik, demikian pula pencatatan hak tanggungan dalam sertipikat hak atas tanah dibuat dalam bentuk label/sticker yang dilekatkan pada sertipikat hak atas tanah yang menjadi objek jaminan Hak Tanggungan, sebagai catatan bahwa tanah dan/atau bangunan yang data-datanya tercantum dalam sertipikat hak atas tanah tersebut sementara dalam jaminan.

### **Efektifitas Penerapan Ketentuan Tentang Penghapusan/Roya Jaminan Fidusia pada Fidusia Kendaraan.**

Seperti halnya dalam Fidusia ada beberapa sebab Hapusnya Hak Tanggungan. Hapusnya Hak Tanggungan terjadi karena:

- 1) Hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- 2) Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan;
- 3) Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- 4) Hapusnya Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan.<sup>13</sup>

Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh

<sup>12</sup> Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah. Pasal 13.

<sup>13</sup> *Ibid*, Pasal 18 ayat (1)

pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.<sup>14</sup>

Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan.<sup>15</sup>

Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.<sup>16</sup>

Sebagai konsekuensi logis adanya pencatatan pembebanan Hak Tanggungan dalam sertipikat hak atas tanah, maka apabila Hak Tanggungan hapus atau debitur telah membayar lunas kredit atas jaminan tersebut, mau tidak mau harus dilakukan penghapusan terhadap catatan tentang adanya jaminan yang tercantum dalam sertipikat hak atas tanah, penghapusan tersebut dikenal dengan istilah Roya Hak Tanggungan. Sehingga dapat dikatakan bahwa dokumen Hak Tanggungan merupakan dokumen sementara yang penggunaannya berlaku sampai dilakukan penghapusan (Roya) Hak Tanggungan dan tidak dikategorikan sebagai arsip pendaftaran tanah.

Prosedur penghapusan Hak Tanggungan dilakukan dengan cara sebagai berikut, setelah debitur melunasi seluruh hutang-hutangnya kepada kreditur dan telah menerima sertipikat hak atas tanah, sertipikat Hak Tanggungan beserta Surat Roya dari Kreditur, maka pemilik hak atas tanah atau kuasanya mengajukan permohonan kepada kepala Kantor Pertanahan untuk dilakukan penghapusan atau roya atas catatan tentang adanya jaminan Hak Tanggungan yang tercantum dalam sertipikat hak atas tanah, dengan melampirkan dokumen-dokumen tersebut ditambah dengan identitas diri pemohon dan/ atau kuasanya, untuk kemudian Kepala Kantor Pertanahan melakukan penghapusan terhadap dokumen Hak Tanggungan, dengan membuat Berita Acara Penghapusan Dokumen Hak Tanggungan.

Seperti telah diuraikan di atas, adanya pencatatan secara resmi yang menerangkan bahwa atas tanah dan/atau bangunan tersebut sementara dalam jaminan Hak Tanggungan yang tercantum pada sertipikat hak atas tanah,

memberikan konsekuensi bahwa, setelah kredit dilunasi oleh debitur, maka terhadap sertipikat hak atas tanah harus dilakukan roya, sebab tanpa roya, tidak bisa dilakukan perbuatan hukum apapun lagi terhadap sertipikat hak atas tanah tersebut, misalnya sertipikat hak atas tanah tidak dapat dipindah tangankan baik berdasarkan jual beli, kewarisan, hibah ataupun peralihan hak lainnya, serta terhadap sertipikat tersebut tidak bisa dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan kembali.

Meskipun Undang-undang tidak mengatur kewajiban untuk Roya Hak Tanggungan dan tidak terdapat sanksi bagi pemilik sertipikat hak atas tanah yang tidak melakukan roya, pencatatan telah memaksa pemilik sertipikat hak atas tanah melakukan roya, hal ini menimbulkan tertibnya sistem pencatatan dan peralihan hak atas tanah, demikian pula saat dilaksanakan eksekusi Hak Tanggungan, sangat jelas diketahui bahwa terhadap tanah dan/atau bangunan yang kepemilikannya dibuktikan dengan sertipikat hak atas tanah tersebut berada dalam suatu ikatan hutang tertentu, sehingga pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan termasuk dalam eksekusi wajib, yang hanya dapat dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas Satu.

Sebagaimana telah dijelaskan di atas, dalam jaminan fidusia, tidak ada ketentuan yang mewajibkan, adanya pencatatan jaminan fidusia di dalam BPKB kendaraan, sehingga tidak nampak bahwa kendaraan yang kepemilikannya dibuktikan dengan BPKP tersebut sedang berada dalam jaminan. Akibatnya ketentuan tentang kewajiban untuk melakukan pemberitahuan penghapusan atau roya jaminan fidusia yang diatur dalam Pasal 16 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2015 tentang Tatacara Pendaftaran Jaminan Fidusia yang menyatakan bahwa: "Dalam hal Jaminan Fidusia hapus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka Penerima Fidusia, kuasa atau wakilnya wajib memberitahukan kepada Menteri dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal hapusnya Jaminan Fidusia". Demikian pula ketentuan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pendaftaran, Perubahan, Dan Penghapusan Jaminan Fidusia, yang menyatakan bahwa: "Dalam hal jamina fidusia hapus sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemohon, wajib memberitahukan kepada menteri dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal

<sup>14</sup> *Ibid*, Pasal 18 ayat (2)

<sup>15</sup> *Ibid*, Pasal 18 ayat (3)

<sup>16</sup> *Ibid*, Pasal 18 ayat (4)

hapusnya Jaminan Fidusia” tidak berjalan secara efektif.

