



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**KETIDAK CERMATAN NOTARIS DALAM  
MENJALANKAN JABATAN NOTARIS**

**(STUDI TERHADAP PENOLAKAN PENDAFTARAN JAMINAN  
FIDUSIA YANG TELAH DIBUATKAN AKTA PEMBEBANAN JAMINAN  
FIDUSIA)**

**TESIS**

oleh:

**BAYU RUSHADIAN HUTAMA, S.H.  
0906582330**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JANUARI 2012**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**KETIDAK CERMATAN NOTARIS DALAM  
MENJALANKAN JABATAN NOTARIS**

**(STUDI TERHADAP PENOLAKAN PENDAFTARAN JAMINAN  
FIDUSIA YANG TELAH DIBUATKAN AKTA PEMBEBANAN JAMINAN  
FIDUSIA)**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan**

**oleh:**

**BAYU RUSHADIAN HUTAMA, S.H.  
0906582330**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JANUARI 2012**



## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.**

**Nama : Bayu Rushadian Hutama, SH**

**NPM : 0906 582330**

**Tanda Tangan : **

**Tanggal : 21 Januari 2012**

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :  
Nama : Bayu Rushadian Utama, SH  
NPM : 0906 582330  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : Ketidak Cermatan Notaris Dalam Menjalankan Jabatan Notaris  
(Studi Terhadap Penolakan Pendaftaran Jaminan Fidusia Yang  
Telah Dibuatkan Akta Pembebanan Jaminan Fidusia.

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

### DEWAN PENGUJI

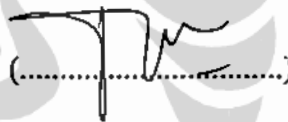
Pembimbing : Akhmad Budi Cahyono, S.H, M.H

()

Penguji : Wismar `Ain Marzuki, S.H., M.H

()

Penguji : Wenny Setiawati, S.H., M.LI

()

Ditetapkan di : Depok

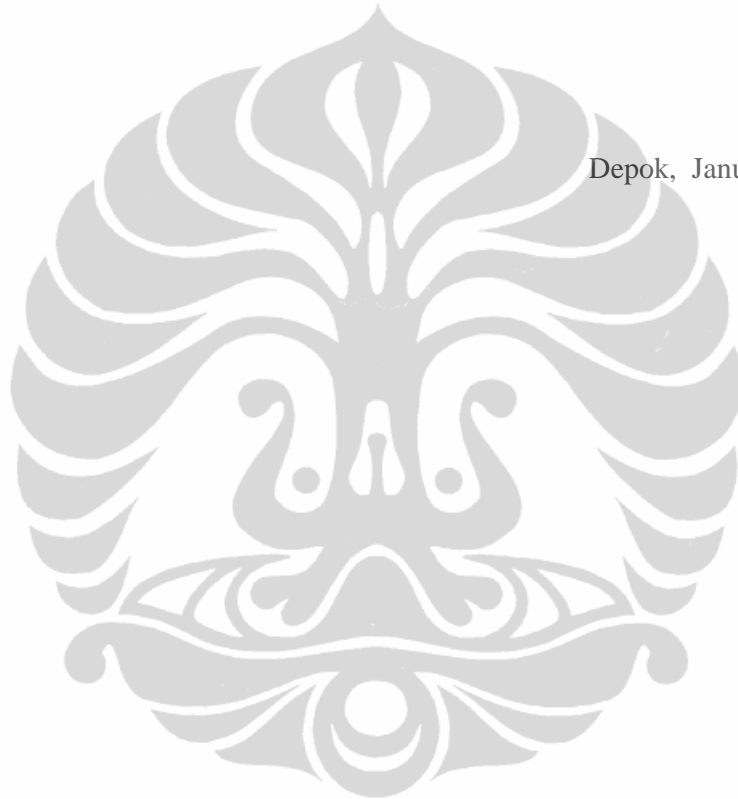
Tanggal : 21 Januari 2012

## KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah saya panjatkan kepada Allah SWT atas segala rahmat, karunia serta hidayah-Nya sehingga tesis ini dapat selesai tepat pada waktunya. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu dengan rasa syukur dan bangga saya mengucapkan banyak terima kasih kepada:

- (1) Kedua orangtua tercinta, Bapak Achmad Bajumi dan Ibu Ratu Rusmiati yang selalu memberikan dukungan yang begitu besar, doa dan semangat. Serta adik tersayang Roby Rushandie yang selalu menjadi sahabat terbaik dan sumber semangat untuk segera menyelesaikan pendidikan Magister Kenotariatan ini.
- (2) Bapak Akhmad Budi Cahyono, S.H, M.H selaku dosen pembimbing tesis yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk membimbing saya dalam penyusunan tesis ini.
- (3) Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH, MH., selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan Pembimbing Akademis beserta Ibu R. Ismala Dewi, SH., MH. selaku Sekretaris Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (4) Seluruh Bapak/Ibu staff Kesekretariatan Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah banyak membantu Penulis selama masa perkuliahan dan penyusunan tesis.
- (5) Seluruh Dosen Magister Kenotariatan yang telah membimbing saya dan memberikan ilmunya yang bermanfaat, namun tidak dapat disebutkan satu persatu;
- (6) Tiara Nuswantari, sahabat yang selalu memberi dukungan, semangat, dan motivasi yang diberikan selama proses perkuliahan dan penulisan tesis ini.

- (7) Sahabat-sahabat di Magister Kenotariatan Universitas Indonesia angkatan 2009 yang senantiasa memberikan persahabatan yang tidak akan terlupakan, Oline, Kiki, Ritson, Rajul, Aileen, Yudi, Prisa, Andhika, Ricky, Venzka, Cici, Zunaidi, Cesar, Sukma, Aal dan nama-nama lain yang tidak mungkin disebutkan satu-persatu.
- (8) Seluruh pihak yang namanya tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah membantu terselesaikannya penulisan tesis ini.



Depok, Januari 2012

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Bayu Rushadian Utama, SH  
NPM : 0906 582330  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Non-eksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**Ketidak Cermatan Notaris Dalam Menjalankan Jabatan Notaris (Studi Terhadap Penolakan Pendaftaran Jaminan Fidusia Yang Telah Dibuatkan Akta Pembebanan Jaminan Fidusia.**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok  
Pada Tanggal : 21 Januari 2012  
Yang menyatakan,



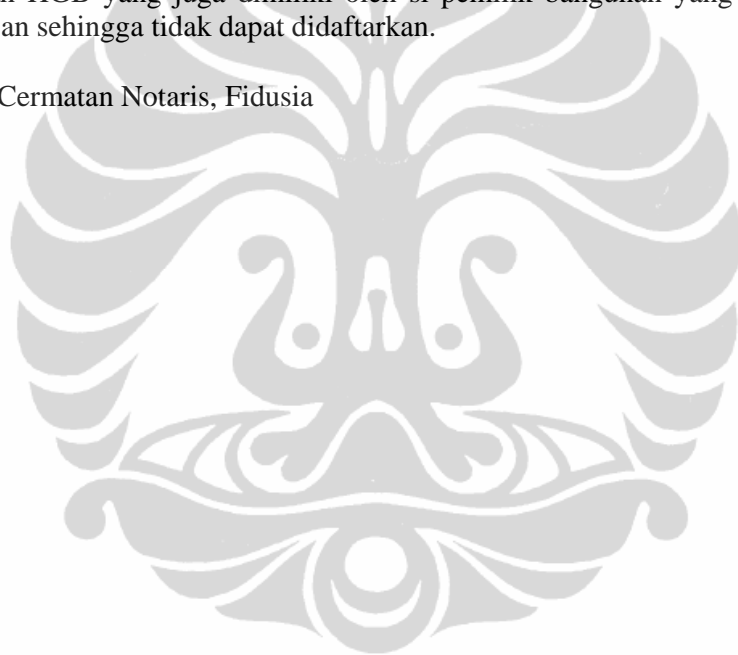
**Bayu Rushadian Utama, SH**

## ABSTRAK

Nama : Bayu Rushadian Utama, SH  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Ketidak Cermatan Notaris Dalam Menjalankan Jabatan Notaris (Studi Terhadap Penolakan Pendaftaran Jaminan Fidusia Yang Telah Dibuatkan Akta Pembebanan Jaminan Fidusia

Tesis ini membahas mengenai pelanggaran terhadap Pasal 16 ayat 1 (a) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dalam pembuatan Akta Jaminan Fidusia. Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan sifat penelitian eksplanatoris. Hasil penelitian ini adalah bahwa Notaris Wachid Hasyim terbukti telah lalai dalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris yaitu tidak menjalankannya secara cermat dan teliti yang berakibat ditolaknya pendaftaran akta jaminan fidusia atas bangunan tersebut. Penolakan pendaftaran jaminan fidusia atas bangunan adalah tepat karena ternyata bangunan tersebut didirikan diatas tanah HGB yang juga dimiliki oleh si pemilik bangunan yang merupakan objek Hak Tanggungan sehingga tidak dapat didaftarkan.

Kata kunci: Ketidak Cermatan Notaris, Fidusia

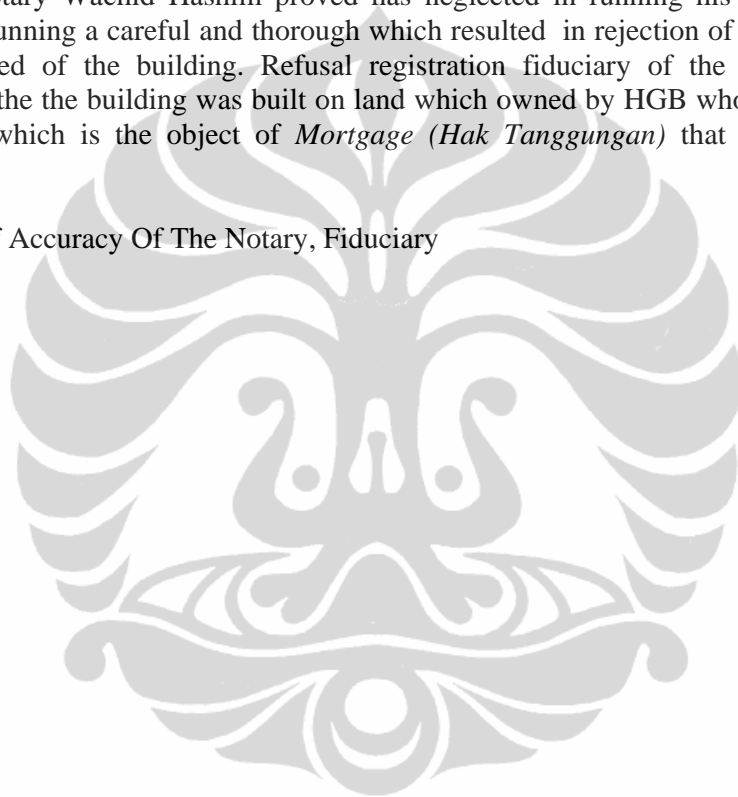


## ABSTRACT

Name : Bayu Rushadian Hutama, SH  
Study Program : Master of Notary  
Title : Lack Of Accuracy Of The Notary In Running Notary Position (Study Of The Fiduciary Warranty Admission Refusal has been created for Fiduciary Warranty Deed Imposition

This thesis discusses about violation of regulated in Section 16 paragraph 1 (a) of Law Number 30 Year 2004 concerning the Notary in the making Fiduciary Warranty Deed. This research is a normative legal research with the nature of explanatory research. The results of this study is the Notary Wachid Hashim proved has neglected in running his position as Notary who is not running a careful and thorough which resulted in rejection of registration fidusia warranty deed of the building. Refusal registration fiduciary of the building is appropriate because the the building was built on land which owned by HGB who is also the owner of building which is the object of *Mortgage (Hak Tanggungan)* that can not be registered.

Key words : Lack Of Accuracy Of The Notary, Fiduciary



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	vi
ABSTRAK .....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
<b>BAB 1 PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Pokok Permasalahan .....	5
1.3 Metode Penelitian .....	5
1.4 Sistematika Penulisan .....	6
<b>BAB 2 PENOLAKAN PENDAFTARAN JAMINAN FIDUSIA YANG TELAH DIBUATKAN AKTA PEMBEBANAN JAMINAN FIDUSIA.....</b>	<b>9</b>
2.1 Tinjauan Umum Tentang jaminan Fidusia .....	9
2.1.1 Pengertian Fidusia .....	9
2.1.2 Sejarah Fidusia .....	9
2.1.3 Perkembangan Objek Fidusia .....	19
2.1.4 Asas-Asas Hukum Jaminan Fidusia Berdasarkan Undang- Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminn Fidusia .....	20
2.1.5 Pembebanan Jaminan Fidusia .....	27
2.1.6 Pendaftaran Jaminan Fidusia .....	32
2.1.7 Pembebanan Jaminan Kebendaan Dalam Pelaksanaan Jaminan Fidusia .....	35
2.1.8 Peraturan Peraturan Yang Terkait dengan Undang- Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia .....	40
2.2 Tinjauan Umum Tentang Notaris .....	43
2.2.1 Sejarah Notaris Di Indonesia .....	46
2.2.2 Kode Etik Notaris .....	49
2.2.3 Wewenang dan Tugas Notaris .....	56
2.2.4 Hubungan Notaris dengan Penghadap .....	59
2.3 Kronologis Perkara .....	61
2.3.1 Kecermatan dan Ketelitian Notaris .....	63
2.4 Analisa Kasus .....	66

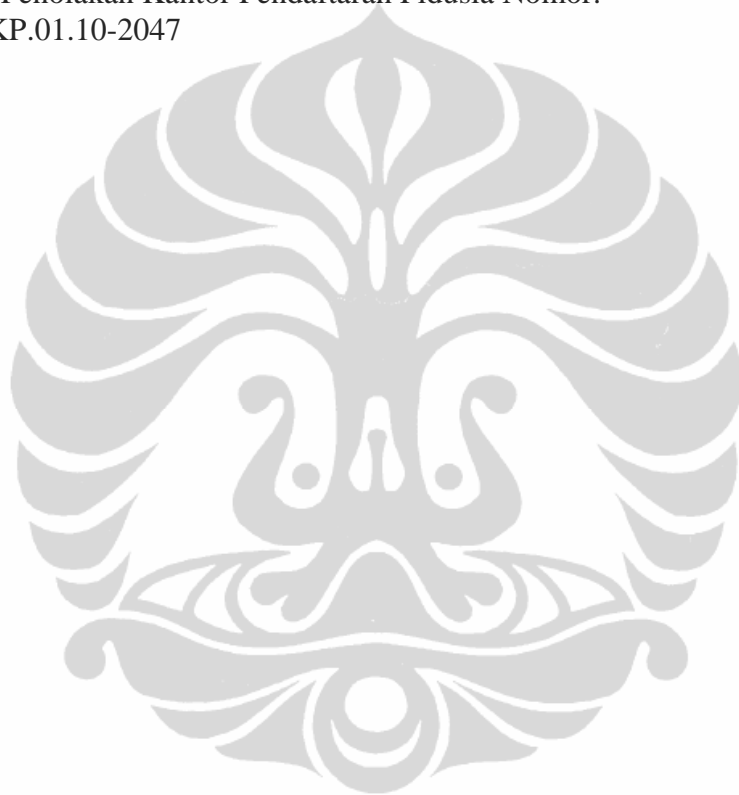


2.4.1	Tanggung Jawab Notaris Dalam Hal Terjadi Pelanggaran Terhadap Pasal 16 ayat (1) huruf a .....	78
2.4.2	Tindakan Notaris Yang membuat Akta Jaminan Fidusia Atas Bangunan yang Didirikan Diatas Tanah HGB Dapat Dianggap Melanggar Prinsip Kehatian .....	82
<b>BAB 3</b>	<b>PENUTUP .....</b>	<b>84</b>
3.1	Kesimpulan .....	84
3.2	Saran .....	85



## DARTAR LAMPIRAN

Lampiran 1.1. Surat Penolakan Kantor Pendaftaran Fidusia Nomor:  
W7-KP.01.10-2047



## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Dana merupakan “darah” bagi suatu perusahaan dalam melakukan kegiatan bisnisnya. Seperti halnya manusia yang tidak mungkin hidup tanpa darah, perusahaan juga akan mati tanpa dana. Dana bagi sebuah perusahaan diperoleh berbagai sumber, tergantung dari sumber dana yang diperolehnya, oleh suatu perusahaan dapat berupa modal dan utang.

Dana yang berupa modal, diperoleh dari para pendirinya berupa setoran modal pendiri dan diperoleh dari pemodal yang menyetorkan dana untuk modal perusahaan setelah perusahaan itu berdiri. Memperoleh dana modal itu dapat dilakukan, baik dengan menjual saham di pasar modal atau menjualnya langsung kepada pemodal. Penjualan saham tentu saja hanya dapat dilakukan sepanjang perusahaan tersebut berbentuk suatu perseroan terbatas. Apabila perusahaan tersebut tidak berbentuk perseroan terbatas, misalnya firma atau persekutuan, maka penyertaan modal oleh investor dilakukan dengan cara menjadi kongsi atau mitra usaha perusahaan itu.<sup>1</sup> Sedangkan sumber dana yang berasal dari utang dapat diperoleh melalui pinjaman antara lain dari lembaga perbankan.

Dalam dunia perdagangan baik yang menyangkut perjanjian utang piutang, permodalan, maupun perbankan, dikenal suatu lembaga jaminan yang didasarkan atas kepercayaan yaitu *Fiduciaire Eigendoms Overdracht* (FEO) yang disingkat atau dikenal dengan nama Fidusia.<sup>2</sup> Lembaga jaminan ini sebelumnya tidak diatur dalam suatu peraturan perundang-undangan secara khusus namun sejak tanggal 30 September 1999 pemerintah telah mengundang Undang Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Fidusia selanjutnya disebut UUJF.

---

<sup>1</sup> Sutan Remy Sjahdeini, “ Hak Jaminan dan Kepailitan”, (makalah yang diselenggarakan Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Hukum dan Perundang-undangan RI Bekerja sama dengan Bank Mandiri. Jakarta 09-10 Mei 2000)

<sup>2</sup> Hasan, Juahendah, Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahaan Horizontal, Citra Aditya Bakti, Bandung: 1996 hal 363.

Jaminan Fidusia telah digunakan di Indonesia sejak zaman penjajahan Belanda sebagai suatu bentuk jaminan yang lahir dari yurisprudensi<sup>3</sup>. Pertanggung jawaban hak jaminan fidusia pada dasarnya telah dilaksanakan sejak lama oleh masyarakat karena adanya suatu kebutuhan atas suatu jaminan dimana benda atau barang tersebut tetap dapat digunakan oleh pemiliknya sesuai peruntukan benda atau barang tersebut. Bentuk jaminan ini digunakan secara luas dalam transaksi pinjam-meminjam karena proses pembebanannya dianggap sederhana, mudah, dan cepat, namun terindikasi bahwa tidak adanya kepastian hukum (karena pada saat itu belum ada undang-undang yang mengaturnya), walaupun pada prinsipnya jaminan fidusia ditujukan untuk memberikan kemudahan bagi para pihak yang menggunakannya<sup>4</sup>.

Lembaga jaminan Fidusia memungkinkan kepada pemberi Fidusia untuk menguasai benda yang dijamin, agar dapat melangsungkan kegiatan usahanya yang dibiayai dari pinjaman dengan menggunakan Jaminan Fidusia. Pada awalnya benda yang menjadi jaminan Fidusia terbatas pada benda bergerak yang berwujud dalam bentuk peralatan akan tetapi dalam perkembangan selanjutnya benda yang menjadi objek jaminan Fidusia termasuk benda yang tidak berwujud, maupun benda tidak bergerak sebagaimana diatur dalam pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, jika tanahnya tanah hak pakai atas tanah Negara, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun selanjutnya disebut UURS.

Gadai menurut pasal 1150 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang berhutang atau oleh seorang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan daripada orang-orang berpiutang lainnya; dengan kekecualian biaya untuk melelang barang

---

<sup>3</sup> Freddy Harris, "Aspek hukum pembebanan dan pendaftaran jaminan fidusia", (makalah yang disampaikan pada seminar sosialisasi Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Hukum Dan Perundang-Undangan RI bekerjasama dengan PT Bank Mandiri. Jakarta 09-10 Mei Tahun 2000.

<sup>4</sup> Ibid, Hal 2.

tersebut dan biasa yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana harus didahulukan.

Pada gadai disyaratkan agar barang-barang bergerak yang menjadi jaminan utang debitur diserahkan kepada kreditur atau pihak ketiga yang telah disetujui oleh kedua belah pihak, bahkan hak gadai akan hapus apabila barang gadai keluar dari kekuasaan si penerima gadai (Pasal 1152 KUH Perdata). Ketentuan ini, didalam praktek, menyulitkan debitur yang disatu segi membutuhkan dana, sedangkan dilain segi barang-barang yang menjadi jaminan juga diperlukan dalam menjalankan usahanya agar dapat melunasi utangnya kepada kreditur. Karenanya lahirlah bentuk *Fiduciaire Eigendoms Overdracht* / FEO (*bierbrouwerijarrest*), dimana barang-barang bergerak yang menjadi jaminan utang tetap berada ditangan debitur sedangkan yang diserahkan secara kepercayaan oleh debitur kepada kreditur adalah hak milik atas barang-barang tersebut sebagai jaminan pelunasan utang debitur<sup>5</sup>

Keadaan ini mendorong munculnya suatu lembaga jaminan yang didasarkan pada kepercayaan dimana benda yang dijaminakan tetap berada ditangan debitur atau peminjam untuk digunakan dalam menjalankan usahanya maupun untuk keperluan sehari-hari. Jaminan yang dilandaskan pada kepercayaan ini disebut *fiduciaire eigendoms overdracht* atau yang lebih dikenal dengan nama Fidusia.

Objek fidusia dipersamakan dengan gadai yaitu barang bergerak karena pada waktu itu fidusia dianggap sebagai jalan keluar untuk menghindari larangan yang terdapat dalam gadai yaitu barang yang digadaikan harus diserahkan kepada dan dikuasai oleh kreditur sebagai penerima gadai.

Perkembangan selanjutnya adalah lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria atau UUPA yang tidak membedakan atas benda bergerak maupun benda tidak bergerak melainkan pembedaan atas bangunan tidak dapat dijaminakan terlepas dari tanahnya. Jadi orang yang memiliki bangunan diatas tanah dengan

---

<sup>5</sup> Marianna Sutadi, "Jaminan Fidusia Dan Kepailitan"(makalah yang disampaikan pada seminar sosialisasi Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Hukum Dan Perundang-Undangan RI bekerja sama dengan PT Bank Mandiri. Jakarta, 09-10 Mei 2000

hak sewa misalnya tidak dapat membebaninya dengan hak tanggungan tersebut. Oleh karenanya jalan satu-satunya adalah dengan Fidusia.

