

**BAHAN AJAR
PENGANTAR HUKUM JAMINAN DI INDONESIA**



MATA KULIAH : HUKUM JAMINAN

KODE MK : HK1461403

Prof. Dr. Ismijati Jenie, S.H., M.Kn.

Prihati Yuniarlin, S.H., M.Hum.

Dewi Nurul Musjtari, SH., MHum.

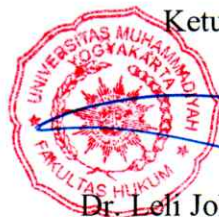
**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA
2018**

LEMBAR PENGESAHAN
BAHAN AJAR NON ISBN

Judul	:	Pengantar Hukum Jaminan di Indonesia
Penyusun	:	Dewi Nurul Musjtari
NIK	:	19710107199603153027
Unit Kerja	:	Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum UMY

Yogyakarta, 15 Juni 2018

Menyetujui
Ketua Prodi Ilmu Hukum,



Dr. Leli Joko Suryono, S.H., M. Hum..

NIK. 19681023199303153015

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT. yang telah memberikan Hidayah dan Inayah-Nya hingga penulis dapat menyelesaikan buku ajar ini tepat pada waktunya. Pada kesempatan kali ini penulis menyusun buku ajar dengan judul “PENGANTAR HUKUM JAMINAN DI INDONESIA”. Penyusunan buku ajar ini dimaksudkan sebagai rangkaian dari penyempurnaan kurikulum di Fakultas Hukum UMY.

Dalam kurikulum Fakultas Hukum UMY hukum jaminan ditawarkan pada tiap semester IV. Materi ini mendapatkan prioritas penulis karena Hukum Jaminan merupakan bagian dari Hukum Perdata yang semakin diminati masyarakat karena banyaknya persoalan yang timbul dalam praktek perbankan dan bisnis di Indonesia.

Buku ini membahas materi-materi antara lain pengertian jaminan, gadai, fidusia, hak tanggungan, perjanjian penanggungan hutang, cessie, resi gudang dan bank garansi. Salah satu pertimbangannya adalah mulai adanya permasalahan yang timbul dalam praktik pengikatan jaminan, yang memerlukan solusi atau jalan keluar. Kehadiran buku ini diharapkan dapat memberikan referensi bagi pihak-pihak yang memerlukannya dan dapat membantu mengenalkan hukum jaminan bagi masyarakat luas. Alasan lain dengan terbitnya buku ini dapat menjadi sumber bacaan bagi para mahasiswa khususnya mahasiswa Fakultas Hukum UMY dan lainnya serta masyarakat luas yang tertarik mempelajari hukum jaminan.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan buku ajar ini masih terdapat banyak kekurangan dan belum sempurna. Melalui tulisan ini pula penulis berharap akan mendapatkan masukan dari para pembaca dan pemerhati Hukum Jaminan untuk penulisan ke depan yang lebih baik.

Tak lupa penulis haturkan ucapan terima kasih atas dukungan hingga tersusunnya buku ajar ini, kepada:

1. Segenap pimpinan Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang telah memberikan dukungan baik moril maupun materiil.
2. Segenap Pimpinan Fakultas Hukum yang telah memberikan kesempatan kepada penulis hingga tersusunnya buku ajar ini.
3. Panitia Penyelenggara Buku Ajar Fakultas Hukum UMY Tahun 2018.

4. Rekan-rekan kolega di Fakultas Hukum UMY dan seluruh karyawan atas dukungan moril dan spirituil serta kerjasama dalam mengembangkan Fakultas Hukum UMY.
5. Seluruh pihak yang telah berperan dalam penyelesaian buku ajar ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu, **khususnya** kepada suami dan anak-anak tercinta atas motivasi dan dorongan selama proses penyusunan hingga terselesaikannya buku ajar ini. Tak lupa pula kepada Sdr. Nailatul Fadhila Taufik, S.H. yang telah membantu penyusunan buku ini hingga tahap akhir.

Semoga seluruh bantuan yang diberikan akan mendapatkan pahala dari Allah SWT. Akhir kata penulis berharap agar buku ajar ini dapat bermanfaat bagi para pembaca, pemerhati Hukum Jaminan, para peneliti dan khususnya bagi mahasiswa Fakultas Hukum, baik yang belajar di Fakultas Hukum UMY maupun di Fakultas Hukum Perguruan Tinggi Lainnya.