Aturan tentang fidusia tidak hanya mewajibkan untuk dilakukan pemberitahuan penghapusan atau roya fidusia, namun memberikan sanksi bagi pemberi fidusia yang telah melunasi kreditnya namun tidak melakukan roya fidusia. Sanksinya adalah, terhadap kendaraan tersebut tidak dapat dilakukan fidusia ulang atau tidak dapat dilakukan pendaftaran jaminan fidusia kembali atau dengan kata lain kendaraan tersebut tidak dapat lagi dijadikan sebagai objek jaminan fidusia, sebagaimana tercantum dalam Pasal 17 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2015 tentang Tatacara Pendaftaran Jaminan Fidusia Dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia yang menetapkan bahwa : “Jika Penerima Fidusia, kuasa atau wakilnya tidak memberitahukan penghapusan Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16, Jaminan Fidusia yang bersangkutan tidak dapat didaftarkan kembali”.

Ketentuan sebagaimana tersebut di atas diatur juga dalam Pasal 20 ayat (2) Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pendaftaran, Perubahan, Dan Penghapusan Jaminan Fidusia, yang menegaskan bahwa: “Jika Pemohon tidak memberitahukan penghapusan Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, Jaminan Fidusia yang bersangkutan tidak dapat didaftarkan kembali”.

Kembali kepada kenyataan tidak adanya aturan yang mewajibkan pencatatan tentang pembebanan jaminan fidusia dalam BPKB mengakibatkan kedua ketentuan tersebut di atas, baik tentang pemberitahuan penghapusan fidusia ataupun tentang sanksi jika tidak dilakukan pemberitahuan penghapusan fidusia tidak berjalan secara efektif, sebab pada kenyataannya pemberitahuan hapusnya fidusia atau roya fidusia jarang dilaksanakan oleh pemberi fidusia atau pemohon, demikian pula saksi fidusia yang menentukan jika jaminan fidusia telah lunas, kemudian tidak dilakukan laporan penghapusan fidusia atau tidak diroya maka objek jaminan fidusia tidak dapat didaftarkan kembali, pada kenyataannya terdapat objek jaminan fidusia yang tidak diroya namun masih bisa di fidusia ulang, bahkan kendaraan tersebut bisa langsung dijual ataupun dialihkan kepada pihak lain.

Jadi jelas terdapat perbedaan prinsip antara roya dalam Jaminan Fidusia dengan roya dalam Hak Tanggungan, roya dalam jaminan fidusia hanya merupakan penghapusan catatan

tentang adanya jaminan fidusia pada sistem pendaftaran fidusia, sedangkan roya dalam Hak Tanggungan tidak hanya melakukan penghapusan jaminan Hak Tanggungan pada sistem pendaftaran Hak Tanggungan dan buku tanah, tapi juga penghapusan secara fisik terhadap catatan yang meninformasikan bahwa sertipikat hak atas tanah tersebut berada dalam jaminan Hak Tanggungan.

#### D. Kesimpulan

Tidak adanya pencatatan dalam BPKB yang menerangkan bahwa atas kendaraan tersebut sementara berada dalam jaminan fidusia, memberikan dampak ketentuan Pasal 16 ayat (2), Pasal 17 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2015 tentang Tatacara Pendaftaran Jaminan Fidusia Dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia dan Ketentuan Pasal 19 ayat (2) serta Pasal 20 ayat (2) Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pendaftaran, Perubahan, Dan Penghapusan Jaminan Fidusia tidak dapat dilaksanakan secara efektif.

#### Referensi:

- Anwar Borahima. Catatan Kuliah Semestr III, Hukum Jaminan, Magister Hukum Program Pasca Sarjana UNHAS, 31 Agustus 2018.
- D.Y. Witanto. 2015. Hukum Jaminan Fidusia. Bandung: CV. Mandar Maju.
- Miru, A., & Paserangi, H. (2019). The State of Notary as a Legal Auditor. *Amsir Law Journal*, 1(1), 7-15.
- Salim H.S. 2016. Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, Cetakan Ke-9.
- Superadmin, pendaftaran fidusia<http://panduan.ahu.go.id>
- Zaeni Asyhadie dan Rahman Kusumawati. 2018. Hukum Jaminan Di Indonesia Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah. Depok: PT RajaGrafindo Persada.
- Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT)

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

Peraturan Menteri Hukum dan Hak asasi  
Manusia Republik Indonesia Nomor 25  
Tahun 2021 tentang Tata Cara  
Pendaftaran Fidusia, Perubahan  
Sertifikat jaminan Fidusia dan  
Penghapusan Sertifikat Jaminan Fidusia.

**Conflict of Interest Statement:**

The author declares that the research was conducted in the absence of any commercial or financial relationships that could be construed as a potential conflict of interest.

Copyright © 2022 Litigasi. All rights reserved.