Perkembangan ini adalah sesuai dengan perkembangan kebutuhan masyarakat di Indonesia, di mana banyak orang yang menguasai tanah dengan hak-hak atas tanah yang tidak bisa dijamin dengan hak tanggungan, seperti hak sewa, hak pakai, hak menumpang, dan sebagainya. Bangunan-bangunan yang terletak di atas tanah tersebut tidak dapat dijamin dengan hak tanggungan dan ini dapat diatasi dengan jaminan fidusia.

Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman, yang menentukan bahwa rumah-rumah yang dibangun atas tanah yang dimiliki oleh pihak lain dapat dibebani dengan jaminan fidusia. Selain itu, UURS mengatur mengenai hak milik atas satuan rumah susun yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia, jika tanahnya tanah hak pakai atas tanah Negara.

Dalam penjelasan pasal 3 huruf a UUJF dinyatakan bahwa: “Berdasarkan ketentuan ini, maka bangunan di atas tanah milik orang lain yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan, dapat dijadikan objek jaminan fidusia”.

Menurut pasal 5 UUJF pembebanan benda dengan jaminan fidusia dibuat dengan akta notaris, pasal 15 ayat 1 undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris berbunyi sebagai berikut, notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberkan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

GHS Lukman Tobing menyatakan bahwa wewenang notaries adalah regel (bersifat umum) sedang, wewenang pada pejabat lainnya adalah pengecualian. Wewenang dari pejabat lainnya itu untuk membuat akta sedemikian hanya ada, apabila oleh undang-undang dinyatakan secara tegas, bahwa selain dari notaris, mereka juga berwenang membuatnya atau untuk pembuatan sesuatu akta tertentu

mereka oleh undang-undang dinyatakan sebagai satu-satunya yang berwenang untuk itu<sup>6</sup>.

Pasal 16 ayat 1a undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengharuskan notaris bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

Berkenaan dengan dijadikannya bangunan sebagai objek jaminan fidusia kantor pendaftaran jaminan fidusia dengan suratnya tanggal 21 Desember 2004 nomor w7-kp.01.10-2047 menolak pendaftaran jaminan fidusia atas bangunan yang diajukan oleh notaris Wachid Hasyim, S.H. di Surabaya dengan alasan bahwa pemilik bangunan sekaligus juga sebagai pemegang sertifikat tanah HGB tempat berdirinya bangunan.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut diatas maka penulis menentukan judul tesis **“Ketidak Cermatan Notaris Dalam Menjalankan Jabatan Notaris (Studi Terhadap Penolakan Pendaftaran Jaminan Fidusia Yang Telah Dibuatkan Akta Pembebanan Jaminan Fidusia)”**

### **1.2. Perumusan Masalah.**

Berdasarkan pada uraian diatas maka rumusan masalah yang merupakan pembatasan dan sekaligus gambaran terhadap focus persoalan yang akan ditulis diteliti dalam tulisan ini yaitu:

1. Bagaimana kecermatan dan ketelitian seharusnya dilaksanakan oleh notaris dalam menjalankan jabatannya
2. Bagaimana tanggung jawab notaris dalam hal terjadi pelanggaran terhadap Pasal 16 ayat 1 (a)
3. Apakah tindakan Notaris yang membuat akta jaminan fidusia atas bangunan yang didirikan diatas tanah HGB dapat dianggap melanggar Pasal 16 ayat 1 (a)

### **1.3. Metode Penulisan**

Penelitian ini menggunakan bentuk penelitian yuridis normative yaitu penelitian yang menekankan pada penggunaan norma-norma hukum secara

---

<sup>6</sup> Lukman Tobing GHS , Peraturan Jabatan Notaris, Airlangga, Jakarta: hal 33

tertulis serta didukung dengan hasil wawancara dengan narasumber dan informan. Adapun tipe penelitian yang digunakan bisa dilihat dari sudut sifatnya, termasuk penelitian eksplanatoris artinya peneliti berusaha menjelaskan objek penelitian yaitu mengenai penolakan pendaftaran jaminan fidusia oleh kantor pendaftaran jaminan fidusia Jakarta atas bangunan milik PT Arwinto Intan Wijaya.

Berkaitan dengan bentuk penelitian yang dipilih, maka jenis data yang digunakan adalah data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui penelusuran kepustakaan atau dokumentasi yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang mengikat berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penolakan fidusia tersebut diatas, sedangkan bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yaitu buku-buku, diktat-diktat ilmiah, jurnal hukum yang berkaitan dengan tesis ini.

Alat pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen dan wawancara. Studi dokumen dilakukan terhadap sumber data sekunder atau pustaka hukum yang terdiri dari sumber hukum primer, sumber hukum sekunder, dan sumber hukum tersier.

Analisis data menggunakan pendekatan kualitatif yaitu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis dengan cirri eksplanatoris sehingga hasil penelitian akan bersifat eksplanatoris deskriptif analitis.

#### **1.4.Sistematika Penulisan**

Penulisan tesis ini dibagi menjadi 3 (tiga) bab yaitu:

##### **Bab I: PENDAHULUAN**

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai latar belakang permasalahan yang diteliti, pokok permasalahan, tujuan penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.



## Bab II: PENOLAKAN PENDAFTARAN JAMINAN FIDUSIA YANG TELAH DIBUATKAN AKTA PEMBEBANAN JAMINAN FIDUSIA

Pembahasan dalam bab ini dibagi menjadi 3 (tiga) bagian yaitu:

### A1. Tinjauan umum tentang jaminan fidusia

Tinjauan umum terhadap jaminan fidusia dalam system hukum jaminan kebendaan dan asas-asas hukumnya di Indonesia, membahas mengenai sejarah terbentuknya lembaga fidusia, perkembangan objek fidusia, asas-asas hukum jaminan fidusia berdasarkan Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang jaminan fidusia, pembebanan jaminan fidusia, serta pembebanan jaminan kebendaan dalam pelaksanaan jaminan fidusia.

### A2. Tinjauan umum tentang Notaris

Tinjauan umum tentang Notaris membahas mengenai pengertian Notaris, sejarah Notaris di Indonesia, Kode Etik Notaris serta wewenang dan tanggung jawab seorang Notaris berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

### B. Kronologis Perkara

Pada bab ini akan diuraikan secara singkat mengenai penolakan jaminan fidusia dan prinsip kehati-hatian seorang notaris sebagai objek penulisan tesis ini.

### C. Analisis

Analisis terhadap kasus penolakan Pendaftaran Jaminan Fidusia atas bangunan milik PT. Arwinto Intan Wijaya, tanggung jawab notaris dalam hal terjadi pelanggaran terhadap Pasal 16 ayat 1 (a) Undang-Undang Jabatan Notaris dan tindakan Notaris yang membuat akta jaminan fidusia atas bangunan yang didirikan diatas tanah HGB dapat dianggap melanggar Pasal 16 ayat 1 (a) UUJN

### Bab III: PENUTUP

Bab ini terdiri dari kesimpulan dari pembahasan pada bab sebelumnya dan saran dari penulis



## BAB II

### PENOLAKAN PENDAFTARAN JAMINAN FIDUSIA YANG TELAH DIBUATKAN AKTA PEMBEBANAN JAMINAN FIDUSIA

#### 2.1. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Fidusia.

##### 2.1.1 Pengertian Fidusia.

*Fiduciare Eigendoms Overdracht* atau lazim disebut Fiducia (Fidusia) berasal dari kata *fides* yang berarti kepercayaan. Fidusia ini merupakan salah satu lembaga jaminan yang dulu pernah hanya dapat dijaminan atas benda-benda bergerak seperti halnya pada gadai.

Pada dasarnya Fidusia adalah suatu perjanjian *accessoir* antara kreditur dan debitur yang isinya pernyataan penyerahan hak milik secara kepercayaan atas benda-benda bergerak milik debitur kepada kreditur namun benda-benda tersebut masih tetap dikuasai oleh debitur sebagai peminjam pakai dan bertujuan hanya untuk jaminan atas pembayaran kembali uang pinjaman. Untuk penyerahannya dilakukan secara *constitutum Possessorium* artinya penyerahan dengan melanjutkan penguasaan atas benda-benda yang bersangkutan karena benda-benda tersebut memang masih berada di tangan debitur.

Dengan demikian jika disimak dalam perjanjian dengan jaminan fidusia ini dalam satu momentum telah terjadi suatu perjanjian dengan dua perbuatan sekaligus yaitu di satu pihak debitur menyerahkan hak milik atas benda-bendanya secara kepercayaan kepada debitur artinya benda-benda tersebut tidak diserahkan tetapi hanya hak miliknya saja. Di lain pihak pada saat yang sama kreditur selaku pemilik baru benda-benda itu meminjamkannya benda-benda yang bersangkutan secara kepercayaan kepada debitur untuk dipakai atau digunakan oleh debitur tanpa kreditur harus menyerahkannya karena memang masih dalam penguasaan debitur.

##### 2.1.2. Sejarah Terbentuknya Lembaga Fidusia

Konstruksi fidusia pada mulanya didasarkan pada yurisprudensi yang pernah ada, dimana fidusia dikatakan sebagai suatu bentuk pranata penyerahan hak milik secara kepercayaan, atas kebendaan atau barang-barang bergerak milik debitur kepada kreditur

dengan penguasaan fisik atas barang-barang itu tetap pada debitur, dengan ketentuan bahwa jika debitur melunasi hutangnya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan tanpa cidera janji, maka kreditur berkewajiban untuk mengembalikan hak milik atas barang-barang tersebut kepada debitur.

Pemberi fidusia percaya bahwa penerima fidusia mau mengembalikan Hak Milik barang yang telah diserahkan, setelah dilunasi utangnya. Sebaliknya penerima fidusia percaya bahwa pemberi fidusia tidak akan menyalah-gunakan barang jaminan yang berada dalam kekuasaannya<sup>11</sup>.

Pranata jaminan fidusia tersebut muncul atas dasar adanya kebutuhan masyarakat akan kredit dengan jaminan barang bergerak tanpa secara fisik melepaskan barang yang dijadikan jaminan. Gadai yang dikenal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau konstruksi Hukum Romawi. Code Penal maupun *Burgerlijk Wetboek* yang berlaku, mewajibkan diserahkannya kebendaan atau barang bergerak yang dijadikan jaminan kepada kreditur. Oleh karena debitur masih memerlukan benda yang menjadi jaminan, seperti misalnya perusahaan angkutan yang tidak mungkin melepas kendaraan yang dimilikinya, maka pranata jaminan gadai menjadi tidak mungkin dipergunakan banyak pihak.<sup>12</sup>

Fidusia sebenarnya timbul atas dasar kebutuhan masyarakat akan kredit dengan jaminan benda-benda bergerak tetapi masih memerlukan benda-benda tersebut untuk dapat dipakai sendiri. Jika menggunakan lembaga gadai tentunya benda-benda itu tidak dapat dipergunakan sendiri karena terbentur syarat *inbezitstelling* (Pasal 1152 ayat (2) KUH Perdata) yaitu adanya kewajiban melepaskan secara fisik benda-benda dari kekuasaan si pemberi gadai kepada pemegang gadai. Syarat-syarat gadai tersebut dirasakan sangat berat oleh pemberi gadai apalagi jika benda-benda yang akan dijaminakan justru sangat diperlukan untuk menopang kehidupan sehari-hari terutama dalam rangka menjalankan usaha seperti restoran, perusahaan bus, truk, taksi dan lain-lain.

---

<sup>11</sup> Listyowati Sumanto, Hukum Kebendaan Perdata Barat, Hukum Jaminan & Hukum Tetangga. (Fakultas Hukum Universitas Trisakti), hal 31.

<sup>12</sup> Gunawan Widjaja, Sejarah Lahirnya Fidusia Sebagai Pranata Jaminan Utang, (Jakarta: Business News 6458/28-4-2000), hal 1.

Karena kebutuhan tersebut timbulah dalam praktek apa yang disebut jual- beli dengan hak membeli kembali yang digunakan untuk menutupi suatu perjanjian pinjam-meminjam uang dengan suatu jaminan bagi pelunasan utang. Pihak penjual atau debitur menjual barang-barangnya kepada pembeli atau kreditur dengan ketentuan bahwa barang-barang tersebut tetap dikuasai debitur namun hanya sebagai peminjam pakai dan bila telah tiba saatnya jangka waktu yang diperjanjikan berakhir maka penjual atau debitur akan membeli kembali barang-barang yang sudah menjadi milik pembeli atau kreditur tersebut tetapi yang masih tetap dalam penguasaan penjual.

Konstruksi demikian tentu saja bukan merupakan bentuk jaminan yang sebenarnya namun keadaanlah yang memaksa para pencari kredit untuk menjual bendanya agar dapat meneruskan usahanya dengan harapan dapat memperoleh keuntungan selanjutnya dapat membeli kembali barang-barang yang telah dijualnya.

Praktek semacam itu sudah tentu menimbulkan pro dan kontra dikalangan ahli hukum. Ada yang berpendapat bahwa perjanjian demikian adalah perjanjian pemberian jaminan dalam bentuk gadai namun menjadi tidak sah karena barang tidak diserahkan kepada penerima gadai atau kreditur. Sebaliknya ada yang berpendapat bahwa para pihak tidak bermaksud untuk mengadakan perjanjian gadai karena tujuannya adalah untuk mengatasi syarat *inbezitstelling* dalam gadai yang memberatkan itu, oleh sebab itu perjanjian demikian dianggap sah-sah saja.

Keadaan yang tidak menentu tersebut mendapatkan kepastian hukum setelah dikeluarkannya keputusan-keputusan dari badan-badan peradilan yang merupakan dasar/yurisprudensi lahirnya fidusia baik di Nederland maupun di Indonesia.

Pada perkembangan berikutnya keberadaan jaminan fidusia ini dirasakan oleh para kreditur kurang memberikan kepastian hukum dalam hal pelunasan piutang yang telah diberikan kepada debitur. Kreditur banyak menemui kesulitan apabila akan mengeksekusi benda jaminan jika debitur cidera janji mengingat benda jaminan tetap dalam penguasaan debitur. Terlebih apalagi melihat kenyataan dasar hukum penerapan fidusia terbatas pada yurisprudensi karena belum tersedianya peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai tata cara, prosedur, dan akibat hukum yang timbul dari perjanjian jaminan fidusia.

Belum tersedianya peraturan perundang-undangan tentang fidusia berdampak pada kurangnya kepastian hukum dalam perjanjian fidusia serta lemahnya perlindungan hukum bagi kreditur penerima fidusia. Oleh karena itu masyarakat khususnya pelaku usaha, lembaga-lembaga perbankan, dan lembaga keuangan non-bank menganggap sudah saatnya ada ketentuan-ketentuan yang bersifat memberi pembatasan-pembatasan terhadap tindakan-tindakan debitur yang dapat merugikan kreditur pemegang fidusia dengan tetap memperhatikan kebutuhan dan kepentingan debitur selaku pengguna jasa perkreditan terhadap eksistensi jaminan fidusia.

Sebagai pranata jaminan utang, maka keberadaan lembaga fidusia telah lama dikenal oleh beberapa negara, termasuk Indonesia sewaktu masih jadi Negara bagian jajahan Belanda, atau lebih dikenal dengan Hindia Belanda. Adapun perkembangan fidusia ini dapat dilihat pada beberapa Negara sebagai berikut:<sup>13</sup>

#### 1. Zaman Romawi.

Fidusia, menurut asal katanya berasal dari kata *fides* yang berarti kepercayaan. sesuai dengan arti kata ini, maka hubungan hukum antara debitur (pemberi fidusia) dan kreditur (penerima fidusia) merupakan hubungan hukum yang berdasarkan kepercayaan. Pemberi fidusia percaya bahwa penerima fidusia mau mengembalikan hak milik barang yang telah diserahkan setelah dilunasi utangnya. Sebaliknya penerima fidusia percaya bahwa pemberi fidusia tidak akan menyalahgunakan barang jaminan yang berada dalam kekuasaannya.

Pranata jaminan fidusia sudah dikenal dan diberlakukan dalam masyarakat hukum Romawi. Ada dua bentuk jaminan fidusia, yaitu fidusia *cum creditor* dan fidusia *cum amion*. keduanya timbul dari perjanjian yang disebut *pactum fidusia* yang kemudian diikuti dengan penyerahan hak.

Dalam bentuk pertama atau lengkapnya *fidusia cum creditore contracta* yang berarti janji kepercayaan yang dibuat dengan kreditur. Dalam perjanjian tersebut diatur bahwa debitur akan mengalihkan kepemilikan atas suatu benda kepada kreditur sebagai jaminan atas utangnya dengan kesepakatan bahwa kreditur akan mengalihkan kembali kepemilikan tersebut kepada debitur apabila utangnya sudah dibayar lunas.

---

<sup>13</sup> Ibid hal. 3-4.

Kalau kita hubungkan dengan sifat yang ada pada setiap pemegang hak, maka dikatakan bahwa debitur mempercayakan kewenangan atas suatu barang kepada kreditur untuk kepentingan kreditur sendiri (sebagai jaminan pemenuhan perikatan oleh kreditur).

Timbulnya *fidusia cum creditore* ini disebabkan kebutuhan masyarakat akan hukum jaminan. Pada waktu itu dirasakan adanya suatu kebutuhan akan adanya hukum jaminan ini yang belum diatur oleh konstruksi hukum. Dengan *fidusia cum creditore* ini maka kewenangan yang dimiliki kreditur akan lebih besar yaitu sebagai pemilik atas barang yang diserahkan sebagai jaminan. Debitur percaya bahwa kreditur tidak akan menyalahgunakan wewenang yang diberikan itu. Kekuatannya hanya terbatas pada kepercayaan dan secara moral saja dan bukan kekuatan hukum. Debitur tidak akan dapat berbuat apapun jika kreditur tidak mau mengembalikan hak milik atas barang yang diserahkan sebagai jaminan itu. Hal ini merupakan kelemahan fidusia pada bentuk awalnya jika dibandingkan dengan sistem hukum jaminan yang kita kenal sekarang<sup>14</sup>.

Karena adanya kelemahan itu maka ketika gadai dan hipotek berkembang sebagai hak-hak jaminan, fidusia menjadi terdesak bahkan akhirnya hilang sama sekali dari hukum Romawi. Jadi fidusia timbul karena memang ada kebutuhan masyarakat akan hukum jaminan jaminan dan kemudian lenyap karena dianggap tidak lagi dapat memenuhi kebutuhan tersebut<sup>15</sup>.

Masyarakat Romawi pada waktu itu menganggap bahwa gadai dan hipotik lebih sesuai karena adanya aturan tertulis sehingga lebih memberi kepastian hukum. Gadai dan hipotek juga memberikan hak-hak yang seimbang antara kreditur dan debitur. Demikian pula hak-hak dari pihak ketiga akan lebih terjamin kepastiannya karena ada aturannya pula<sup>16</sup>.

Masyarakat hukum Romawi juga mengenal suatu pranata lain disamping pranata jaminan fidusia diatas, yaitu pranata titipan yang disebut *fidusia cum amico contracta* yang artinya janji kepercayaan yang dibuat dengan teman. Pranata ini pada dasarnya sama dengan pranata “*trust*” sebagaimana dikenal dalam sistem hukum *common law*. Lembaga ini sering digunakan dalam hal seorang pemilik suatu benda harus mengadakan perjalanan ke luar kota dan sehubungan dengan itu menitipkan kepemilikan benda

---

<sup>14</sup> Hj Lityowati Sumanto, SH. MH, *Op.Cit.*, hal 32

<sup>15</sup> *Ibid*, hal 32

<sup>16</sup> *Ibid*, hal 32

tersebut kepada temannya dengan janji bahwa teman tersebut akan mengembalikan kepemilikan benda tersebut jika pemiliknya sudah kembali dari perjalanannya. Dalam *fidusia cum amico contracta* ini kewenangan diserahkan kepada pihak penerima akan tetapi kepentingan tetap ada pada pihak pemberi.

Perkembangan selanjutnya adalah ketika hukum Belanda merepresikan Hukum Romawi dimana fidusia sudah lenyap, fidusia tidak ikut diresepsi. Itulah sebabnya dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW) Belanda tidak ditemukan pengaturan tentang fidusia. Seterusnya sesuai dengan asas konkordansi, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia yang memberlakukan BW juga tidak ditemukan pengaturan tentang fidusia.

## 2. Di Negara Belanda

Dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda, seperti yang telah diuraikan di atas, lembaga jaminan yang diatur adalah gadai untuk barang bergerak dan hipotek untuk barang tidak bergerak. Pada mulanya kedua lembaga jaminan dirasakan cukup memenuhi kebutuhan masyarakat pada bidang perkreditan. Tetapi karena terjadi krisis pertanian yang melanda Negara-negara Eropa pada pertengahan sampai akhir abad ke-19, terjadi penghambatan pada perusahaan-perusahaan pertanian untuk memperoleh kredit. Pada waktu itu tanah sebagai jaminan kredit menjadi agak kurang populer, dan kreditur menghendaki jaminan gadai sebagai jaminan tambahan disamping jaminan tanah tadi.<sup>17</sup> Kondisi seperti ini menyulitkan perusahaan-perusahaan pertanian. Dengan menyerahkan alat-alat pertaniannya sebagai jaminan gadai dalam pengambilan kredit sama saja dengan bunuh diri. Apalah artinya kredit yang diperoleh kalau alat-alat pertanian yang dibutuhkan untuk mengolah tanah sudah berada dalam penguasaan kreditur. Terjadilah perbedaan kepentingan antara kreditur dan debitur yang cukup menyulitkan kedua pihak. Untuk melakukan gadai tanpa penguasaan terbentur pada ketentuan Pasal 1152 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang melarangnya.