Yogyakarta, 15 Juni 2018

Hormat Kami,

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
RPS HUKUM JAMINAN	iv
DAFTAR ISI	v
BAB I Tinjauan tentang Jaminan dan Hukum Jaminan.....	1
A. Pengantar	1
B. Tinjauan tentang Jaminan	8
1. Peristilahan dan pengertian Jaminan	8
2. Hukum Jaminan dalam Buku II KUH Perdata	9
3. Penggolongan Jaminan	12
C. Latihan Soal	18
BAB II Hak-hak Yang Memberi Jaminan	20
A. Pengantar	20
B. Previlogie	20
C. Retentie	27
1. Sifat Hak Retentie	28
2. Kewenangan yang Ada Pada Hak Retentie	29
D. Perikatan Tanggung Menanggung	34
E. Cessi sebagai Jaminan.....	37
F. Latihan Soal	43
BAB III Tinjauan tentang Gadai	44
A. Pengantar	44
B. Dasar Hukum dan Subyek Gadai	45
C. Obyek Gadai	46
D. Sifat Gadai	46
E. Syarat Sahnya Gadai	46
F. Cara Mengadakan Hak Gadai	48
G. Hak Pemegang Gadai	49
H. Kewajiban Pemegang Gadai	49
I. Sebab-sebab berakhirnya Gadai	50

J. Latihan Soal	51
BAB IV Tinjauan tentang Jaminan Fiducia	52
A. Peristilahan dan Pengertian Jaminan Fiducia	52
B. Dasar Hukum	53
C. Hubungan Fiducia dengan Perikatan	54
D. Sistematika UU No. 42 Th. 1999	55
E. Sifat dan Bentuk Jaminan Fiducia	56
F. Ciri-ciri Jaminan Fiducia berdasarkan UUJF	56
G. Lahirnya Jaminan Fiducia	59
H. Asas-asas Hukum Jaminan Fiducia	60
I. Pokok-pokok Jaminan Fiducia	64
J. Klausula-Klausula Dalam Perjanjian Jaminan Fiducia	66
K. Obyek Jaminan Fiducia	72
L. Pemberian Jaminan Fiducia	73
M. Eksekusi Jaminan Fiducia	73
N. Hapusnya Jaminan Fiducia	74
O. Latihan Soal	75
BAB V Tinjauan tentang Hak Tanggungan	77
A. Pengertian, Dasar Hukum, Obyek Hak Tanggungan	77
B. Asas-asas Hak Tanggungan	79
C. Pemberian Hak Tanggungan, SKMHT dan APHT	83
D. Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan	87
E. Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan Hak Tanggungan	88
F. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)	95
G. Jaminan Kepastian Hukum Bagi Kreditur dan Debitur	97
H. Peran BPN dalam Menunjang Berlakunya UUHT	100
I. Hapusnya Hak Tanggungan	102
J. Eksekusi Hak Tanggungan	103
K. Latihan Soal	114
BAB VI Tinjauan tentang Hipotik	116
A. Pengertian dan Dasar Hukum Hipotik	116
B. Kapal Laut dan Pesawat Terbang sebagai Jaminan Utang	117
C. Hipotik atas Kapal Laut yang Terdaftar	118

D. Beberapa Dokumen yang Harus diperiksa Kelengkapannya	119
E. Perjanjian Lainnya yang diperlukan sebagai Kelengkapan yang menyertai Hipotik Kapal	120
F. Pesawat Terbang sebagai Jaminan Utang	120
G. Berbagai Dokumen yang Harus Diperiksa Kebenarannya	121
H. Latihan Soal	122
BAB VII Jaminan Perorangan dan Perusahaan	123
A. Penanggungan Utang	123
B. Perikatan Tanggung Menanggung	126
C. Bank Garansi	129
D. Jaminan Perusahaan	134
E. latihan Soal	135
BAB VIII Jaminan Strata Title	137
A. Pengertian dan Pengaturan Strata Title	137
B. Karakteristik Strata Title	137
C. Cara dan Syarat Penerbitan SHMRS	138
D. Strata Title sebagai Perjanjian Asesor	139
E. Konsep Strata Title sebagai Jaminan	140
F. Latihan Soal	146
BAB IX Jaminan Resi Gudang	147
A. Pengantar Sistem Resi Gudang	147
B. Pengertian Resi Gudang	149
C. Dasar Hukum Resi Gudang	152
D. Resi Gudang Sebagai Kepemilikan	157
E. Tujuan dan Manfaat Penggunaan Resi Gudang	158
F. Barang yang Dapat Disimpan dalam Gudang dan Dijaminkan	160
G. Persyaratan Pembebanan Resi Gudang	160
H. Sifat Hak Jaminan Resi Gudang	161
I. Kedudukan Jaminan Resi Gudang dalam Hukum Jaminan di Indonesia	161
J. Tahapan Hak Jaminan Resi Gudang	164
K. Pengalihan Resi Gudang	167
L. Hapusnya Hak Jaminan Resi Gudang	169
M. Latihan Soal	170