Untuk mengatasi hal tersebut dicarilah terobosan-terobosan dengan mengingat konstruksi hukum yang ada, yaitu jual beli dengan hak membeli kembali dengan sedikit

---

<sup>17</sup> Gunawan Wijaya, *op.cit.* hal. 5.



penyimpangan. Bentuk ini digunakan untuk menutupi suatu perjanjian peminjaman dengan jaminan. Pihak penjual (penerima kredit) menjual barangnya kepada pembeli (pemberi kredit) dengan ketentuan bahwa dalam jangka waktu tertentu penjual akan membeli kembali barang-barang itu dan yang penting barang-barang tersebut akan tetap berada dalam penguasaan penjual dengan kedudukan sebagai peminjam pakai. Untuk sementara hal ini dengan mengatasi kesulitan-kesulitan yang dihadapi pada waktu itu, tetapi karena hal itu bukan bentuk jaminan yang sebenarnya, tentu akan timbul kekurangan-kekurangan dalam prakteknya<sup>18</sup>.

Keadaan seperti itu berlangsung terus sampai dikeluarkannya keputusan oleh *Hoge Raad* (HR) Belanda pada tanggal 29 januari 1929 yang terkenal dalam nama *Bierbrouwerij Arrest*. Kasusnya adalah sebagai berikut:<sup>19</sup>

NV Heineken Bierbrouwerij Maatschappij meminjamkan uang sejumlah f.6000 kepada P. Bos pemilik warung kopi “sneek”, dengan jaminan berupa hipotek keempat atas tanah dan bangunan yang digunakan Bos sebagai tempat usahanya. Untuk lebih menjamin pelunasan utangnya, Bos menjual inventaris warungnya kepada Bierbrouwerij dengan hak membeli kembali dengan syarat bahwa inventaris itu untuk sementara dikuasai oleh Bos sebagai peminjam pakai. Pinjaman pakai itu akan berakhir jika Bos tidak membayar utang pada waktunya atau bilamana Bos jatuh pailit. Ternyata Bos benar-benar jatuh pailit dan hartanya harus diurus oleh kurator kepailitan (Mr. A.W. de Haan) termasuk inventaris tadi Bierbrouwerij kemudian menuntut kepada kurator kepailitan untuk menyerahkan inventaris tadi dengan sitaan Revindikasi. Kurator menolak dengan alasan bahwa perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali tersebut adalah tidak sah, karena hanya berpura-pura saja. Dalam gugatan rekonsensi kurator kepailitan menuntut pembatalan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali tersebut.

Dalam sidang pengadilan tingkat pertama, pengadilan *Rechtbank* dalam putusannya menolak gugatan Bierbrouwerij dan dalam rekonsensi mengabulkan gugatan rekonsensi dengan membatalkan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali

---

<sup>18</sup> Listyowati Sumanto, Op.Cit., hal 34

<sup>19</sup> Gunawan Wijaya, *Ibid*, hal.7.

tersebut.<sup>20</sup> Alasannya adalah para pihak hanya berpura-pura mengadakan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali tersebut.<sup>21</sup> Yang sesungguhnya terjadi adalah perjanjian pemberian jaminan dalam bentuk gadai. Akan tetapi gadai tersebut adalah tidak sah karena barangnya tetap berada dalam kekuasaan pemberi gadai sehingga bertentangan dengan larangan pasal 1152 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Pasal 1198 ayat (2) Kitab Undang- Undang Hukum Perdata)

Atas putusan ini Bierbrouwerij menyatakan banding yang keputusannya adalah menyatakan jual beli dengan hak membeli kembali tersebut adalah sah. Dengan demikian kurator kepailitan diperintahkan untuk menyerahkan inventaris warung kopi kepada Bierbrouwerij. Atas keputusan ini kurator kepailitan menyatakan kasasi dan dalam putusannya Hoge Raad menyatakan bahwa yang dimaksud oleh para pihak adalah perjanjian penyerahan hak milik sebagai jaminan dan merupakan *titel* yang sah. Kurator kepailitan diperintahkan untuk menyerahkan inventaris Bos kepada Bierbrouwerij.

Pertimbangan yang diberikan oleh Hoge Raad dalam keputusannya adalah:<sup>22</sup>

- a. Bahwa Hof, dengan memperhatikan berbagai ketentuan dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak telah menentetukan bahwa mereka bermaksud mengadakan perjanjian atas pinjaman sebesar f.6000 sebagai jaminan kebendaan (disamping hipotek keempat)
- b. Bahwa karenanya maksud para pihak adalah untuk menyerahkan inventaris Bos sebagai jaminan dan hal ini merupakan sebab daripada perjanjian.
- c. Bahwa sebab yang demikian adalah batal.
- d. Bahwa perjanjian yang demikian tidak bertentangan dengan ketentuan mengenai gadai juga dengan asas persamarataan kreditur, tidak bertentangan dengan gadai karena para pihak tidak bermaksud untuk mengadakan perjanjian gadai dan tidak bertentangan dengan asas persamarataan dari para kreditur karena ketentuan ini hanya berlaku bilamana mengenai barang-barang kreditur, sedang dalam hal ini tidak ada barang debitur.
- e. Bahwa disini juga tidak ditemui suatu penyelundupan Undang-Undang.

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm.7.

<sup>21</sup> Sri Gambir Melati Hatta, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama: Pandangan Masyarakat Dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, (Bandung: Alumni,1999), hlm.26.

<sup>22</sup> Gunawan Wijaya, *Eksekusi Terhadap Putusan HR dan Penerapannya di Indonesia*, (Jakarta: Business New, 6459/12-03-2001), hal.2.

- f. Bahwa perjanjian inipun tidak bertentangan dengan kesusilaan karena Undang-Undang memberikan kebebasan sepanjang hal tersebut masih dianggap wajar.

Hal ini telah melahirkan lembaga jaminan dengan jaminan penyerahan hak milik secara kepercayaan yang dikenal dengan fidusia. Putusan Hoge Raad kemudian menimbulkan pertentangan pendapat dikalangan ahli hukum. Terutama yang menyangkut salah satu pertimbangan Hoge Raad dalam putusannya yang menyatakan bahwa perjanjian penyerahan hak milik itu tidak bertentangan dengan ketentuan tentang gadai. Sebagian para ahli hukum menyetujui pertimbangan itu, tetapi sebagian lagi menyatakan bahwa dengan demikian Hoge Raad mengakui suatu penyelundupan hukum.

Sebagai salah satu jaminan Negara Belanda, Indonesia pada waktu itu juga merasakan imbasnya. Untuk mengatasi masalah itu lahirlah peraturan tentang ikatan panen atau *Oogstverband* (Staatsblad 1886 Nomor 57). Peraturan ini mengatur mengenai peminjaman uang, yang diberikan dengan jaminan panen yang akan diperoleh dari suatu perkebunan. Dengan adanya peraturan ini maka dimungkinkan untuk mengadakan jaminan atas barang-barang bergerak, atau setidaknya-tidaknya kemudian menjadi barang-barang bergerak, sedangkan barang-barang itu tetap berada dalam kekuasaan debitur.<sup>23</sup>

### 3. Di Indonesia

Seperti halnya di Belanda, keberadaan fidusia di Indonesia diakui oleh yurisprudensi berdasarkan keputusan Hoogerechtshof (HGH) tanggal 18 Agustus 1932. Kasusnya adalah sebagai berikut:<sup>24</sup>

Pedro Clignett meminjam uang dari Bataafsche Petroleum Maatschappij (BPM) dengan jaminan hak milik atas sebuah mobil secara kepercayaan. Clignett tetap menguasai mobil itu atas dasar perjanjian pinjam pakai yang akan berakhir jika Clignett lalai membayar utangnya dan mobil tersebut akan diambil oleh Bataafsche Petroleum Maatschappij. Ketika Clignett benar-benar tidak melunasi utangnya pada waktu yang ditentukan, Bataafsche Petroleum Maatschappij menuntut penyerahan mobil dari Clignett, namun ditolaknya dengan alasan bahwa perjanjian yang dibuat itu tidak sah. Menurut Clignett jaminan yang ada adalah gadai, tetapi karena barang gadai dibiarkan

<sup>23</sup> *Ibid*, hlm.7.

<sup>24</sup> Lihat H. Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Fidusia, Suatu Kebutuhan Yang Didambakan* (Disertasi), (Bandung: Alumni, 2004), hlm.55.

tetap berada dalam kekuasaan debitur maka gadai tersebut tidak sah sesuai dengan pasal 1152 ayat (2) Kitab Undang- Undang Hukum Perdata. Dalam putusnya Hoogerechtshof menolak alasan Clignett karena menurut Hoogerechtshof jaminan yang dibuat antara Bataafsche Petroleum Maatschappij dengan Clignett bukanlah gadai, melainkan penyerahan hak milik secara kepercayaan atau fidusia yang telah diakui oleh Hoge Raad dalam Bierbrouwerij Arest. Clignett diwajibkan untuk menyerahkan jaminan itu kepada Bataafsche Petroleum Maatschappij.

Pada waktu itu, karena sudah terbiasa dengan Hukum Adat, penyerahan secara *Constitutum Possessorium* sulit dibayangkan, apalagi dimengerti dan dipahami oleh orang Indonesia. Pada prakteknya, dalam perjanjian jaminan fidusia diberi penjelasan bahwa barang itu diterima pihak penerima fidusia pada tempat barang-barang itu terletak, dan pada saat itu juga kreditur menyerahkan barang-barang itu kepada pemberi fidusia yang atas kekuasaan penerima fidusia telah menerimanya dengan baik, untuk dan atas nama penerima fidusia sebagai penyimpan. Walaupun demikian, sebenarnya konsep *Constitutum Possessorium* ini bukan hanya monopoli Hukum Barat saja. Jikalau diteliti dan dicermati, dalam Hukum Adat di Indonesia pun mengenal konstruksi yang demikian. Misalnya tentang gadai tanah menurut Hukum Adat, penerima gadai biasanya bukan petani penggarap (pemberi gadai). Dengan demikian pemberi gadai tetap menguasai tanah yang digadaikan itu tetapi bukan sebagai pemilik tetapi sebagai penggarap<sup>25</sup>.

Setelah adanya keputusan Hoogerechtshof itu, fidusia selanjutnya berkembang dengan baik disamping gadai dan hipotek. Dalam perjalanannya, fidusia telah mengalami perkembangan yang cukup berarti. Perkembangan itu misalnya menyangkut kedudukan para pihak. Pada zaman romawi dulu,<sup>26</sup> 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 disitu, perkembangan selanjutnya juga menyangkut kedudukan debitur, hubungannya dengan pihak ketiga dan mengenai objek fidusia ini, baik Hoge Raad Belanda maupun Mahkamah Agung di Indonesia secara konsekuen

---

<sup>25</sup> Listyowati Sumanto, *Op.Cit.*, hal 37-38.

<sup>26</sup> Gunawan Wijaya, *Op.Cit.*, hal.2.

berpendapat bahwa fidusia hanya dapat dilakukan atas barang-barang bergerak.<sup>27</sup> Namun dalam praktik kemudian orang sudah menggunakan fidusia untuk barang-barang tidak bergerak. Apalagi dengan berlakunya Undang-undang Pokok Agraria (UU Nomor 5 Tahun 1960) perbedaan barang bergerak dan barang 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 maka 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 atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.

### 2.1.3. Perkembangan Objek Fidusia

Pada mulanya fidusia dapat dilakukan baik atas benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Hal ini terjadi pada zaman Romawi karena pada masa tersebut kedua pengertian itu didasarkan pada kenyataan fisiknya ialah apakah benda-benda itu dapat bergerak artinya dapat beralih tempat atau tidak. Namun pengertiannya masih dalam bentuk *fidusia cum creditore* yang timbul sebagai akibat adanya kebutuhan masyarakat akan hukum jaminan tetapi keadaan hukumnya belum mengenai figure hukum jaminan yang dimaksud dan juga belum ada hak-hak jaminan yang lain. Akibatnya digunakanlah dalam praktek konstruksi hukum yang ada yaitu pengalihan hak milik dari debitur kepada kreditur dalam bentuk jual beli dengan hak membeli kembali secara tidak benar, karena bukan merupakan suatu bentuk jaminan yang sebenarnya.<sup>28</sup>

Perkembangan yurisprudensi di Indonesia kemudian adalah bahwa fidusia hanya dapat dijaminan atas benda bergerak. Hal ini terbukti melalui keputusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 158 Tahun 1950 Pdt tanggal 22 Maret 1951 dalam perkara *Algemene Volkscrediet Bank* yang berkedudukan di Semarang selaku penggugat melawan *The Gwan Gee* dan *Marpoeah* juga di Semarang selaku tergugat. Dalam putusannya, Pengadilan Tinggi memutuskan membatalkan penyerahan secara kepercayaan sepanjang mengenai *bijgebouw* dan *garage* yang terletak di kampung

<sup>27</sup> J.Satrio, *Hukum Jaminan Kebendaan Fidusia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 150.

<sup>28</sup> Oey Hoey Tiong, *Fidusia Sebagai Jaminan Unsur-unsur Perikatan*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985), hlm. 36.

Kemahgempal Gang III Nomor 1010 Semarang. Sedangkan mengenai barang-barang bergerak tetap dinyakan sah.

Bukti lain adalah Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 372 K/SIP/1970 tanggal 1 september 1971 dan dimuat dalam yurisprudensi Indonesia penerbitan III tahun 1972 dalam perkara antara Lo Ding Siang melawan Bank Indonesia. Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusannya menetapkan bahwa perjanjian penyerahan hak sebagai jaminan fidusia hanya sah sepanjang mengenai benda-benda bergerak. Oleh karena itu tidak sah penyerahan hak sebagai jaminan atas gedung kantor PT Bank Pengayoman yang terletak di jalan Kepondang No. 29-31 Semarang berikut inventarisasinya. Kemudian berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 4/248/UPPK/PK tanggal 16 Maret 1972 dinyatakan bahwa untuk benda-benda bergerak dipakai lembaga jaminan fidusia dan atau gadai.

Diakhir abad XX tepatnya pada tanggal 30 september 1999 melalui Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, objek fidusia mengalami penegasan karena melalui Undang-undang ini ditetapkan dengan jelas bahwa yang dapat dijadikan jaminan fidusia menurut Pasal 1 ayat (2) adalah benda bergerak baik berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda yang tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia.

#### **2.1.4. Asas-asas Hukum Jaminan Fidusia Berdasarkan Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia**

Untuk dapat membahas asas-asas hukum tersebut, maka dapat diketahui bahwa yang harus diperhatikan adalah hal-hal sebagai berikut:

##### **1. Asas-asas umum Hukum Kebendaan**

Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan dikenal sekurangnya ada 10 asas umum dari hukum kebendaan, yang meliputi:<sup>29</sup>

- a. Hukum kebendaan merupakan hukum yang bersifat memaksa (*dwingendrecht*)

---

<sup>29</sup>Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Asas-asas Hukum kebendaan*, (Jakarta:BPHN Departemen Kehakiman, 1987), hlm.12.

- yang berarti bahwa ketentuan hukum kebendaan merupakan ketentuan yang bersifat mutlak dan tidak dapat disimpangi oleh para pihak.
- b. Dapat dipindahkan. Asas ini memberikan pengertian bahwa, kecuali dalam hal-hal dimana terjadi pertentangan dengan ketentuan umum; hak milik atas kebendaan dapat dialihkan dari pemiliknya semula kepada pihak lainnya, dengan segala akibat hukumnya.
  - c. *Individualiteit*, yang berarti bahwa yang dapat dimiliki sebagai kebendaan adalah segala sesuatu yang menurut hukum dapat ditentukan sifatnya.
  - d. *Totaliteit*. Asas ini menyatakan bahwa kepemilikan oleh seorang individu atas suatu kebendaan berarti kepemilikan menyeluruh atas setiap bagian dari kebendaan tersebut. Ini berarti seseorang tidak mungkin memiliki bagian dari suatu kebendaan, jika ia sendiri tidak memiliki *titel* hak milik atas kebendaan tersebut secara utuh (Pasal 500, Pasal 588, dan Pasal 603 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)
  - e. Asas tidak dapat dipisahkan (*onsplitsbaarheid*). Asas ini merupakan konsekuensi hukum dari asas *totaliteit*, dimana dikatakan bahwa seseorang tidak dimungkinkan untuk melepaskan hanya sebagian dari miliknya atas suatu kebendaan yang utuh. Meskipun seorang pemilik diberi kewenangan untuk membebani hak miliknya dengan hak kebendaan lainnya yang bersifat terbatas, namun pembebanan yang dilakukan tersebutpun hanya dapat dibebankan terhadap keseluruhan dari kebendaan yang menjadi miliknya tersebut.
  - f. Asas *prioriteit*. Pada uraian mengenai asas *onsplitsbaarheid* di atas telah dikatakan bahwa asas suatu kebendaan dimungkinkan untuk diberikan *jure in re aliena*, yang memberikan hak kebendaan terbatas atas kebendaan tersebut. Hak kebendaan secara terbatas ini oleh hukum diberi kedudukan secara berjenjang (prioritas) antara satu hak dengan hak lainnya.
  - g. Asas percampuran (*vermenging*). Asas ini merupakan juga asas kelanjutan dari pemberian *jure in re aliena*, dimana dalam hukum kebendaan pemegang hak milik atas kebendaan yang diberi hak kebendaan terbatas (*jure in re aliena*) tersebut. Oleh karena jika hak kebendaan terbatas tersebut jatuh ke tangan

pemegang hak milik kebendaan tersebut, maka hak kebendaan yang bersifat terbatas tersebut demi hukum hapus.

- h. Asas *publiciteit*. Asas ini berhubungan dengan fungsi dan kewajiban pencatatan dan publisitas dalam hukum kebendaan. Pencatatan dalam hukum kebendaan merupakan suatu hal yang boleh dikatakan bersifat mutlak agar hak kebendaan yang diberikan oleh Undang-undang, maupun yang diberikan secara terbatas (*jure in re aliena*) tersebut dapat diakui dan dipertahankan oleh pemiliknya terhadap setiap pihak yang bermaksud untuk mengganggunya.
- i. Asas perlakuan yang berbeda atas kebendaan bergerak dan kebendaan tidak bergerak. Secara umum kita semua ketahui bahwa meskipun, dengan diberlakukan Undang-undang Pokok Agraria pembedaan atas benda bergerak dan tidak bergerak tidak begitu relevan lagi, dan cenderung bergeser ke arah kebendaan tanah dan bukan tanah, asas perlakuan yang berbeda ini tetap saja menjadi relevan kembali, terutama yang berhubungan dengan hak jaminan kebendaan sebagian bagian dari *jure in re aliena*.
- j. Adanya sifat perjanjian dalam tiap-tiap pengadaan atau pembentukan hak kebendaan. Asas ini mengingatkan kita kembali bahwa pada dasarnya dalam tiap-tiap hukum perjanjian terkandung pula asas kebendaan dan dalam tiap-tiap hak kebendaan melekat pula sifat hukum perjanjian didalamnya. Sifat perjanjian ini menjadi makin penting adanya dalam pemberian hak kebendaan yang terbatas (*jure in re aliena*), sebagaimana dimungkinkan oleh Undang-undang.

## 2. Jaminan Fidusia

Fidusia adalah hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda. Hal yang dimaksud dengan jaminan fidusia adalah hak atas jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud dan yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang hak tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur



lainnya. Pengalihan hak kepemilikan tersebut semata-mata sebagai jaminan bagi pelunasan utang, bukan untuk seterusnya dimiliki oleh kreditur atau penerima fidusia.

### 3. Sifat Jaminan Fidusia

Adapun sifat-sifat dari jaminan fidusia, adalah:

- a. Jaminan fidusia merupakan jaminan kebendaan yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur yang memiliki hak didahulukan dari kreditur lainnya. Hak kreditur tersebut tidak hapus karena adanya kepailitan debitur.
- b. Mengikuti objek dalam tangan siapapun objek jaminan tersebut berada, kecuali terhadap benda yang digolongkan sebagai benda persediaan.
- c. Merupakan perjanjian ikutan atau aksesoir dari suatu perjanjian pokok yang mengakibatkan hapusnya jaminan fidusia bilamana utang yang dijamin hapus.
- d. Tidak dapat dilakukan pembebanan utang atau fidusia ganda atas benda yang sudah dan masih dibebani jaminan fidusia, tetapi dapat diberikan untuk menjamin utang kepada lebih dari seorang kreditur asalkan diberikan pada saat yang sama.

Ketentuan Pasal 1 butir 2 Undang-undang Jaminan Fidusia menyatakan bahwa:

“Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani dengan 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 penerima fidusia”.

Ini berarti Undang-undang Jaminan Fidusia secara tegas menyatakan jaminan fidusia adalah agunan atas kebendaan atau jaminan kebendaan (*zekelijke zekerheid, security right in rem*) yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia, yaitu hak yang didahulukan terhadap kreditur lainnya. Menurut Pasal 27 ayat (3) Undang-Undang Jaminan Fidusia, Hak ini tidak hapus karena adanya kepailitan dan atau likuidasi pemberi fidusia.

Dengan demikian tidak ada alasan untuk menyatakan bahwa jaminan fidusia hanya merupakan perjanjian obligatoir yang melahirkan hak yang bersifat *persoonlijk* (perorangan) bagi kreditur.

#### 4. Sifat Assesoir Dari Perjanjian Pemberian Jaminan Fidusia.

Jika pasal 4 Undang-undang Jaminan Fidusia secara tegas menyatakan bahwa jaminan fidusia merupakan perjanjian assesoir dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi (yang berwujud dalam tindakan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu) yang dapat dinilai dengan uang. Sebagai suatu perjanjian assesoir, perjanjian jaminan fidusia memiliki sifat sebagai berikut.<sup>30</sup>

- a. Ketergantungan terhadap perjanjian pokok.
- b. Keabsahannya semata-mata ditentukan oleh sah tidaknya perjanjian pokok.
- c. Sebagai perjanjian bersyarat, maka hanya dapat dilaksanakan jika ketentuan yang disyaratkan dalam perjanjian pokok telah atau tidak dipenuhi.

Oleh karena Jaminan Fidusia merupakan perjanjian *accessoir* maka berdasarkan Pasal 25 ayat (1) a Undang-Undang Jaminan Fidusia hapus karena hapusnya hutang yang dijamin dengan Fidusia.

#### 5. Sifat Mendahului (*droit de preference*) Dalam Jaminan Fidusia

Sama halnya seperti hak agunan atas kebendaan lainnya seperti gadai yang diatur dalam Pasal 1150 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Hak Tanggungan (Pasal 1 butir 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan) dan Hipotek, maka jaminan fidusia menganut prinsip *droit de preference*. Sesuai ketentuan Pasal 28 Undang-undang Jaminan Fidusia, prinsip ini berlaku sejak tanggal pendaftarannya pada Kantor Pendaftaran Fidusia.<sup>31</sup>

Berdasarkan Pasal 1 ayat (2), Penerima Fidusia mempunyai kedudukan yang diutamakan terhadap kreditur lainnya. Kemudian menurut Pasal 27 ayat (1), Penerima Fidusia memiliki hak yang didahulukan terhadap kreditur lainnya. Hak yang didahulukan tersebut adalah hak Penerima Fidusia untuk mengambil pelunasan piutangnya atas hasil eksekusi benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia (ayat 2). Menurut penjelasan atas ayat (1), hak yang didahulukan dihitung sejak tanggal pendaftaran benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia pada Kantor Pendaftaran Fidusia. Kemudian hak yang

<sup>30</sup> Ratu Rusmiati, *Aspek Yuridis Dari Standarisasi Prosedur Pendaftaran Jaminan Fidusia Menurut Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999* (tesis), (Jakarta: Universitas Krisna Dwipayana, Program Pasca Sarjana, 2008), hal 55.

<sup>31</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung: Alumni, 1994), hal.166;

didahulukan dari Penerima Fidusia tidak hapus karena adanya kepailitan dan atau likuidasi Pemberi Fidusia (ayat 3). Ketentuan dalam ayat ini menurut Penjelasannya berhubungan dengan ketentuan bahwa Jaminan Fidusia merupakan hak agunan atas kebendaan bagi pelunasan utang. Disamping itu ketentuan dalam Undang-undang tentang kepailitan tentang kepailitan menentukan bahwa benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia berada di luar kepailitan dan atau likuidasi. Dengan demikian apabila Pemberi Fidusia jatuh pailit, maka hak yang didahulukan dari Penerima Fidusia tidak hapus karena benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia tidak termasuk dalam harta pailit Pemberi Fidusia<sup>32</sup>.

Jika kita berfikir sebaliknya, yaitu bagaimana jika penerima fidusia yang dinyatakan pailit? Apakah benda yang menjadi objek fidusia jaminan fidusia dan yang hak kepemilikannya secara fidusia ada pada penerima fidusia termasuk dalam harta pailitnya? Untuk menjawab pertanyaan ini kita harus melihat ketentuan Pasal 33 Undang-undang Fidusia yang menyatakan bahwa “Setiap janji yang memberi kewenangan kepada penerima fidusia untuk memiliki benda yang menjadi objek jaminan fidusia apabila debitur cidera janji, batal demi hukum”.<sup>33</sup> Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan bahwa objek jaminan fidusia tidak menjadi bagian harta pailit penerima fidusia, oleh karena hak kepemilikan atas objek tersebut diperolehnya semata-mata sebagai jaminan.

## 6. *Droit de Suite*

Menurut Pasal 20 Undang-Undang Nomor 42 tentang Jaminan Fidusia; Jaminan fidusia tetap mengikuti benda yang menjadi objek jaminan fidusia dalam tangan siapa pun benda tersebut berada, kecuali pengalihan atas benda persediaan yang menjadi objek jaminan fidusia.

Ketentuan ini merupakan pengakuan atas prinsip *droit de suite* yang telah merupakan bagian dari peraturan perundang-undangan Indonesia dalam kaitannya dengan hak milik atas kebendaan (*in rem*)<sup>34</sup>. Namun demikian Undang-undang tidak menutup kemungkinan terjadinya pengecualian. Pengecualian atas prinsip ini terdapat dalam hal

---

<sup>32</sup> Listyowati Sumanto, *Hukum Kebendaan Perdata Barat, Hukum Jaminan & Hukum Tetangga*, (Fakultas Hukum Universitas Trisakti), hal 50-51.

<sup>33</sup> Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia Pasal 33.

<sup>34</sup> Listyowati Sumanto, *Loc.Cit.*

benda yang menjadi objek jaminan fidusia adalah benda persediaan. Sesuai dengan Pasal 21 Undang-undang Jaminan Fidusia maka pemberi fidusia dapat mengalihkan benda persediaan yang menjadi objek jaminan fidusia dengan cara prosedur yang lazim dilakukan dalam usaha perdagangan. Pengalihan disini maksudnya adalah antara lain termasuk menjual atau menyewakan dalam rangka kegiatan usahanya.<sup>35</sup>

Undang-undang menentukan batasan bahwa apabila terjadi cidera janji oleh debitur dan atau pemberi fidusia pihak ketiga, maka ketentuan mengenai pengalihan persediaan tersebut tidak berlaku. Cidera janji tersebut dapat berupa tidak dipenuhinya prestasi, baik yang berdasarkan perjanjian pokok, perjanjian jaminan fidusia, maupun perjanjian jaminan lainnya.

Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia yang telah dialihkan yang berupa benda persediaan tersebut wajib diganti oleh pemberi fidusia dengan objek yang setara. Pengertian setara di sini tidak hanya nilainya tetapi juga setara jenisnya. Ini berguna untuk menjaga kepentingan penerima fidusia.

Dalam hal pemberi fidusia cidera janji, maka hasil pengalihan dan atau tagihan yang timbul karena pengalihan benda persediaan, demi hukum menjadi objek Jaminan Fidusia pengganti dari objek jaminan fidusia yang dialihkan.

Pembeli benda yang menjadi objek jaminan fidusia yang merupakan benda persediaan bebas dari tuntutan meskipun pembeli tersebut mengetahui tentang adanya jaminan fidusia itu, asalkan pembeli telah membayar lunas harga penjualan benda tersebut sesuai dengan harga pasar. Harga pasar disini maksudnya adalah harga yang wajar yang berlaku di pasar pada saat penjualan benda tersebut, sehingga tidak mengesankan adanya penipuan dari pihak pemberi fidusia dalam melakukan penjualan benda tersebut.

Selanjutnya dalam Pasal 23 ayat (1) diatur secara khusus, yaitu apabila penerima fidusia setuju bahwa pemberi fidusia dapat menggunakan, menggabungkan, mencampur, atau mengalihkan benda atau hasil dari benda yang menjadi objek jaminan fidusia, atau menyetujui melakukan penagihan atau melakukan kompromi atas piutang, maka persetujuan tersebut tersebut tidak berarti bahwa penerima fidusia melepaskan jaminan

---

<sup>35</sup> Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia Pasal 21.

fidusia. Penjelasan Pasal ini memberi batasan bahwa yang dimaksud dengan menggabungkan adalah penyatuan bagian-bagian dari benda tersebut. Sedangkan mencampur adalah penyetujuan benda yang sepadan dengan benda yang menjadi objek jaminan fidusia. Pengaturan ini memang perlu mengingat bahwa pada umumnya yang menjadi objek jaminan fidusia adalah barang bergerak yang beraneka ragam jenisnya.<sup>36</sup>

Sehubungan dengan itu jelas terdapat larangan dalam Pasal 23 ayat (2) yaitu pemberi fidusia dilarang mengalihkan, menggadaikan, atau menyewakan kepada pihak lain Benda yang menjadi objek jaminan fidusia (pasal 24 Undang-undang Jaminan Fidusia). Beban itu dilimpahkan kepada pemberi fidusia.<sup>37</sup> Hal ini karena pemberi fidusia tetap menguasai secara fisik benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia dan dia yang memakainya serta sepenuhnya memperoleh manfaat ekonomis dari pemakaian benda tersebut. Jadi sudah sewajarnya pemberi fidusia yang bertanggung jawab atas semua akibat dan resiko yang timbul berkenaan dengan pemakaian dan keadaan benda tersebut.

#### **2.1.5. Pembebanan Jaminan Fidusia**

Pemberi fidusia adalah debitur (Perseorangan/korporasi) yang menyerahkan hak miliknya atas suatu barang tertentu yang dimilikinya kepada kreditur sebagai jaminan pelunasan pembayaran atas utang yang diberikan oleh kreditur. Pemberi fidusia mempunyai kewajiban untuk menyerahkan hak miliknya kepada kreditur dan pemberi fidusia berhak untuk menguasai secara fisik sebagai detentor dari barang tersebut. Pemberi fidusia wajib memelihara barang jaminan itu dengan baik dan tidak mengalihkan benda itu kepada orang lain tanpa persetujuan penerima fidusia.

Penerima fidusia adalah pihak kreditur (Perseorangan/korporasi) yang memberi piutang kepada debitur yang menerima penyerahan hak milik dari tangan pemberi fidusia untuk kemudian penguasaannya diberikan kembali kepada debitur untuk dimanfaatkan. Kreditur berkedudukan sebagai penerima jaminan, oleh karena benda/barang yang dijaminan tersebut merupakan hak milik, maka kreditur dapat melakukan beberapa tindakan seperti layaknya seorang pemilik barang, misalnya pengawasan atas barang jaminan. Kreditur dalam hal ini sebagai orang yang berkentingan atas barang jaminan namun kewenangan atas barang jaminan tersebut dikuasakan kembali kepada debitur.

---

<sup>36</sup> Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia Pasal 23 ayat (1)

<sup>37</sup> Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia Pasal 23 ayat (2) dan Pasal 24.

Dalam peristiwa penjaminan fidusia ini pihak kreditur tidak akan menjadi pemilik yang penuh, kreditur hanya merupakan *bezitloos eigenaar* atas barang jaminan tersebut. Kedudukan kreditur hanya sebagai pemegang jaminan, sedangkan kewenangan sebagai pemilik yang dipunyainya adalah kewenangan yang masih berhubungan dengan jaminan itu sendiri. Oleh karena itu kewenangan tersebut diartikan sebagai kewenangan terbatas.

Bentuk perjanjian fidusia harus dibuat dengan akta notaris dalam bahasa Indonesia. Akta notaris merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya diantara para peserta ahli warisnya atau para pengganti haknya. Alasan mengapa harus dibuat dengan akta notaris terhadap perjanjian fidusia adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 1867 sampai dengan 1872 KUH Perdata. Dengan demikian apabila pihak kreditur akan mengeksekusi benda jaminan, kedudukan pembuktiannya terhadap keabsahan perjanjian jaminan menjadi kuat.

Fase pembebanan jaminan fidusia.<sup>38</sup>

- a. Adanya perjanjian pokok  
Pembebanan fidusia bersifat perjanjian aksesoir, yaitu pembebanan hapus apabila perjanjian pokoknya hapus.
- b. Perjanjian yang bersifat konsensual dan obligatoir.  
Perjanjian kredit antara kreditur dan debitur dengan jaminan fidusia. Diantara Pihak pemberi fidusia dan penerima fidusia diadakan perjanjian dimana ditentukan bahwa debitur meminjam sejumlah uang dengan janji akan menyerahkan hak miliknya secara fidusia sebagai jaminan kepada pemberi kredit.
- c. Adanya penyerahan secara *Constitutum Possessorium*  
Adanya perjanjian kebendaan diantara pihak pemberi dan penerima fidusia dilakukan penyerahan secara *Constitutum Possessorium* dimana benda tetap dikuasai oleh pemberi fidusia. Fase ini mengandung penyerahan semu, sebab benda fidusia tersebut masih berada tetap dalam kekuasaan pemberi fidusia. Penyerahan ini ditentukan sebagai cara yang sah untuk lahirnya hak jaminan kebendaan yang baru,

---

<sup>38</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Bab-bab Tentang Creditve Band*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti,1991), hlm. 90-92.

walaupun penyerahannya tidak merupakan penyerahan yang nyata yang dikenal bagi benda bergerak.

d. Adanya perjanjian pinjam pakai.

Pembebanan kebendaan dengan jaminan fidusia dibuat dengan Akta Notaris dalam bahasa Indonesia dan merupakan Akta Jaminan Fidusia (Pasal 5 ayat (1) Undang-undang Jaminan Fidusia). Dalam Akta Jaminan Fidusia tersebut selain dicantumkan hari dan tanggal, juga dicantumkan waktu (jam) pembuatan akta tersebut. Akta Jaminan Fidusia harus memuat sekurang-kurangnya hal-hal sebagai berikut:

1. Identitas pihak pemberi dan penerima fidusia  
Identitas tersebut meliputi nama lengkap, agama, tempat tinggal, atau tempat kedudukan, tanggal lahir, jenis kelamin, status perkawinan dan pekerjaan.
2. Data perjanjian pokok yang dijamin fidusia, yaitu mengenai macam perjanjian dan utang yang dijamin fidusia.
3. Uraian mengenai benda yang menjadi objek jaminan fidusia.  
Uraian mengenai benda yang menjadi objek jaminan fidusia cukup dilakukan dengan mengidentifikasi benda tersebut, dan dijelaskan mengenai surat bukti kepemilikannya. Dalam hal benda yang menjadi objek jaminan fidusia merupakan benda dalam persediaan (*inventory*) yang selalu berubah-ubah dan atau tidak tetap, seperti stok bahan baku, barang jadi, atau portofolio perusahaan efek, maka dalam akta jaminan fidusia dicantumkan uraian mengenai jenis, merk, kualitas dari benda tersebut.
4. Nilai penjaminan
5. Nilai benda yang menjadi objek jaminan fidusia.

Sebagai Undang-undang yang baru di introduksi Undang-undang Jaminan Fidusia memberikan kelonggaran dalam bentuk beberapa pengecualian terhadap ketentuan tersebut, sebagai bagian dari ketentuan peralihan Undang-undang Jaminan fidusia terhadap perjanjian jaminan fidusia yang telah ada sebelum berlakunya Undang-undang Jaminan Fidusia ini.

Sejalan dengan ketentuan yang mengatur hipotek, dan Undang-undang Hak Tanggungan, maka akta jaminan fidusia juga harus dibuat oleh dan atau dihadapan

pejabat yang berwenang. Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa akta notaris merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya di antara para pihak beserta para ahli warisnya atau para pengganti haknya. Itulah sebabnya mengapa Undang-undang Jaminan Fidusia menetapkan perjanjian fidusia harus dibuat dengan akta notaris. Apalagi mengingat objek jaminan fidusia pada umumnya adalah barang bergerak yang tidak terdaftar, maka sudah sewajarnya bentuk akta otentik yang dianggap paling dapat menjamin kepastian hukum berkenaan dengan objek jaminan fidusia.

Menurut Pasal 7 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, utang yang pelunasannya dijamin dengan fidusia dapat berupa:

1. Utang yang telah ada.
2. Utang yang akan timbul dikemudian hari yang telah diperjanjikan dalam jumlah tertentu. Utang yang akan timbul dikemudian hari yang dikenal dengan istilah kontinjen, misalnya utang yang timbul dari pembayaran yang dilakukan oleh kreditur untuk kepentingan debitur dalam rangka pelaksanaan garansi bank.
3. Utang yang ada pada saat eksekusi dapat ditentukan jumlahnya berdasarkan perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban memenuhi suatu prestasi. Utang dimaksud adalah utang bunga atas pinjaman pokok dan biaya lainnya yang jumlahnya dapat ditentukan kemudian.

Timbul pertanyaan, apakah pengertian utang yang dimaksud juga mencakup setiap perikatan sebagaimana dimaksud Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata? Jika kita simak ketentuan Pasal 1 butir 7 yang mendefinisikan “utang sebagai kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia atau mata uang lainnya, baik secara langsung maupun kontinjen, dengan jenis-jenis utang yang dapat dijamin dengan jaminan fidusia” di atas, maka yang dimaksud dengan utang yang pemenuhannya dapat dijamin dengan jaminan fidusia tidak terbatas pada pengertian utang sebagaimana dimaksud Pasal 1 butir 7, melainkan juga



mencakup setiap perikatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata<sup>39</sup>.

Pasal 8 Undang-undang Jaminan Fidusia menyatakan bahwa Jaminan Fidusia dapat diberikan kepada lebih dari satu penerima fidusia atau kepada kuasa atau wakil dari penerima fidusia tersebut. Ketentuan ini dimaksudkan sebagai pemberian fidusia kepada lebih dari satu penerima fidusia dalam rangka pembiayaan kredit konsorsium. Perihal yang dimaksud dengan kuasa dalam ketentuan ini adalah orang yang mendapat kuasa khusus dari penerima fidusia untuk mewakili kepentingannya dalam penerimaan jaminan fidusia dari pemberi fidusia. Sedangkan yang dimaksud dengan wakil adalah orang yang secara hukum dianggap mewakili penerima fidusia dalam penerimaan jaminan fidusia, misalnya, Wali Amanat dalam mewakili kepentingan pemegang obligasi.

Ketentuan Pasal 9 Undang-undang Jaminan Fidusia menetapkan bahwa jaminan fidusia dapat diberikan terhadap satu atau lebih satuan atau jenis benda, termasuk piutang, baik yang telah ada pada saat jaminan diberikan maupun yang diperoleh kemudian. Ini berarti benda tersebut demi hukum akan dibebani dengan jaminan fidusia pada saat benda dimaksud menjadi milik pemberi fidusia. Pembebanan jaminan fidusia tersebut tidak perlu dilakukan dengan perjanjian jaminan tersendiri. Hal ini karena atas benda tersebut sudah dilakukan pengalihan hak kepemilikan sekarang untuk nantinya.

Ketentuan yang menetapkan bahwa benda yang diperoleh kemudian hari dapat dibebani dengan jaminan fidusia ini penting dipandang dari segi komersial. Ketentuan ini secara tegas membolehkan jaminan fidusia mencakup benda yang diperoleh kemudian hari. Hal ini menunjukkan Undang-undang ini menjamin fleksibilitas yang berkenaan dengan hal ihwal benda yang dapat dibebani jaminan fidusia bagi pelunasan utang.

Khusus mengenai hasil atau ikutan dari kebendaan yang menjadi objek jaminan fidusia, Pasal 10 Undang-undang Jaminan Fidusia menyatakan bahwa kecuali diperjanjikan lain:

1. Jaminan Fidusia meliputi hasil dari benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia, yaitu segala sesuatu yang diperoleh dari benda yang dibebani jaminan fidusia.

---

<sup>39</sup>Ratu Rusmiati, *Aspek Yuridis Dari Standarisasi Prosedur Pendaftaran Jaminan Fidusia Menurut Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999* (tesis), (Jakarta: Universitas Krisna Dwipayana, Program Pasca Sarjana, 2008), hal 63.

2. Jaminan Fidusia meliputi klaim asuransi, dalam hal benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia diasuransikan. Dengan demikian apabila benda itu diasuransikan, maka klaim asuransi tersebut merupakan hak penerima fidusia. Bahkan Pasal 25 ayat (2) menetapkan bahwa musnahnya benda yang menjadi objek jaminan fidusia tidak menghapuskan klaim asuransi tersebut. Klaim asuransi tersebut akan menjadi pengganti objek Jaminan Fidusia tersebut.

## **2.1.6. Pendaftaran Jaminan Fidusia**

### **1. Kantor Pendaftaran Fidusia**

Untuk memberikan kepastian hukum Pasal 11 Undang-undang Jaminan Fidusia mewajibkan benda yang dibebani dengan jaminan fidusia didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia yang terletak di Indonesia. Kewajiban ini bahkan tetap berlaku meskipun kebendaan yang dibebani dengan jaminan fidusia berada di luar wilayah Negara Republik Indonesia.

Pendaftaran benda yang dibebani dengan jaminan fidusia dilaksanakan di tempat kedudukan pemberi fidusia, dan pendaftarannya mencakup benda, baik yang berada didalam maupun diluar wilayah Negara Republik Indonesia untuk memenuhi asas publisitas, sekaligus merupakan jaminan kepastian terhadap kreditur lainnya mengenai benda yang telah dibebani jaminan fidusia.

Seperti telah disebutkan di atas, pendaftaran jaminan fidusia ini dilakukan pada Kantor Pendaftaran Fidusia. Untuk pertama kalinya, Kantor Pendaftaran Fidusia didirikan di Jakarta dengan wilayah kerja mencakup seluruh wilayah Negara Republik Indonesia. Secara bertahap dibentuklah Kantor Pendaftaran Fidusia di Ibukota Provinsi di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia. Keberadaan Kantor Pendaftaran Fidusia ini berada dalam lingkup tugas Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia dan bukan institusi yang mandiri atau unit pelaksana teknis.

Menurut Pasal 18 Undang-Undang Jaminan Fidusia, Segala keterangan mengenai benda yang menjadi objek jaminan fidusia yang ada pada Kantor Pendaftaran Fidusia terbuka untuk umum.

Tujuan dari pendaftaran adalah memberikan kepastian hukum kepada penerima fidusia dan pemberi fidusia serta pihak ketiga yang berkepentingan. Segala keterangan mengenai benda yang menjadi objek jaminan fidusia terbuka untuk umum.

## 2. Permohonan Pendaftaran Jaminan Fidusia

Permohonan pendaftaran jaminan fidusia dilakukan oleh penerima fidusia, kuasa atau wakilnya dengan melampirkan pernyataan pendaftaran jaminan fidusia, yang memuat:

- a. Identitas pihak pemberi dan penerima fidusia.
- b. Tanggal, nomor akta jaminan fidusia, nama, dan tempat kedudukan notaris yang membuat akta jaminan fidusia.
- c. Data perjanjian pokok yang dijamin fidusia.
- d. Uraian mengenai benda yang menjadi objek jaminan fidusia.
- e. Nilai penjamin dan
- f. Nilai benda yang menjadi objek jaminan fidusia.

Selanjutnya Kantor Pendaftaran Fidusia mencatat jaminan fidusia dalam Buku Daftar Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran.

Ketentuan ini dimaksudkan agar Kantor Pendaftaran Fidusia tidak melakukan penilaian terhadap kebenaran yang dicantumkan dalam pernyataan pendaftaran jaminan fidusia, akan tetapi hanya melakukan pengecekan data yang dimuat dalam pernyataan pendaftaran fidusia. Tanggal pencatatan jaminan fidusia dalam Buku Daftar Fidusia ini dianggap sebagai saat lahirnya jaminan fidusia. Hal ini berlainan dengan *cessie* jaminan yang lahir pada waktu perjanjiannya dibuat antara debitur dan kreditur.

Dengan demikian pendaftaran jaminan fidusia dalam Buku Daftar Fidusia merupakan perbuatan konstitutif yang melahirkan jaminan fidusia. Penegasan lebih lanjut dapat kita lihat dalam ketentuan Pasal 28 Undang-undang Jaminan Fidusia yang menyatakan “Apabila atas benda yang sama menjadi objek jaminan fidusia lebih dari (1) satu perjanjian jaminan fidusia, maka kreditur yang lebih dahulu mendaftarkan mempunyai hak yang didahulukan”. Hal ini penting diperhatikan oleh kreditur yang menjadi pihak dalam perjanjian jaminan fidusia, karena hanya penerima fidusia, kuasa atau wakilnya yang boleh melakukan pendaftaran jaminan fidusia.