BAB X JAMINAN PADA PERJANJIAN KREDIT DI INDONESIA	171
A. Pemberian Kredit dan Jaminan Kredit Perbankan	171
1. Pengertian Perbankan dan Bank	171
2. Jaminan dalam Kredit Perbankan	172
3. Kebijakan Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia	177
4. Pemberian Kredit menurut UU Perbankan Indonesia	178
5. Pengaturan Kredit Perbankan oleh Bank Indonesia	182
6. Manajemen Kredit	184
B. Perjanjian Kredit Perbankan Sebagai Landasan Perjanjian Jaminan	189
C. Perjanjian Kredit Bank adalah Perjanjian yang Konsensuil	192
D. Penilaian Jaminan pada Perjanjian Kredit	194
1. Pengertian dan Pengaturan Penilaian Jaminan	194
2. Subjek pada Perjanjian Jaminan	195
3. Objek pada Perjanjian Jaminan	195
4. Pembatasan Jenis dan Bentuk Objek Jaminan	197
5. Tata Cara Penilaian Jaminan	197
a. Penilaian secara Hukum atas Objek Jaminan	198
b. Penilaian secara Ekonomi terhadap Objek Jaminan	201
6. Penetapan Nilai Taksasi Objek Jaminan pada Perjanjian Kredit	202
7. Hubungan Nilai Jaminan pada Perjanjian Kredit dengan Jumlah Kredit yang Disetujui Bank	193
E. Pengikatan dan Pencairan Jaminan Kredit	204
1. Pengikatan Jaminan pada Perjanjian Kredit	204
a. Perjanjian Pengikatan Jaminan pada Perjanjian Kredit adalah Perjanjian Accesoir	204
b. Praktik Perbankan terkait dengan Pengikatan Jaminan Kredit	205
c. Agunan yang Dialihkan (AYDA)	207
2. Pencairan Objek Jaminan	208
a. Pencairan Objek Jaminan yang Diikat melalui Lembaga Jaminan	208
b. Pencairan Objek Jaminan yang Diikat Tidak Sempurna atau Melalui Lembaga Jaminan	209

c. Pencairan Objek Jaminan Berdasarkan Undang-Undang Perbankan Indonesia	210
d. Pencairan Jaminan Perorangan dan Jaminan Perusahaan	
F. Latihan Soal	211

DAFTAR PUSTAKA

GLOSARIUM

INDEKS

LAMPIRAN

BAB I

TINJAUAN TENTANG JAMINAN DAN HUKUM JAMINAN

A. Pengantar

Dalam kehidupan sehari-hari perjanjian utang-piutang sudah lazim terjadi. Dalam hubungan perutangan tersebut ada kewajiban debitur untuk berprestasi dan ada hak bagi kreditur atas prestasi debitur. Hubungan hukum akan lancar jika masing-masing pihak memenuhi kewajibannya. Dalam hubungan utang-piutang yang sudah dapat ditagih, jika debitur tidak memenuhi prestasi secara sukarela, kreditur mempunyai hak untuk menuntut pemenuhan piutangnya terhadap hartakekayaan debitur yang dipakai sebagai jaminan. Hak ini disebut hak eksekusi, hak ini dilakukan dengan cara menjual atau mencairkan benda-benda jaminan dari kreditur yang hasilnya adalah untuk pemenuhan kewajiban debitur. Penjualan benda-benda debitur itu dapat terjadi penjualan di muka umum karena adanya janji terlebih dahulu terhadap benda tertentu yang dipakai sebagai jaminan¹.

Pengertian jaminan tidak diatur dalam KUHPerdara, namun dari pendapat para sarjana dapat dilihat pengertian jaminan seperti misalnya pendapat Hartono Hadisoeparto, menurut beliau jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan².

¹ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1980, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta, Liberty, hlm. 31.

² Hartono Hadi Soeprarto, 1984, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta, Liberty, hlm. 51.

Dalam kehidupan sehari-hari ada perjanjian utang-piutang dimana para pihak tidak memperjanjikan adanya jaminan, meskipun adanya jaminan akan memberikan kedudukan yang lebih baik bagi kreditur. Kedudukan yang lebih baik yang dimaksud di sini adalah kedudukan kreditur dalam hal pelunasan piutangnya. Kedudukan yang lebih baik bagi kreditur yang memegang jaminan dapat dilihat dari kasus di bawah ini.

A utang pada B uang sebesar Rp. 20.000.000

A utang pada C uang sebesar Rp. 5.000.000

A utang pada X uang sebesar Rp. 10.000.000

A utang pada Y uang sebesar Rp. 5.000.000

A utang pada PT. Pegadaian sebesar Rp 2.000.000 dengan jaminan Televisi 30 inc. Berdasarkan pemaparan kasus tersebut dapat diketahui bahwa utang A yang tidak disertai dengan jaminan sebesar Rp. 40.000.000, dan ada satu utang yang disertai perjanjian jaminan. Jika A tidak mampu membayar maka bagi kreditur yang tidak membuat perjanjian jaminan akan berlaku ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara. Menurut Pasal 1131 KUHPerdara, semua harta benda A baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak baik yang sudah ada maupun yang masih akan ada, menjadi jaminan pelunasan utangnya. Karena A utang pada beberapa kreditur maka harta yang dimiliki harus dibagi di antara kreditur-krediturnya.