Sebagai bukti bagi kreditur bahwa ia merupakan pemegang jaminan fidusia adalah sertifikat jaminan fidusia yang diterbitkan Kantor Pendaftaran Fidusia pada

tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran. Sertifikat jaminan fidusia ini sebenarnya merupakan salinan dari Buku Daftar Fidusia yang memuat catatan tentang hal-hal yang sama dengan data dan keterangan yang ada saat pernyataan pendaftaran.

Ketentuan tentang adanya kewajiban pendaftaran jaminan fidusia dapat dikatakan merupakan terobosan yang penting mengingat bahwa pada umumnya objek jaminan fidusia adalah benda bergerak yang tidak terdaftar sehingga sulit mengetahui siapa pemiliknya. Terobosan ini akan lebih bermakna jika kita kaitkan dengan ketentuan Pasal 1977 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa barang siapa yang menguasai benda bergerak maka ia akan dianggap sebagai pemiliknya.

Itulah sebabnya mengapa jaminan kurang memberi perlindungan bagi kreditur pemegangnya yaitu karena tidak adanya pendaftaran seperti pranata jaminan fidusia ini. Dengan demikian jaminan fidusia memenuhi asas publisitas sebagai salah satu asas yang sangat penting dalam hukum jaminan kebendaan.

### **3. Sertifikat Jaminan Fidusia**

Dalam sertifikat Jaminan Fidusia wajib dicantumkan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Sertifikat ini mempunyai kekuatan eksekutorial yang dipersamakan dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Artinya adalah bahwa sertifikat jaminan fidusia ini dapat langsung dapat dieksekusi/dilaksanakan tanpa melalui proses persidangan dan pemeriksaan melalui pengadilan dan bersifat final serta mengikat para pihak untuk melaksanakan putusan tersebut.

Apabila debitur cidera janji, penerima fidusia mempunyai hak untuk menjual benda yang menjadi objek jaminan fidusia atas kekuasaannya sendiri. Ini merupakan salah satu ciri kebendaan dari jaminan fidusia yaitu adanya kemudahan dalam pelaksanaan eksekusinya yaitu apabila pihak pemberi fidusia cidera janji. Oleh karena itu, dalam Undang-undang ini dipandang perlu diatur secara khusus tentang eksekusi jaminan fidusia melalui pranata parate eksekusi.

#### 4. Permohonan Perubahan

Apabila terjadi perubahan mengenai hal-hal yang tercantum dalam sertifikat jaminan fidusia, penerima fidusia wajib mengajukan permohonan pendaftaran atas perubahan tersebut kepada Kantor Pendaftaran Fidusia.

Kantor Pendaftaran Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan perubahan, melakukan pencatatan perubahan tersebut dalam Buku Daftar Fidusia dan menerbitkan pernyataan perubahan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari sertifikat jaminan fidusia.

##### 2.1.7. Pembebanan Jaminan Kebendaan Dalam Pelaksanaan Jaminan Fidusia

Perkembangan pengaturan objek jaminan fidusia mencakup benda tidak bergerak seperti yang diatur dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dimana dalam Pasal 1 ayat 8 Undang-undang tersebut menyatakan bahwa “Fidusia adalah hak jaminan yang berupa penyerahan hak atas dasar kepercayaan yang disepakati sebagai jaminan pelunasan piutang kreditur”. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 ketentuan mengenai fidusia diatur dalam Bagian Ketiga, Tentang Peralihan, Pembebanan dan Pendaftaran Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>40</sup> Dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, disebutkan bahwa “Pembebanan fidusia atas rumah dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh notaris sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.<sup>41</sup>

Fidusia merupakan lembaga jaminan yang timbul di dalam praktik sebagai kebutuhan masyarakat terhadap jaminan kredit benda bergerak selain gadai. Pada awalnya fidusia merupakan lembaga jaminan atas benda-benda bergerak disamping gadai dimana yang diserahkan sebagai jaminan kepada kreditur adalah hak milik, sedangkan barangnya tetap dikuasai oleh debitur. Penyerahan seperti ini merupakan penyerahan

---

<sup>40</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988, Pasal 43: Dalam hal terjadi pembebanan atas rumah susun, pendaftaran hipotik atau fidusia yang bersangkutan dilakukan dengan menyampaikan: a.sertifikat tanah; b.akta pembebanan fidusia atau hipotik; c.surat-surat lainnya yang diperlukan.

<sup>41</sup> Lihat Pasal 15 ayat 2 sub a *Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman*.

*Constitutum Possessorium*.<sup>42</sup> Adapun bentuk penyerahan lain yang bukan bentuk penyerahan secara nyata yang perlu diketahui adalah:<sup>43</sup>

1. *Traditio brevi manu*, merupakan penyerahan tangan pendek karena pada dasarnya benda yang akan diserahkan sudah berada dalam penguasaan pihak yang akan menerima.
2. *Traditio longa manu*, merupakan penyerahan hak secara formalitas karena benda yang akan diserahkan berada pada tangan pihak ketiga.

Seperti yang tercantum dalam penjelasan Undang-undang tentang Fidusia, bahwa sebelum Undang-undang ini terbentuk, yang dijadikan objek jaminan fidusia adalah benda bergerak yang terdiri dari benda persediaan, benda dagangan, piutang, peralatan mesin, dan kendaraan bermotor, namun setelah adanya Undang-undang tentang Fidusia, objek jaminan fidusia diberikan pengertian yang lebih luas yaitu benda-benda bergerak yang berwujud maupun yang tidak berwujud, dan benda tidak bergerak yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang tentang Hak Tanggungan, menurut Ratnawati atas dasar kebutuhan tersebut regulasi tentang jaminan fidusia harus mempunyai ciri-ciri:<sup>44</sup>

1. Memberikan kedudukan yang mendahului para kepada kreditur penerima fidusia.
2. Selalu mengikuti objek yang dijaminakan ditangan siapapun objek itu berada.
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga mengikat pihak ketiga dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Fidusia merupakan bentuk jaminan khusus yang timbul dengan perjanjian. Perjanjian fidusia bersifat aksesoir,<sup>45</sup> adanya tergantung perjanjian pokok yang biasa berupa perjanjian pinjaman pada bank. Di dalam dunia perbankan perjanjian fidusia ini dibuat sebagai tambahan dalam jaminan pokok, hal mana jaminan pokok tersebut kurang memenuhi nilai jaminan yang seharusnya disediakan oleh pihak debitur.

---

<sup>42</sup> Oey Hoey Tiong, *Fidusia sebagai jaminan unsur-unsur perikatan* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985), hlm.21.

<sup>43</sup> Lookin H., *European Private Law*, Rijks University Groningen, Groningen, 1977.

<sup>44</sup> Ratna W. Prasojo, *Undang-undang tentang Jaminan Fidusia, Makalah Seminar, Sosialisasi RUU Fidusia*, Jakarta, 23 September 1999.

<sup>45</sup> Lihat Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia Pasal 4, arti dari aksesoir ini adalah hak jaminannya bukan merupakan hak yang berdiri sendiri, akan tetapi ada dan hapusnya tergantung pada perjanjian pokoknya.

Dengan lahirnya Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia maka segala perihal tentang fidusia diatur oleh ketentuan Undang-undang tersebut, dapat dibagi sebagai berikut:

### 1. Jaminan Kebendaan

Istilah jaminan berasal dari kata jamin yang berarti tanggung yang dapat diartikan sebagai tanggungan. Dalam hal ini yang dimaksud adalah<sup>46</sup>:

- a. Tanggungan atas segala perikatan dari seseorang (ditentukan dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)
- b. Tanggungan atas perikatan tertentu dari seseorang (Hal ini dimungkinkan oleh Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)
- c. Tanggungan atas piutang yang diistimewakan (diatur dalam Pasal 1139 sampai dengan 1149 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)
- d. Tentang gadai (diatur dalam Pasal 1150 sampai dengan 1160 KUH Perdata)
- e. Tentang Hipotek (diatur dalam Pasal 1162 sampai dengan 1178 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)
- f. Tentang penanggungan utang (diatur dalam Pasal 1820 sampai dengan 1850 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- g. Tanggungan yang ada sebelumnya ada karena yurisprudensi yaitu fidusia.

Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan perlindungan yang bersifat umum. Sifat umum dari bentuk perlindungan tersebut mengandung makna bahwa secara otomatis debitur berkewajiban untuk menjamin prestasi yang diperjanjikan tanpa memerlukan perjanjian khusus. Apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya, maka kepada setiap krediturnya diberikan hak yang sama untuk mengambil pelunasan utang-piutangnya dari hasil penjualan harta kekayaan debitur menurut perimbangan dari banyaknya piutang masing-masing. Jaminan yang bersifat umum ini dirasakan kurang cukup dan kurang aman, namun diakhiri paragraf Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan pengecualian terhadap ketentuan tersebut, yaitu *creditor preference*.

---

<sup>46</sup> Freddy Harris, S.H., LL.M. "Aspek hukum pembebanan dan pendaftaran jaminan fidusia", (makalah yang disampaikan pada seminar sosialisasi Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Hukum Dan Perundang-Undangan RI bekerjasama dengan PT Bank Mandiri. Jakarta 09-10 Mei 2000, hal 3-4.

Dengan dibuatnya perjanjian jaminan khusus, yang bertujuan untuk mendapatkan pembayaran yang cukup dan aman, seorang kreditur dapat meminta kepada debitur untuk mengadakan perjanjian tambahan yang menunjuk barang-barang tertentu milik debitur sebagai jaminan pelunasan utangnya. Apabila debitur lalai membayar utangnya, pihak kreditur berhak menjual barang-barang yang dijadikan jaminan dan mengambil sebagian atau seluruh hasil penjualan itu sesuai dengan jumlah utang yang harus dilunasi debitur tanpa perlu memperhatikan kreditur-kreditur lainnya. Pemberian jaminan kebendaan selalu berupa menyendirikan suatu bagian dari kekayaan seseorang si pemberi jaminan, dan menyediakan guna pemenuhan pembayaran kewajiban utang seorang debitur.

Pembuatan perjanjian secara khusus itu ditujukan bagi keuntungan seorang kreditur tertentu yang telah memintanya, karena apabila tidak ada hal tersebut secara khusus seluruh kekayaan debitur dijadikan jaminan untuk pembayaran semua utangnya. Dengan demikian pemberian jaminan kebendaan kepada seorang kreditur tertentu dapat dilakukan dengan memberikan suatu kedudukan istimewa terhadap kreditur lainnya.<sup>47</sup>

Dari sudut pandang seorang kreditur hal tersebut sangat penting, karena apabila perjanjian utang-piutangnya yang dibuat dengan seorang debitur tanpa menjaminkan barang-barang berharga tertentu milik debitur, yang ternyata debitur juga mengadakan perjanjian utang-piutang dengan kreditur lainnya, dan apabila debitur jatuh pailit atau dalam keadaan tidak mampu membayar utangnya sesuai dengan perjanjian, maka terhadap pelunasan hutangnya harus dibagi secara proposional sesuai dengan prosentase jumlah utangnya. Akibat hukum dari hal tersebut adalah dibutuhkan waktu yang lebih dan kemungkinan hasil pembagian diperoleh jumlah yang lebih kecil dari utang yang diberikan oleh kreditur.

Jaminan kebendaan termasuk dalam hak kebendaan, dimana hak mutlak atas suatu benda yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda dan dapat dipertahankan kepada setiap orang, maka sifat jaminan kebendaan juga termasuk sifat-sifat dari hak kebendaan, yaitu:

- a. Bersifat absolute, dapat dipertahankan kepada siapa saja.

---

<sup>47</sup> Oey Hoey Tiong, *Op.Cit.*, hlm.24.



- b. *Droit de suite*, selalu mengikuti bendanya, dimana hak tersebut terus mengikuti bendanya dimanapun juga barang tersebut berada, hak itu terus mengikuti orang yang mempunyainya.
- c. Asas *prioriteit* (*droit de preference*), bahwa yang terjadi lebih dahulu tingkatannya lebih tinggi daripada yang terjadi kemudian.
- d. Asas publisitas, bahwa pendaftaran benda merupakan bukti dari kepemilikan.
- e. Dapat dipindah tangankan atau dialihkan secara penuh.

## 2. Masalah-masalah yang akan timbul dalam pembebanan jaminan fidusia

### a. Perlindungan terhadap kreditur.

Dalam sebuah jaminan fidusia pada dasarnya telah terjadi pemindahan hak milik. Dalam praktik sehari-hari maka segala bentuk kepemilikan harus dimasukkan kedalam neraca laba rugi suatu perusahaan. Ketentuan mengenai pengalihan hak ini dapat menyulitkan para kreditur, karena apabila benda jaminan tersebut tidak dimasukkan dalam daftar neraca perusahaan, maka harus selalu dijelaskan pada tahun buku sesudahnya tentang asset perusahaan yang dikeluarkan dari neraca.

Terhadap jaminan fidusia yang dapat diberikan kepada lebih dari satu penerima fidusia, apabila terjadi pelelangan atas barang fidusia tersebut, maka akan dapat masalah dalam menentukan siapa yang akan menjadi kreditur preferencinya.

### b. Perlindungan terhadap debitur

Jaminan fidusia yang berasakan kepercayaan dapat menjadi bumerang bagi pihak debitur. Sesuai dengan prinsip hukum benda dengan adanya peralihan hak maka pihak kreditur dapat sewaktu-waktu mengambil benda tersebut, apabila debitur tidak mau menyerahkan benda tersebut dapat dikatakan sebagai penggelapan atau penguasaan barang tanpa hak.

### c. Perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik

Barang fidusia merupakan barang bergerak dan tidak bergerak khusus bangunan yang berdiri diatas milik orang lain. Jaminan fidusia harus didaftarkan oleh penerima fidusia. Dalam kaitannya dengan hal tersebut, apabila calon pembeli yang beritikad baik, melakukan suatu transaksi atas barang yang sebenarnya merupakan jaminan fidusia, dimana dalam pasal 20 dijelaskan bahwa jaminan fidusia tetap mengikuti benda yang menjadi objek jaminan fidusia dalam tangan siapapun juga.

d. Letak benda diluar wilayah Republik Indonesia.

Seperti dinyatakan dalam pasal 11 dalam Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia bahwa benda atau objek tersebut dapat berlokasi di luar negeri, hal tersebut sangatlah riskan karena adanya sifat kedaulatan negara lain yang harus dilampaui. Apabila terjadi suatu sengketa dan eksekusi dilaksanakan, maka tidak serta merta objek jaminan tersebut dapat dialihkan, karena adanya sistem hukum negara lain.

e. Musnahnya barang/benda

Seperti yang disebut dalam Pasal 25 ayat 1 sub c dinyatakan bahwa jaminan fidusia hapus karena musnahnya benda yang menjadi objek jaminan tersebut. Ketentuan dalam Pasal tersebut tidak menjelaskan lebih lanjut apakah dengan musnahnya objek tersebut maka pihak debitur tidak perlu mengganti dengan objek yang lain atau pihak debitur sudah tidak perlu lagi untuk mengganti objek jaminan dengan yang lain karena telah dianggap lenyap atau hapus oleh Undang-undang. Ketentuan tersebut tidak mencerminkan perlindungan terhadap kreditur, padahal seperti yang telah kita bahas sebelumnya objek jaminan tersebut tetap dalam penguasaan debitur.

f. Eksekusi

Secara teoritis eksekusi terhadap benda yang menjadi objek jaminan fidusia sangat dilindungi oleh Undang-undang, sesuai dengan ketentuan Pasal 29 ayat 1 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia yang menyebutkan apabila debitur cidera janji, maka pihak kreditur dapat menjual benda tersebut kepada pihak lain guna pelunasan hutangnya. Seperti yang sudah disebutkan diatas bahwa benda tersebut masih dalam penguasaan pihak debitur yang beritikad tidak baik dapat menggugat pihak kreditur dengan alasan perbuatan melawan hukum. Apabila terjadi hal demikian maka untuk mendapatkan benda tersebut pihak kreditur harus memohon kepada pihak pengadilan.

#### **2.1.8. Peraturan-peraturan yang terkait dengan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan FIDUSIA**

- 1. Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 Tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembebanan Akta Jaminan Fidusia.**

1. Permohonan Pendaftaran Jaminan Fidusia diajukan kepada Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia secara tertulis dalam Bahasa Indonesia melalui Kantor Pendaftaran Fidusia, kuasa atau wakilnya dengan melampirkan pernyataan Pendaftaran Jaminan Fidusia (Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2), dilengkapi dengan:
  - a. Salinan Akta Notaris tentang pembebanan Jaminan Fidusia.
  - b. Surat Kuasa atau Surat Pendelegasian wewenang untuk melakukan Pendaftaran Jaminan Fidusia
  - c. Bukti pembayaran biaya Pendaftaran Jaminan Fidusia. (Pasal 2 ayat (4)).
2. Pejabat yang menerima permohonan Pendaftaran Jaminan Fidusia memeriksa kelengkapan persyaratan permohonan Pendaftaran Jaminan Fidusia, dalam hal tidak lengkap, Pejabat harus langsung mengembalikan berkas permohonan kepada pemohon untuk dilengkapi (Pasal 2 ayat (4)).
3. Dalam hal kelengkapan dipenuhi, maka Pejabat mencatat Jaminan Fidusia dalam Buku Daftar Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan Permohonan Pendaftaran. Dan penerbitan serta penyerahan Sertifikat Jaminan Fidusia kepada Pemohon dilakukan pada tanggal yang sama dengan tanggal pencatatan Permohonan Pendaftaran. (Pasal 4).
4. Dalam hal terdapat kekeliruan penulisan dalam Sertifikat Jaminan Fidusia yang telah diterima pemohon, dalam waktu paling lambat 60 (enam puluh) hari setelah menerima Sertifikat tersebut, pemohon memberitahukan kepada Kantor untuk diterbitkan Sertifikat perbaikan yang memuat tanggal yang sama dengan tanggal Sertifikat semula. (Pasal 5 ayat 1 & 2).
5. Dalam hal perlu diadakan perubahan pada Sertifikat Jaminan Fidusia, maka Penerima Fidusia, kuasa atau wakilnya mengajukan permohonan pendaftaran perubahan kepada Menteri secara tertulis dalam Bahasa Indonesia melalui Kantor dengan melampirkan Sertifikat Jaminan Fidusia dan pernyataan perubahan. (Pasal 7).
6. Dalam hal Jaminan Fidusia hapus, karena hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang

Jaminan Fidusia, Penerima Fidusia, kuasa atau wakilnya wajib memberitahukan secara tertulis mengenai hapusnya Jaminan Fidusia kepada Kantor Pendaftaran Fidusia paling lambat 7 (tujuh) hari setelah hapusnya Jaminan Fidusia dengan melampirkan dokumen-dokumen pendukung tentang hapusnya Jaminan Fidusia. (Pasal 8) .

7. Dengan diterimanya surat pemberitahuan, Kantor pada saat yang sama mencoret pencatatan Jaminan Fidusia dari Buku Daftar Fidusia dan kemudian Kantor Pendaftaran menerbitkan surat keterangan yang menyatakan Sertifikat Jaminan Fidusia yang bersangkutan tidak berlaku lagi dan mencoret Sertifikat yang bersangkutan. (Pasal 9).
8. Dalam hal Sertifikat Jaminan Fidusia rusak atau hilang, Penerima Fidusia, kuasa atau wakilnya mengajukan Permohonan Sertifikat pengganti kepada Menteri secara tertulis dalam Bahasa Indonesia melalui Kantor Pendaftaran Fidusia dengan melampirkan kelengkapan data yang diperlukan. Sertifikat pengganti diberi nomor dan tanggal yang sama dengan nomor dan tanggal Sertifikat yang rusak atau hilang dan penyerahannya dilakukan pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan Sertifikat pengganti. (Pasal 10).
9. Akta Jaminan Fidusia yang dibuat sebelum tanggal 30 september 2000 dapat didaftarkan paling lambat 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak Kantor dibentuk. (Pasal 12 ayat 1).
10. Bagi Akta Jaminan Fidusia yang dibuat setelah tanggal 30 september 2000, berlaku ketentuan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia dan peraturan pelaksanaannya. (Pasal 12 ayat 4).

## **2. EDARAN DIREKTUR JENDERAL ADMINISTRASI HUKUM UMUM Nomor: C.HT.01.10-22 Tentang Standardisasi Prosedur Pendaftaran Fidusia.**

Surat Edaran ini merupakan implementasi Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, sebagai pelaksanaan pendaftaran Akta Jaminan Fidusia dan yang harus dilakukan oleh Kantor Pendaftaran Fidusia pada Kantor Wilayah

Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia di seluruh Indonesia, yang isinya wajib memperhatikan hal-hal antara lain sebagai berikut :

1. Salinan akta Jaminan Fidusia, dibuat dalam bahasa Indonesia. Dalam hal akta Jaminan Fidusia dibuat dalam bahasa asing harus diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia.
2. Tidak dipersyaratkan harus melampirkan bukti hak atas benda yang menjadi obyek jaminan fidusia, seperti : invoice, kwitansi pembelian, Buku Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKB) dan sebagainya. Dalam hal bukti hak tidak ada dapat diganti dengan Surat Pernyataan dari Pemberi Fidusia yang menyatakan bahwa benar benda yang menjadi obyek jaminan fidusia adalah miliknya dan Surat Pernyataan tersebut harus di lampirkan, apabila Penerima Fidusia (Kreditur) sepakat dan dituangkan dalam akta Jaminan Fidusia.
3. Khusus tentang pengecekan data atas benda yang menjadi obyek jaminan fidusia, Kantor Pendaftaran Fidusia harus dapat membedakan antara hak kebendaan dan hak perorangan. Oleh karena obyek jaminan fidusia bersifat kebendaan/agunan atas kebendaan atau jaminan kebendaan. Sehingga termijn proyek, sewa, kontrak, pinjam-pakai, serta hak perorangan lainnya bukan merupakan pengerian benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.

## **2.2. TINJAUAN UMUM TENTANG NOTARIS**

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.<sup>48</sup>

Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional, maupun

---

<sup>48</sup> Ord Staatblad 1860 nomor 3, Juli 1860

global. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut, akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.<sup>49</sup>

Notaris merupakan profesi hukum dan dengan demikian profesi Notaris adalah suatu profesi mulia (*nobile officium*). Disebut sebagai *nobile officium* dikarenakan profesi Notaris sangat erat hubungannya dengan kemanusiaan. Akta yang dibuat oleh Notaris dapat menjadi alas hukum atas suatu harta benda, hak dan kewajiban seseorang. Kekeliruan atas akta Notaris dapat menyebabkan tercabutnya hak seseorang atau terbebaninya seseorang atas suatu kewajiban.<sup>50</sup>

Demi pelayanan, tugas dan tanggung jawab bagi para anggota masyarakat yang membutuhkan jasa Notaris, dan mengingat fungsi dan bidang pekerjaan yang begitu luas, maka wajarlah apabila Notaris dituntut untuk memahami berbagai peraturan hukum yang berlaku, baik berupa undang-undang maupun peraturan pelaksanaan lainnya.

Kedudukan seorang notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat hingga sekarang dirasakan masih disegani. Seorang notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang bisa dipercaya. Segala sesuatu yang ditulis serta diterapkannya adalah benar, dan dia adalah pembuat dokumen paling kuat dalam suatu proses hukum.<sup>51</sup>

Notaris menurut ketentuan hukum, tidak boleh berpihak, artinya bahwa Notaris dalam membantu para pihak merumuskan dalam akta, harus memperhatikan kepentingan kedua pihak dan harus merahasiakan yang berhubungan dengan isi akta termasuk proses, dimulai dari pembuatan sampai mengenai isi akta yang dibuatnya. Notaris mempunyai harkat dan martabat yang tinggi karena harus dapat menyimpan rahasia, menuangkan kehendak mereka dengan amanah, jujur, seksama, mandiri dan tidak berpihak sehingga

---

<sup>49</sup> Welin kusuma, "profesi notaris" (*online*) <http://welinkusuma.blogspot.com/2008/05/profesi-notaris.html>, 20 februari 2011..

<sup>50</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 7.

<sup>51</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notaris, Serba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: Intermasa, 1994), hlm. 219.

dapat mencegah terjadinya sengketa (perselisihan) diantara pihak-pihak, perselisihan mana yang dapat mengakibatkan adanya penyidikan terhadap akta Notaris. Tujuan penyidikan adalah mencari dan mengumpulkan bahan-bahan pembuktian.<sup>52</sup>

Notaris dalam memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat, ia perlu mendapatkan perlindungan hukum dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum. Pemahaman Notaris terhadap aspek profesi, aspek etis, dan aspek yuridis akan menjadikan Notaris sebagai profesional yang mampu mengikuti perkembangan hukum dalam menjawab permasalahan hukum aktual yang terjadi di masyarakat. Pada aspek yuridis, Notaris perlu memahami bidang hukum, baik hukum publik maupun hukum privat. Sementara pada aspek etis ia harus memahami tentang nilai-nilai etik yang tertuang dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, berikut peraturan-peraturan pelaksanaannya.<sup>53</sup>

Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris diatur bahwa ketika Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya terbukti melakukan pelanggaran maka Notaris dapat dikenai atau dijatuhi sanksi berupa sanksi perdata, administrasi, dan kode etik jabatan notaris dan sanksi-sanksi tersebut telah diatur sedemikian rupa, baik sebelumnya dalam Peraturan Jabatan Notaris dan sekarang dalam Undang-Undang jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris.<sup>54</sup> Sanksi yang ditujukan terhadap Notaris merupakan sebagai penyadaran, bahwa Notaris dalam melakukan tugas jabatannya telah melanggar ketentuan-ketentuan mengenai pelaksanaan tugas jabatan Notaris. Pemberian sanksi terhadap Notaris juga untuk melindungi masyarakat dari tindakan Notaris yang dapat merugikan masyarakat.<sup>55</sup>

### **2.2.1. Sejarah Notaris Di Indonesia.**

Pada abad ke 13, terbitlah buku Les Notaris oleh Papon. Pada oktober 1791, pertama kali diundangkan undang-undang di bidang notariat, yang hanya mengenal 1 macam notaris. Pada tanggal 16 Maret 1803 diganti dengan *Ventosewet* yang

---

<sup>52</sup>Martiman Prodjohamidjojo, *Penyelidikan dan Penyidikan*, (Jakarta: Ganesa Indonesia, 1985), hlm. 26.

<sup>53</sup> Ibid., hlm. V-VI.

<sup>54</sup>Habib Adjie (a), *Hukum Notaris Indonesia*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), hlm. 25.

<sup>55</sup>Habib Adjie (b), *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditama, 2009), hlm. 90.

memperkenalkan perlembagaan notaris yang bertujuan memberikan jaminan yang lebih baik bagi kepentingan masyarakat umum. Pada abad itu penjajahan pemerintah kolonial Belanda telah dimulai di Indonesia. Secara bersamaan pula, Belanda mengadaptasi *Ventosewet* dari Perancis dan menamainya *Notarisewet*. Dan sesuai dengan asas konkordansi, undang-undang itu juga berlaku di Hindia Belanda/ Indonesia.<sup>56</sup>

Lembaga Notaris di Indonesia yang dikenal sekarang ini, bukan lembaga yang lahir dari bumi Indonesia. Lembaga Notaris masuk ke Indonesia pada permulaan abad ke-17 dengan beradanya *Vereenigde Oost Ind. Compagnie* (VOC) di Indonesia. Jan Pieterszoon Coen pada waktu itu sebagai Gubernur Jenderal di Jakarta antara tahun 1617-1629, untuk keperluan para penduduk dan para pedagang di Jakarta menganggap perlu mengangkat seorang Notaris, yang disebut *Notarium Publicum*.<sup>57</sup>

Maka pada tanggal 27 Agustus 1620 diangkatlah Notaris pertama di Indonesia yang bernama Melchior Kelchem, sekretaris dari *College van Schenpenen* (Urusan Perkapalan Kota) di Jakarta untuk merangkap sebagai notaris yang berkedudukan di Jakarta. Tugas Melchior kerchem sebagai notaris dalam surat pengangkatannya, yaitu melayani dan melakukan semua surat libel (*smaadschrift*), surat wasiat dibawah tangan (*codicil*), persiapan penerangan, akta perjanjian perdagangan, perjanjian kawin, surat wasiat (testament), dan akta-akta lainnya dan ketentuan-ketentuan yang perlu dari kotapraja.<sup>58</sup> Selanjutnya diangkat beberapa Notaris lainnya yang kebanyakan adalah keturunan Belanda atau timur asing.

Pada tahun 1625 jabatan Notaris dipisahkan dari jabatan sekretaris *College van Schenpenen*, yaitu dengan dikeluarkan Instruksi untuk para Notaris pada tanggal 16 juli 1625. Instruksi ini hanya terdiri dari 10 (sepuluh) Pasal, antara lain menetapkan bahwa

---

<sup>56</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet.3, (Jakarta: Penerbit Erlangga, 1996), hal. 5.

<sup>57</sup> Habib Adjie (a ), loc.cit., hal. 4.

<sup>58</sup> Ibid.



Notaris wajib merahasiakan segala sesuatu yang dipercayakan kepadanya dan tidak boleh menyerahkan salinan akta-akta kepada orang-orang yang tidak berkepentingan.<sup>59</sup>

Tanggal 7 Maret 1822 (Stb. No. 11) dikeluarkan *Instructie voor de Notarissen Residerende Indie*. Pasal 1 instruksi tersebut mengatur secara hukum batas-batas dan wewenang dari seorang Notaris dan juga menegaskan Notaris bertugas untuk membuat akta-akta dan kontrak-kontrak dengan maksud untuk memberikan kepadanya kekuatan dan pengesahan, menetapkan dan memastikan tanggalnya, menyimpan asli atau minutanya dan mengeluarkan grossenya, demikian juga memberikan salinannya yang sah dan benar.<sup>60</sup>

Tahun 1860 Pemerintah Hindia Belanda memandang perlu untuk membuat peraturan-peraturan yang baru mengenai Jabatan Notaris di Nederlands Indie untuk disesuaikan dengan peraturan-peraturan mengenai jabatan Notaris yang berlaku di Belanda. Sebagai pengganti *Instructie voor de Notarissen Residerende Indie*, kemudian tanggal 1 juli 1860 ditetapkan *Reglement op Het Notaris Ambl in Nederlands Indie* (Stabl. 1860:3).<sup>61</sup>

Setelah Indonesia merdeka, 17 Agustus 1945, keberadaan Notaris di Indonesia tetap diakui berdasarkan ketentuan Pasal II Aturan Peralihan (AP) Undang-Undang Dasar 1945, yaitu “Segala peraturan perundang-undangan yang ada masih tetap berlaku selama belum diadakan yang baru menurut undang-undang dasar ini”. Dengan dasar Pasal II Aturan Peralihan tersebut maka *Reglement op Het Notaris Ambl in Nederlands Indie* (Stabl. 1860:3) tetap berlaku. Sejak tahun 1948 kewenangan pengangkatan Notaris dilakukan oleh Menteri Kehakiman, berdasarkan Peraturan Pemerintah tahun 1948 Nomor 60, tanggal 30 oktober 1948 tentang Lapangan Pekerjaan, Susunan, Pimpinan dan Tugas Kewajiban Kementerian Kehakiman.<sup>62</sup>

---

<sup>59</sup> Ibid.

<sup>60</sup> Ibid.

<sup>61</sup> Ibid.

<sup>62</sup> Ibid. hal. 5.

Tahun 1949 melalui Konferensi Meja Bundar (KMB) yang dilaksanakan di Den Haag, Nederland, tanggal 23 Agustus – 22 September 1949, salah satu hasil KMB terjadi penyerahan kedaulatan dari Pemerintah Belanda kepada Republik Indonesia Serikat untuk seluruh Wilayah Indonesia (kecuali Irian barat - Papua sekarang). Adanya penyerahan kedaulatan tersebut, membawa akibat kepada status notaris berkewarganegaraan belanda yang ada di Indonesia, harus meninggalkan jabatannya. Dengan demikian terjadi kekosongan Notaris di Indonesia, untuk mengisi kekosongan tersebut sesuai dengan kewenangan yang ada pada Menteri Kehakiman Republik Indonesia Serikat dari tahun 1949 sampai dengan tahun 1954 menetapkan dan mengangkat Wakil Notaris untuk menjalankan tugas jabatan Notaris dan menerima protokol yang berasal dari Notaris yang berkewarganegaraan Belanda.<sup>63</sup>

Tanggal 13 November 1954 Pemerintah Republik Indonesia mengeluarkan Undang-Undang Nomor 33 tahun 1954 tentang Wakil Notarisop dan Wakil Notaris Sementara. Pasal 2 ayat (1) undang-undang tersebut, menegaskan bahwa dalam hal notaris tidak ada, Menteri Kehakiman dapat menunjuk seorang yang diwajibkan menjalankan kewajiban-kewajiban Notaris. Mereka yang ditunjuk dengan kewajiban seperti tersebut dalam Pasal ini disebut sebagai Wakil Notaris (Pasal 1 huruf c dan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 33 tahun 1954), selanjutnya dalam Pasal 2 ayat (2) disebutkan sambil menunggu ketetapan dari Menteri Kehakiman, Ketua Pengadilan Negeri dapat menunjuk seorang untuk sementara diwajibkan menjalankan pekerjaan-pekerjaan Notaris. Mereka yang ditunjuk dengan kewajiban seperti tersebut dalam Pasal ini disebut dengan Wakil Notaris Sementara (Pasal 1 huruf d Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1954), sedangkan yang disebut Notaris adalah mereka yang diangkat berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) *Reglement op Het Notaris Ambl in Nederlands Indie* (Stabl. 1860:3). Pasal 1 huruf a Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1954 juga sekaligus menegaskan berlakunya *Reglement op Het Notaris Ambl in Nederlands Indie* (Stabl.

---

<sup>63</sup> Ibid.

1860:3) sebagai Reglemen tentang Jabatan Notaris di Indonesia (Pasal 1 huruf a) untuk Notaris Indonesia.<sup>64</sup>

Pada tahun 2004 diundangkan Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) pada tanggal 6 Oktober 2004. Pasal 91 UUJN telah mencabut dan menyatakan tidak berlaku lagi :

1. Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (*Reglement op Het Notaris Ambl in Nederlands Indie* (Stabl. 1860:3)) sebagaimana telah diubah terakhir dalam lembaran Negara 1954 Nomor 101.
2. Ordonantie 16 September 1931 tentang Honorarium Notaris
3. Undang-undang Nomor 33 tahun 1954 tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris Sementara.
4. Pasal 54 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum.
5. Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 1949 tentang Sumpah/janji Jabatan Notaris.

### **2.2.2 Kode Etik Notaris.**

Pendelegasian kewenangan Negara dalam bidang hukum perdata yang sangat luas kepada notaris tentu rawan penyalahgunaan. Sehingga kewenangan tersebut harus dipagari dengan rambu-rambu, yang bisa menjaga kewenangan tersebut dilakukan secara proporsional dan tidak menyimpang. Sebagaimana dikatakan Lord Action “*power tends to corrupt, absolutely power corrupt absolutely*”, maka setiap kewenangan haruslah dibatasi dengan undang-undang atau ketentuan peraturan lain yang sifatnya mengikat, bisa dipaksakan dan memiliki sanksi.

Pemikiran inilah kemudian yang melahirkan wacana tentang perlu diadakannya kode etik bagi profesi notaris. Kode etik ini menjadi pedoman etis bagi notaris dalam menjalankan jabatannya. Kode Etik Notaris (sebagaimana kode etik yang berlaku dalam profesi lain) merupakan norma yang diterapkan dan diterima oleh kelompok profesi tersebut, yang menjadi landasan moral dan pedoman perilaku bagi profesi tersebut dalam

---

<sup>64</sup> Ibid.

menjalankan profesinya. Kode etik notaris mengandung nilai-nilai moral dan etis yang harus dipunyai seorang notaris.

Pengertian Etika berasal dari kata *etos* yang berarti kesusilaan. Kesusilaan berasal dari suara batin manusia yang memberi pengaruh keluar. Etika adalah filsafat moral yang berasal dari kata *mores* yaitu adat istiadat. Adat istiadat ini berada di luar manusia serta member pengaruh ke dalam.

Secara umum arti etika adalah prinsip-prinsip tentang sikap hidup dan perilaku manusia dan masyarakat. Sedangkan kode etik adalah peraturan-peraturan mengenai etika baik secara tertulis maupun tidak tertulis. Dengan demikian kode etik notaris adalah tuntutan atau pedoman moral atau kesusilaan notaris baik selaku pribadi maupun pejabat umum yang diangkat pemerintah dalam rangka memberikan pelayanan kepada masyarakat yang membutuhkannya.

Untuk melaksanakan kode etik tersebut notaris berhadapan dengan berbagai macam tantangan baik yang berasal dari diri sendiri maupun dari luar dirinya. Atas dasar prinsip tentang sikap hidup maka dengan dibentuknya kode etik notaris maka diharapkan para notaris dalam menjalankan kewajibannya menggunakan dan mendengarkan hati nuraninya sehingga akan dapat dicapai suatu hasil yang baik bagi semua pihak.

Kode etik notaris yang berlaku di Indonesia ditetapkan dan ditegakkan oleh organisasi profesi notaris dalam hal ini yaitu Ikatan Notaris Indonesia (INI), hasil Kongres INI XVIII Tahun 2005. Berdasarkan Pasal 1 butir 2 Kode Etik Notaris tersebut yang dimaksud dengan Kode Etik Notaris adalah:

“seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia yang selanjutnya akan disebut “Perkumpulan” berdasar keputusan kongres Perkumpulan dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota Perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas dan jabatan sebagai Notaris termasuk didalamnya para Pejabat Sementara Notaris, Notaris Pengganti dan Notaris Pengganti Khusus.”

Berdasarkan pengertian tersebut maka dapat disimpulkan bahwa Kode Etik Notaris berlaku bagi seluruh anggota INI dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris, termasuk didalamnya para Pejabat Sementara Notaris, Notaris Pengganti dan Notaris Pengganti Khusus, baik dalam rangka melaksanakan tugas jabatan sebagai Notaris maupun dalam menjalankan kehidupan sehari-hari.

Secara garis besar rincian kode etik Notaris meliputi 5 hal :

#### 1. Etika Kepribadian Notaris

Etika Kepribadian notaris merupakan etika yang mengatur bagaimana Notaris bertindak secara personal dan internal. Etika ini mengatur kategori nilai yang harus dimiliki notaris sebagai pribadi. Pribadi yang dimaksud adalah “insan” notaris tersebut sebagai manusia alamiah. Mengingat jabatan Notaris tidak hanya sebagai profesi dalam arti pekerjaan, namun juga sebagai pejabat umum, maka etika kepribadian Notaris ini memberikan kaidah nilai pribadi secara intristik yang harus dimiliki Notaris sebagai pejabat umum dan sebagai professional.

Sebagai pejabat umum, maka etika yang harus dimiliki seorang Notaris adalah:

- a. Berjiwa Pancasila
- b. Taat kepada Hukum, Sumpah Jabatan dan Kode Etik Notaris.
- c. Berbahasa Indonesia yang baik.

#### 2. Etika Melakukan Tugas Jabatan

Etika ini menyangkut sikap perilaku yang harus dimiliki oleh Notaris sebagai pejabat umum dalam pelaksanaan tugas jabatannya dalam Kode Etik Notaris hasil Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia yang diadakan di Bandung pada Tahun 2005, menghasilkan pengaturan kewajiban notaris dalam menjalankan jabatan sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 Kode Etik Notaris yaitu:

1. Memiliki moral, akhlak serta kepribadian yang baik.

2. Menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat Jabatan Notaris.
3. Menjaga dan membela kehormatan Perkumpulan.
4. Bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggungjawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris.
5. Meningkatkan ilmu pengetahuan yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan.
6. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara.
7. Memberikan jasa pembuatan akta dan jasa kenotariatan lainnya untuk masyarakat yang tidak mampu tanpa memungut honorarium.
8. Menetapkan satu kantor ditempat kedudukan dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi Notaris yang bersangkutan dalam melaksanakan tugas jabatan sehari-hari.
9. Memasang 1 (satu) buah papan nama di depan/ di lingkungan kantornya dengan pilihan ukuran yaitu 100 cm x 40 cm, 150 cm x 60 cm atau 200 cm x 80 cm, yang memuat :
  - i. Nama lengkap dan gelar yang sah;
  - ii. Tanggal dan nomor Surat Keputusan pengangkatan yang terakhir sebagai Notaris;
  - iii. Tempat Kedudukan;
  - iv. Alamat kantor dan nomor telepon/fax. Dasar papan nama berwarna putih dengan huruf berwarna hitam dan tulisan di atas papan nama harus jelas dan mudah dibaca. Kecuali di lingkungan kantor tersebut dimungkinkan untuk pemasangan papan nama dimaksud.

10. Hadir, mengikuti dan berpartisipasi aktif dalam setiap kegiatan yang diselenggarakan oleh Perkumpulan; menghormati, mematuhi, melaksanakan setiap dan seluruh keputusan Perkumpulan.
11. Membayar uang iuran Perkumpulan secara tertib.
12. Membayar uang duka untuk membantu ahli waris teman sejawat yang meninggal dunia.
13. Melaksanakan dan mematuhi semua ketentuan tentang honorarium ditetapkan Perkumpulan.
14. Menjalankan jabatan notaris terutama dalam pembuatan, pembacaan dan penandatanganan akta dilakukan di kantornya, kecuali karena alasan-alasan yang sah.
15. Menciptakan suasana kekeluargaan dan kebersamaan dalam melaksanakan tugas jabatan dan kegiatan sehari-hari serta saling memperlakukan rekan sejawat secara baik, saling menghormati, saling menghargai, saling membantu serta selalu berusaha menjalin komunikasi dan tali silaturahmi.
16. Memperlakukan setiap klien yang datang dengan baik, tidak membedakan status ekonomi dan/atau status sosialnya.
17. Melakukan perbuatan-perbuatan yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan antara lain namun tidak terbatas pada ketentuan yang tercantum dalam:
  - i. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
  - ii. Penjelasan Pasal 19 ayat (2) Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
  - iii. Isi Sumpah Jabatan;
  - iv. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Ikatan Notaris Indonesia.

### 3. Etika Pelayanan Terhadap Klien

Notaris merupakan pelayan masyarakat di bidang hukum terutama melayani masyarakat dalam pembuatan akta otentik. Dalam melayani masyarakat ini, sudah tentu dibutuhkan etika, yang menjadi pedoman bagi Notaris dalam melayani masyarakat pengguna jasa Notaris, beberapa hal yang harus dimiliki dan dilakukan oleh Notaris dalam melayani klien, yaitu:<sup>65</sup>

- a. Memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan sebaik-baiknya
- b. Menyelesaikan akta sampai tahap yang diminta oleh klien
- c. Memberitahukan kepada klien perihal selesainya pendaftaran dan pengumuman, dan atau mengirim kepada atau menyuruh mengambil akta yang sudah didaftar atau Berita Negara yang sudah selesai dicetak tersebut oleh klien yang bersangkutan
- d. Memberikan penyuluhan hukum agar masyarakat menyadari hak dan kewajibannya sebagai warga Negara dan anggota masyarakat
- e. Memberikan jasa kepada masyarakat yang kurang mampu dengan cuma-cuma
- f. Dilarang menahan berkas seseorang dengan maksud memaksa orang tersebut membuat akta kepada notaris yang menahan berkas itu
- g. Dilarang menjadi alat orang atau pihak lain untuk semata-mata menandatangani akta buatan orang lain sebagai akta buatan notaris yang bersangkutan
- h. Dilarang mengirim minuta kepada klien atau klien-klien yang bersangkutan
- i. Dilarang membujuk-bujuk atau dengan cara apapun memaksa klien membuat akta kepadanya, atau membujuk-bujuk seseorang agar pindah dari notaris lain

---

<sup>65</sup> Ibid., hlm. 91.



- j. Dilarang membentuk kelompok di dalam tubuh INI dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi atau lembaga secara khusus/eksklusif, apalagi menutup kemungkinan anggota lain untuk berpartisipasi.

#### 4. Etika Hubungan Dengan Sesama Rekan Notaris

Selain ada ketentuan (kode etik) yang mengatur pribadi Notaris, Etika dalam pelaksanaan Jabatan, dan etika pelayanan terhadap klien, terhadap Notaris I juga berlaku kode etik yang mengatur hubungan notaris dengan sesama rekan notaris. Pertambahan jumlah Notaris yang jauh lebih cepat dari kebutuhan masyarakat di suatu tempat, menyebabkan kompetisi si antara para Notaris untuk mendapatkan klien. Berbagai cara dan metode pun dipergunakan oleh Notaris untuk mendapatkan klien. Hal ini tentu tidak baik bagi profesi Notaris, persaingan sesama Notaris yang semakin ketat, jika tidak diatur dalam koridor kode etik, tentu akan menyebabkan dekadensi dan degradasi nilai dan martabat jabatan notaris.

Dalam Kode Etik Hasil Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia tahun 2005, pengaturan tentang etika hubungan sesama notaris diatur lebih jelas dan rinci, misalnya sebagaimana diatur Pasal 3 ayat 15 Kode Etik Notaris yang menyatakan :

“Notaris dan orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris wajib menciptakan suasana kekeluargaan dan kebersamaan dalam melaksanakan tugas jabatan dan kegiatan sehari-hari serta saling memperlakukan rekan sejawat secara baik, saling menghormati, saling menghargai, saling membantu serta selalu berusaha menjalin komunikasi dan tali silaturahmi.”

Dengan mewajibkan setiap Notaris untuk menciptakan suasana kekeluargaan dan kebersamaan dengan sesama Notaris, maka diharapkan tidak muncul sikap persaingan diantara sesama Notaris, dan sebaliknya tercipta sikap saling menghormati dan saling bekerjasama diantara sesama rekan notaris.

#### 5. Etika Pengawasan

Jabatan identik dengan wewenang dan kekuasaan, dan Notaris merupakan pejabat umum yang wewenangnya diatur dengan Undang-undang. Pelaksanaan wewenang dalam

pelaksanaan tugas jabatan tersebut sudah tentu perlu diawasi agar tidak terjadi penyalahgunaan kekuasaan dan wewenang (*abuse of power*).

Mekanisme pengawasan terhadap Notaris saat ini dilakukan dengan 2 cara yaitu :

1) Pengawasan Internal

Pengawasan Internal adalah pengawasan yang dilakukan oleh Organisasi Notaris terhadap notaris yang dilakukan secara berjenjang mengenai pelaksanaan kode etik yang berlaku terhadap Notaris.

2) Pengawasan Eksternal

Bentuk dan mekanisme pengawasan kedua yang berlaku terhadap Notaris adalah Pengawasan Eksternal yang dilakukan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia yang dalam pelaksanaannya diserahkan kepada Majelis Pengawas. Ketentuan terhadap Pengawasan Eksternal terhadap Notaris ini diatur dalam UUJN, khususnya dalam Pasal 67 sampai dengan Pasal 81. Majelis Pengawas sebagaimana diatur dalam Pasal 67 ayat (3) UUJN terdiri dari 9 orang, yang komposisinya berasal dari 3 unsur dengan jumlah yang sama, yaitu 3 orang dari unsur pemerintah, 3 orang mewakili organisasi notaris, dan 3 orang mewakili ahli (akademisi). Pengawasan terhadap Notaris melalui Majelis Pengawasan dilakukan secara berjenjang sebagaimana diatur dalam Pasal 68 UUJN. Di tingkat daerah Kabupaten/Kota dilakukan oleh Majelis Pengawas Daerah (MPD), kemudian dilanjutkan oleh Majelis Pengawas Wilayah (MPW) yang berada di tingkat Propinsi, dan terakhir berujung di Majelis Pengawas Pusat (MPP) yang berkedudukan di ibukota Negara di Jakarta.

### **2.2.3. Wewenang dan Tugas Notaris**

Wewenang (sering pula ditulis dengan istilah Kewenangan) merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan. Dengan demikian setiap wewenang ada batasannya sebagaimana yang tercantum dalam peraturan

perundang-undangan yang mengaturnya.<sup>66</sup> Sehingga jika seorang Pejabat melakukan suatu tindakan diluar wewenang disebut sebagai perbuatan melanggar hukum.<sup>67</sup>

Wewenang utama dari seorang Notaris adalah untuk membuat Akta Otentik. Otentisitas dari akta notaris bersumber dari Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris<sup>68</sup>, dimana notaris dijadikan sebagai “pejabat umum” (*openbaar ambtenaar*), sehingga demikian akta yang dibuat oleh notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta otentik, seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868<sup>69</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.<sup>70</sup> Namun selain kewenangan tersebut, Notaris juga mempunyai kewenangan lainnya sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UUJN<sup>71</sup> yaitu:

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus
- b. Membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus
- c. Membuat copy dari asli surat-surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotocopy dengan surat aslinya
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, atau

<sup>66</sup> Habib Adjie, op.cit., hlm. 77

<sup>67</sup> Ibid, hlm. 78.

<sup>68</sup> Sekarang diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

<sup>69</sup> Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; Suatu akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuat.

<sup>70</sup> G. H. S. Lumban Tobing, op.cit., hlm. 48.

<sup>71</sup> Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris; (1) Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan groose, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang; (2) Notaris berwenang pula : a) mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus; b). membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus; c). membuat kopi dari asli surat-surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan; d). melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya; e). memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta; f). membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; g). membuat akta Risalah lelang; (3) selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

g. Membuat akta risalah lelang

Dalam menjalankan kewenangannya tersebut, terdapat batasan mengenai wewenang Notaris tersebut yang meliputi 4 (empat) hal, yaitu:<sup>72</sup>

- a. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu. Seorang Notaris hanya dapat membuat akta-akta tertentu, yakni yang ditugaskan kepadanya berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- b. Notaris hanya berwenang sepanjang mengenai orang, untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.

Seorang Notaris tidak berwenang untuk membuat akta untuk kepentingan setiap orang. Di dalam Pasal 52 (1) UUJN ditentukan bahwa Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris baik karena perkawinan maupun hubungan hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis lurus samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa. Maksud dan tujuan dari ketentuan ini ialah untuk mencegah terjadinya tindakan memihak dan penyalahgunaan jabatan.

- c. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat.

Bagi setiap Notaris ditentukan daerah hukumnya (daerah jabatannya) dan hanya di dalam daerah yang ditentukan baginya itu ia berwenang untuk membuat akta otentik. Dalam Pasal 18 ayat (1) UUJN ditentukan bahwa Notaris harus berkedudukan di daerah kabupaten atau Kota. Pada Pasal 18 ayat (2) UUJN ditentukan bahwa Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah propinsi dari tempat kedudukannya. Dari Pasal-Pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa seorang Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya tidak hanya harus berada di tempat kedudukannya, karena wilayah jabatannya meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya, maka akta yang dibuat oleh seorang Notaris di luar wilayah jabatannya dinyatakan tidak sah.

---

<sup>72</sup> G. H. S. Lumban Tobing, op.cit., hlm. 49.

- d. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

Seorang Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus dalam keadaan aktif, artinya Notaris tidak boleh membuat akta selama ia masih cuti atau dipecat dari jabatannya, demikian juga Notaris tidak boleh membuat akta sebelum ia memangku jabatannya (sebelum diambil sumpahnya).

Berdasarkan uraian mengenai wewenang seorang Notaris tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa tugas jabatan Notaris adalah memformulasikan keinginan/tindakan para pihak ke dalam akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku. Dimana akta otentik yang dibuat oleh Notaris tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga tidak diperlukan alat bukti lainnya.

#### **2.2.4. Hubungan Notaris dengan Penghadap**

Ketika penghadap datang ke Notaris agar tindakan atau perbuatannya diformulasikan ke dalam akta otentik sesuai dengan kewenangan Notaris, dan kemudian Notaris membuat akta atas permintaan atau keinginan para penghadap tersebut, maka dalam hal ini memberikan landasan kepada Notaris dan para penghadap telah terjadi hubungan hukum. Oleh karena itu Notaris harus menjamin bahwa akta yang dibuat tersebut telah sesuai menurut aturan hukum yang sudah ditentukan, sehingga kepentingan yang bersangkutan terlindungi dengan akta tersebut.<sup>73</sup> Hubungan hukum Notaris dan para penghadap merupakan hubungan hukum yang khas, dengan karakter :<sup>74</sup>

1. Tidak perlu dibuat suatu perjanjian baik lisan maupun tertulis dalam bentuk pemberian kuasa untuk membuat akta atau untuk melakukan pekerjaan-pekerjaan tertentu;
2. Mereka yang datang ke hadapan Notaris, dengan anggapabn bahwa Notaris mempunyai kemampuan untuk memformulasikan keinginan para pihak secara tertulis dalam bentuk akta otentik;

<sup>73</sup> Habib Adjie, loc.cit., hlm. 17.

<sup>74</sup> Ibid., hlm. 19.

3. Hasil akhir dari tindakan Notaris berdasarkan kewenangan Notaris yang berasal dari permintaan atau keinginan para pihak sendiri; dan
4. Notaris bukan pihak dalam akta yang bersangkutan.

Pada dasarnya bahwa hubungan hukum antara Notaris dan para penghadap yang telah membuat akta di hadapan atau oleh Notaris tidak dapat dikonstruksikan, ditentukan pada awal Notaris dan para penghadap berhubungan, karena pada saat itu belum terjadi permasalahan apapun. Untuk menentukan bentuk hubungan antara Notaris dengan para penghadap harus dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1869 BW, bahwa akta otentik terdegradasi menjadi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan dengan alasan: (1) tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan, atau (2) tidak mempunya pejabat umum yang bersangkutan, atau (3) cacat dalam bentuknya, atau karena akta Notaris dibatalkan berdasarkan keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum, maka hal ini dapat dijadikan dasar untuk menggugat Notaris sebagai suatu perbuatan melawan hukum atau dengan kata lain hubungan Notaris dan para penghadap dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, karena<sup>75</sup> :

1. Notaris tidak berwenang membuat akta yang bersangkutan.
2. Tidak mempunya Notaris yang bersangkutan dalam membuat akta
3. Akta Notaris cacat dalam bentuknya

Tuntutan terhadap Notaris dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga sebagai akibat akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau batal demi hukum, berdasarkan adanya<sup>76</sup> :

1. Hubungan hukum yang khas antara Notaris dengan para penghadap dengan bentuk sebagai Perbuatan Melawan Hukum.
2. Ketidacermatan, ketidaktelitian dan ketidaktepatan dalam :
  - a. Teknik administratif membuat akta berdasarkan UUJN,

---

<sup>75</sup> Ibid.

<sup>76</sup> Ibid, hlm. 20.

- b. Penerapan berbagai aturan hukum yang tertuang dalam akta yang bersangkutan untuk para penghadap, yang tidak didasarkan pada kemampuan menguasai keilmuan bidang Notaris secara khusus dan hukum pada umumnya.

Sebelum seorang Notaris dijatuhi sanksi perdata berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga, maka terlebih dahulu harus dapat dibuktikan bahwa<sup>77</sup>:

1. Adanya diderita kerugian;
2. Antara kerugian yang diderita dan pelanggaran atau kelalaian dari Notaris terdapat hubungan kausal;
3. Pelanggaran (perbuatan) atau kelalaian tersebut disebabkan kesalahan yang dapat dipertanggungjawabkan kepada Notaris yang bersangkutan.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka seorang Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus mematuhi berbagai ketentuan yang tersebut dalam UUJN, sehingga dalam hal ini diperlukan kecermatan, ketelitian, dan ketepatan tidak hanya dalam teknik administrative membuat akta, tapi juga penerapan berbagai aturan hukum yang tertuang dalam akta yang bersangkutan untuk para penghadap, dan kemampuan menguasai keilmuan bidang Notaris secara khusus dan hukum pada umumnya.

### **2.3. Kronologis Perkara.**

Masalah ini diawali dengan Perjanjian Kerja Sama antara Perusahaan Daerah Pasar Surya yang berkedudukan di Surabaya, Jalan Manyor Kertoarjo V Surabaya (Pihak Pertama) dengan PT Arwinto Intan Wijaya, berkedudukan di Jakarta (Pihak kedua) yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kerja Sama tanggal 29 Januari 2003 Nomor 152 dan Adendum Perjanjian Kerja sama tanggal 14 Juni 2003 Nomor 84 di buat dihadapan Noor Irawati, SH. Notaris di Surabaya serta Adendum II Perjanjian Kerja sama tanggal 4 Agustus tahun 2004 Nomor 9 dibuat di hadapan Wachid Hasyim, SH. Notaris di Surabaya.

Diantara para pihak-pihak telah terjadi Kerjasama untuk melakukan pembangunan kembali Kawasan Pasar Wonokromo Surabaya menjadi bangunan pusat perbelanjaan,

---

<sup>77</sup> Ibid.

pertokoan, dan pasar dengan nama Gedung Mall Darmo Trade Center Wonokromo Surabaya. Bahwa dalam kerjasama, Pihak Pertama selaku pemilik atau pemegang Hak Pengelolaan atas tanah seluas 17.213 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu dua ratus tiga belas meter persegi) sesuai dengan Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 24 dengan surat ukur tanggal 10 (sepuluh) Maret 2003 Nomor 244/Jagir/2003 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya. Sedangkan Pihak Kedua selaku investor yang bersedia atas biayanya sendiri membangun Gedung Mall Darmo Trade Center Wonokromo di atas tanah Hak Pengelolaan tersebut.

Gedung yang akan dibangun berupa segala bangunan-bangunan pusat perbelanjaan, pertokoan, dan pasar berikut sarana dan prasarana serta fasilitas penunjang termasuk utilitas umumnya. Untuk pembangunan Gedung mall tersebut oleh Walikota Surabaya selaku Pemegang Hak Pengelolaan atas tanah seluas 17.213 m<sup>2</sup> tersebut memberikan izin lokasi dengan Surat Keputusan Walikota Surabaya tanggal 20 Januari 2003 Nomor 460.135.61C2NF.IS.2003 dan Izin Mendirikan Bangunan yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Bangunan Kota Surabaya tanggal 13 Agustus 2003 Nomor 188/4061-91/402.4.6/2003 tentang Izin Mendirikan Bangunan.

Dalam Pasal 3 ayat (1) Perjanjian Kerjasama, PT Arwinto Intan Wijaya diberi hak untuk memasarkan, memindahkan, atau mengalihkan dan menerima hasil penjualan atas luas efektif komersil gedung kepada pedagang lama maupun pedagang baru atau pembeli, selama 27 (dua puluh tujuh) tahun terhitung sejak ditandatanganinya Berita Acara Penyerahan lahan tertanggal 14 (empat belas) Juni 2003 (dua ribu tiga) untuk dibangun, demikian juga untuk melakukan perbuatan hukum, baik mengenai tindakan kepengurusan maupun tindakan kepemilikan, diantaranya menjual, mengalihkan, menjaminkan selama berlakunya perjanjian ini atas Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) dan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah susun tidak diperlukan persetujuan dari pihak pertama selaku pemegang Hak Pengelolaan.

Menurut Pasal 4 Perjanjian Kerjasama, Status tanah adalah tetap merupakan tanah Hak Pengelolaan pihak pertama sesuai Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 24, surat ukur tanggal 10 Maret 2003 Nomor 244/Jagir/2003 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya.



Persetujuan dan penunjukan yang diberikan Pihak Pertama kepada Pihak Kedua hanya terbatas untuk menggunakan tanah Pihak Pertama tersebut untuk mendirikan gedung dan hak Pihak Kedua untuk mendapatkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) untuk jangka waktu maksimal selama 30 (tiga puluh) tahun terhitung sejak ditandatangani Berita Acara serah terima penggunaan lahan tertanggal 14 Juni 2003 diatas tanah Hak Pengelolaan Pihak Pertama tersebut. Setelah masa perjanjian kerjasama ini berakhir, hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan (HGB) berikut seluruh pengelolaan gedung kembali dalam kekuasaan Pihak Pertama, meskipun masa berlakunya Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang terdaftar atas nama pihak kedua tersebut belum berakhir.

Setelah Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut diterbitkan dan setelah bangunan gedung itu berdiri, pihak kedua harus menyelesaikan proses pemisahan dan pemecahan melalui instansi yang berwenang seluruh luas efektif komersial dari bagian gedung menjadi Sertipikat-Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sesuai dengan pertelaan yang telah di syahkan oleh Pemerintah Kota Surabaya.

Biaya yang timbul untuk pengurusan dan penerbitan Sertipikat Hak Pengelolaan dan Hak Guna Bangunan (HGB) serta Sertipikat-Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun ditanggung dan dibayar oleh pihak kedua sendiri.

Selanjutnya Akta jaminan Fidusia tersebut didaftarkan pada kantor pendaftaran jaminan fidusia dalam surat Nomor 196/N.Wh/VIII/2004 tanggal 20 Agustus 2004 yang dibuat oleh Wachid Hasyim, SH Notaris di Surabaya. Berdasarkan permohonan tersebut, setelah kantor pendaftaran jaminan fidusia meneliti dokumen yang diserahkan.

Maka dengan Surat Nomor W7-KP.01.10-2047, pendaftaran fidusia tersebut ditolak dengan alasan bahwa bangunan-bangunan tersebut berdiri diatas tanah Hak Guna Bangunan dengan sertipikat nomor 373 merupakan milik PT. Arwinto Intan Wijaya adalah merupakan objek Hak Tanggungan. Yang berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia tidak dapat didaftarkan Fidusia.

### **2.3.1 Kecermatan dan Ketelitian Seorang Notaris.**

Profesi Notaris merupakan suatu profesi yang memberikan pelayanan kepada masyarakat untuk pembuatan alat bukti berupa akta otentik. Sifat pekerjaan jabatan Notaris sebagai Pejabat Umum yang melaksanakan sebagian fungsi publik dari Negara,

khususnya dalam bidang hukum perdata dan bidang hukum publik memiliki karakteristik tersendiri dan dapat menimbulkan resiko tinggi jika kecermatan dan ketelitian tidak dijalankan sebagaimana semestinya, kepercayaan yang diberikan oleh masyarakat kepada Notaris tidak dilindungi dan diawasi secara berkala dan ketat, utamanya dalam membuat akta otentik yang dijadikan sebagai adanya suatu hak dan kewajiban bagi pembuatnya.

Notaris di dalam menjalankan tugas sebagai pejabat umum, merupakan lembaga kepercayaan yang tidak boleh terlepas dari rambu-rambunya yaitu Undang-undang jabatan notaris atau UUJN. Dalam hal ini UUJN telah memuat aturan-aturan yang harus dijadikan pedoman bagi Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik.

Keluhuran budi dan moral yang baik dari seorang Notaris adalah suatu persyaratan yang sangat penting dan tidak dapat ditawar-tawar lagi. Hal ini didasarkan pada pemikiran bahwa tidak mungkin masyarakat memberikan kepercayaan kepada Notaris, apabila sebagai Notaris tidak mempunyai moral yang baik atau tidak dapat dipercaya.

Setiap masyarakat membutuhkan seseorang yang keterangan-keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercaya, yang tanda tangannya serta segelnya (capnya) memberikan jaminan dan bukti yang kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan penasihat hukum yang tidak ada cacatnya, dan membuat suatu perjanjian yang dapat melindunginya dihari-hari yang akan datang. Kalau seorang advokat membela hak-hak seseorang ketika timbul suatu kesulitan, maka seorang Notaris harus berusaha mencegah terjadinya kesulitan.<sup>78</sup>

Kiranya dapat dipahami, bahwa seorang Notaris di dalam menjalankan jabatannya, sekalipun ia telah memiliki keterampilan hukum yang cukup, akan tetapi tidak dilandasi tanggung jawab dan tanpa adanya penghayatan terhadap keluhuran dari martabat dan/atau tugas jabatannya serta nilai-nilai dan ukuran etika, tidak dapat diharapkan akan dapat menjalankan tugas jabatannya sebagaimana yang dituntut daripadanya oleh hukum dan kepentingan masyarakat umum.<sup>79</sup>

---

<sup>78</sup> Tan Thong Kie, *Buku I Studi Notariat-Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi Praktek Notaris* (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000), hal. 162.

<sup>79</sup> Komar Andasasmata, *Peraturan Jabatan, Kode Etik dan Asosiasi Notaris/Notariat, Cet. Ke 3*, (Bandung: Ikatan Notaris Indonesia Jawa Barat, 1991), hal. 256.

Di dalam profesi Notaris yang memerlukan kepercayaan dari masyarakat, agar masyarakat bersedia dan tidak ragu menggunakan jasa dari Notaris berlaku asas keseksamaan. Di dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, asas keseksamaan ini tercermin dalam pasal 16 ayat 1a yang berbunyi, dalam menjalankan jabatannya Notaris berkewajiban:

- a. Bertindak jujur.
- b. Seksama
- c. Mandiri
- d. tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum

Dalam kamus seksama mempunyai arti cermat dan teliti sedangkan cermat dalam kamus besar bahasa Indonesia juga mengandung arti mengerjakan sesuatu dengan penuh minat atau perhatian. Sehingga seorang Notaris dalam melaksanakan pekerjaannya harus dengan cermat yaitu dengan penuh minat dan perhatian sehingga prinsip kehati-hatian dapat terlaksana dengan baik.

Demikian pula tercermin pada pasal 3 ayat 4 kode etik notaris yang berbunyi: notaris dan orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris wajib:

Bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab berdasarkan peraturan per Undang-undangan dan isi sumpah jabatan notaris.

Guna menunjang asas keseksamaan tersebut sesuai dengan pasal 3 ayat 5 kode etik Notaris, Notaris harus meningkatkan ilmu pengetahuan yang dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan dan kenotariatan.

Dalam kasus tersebut diatas karena kurang kecermatan dan ketelitian Notaris yang bersangkutan dalam pembuatan Akta Jaminan Fidusia kurang meneliti lebih mendalam kepemilikan bangunan dan kepemilikan tanahnya, yang ternyata HGB atas tanah dimana bangunan yang dijaminakan itu berdiri adalah juga pemilik dari bangunan tersebut sehingga pemilik tanah dan pemilik bangunan adalah sama, dan sesuai dengan ketentuan undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan merupakan objek hak tanggungan dan berdasarkan pasal 3 undang-undang nomor 42 tahun 1999 tentang jaminan fidusia, bukan merupakan objek jaminan fidusia, yang berakibat ditolakny pendaftaran akta tersebut oleh kantor pendaftaran fidusia.

Hal ini merupakan bukti bahwa kecermatan dan ketelitian harus diperhatikan oleh notaris, karena jika terjadi kesalahan dalam pembuatan akta dapat merugikan para pihak yang bersangkutan yang pada akhirnya merugikan masyarakat termasuk notaris itu sendiri.

#### **2.4. Analisis Kasus**

PT Arwinto Intan Wijaya memperoleh fasilitas kredit modal kerja dari PT Bank Mandiri (persero) Tbk berkedudukan di Jakarta melalui Commercial Banking Centre Surabaya berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CCO-SBY/079/PK-KMK/2004 tanggal 21 Juni 2004. Akta Nomor 33 dibuat dihadapan Wachid Hasyim, SH. Notaris di Surabaya.

Sebagai jaminan, PT Arwinto Intan Wijaya menyerahkan kepada PT Bank Mandiri (persero) Tbk berupa seluruh stock atau persediaan kios atau toko di Darmo Trade Center Surabaya yang belum terjual yang dirinci dalam daftar Area Calculation per 12 Desember 2003 yang dituangkan dalam Akta Jaminan Fidusia tanggal 21 Juni 2004 Nomor 34 dibuat dihadapan Wachid Hasyim, SH Notaris di Surabaya yang diperkuat dengan pernyataan dari Hubertus Dharma Wiharja Direktur Utama PT Arwinto Intan Wijaya yang menyatakan bahwa “Seluruh stock atau persediaan kios/toko di Darmo Trade Center Surabaya yang belum terjual sebagaimana yang diuraikan dalam daftar Area Calculation per 12 Desember 2003, benar milik Perseroan Terbatas PT Arwinto Intan Wijaya, berkedudukan di Jakarta, dan tidak dijamin dengan Hak Tanggungan”.

Pemberian jaminan berupa seluruh stock atau persediaan kios atau toko yang belum terjual tersebut terpisah dari tanah dimana kios dan toko tersebut berdiri (hanya kios atau toko saja), yang ternyata sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (2) Perjanjian Kerja sama PT. Arwinto Intan Wijaya berhak untuk mendapatkan Hak Guna Bangunan atas tanahnya, dan telah terealisasi berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya tanggal 7 November 2003 Nomor 487-550.2-35.1-2003 atas tanah Hak Pengelolaan seluas 17.213 m<sup>2</sup> telah diberikan Hak Guna Bangunan (HGB) selama 30 tahun kepada PT Arwinto Intan Wijaya, berkedudukan di Jakarta serta telah didaftar pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 373 kelurahan Jagir, tanggal 18 November 2003 seluas 17.213 m<sup>2</sup> atas nama PT Arwinto Intan Wijaya, berkedudukan di Jakarta yang haknya akan berakhir tanggal 13 Juni 2033. Dengan demikian pemilik kios/toko dan pemegang hak atas tanah

dimana kios/toko tersebut berdiri berada pada pihak yang sama, yaitu PT. Arwinto Intan Wijaya.

Selanjutnya berdasarkan Surat Kuasa tanggal, Surabaya, 21 Juni 2004, Bambang Setyo Budi Manager Commercial Banking Surabaya PT Bank Mandiri (persero) tbk memberi kuasa kepada Wachid Hasyim SH, Notaris/PPAT beralamat di komplek Adhika Plaza blok B4 Jalan Simpang Dukuh 38-40 Surabaya untuk mendaftarkan Akta Jaminan Fidusia Nomor 34 dan 35 tanggal 21 Juni 2004 atas nama PT Arwinto Intan Wijaya berkedudukan di Jakarta, dibuat di hadapan Wachid Hasyim SH, Notaris di Surabaya pada Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia (sekarang Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia - Penulis) Kantor Wilayah Daerah Khusus Ibukota DKI Jakarta.

Berdasarkan Surat Kuasa Tersebut Wachid Hasyim SH, dengan suratnya tanggal 20 Agustus 2004 Nomor 196/N.WH/VIII/24 di tujukan kepada Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia cq Kepala Kantor Wilayah Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia DKI Jakarta, di Jakarta, dengan Permohonan agar Akta Jaminan Fidusia Nomor 34 tanggal 21 Juni 2004 dapat di daftar. Selengkapnya isi surat tersebut adalah sebagai berikut: “Bersama ini saya, Wachid Hasyim SH Notaris di Surabaya, bertindak sebagai Kuasa dari dan karena itu mewakili PT Bank Mandiri (persero) tbk, berkedudukan di Jakarta, dalam hal ini melalui Commercial Banking Centre Surabaya, selaku Penerima Fidusia perkenankan mengajukan permohonan Pendaftaran Jaminan Fidusia guna memenuhi Ketentuan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Bersama ini pula kami sertakan atau lampirkan:

1. Akta Jaminan Fidusia tanggal 21 Juni 2004, Nomor 34, dibuat dihadapan saya, Notaris.
2. Surat Kuasa dari PT Bank Mandiri (persero) tbk Commercial Banking Centre Surabaya.
3. Bukti pembayaran biaya pendaftaran Jaminan Fidusia sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1999 tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku.
4. Foto Copy bukti hak.
5. Foto Copy KTP.

Demikian, permohonan Pendaftaran Jaminan Fidusia ini kami sampaikan dan atas segala perhatiannya, kami mengucapkan terima kasih dan semoga segera terselesaikan”.

Dengan adanya Permohonan Pendaftaran Akta Jaminan Fidusia Nomor 43 tanggal 21 Juni 2004 dari Notaris Wachid Hasyim, SH tersebut Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Kantor Wilayah DKI Jakarta, setelah mengadakan penelitian atas dokumen-dokumen yang diserahkan, menyatakan dalam suratnya tanggal 21 Desember 2004 Nomor W7-KP.01.10-2047, ditandatangani oleh Ajarotni Nasution, SH.,MH, Kepala Bidang Hukum Kantor Wilayah DKI Jakarta Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, yang ditujukan kepada Notaris Wachid Hasyim SH, bahwa Akta Jaminan Fidusia Nomor 43 tanggal 21 Juni 2004 tidak dapat didaftarkan sebagai Jaminan Fidusia, dengan alasan bahwa :

1. Objek Jaminan Fidusia berupa stock/persediaan kios atau toko yang belum terjual di Darmo Trade Center Surabaya yang terletak di atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) dengan Sertipikat Nomor 373 adalah milik PT Arwinto Intan Wijaya Jakarta. Jadi disamping sebagai pemilik atas bangunan, PT Arwinto Intan Wijaya juga sebagai pemilik atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) yang bersertipikat Nomor 373.
2. Mengingat PT Arwinto Intan Wijaya Jakarta adalah pemilik bangunan sekaligus juga sebagai pemegang Sertipikat tanah Hak Guna Bangunan (HGB) tempat berdirinya bangunan, maka berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, benda yang dijaminan adalah merupakan objek Hak Tanggungan dan berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, tidak dapat didaftarkan sebagai Jaminan Fidusia.

Untuk mengetahui klasifikasi bangunan yang dapat dijadikan Jaminan Fidusia maka penulis akan melakukan penelusuran perkembangan Objek Jaminan Fidusia berdasarkan bahan hukum sebagai berikut:

Dalam praktek perbankan di Indonesia, ternyata baik bank pemerintah maupun bank swasta telah biasa melakukan pembebanan dengan jaminan fidusia atas rumah atau bangunan lainnya di atas tanah Hak Sewa. Hal ini didasarkan pada antara lain Surat Edaran Bank Rakyat Indonesia tanggal 10 Agustus 1972 Nomor SE:S-53-06/5/1972

tentang Fidusia Bangunan Di atas Tanah Hak Sewa. Dalam surat edaran tersebut antara lain disebutkan bahwa “yang menjadi dalil utama bagi pengertian hukum benda tidak bergerak menurut sifatnya adalah tanah beserta segala sesuatu yang oleh perbuatan alam tergabung secara erat dengan tanah tersebut dan segala sesuatu yang oleh perbuatan orang dengan maksud dan tujuan pemakaiannya digabung menjadi satu dengan tanah tersebut”.

Maksud dan tujuan pemakaian menjadikan satu dengan tanah oleh si pemilik dapat dikonstruksikan secara yuridis menurut yang dikehendakinya misalnya:

1. Bila seorang mempunyai hak milik atas sebidang tanah dan membangun rumah di atasnya sebagai benda tambahan, maka tanah dan rumah itu merupakan kesatuan hukum ialah, satu objek hukum dan kesatuan hak yaitu hak milik atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut.
2. Bila seorang menyewakan tanahnya untuk misalnya 20 tahun dan penyewa tanah itu mendirikan rumah di atasnya, maka rumah itu adalah milik si penyewa dan bukan milik yang menyewakan tanah, sehingga maksud dan tujuan pemakaiannya si penyewa itu secara yuridis bukan maksud dan tujuan si pemilik tanah. Rumah dan tanah tidak merupakan kesatuan hukum dan kesatuan hak, melainkan masing-masing merupakan objek hukum sendiri-sendiri. Rumah si penyewa tanah tidak termasuk Hukum Tanah dan hubungan hukum antara penyewa dan tanahnya hanyalah melalui pemilik tanah ialah hanya hubungan perorangan yaitu perikatan sewa menyewa, sehingga rumah dan tanah tidak merupakan kesatuan hukum dan kesatuan hak. Dengan demikian, maka rumah tersebut tidak dapat digolongkan sebagai benda tidak bergerak, sungguhpun rumah itu tidak dapat bergerak-gerak dan beralih tempat. Rumah itu tidak dapat didaftarkan dalam Buku Tanah, tidak mempunyai Surat Ukur dan tidak dapat dibuatkan Sertifikat hak rumah. Yang didaftarkan dalam Buku Tanah, mendapat Surat Ukur dan sertifikat hak, adalah hanya hak atas tanah, baik hak pokoknya ialah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan maupun Hak Tanggungannya. Dengan demikian, maka rumah tersebut sebagai objek hukum tersendiri, tidak mungkin dijamin oleh pemiliknya secara Hak Tanggungan. Satu-satunya jaminan yang mungkin dipasang adalah fidusia atau rumah plus *cessie* hak menyewa tanahnya dari debitor penyewa tanah kepada Bank yang disetujui oleh pemilik tanah yang menyewakan tanahnya.

3. Bila si pemilik tanah itu memberikan Hak Guna Bangunan sebagai hak kebendaan pada orang lain, dan orang yang kedua itu mendirikan rumah di atasnya, maka timbul dua hak tanah atas satu bidang tanah ialah (1), hak milik atas tanah dan (2), Hak Guna Bangunan atas tanah yang sama termasuk rumahnya sebagai benda tambahan bagi Hak Guna Bangunan itu. Kedua-duanya hak dapat didaftar dalam Buku Tanah, mempunyai Surat Ukur dan Sertifikat hak sendiri-sendiri, ialah Sertifikat Hak Milik dan Sertifikat Hak Guna Bangunan. Kedua hak atas tanah itu dulu menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, termasuk golongan benda tidak bergerak sehingga jaminan atas keduanya dibebani *hypothek* atau *credietverband*. Jaminan dapat diikat bagi yang Hak Milik hanya atas tanahnya saja, sedangkan bagi yang Hak Guna Bangunan atas Hak Milik adalah beserta rumahnya. Dengan sendirinya maka atas Hak Milik tanah yang kosong, bahkan sudah diberikan Hak Guna Bangunannya kepada orang lain itu tidak begitu menarik bagi bank, kecuali bila waktu berlakunya Hak Guna Bangunan sudah hampir selesai. Lebih menarik adalah *hypothek* atau *credietverband* atas tanah Hak Guna Bangunan ditambah rumah di atasnya yang merupakan kesatuan hak dengan Hak Guna Bangunan, bila sisa waktu berlakunya Hak Guna Bangunan itu masih agak lama melebihi jangka waktu kreditnya.

Dengan demikian rumah di atas tanah Hak Sewa dapat dijadikan Jaminan Fidusia. Selain itu berdasarkan Surat Menteri Dalam Negeri Nomor DLB3/37/3/1973 juga dinyatakan bahwa terhadap hak-hak atas tanah dapat diadakan jaminan fidusia, maka selayaknya terhadap bangunan di atas tanah Hak Pakai dan Hak Sewa juga dapat dibebani fidusia.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1500 K/Sip/1978, tanggal 2 Februari 1980 dalam sengketa antara Bank Negara Indonesia 1946, berkedudukan sebagai Kantor Pusat, juga membawahi Kantor Cabang Kramat dan Cabang Jakarta Kota, Jln. Lada No. 1 Jakarta, penggugat untuk kasasi dahulu tergugat 1 pbanding melawan Fa Megaria diwakili oleh Direkturnya, berkedudukan di Glodok Baru Lantai II No. 1-B Jakarta, dalam hal ini memilih domisili pada Kantor Kuasanya: Gani Djemat & Associates, Jln. Imam Bonjol No. 76-No 78 Jakarta, tergugat dalam kasasi dahulu penggugat terbanding. Dalam kasus ini Fa Megaria memperoleh fasilitas kredit dari Bank Negara Indonesia 1946 dan atas fasilitas kredit tersebut diberikan sebagai jaminan berupa



sebidang tanah beserta bangunan di atas tanahnya, sebuah rumah dan sejumlah kendaraan. Tanah beserta bangunan di atasnya dilakukan dengan penyerahan Hipotek, sedang sebuah rumah dan sejumlah kendaraan dilakukan dengan penyerahan Fidusia. Putusan Mahkamah Agung ini:<sup>80</sup>

Dengan isi pertimbangan hukum dalam perkara ini diperoleh suatu perkembangan hukum bahwa lembaga fidusia tidak terbatas pada barang bergerak saja.

- a. Bahwa Hukum Adat mengenal asas pemisahan horisontal sehingga seseorang dapat mempunyai hak milik atas bangunan rumah terlepas dari hak atas tanahnya.
- b. Bahwa perjanjian dengan jaminan fidusia dapat dilakukan terhadap bangunan rumah di atas Tanah Negara, atau tanah dengan Hak Sewa atau Hak Pakai atau Hak Pengelolaan.
- c. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun ditentukan bahwa Rumah Susun dapat dijadikan jaminan fidusia, bilamana tanahnya adalah tanah Hak Pakai atas tanah Negara<sup>81</sup>.

Pokok isi pertimbangan Putusan Mahkamah Agung tersebut diuraikan sebagai berikut:

- a. Bahwa hubungan hukum antara Fa Megaria dengan Bank BNI diterangkan dalam persetujuan membuka kredit (PMK) yang di dalamnya mengandung suatu perjanjian tentang: Penyerahan Hak Milik Atas Dasar Kepercayaan;
- b. Bahwa dalam kenyataan, barang jaminan tersebut tetap berada dalam tangan debitur, akan tetapi hak milik atas barang tersebut diserahkan kepada kreditur, dalam hal ini kreditur hanya sebagai: *bezitloos eigenaar*, sehingga kreditur tidak boleh memiliki barang jaminan tersebut;
- c. Bahwa dengan tidak dibayarnya kredit tersebut, sesuai ketentuan Persetujuan Membuka Kredit, maka kreditur dapat melakukan penjualan umum atas objek jaminan fidusia;

---

<sup>80</sup>Ratu Rusmiati, *Aspek Yuridis Dari Standarisasi Prosedur Pendaftaran Jaminan Fidusia Menurut Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999* (tesis), (Jakarta: Universitas Krisna Dwipayana, Program Pasca Sarjana, 2008), hal 63.

<sup>81</sup> Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, ketentuan ini sudah tidak berlaku lagi.

d. Bahwa masalah lain dalam perkara ini adalah menyangkut peranan Panitia Urusan Piutang Negara yang telah melakukan penagihan atas tagihan kreditur; tidak Panitia Urusan Piutang Negara membuat Surat Pernyataan Bersama adalah sah menurut hukum karena hal itu dibuat berdasarkan adanya Persetujuan Membuka Kredit yang berlaku antara kreditur dan debitur. Panitia Urusan Piutang Negara telah berperan untuk mempercepat proses dan prosedur penagihan piutangnya.

Dalam kasus ini, lembaga fidusia dalam hubungan pinjam meminjam masih tetap dibenarkan oleh yurisprudensi karena lembaga gadai (*pand*) dirasa kurang memenuhi kebutuhan dalam praktek perdagangan.

Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun menyatakan bahwa:

“Untuk menggalakan usaha pembangunan dan memudahkan pihak-pihak yang ingin memiliki satuan rumah susun, Undang-undang Rumah Susun mengatur kemungkinan untuk memperoleh kredit konstruksi dan kredit pemilikan rumah dengan menggunakan lembaga hipotik atau fidusia. Ketentuan-ketentuan tersebut mengatur kemungkinan dijadikannya Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagai jaminan kredit dengan dibebani hipotik atau fidusia, dimana tata cara pembebanannya, pemberian surat tanda buktinya, royanya dan kemungkinan eksekusinya tanpa melalui pelelangan umum”.

Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun menyatakan bahwa Rumah Susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan atau kesatuan dengan tanah tersebut dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hipotik jika tanahnya tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan dan dibebani fidusia, jika tanahnya tanah Hak Pakai atas Tanah Negara. Sedangkan ayat (2) menyatakan bahwa Hipotik atau Fidusia dapat juga dibebankan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) beserta Rumah Susun yang akan dibangun sebagai jaminan pelunasan kredit yang dimaksudkan untuk membiayai pelaksanaan pembangunan Rumah Susun yang telah direncanakan di atas tanah yang bersangkutan dan yang pemberian kreditnya dilakukan secara bertahap sesuai dengan pelaksanaan pembangunan Rumah Susun tersebut.

Sedangkan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun menyatakan bahwa “Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat 3 dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan jika tanahnya Hak Milik atau Hak Guna Bangunan, atau fidusia jika tanahnya Hak Pakai atas Tanah Negara”.

Undang-Undang Hak Tanggungan juga tidak bermaksud mengubah ketentuan dalam Pasal 15 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman. Untuk pembebanan atas rumah (tanpa dikaitkan dengan hak atas tanah) tetap dapat dilakukan dengan cara fidusia (ayat (2) huruf a), sedangkan pembebanan rumah beserta tanah yang haknya (hak atas tanahnya) dimiliki oleh pihak yang sama (ayat (2) huruf b), dengan adanya Undang-Undang Hak Tanggungan dibebani dengan Hak Tanggungan.

Seperti kita ketahui, Hak Tanggungan objeknya diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mengatur mengenai jaminan atas tanah-tanah tertentu berikut kebendaan yang dianggap melekat dan diperuntukan untuk dipergunakan secara bersama-sama dengan bidang tanah yang di atasnya terdapat hak-hak atas tanah yang dapat dijamin dengan Hak Tanggungan.

Ketentuan ini berkaitan dengan ketentuan Pasal 4 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang berbunyi:

1. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:
  - a). Hak milik.
  - b). Hak Guna Usaha.
  - c). Hak Guna Bangunan.
2. Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai Atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.
3. Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
4. Hak Tanggungan dapat juga dibebani pada 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 dinyatakan didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

5. Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan Akta Otentik.

Dari penjelasan Pasal 4 dapat disimpulkan bahwa objek Hak Tanggungan adalah tanah, namun dapat juga berikutan bangunan, dengan syarat bangunan tersebut melekat pada tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan dan pemilik bangunan adalah sama dengan pemilik tanah dan apabila pemilik bangunan adalah berbeda, maka pemilik bangunan harus turut serta bersama dengan pemegang hak atas tanah sebagai pemberi Hak Tanggungan. Hal ini mungkin dalam praktek akan sulit dilakukan karena pemilik bangunan belum tentu akan menyetujui untuk ikut serta dalam pembebanan jaminan, kecuali apabila ia juga membutuhkan dana pada saat yang sama demikian pula sebaliknya.

Maria S.W Sumardjono, dalam makalahnya yang berjudul “Prinsip Dasar Dan Beberapa Isu Di Seputar Undang-undang Hak Tanggungan” menyatakan bahwa:<sup>82</sup> “Sesuai dengan asas pemisahan horisontal yang dianut oleh Hukum Tanah Nasional, maka Hak Tanggungan dibebankan pada hak atas tanah. Benda benda (bangunan, tanaman, hasil karya berupa patung, relief, candi) yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan secara hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Sesuai dengan perkembangan keadaan dan kebutuhan masyarakat, sebagaimana tampak dalam praktek sehari-hari, penerapan asas pemisahan horisontal mengalami perkembangan. Dengan demikian, maka pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dapat pula meliputi benda-benda yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, baik yang berada di atas maupun yang berada di bawah permukaan tanah yang merupakan milik pemegang hak atas tanah dengan syarat bahwa

---

<sup>82</sup> Arie Sukanti Hutagalung, “Kumpulan Transaksi Berjamin: (Secured Transaction) Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia”, (Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia 2003-2004), hlm 401-402.

keikutsertaannya dibebani Hak Tanggungan harus dinyatakan secara tegas dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan. Apabila benda-benda tersebut dimiliki oleh pihak lain, keikutsertaannya sebagai jaminan dapat dilakukan sepanjang pihak lain tersebut memberikan persetujuan dan bersedia untuk bersama-sama dengan pemegang hak atas tanah menjadi pihak pemberi Hak Tanggungan.

Undang-Undang Hak Tanggungan ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, termasuk yang didirikan di atas tanah Hak Pakai atas Tanah Negara. Ketentuan ini menegaskan bahwa dengan adanya Undang-Undang Hak Tanggungan, maka satu-satunya lembaga jaminan atas tanah yang berlaku adalah Hak Tanggungan yang diatur didalam undang-undang ini. Hal ini berarti bahwa sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 12 dan Pasal 13 Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UURS) berkenaan dengan penjaminan Rumah Susun beserta tanah tempat bangunan itu berdiri dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun; baik yang berdiri di atas Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara sekarang tunduk pada pengaturan Undang-Undang Hak Tanggungan. Hal ini penting dipahami karena semula menurut Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, apabila Satuan Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun berdiri di atas tanah Hak Pakai atas Tanah Negara, maka dibebani dengan Fidusia akan tetapi dengan adanya unifikasi Hak Tanggungan, maka dengan ditunjuknya Hak Pakai atas Tanah Negara sebagai objek Hak Tanggungan, maka penjaminan dengan fidusia tersebut tidak berlaku lagi terhadapnya. Penjaminan dengan fidusia, sesuai dengan Undang-Undang Rumah Susun menurut pengalaman belum pernah terjadi dan penunjukan Hak Pakai atas Tanah Negara sebagai objek Hak Tanggungan justru memperkuat kedudukannya.

Dengan demikian jelaslah, bahwa untuk jaminan terhadap hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya, berlakulah Hak Tanggungan sedangkan Fidusia dapat diberlakukan untuk penjaminan bukan tanah.

Berdasarkan asas pemisahan horisontal tersebut maka bangunan dan tanaman terpisah atau terlepas dari hak atas tanah, sehingga apabila asas pemisahan horisontal itu diterapkan secara konsisten, maka bangunan atau tanaman itu dapat dibebani jaminan

kebendaan secara terpisah dari tanah dimana bangunan atau tanaman tersebut berdiri. Dengan demikian tanah dan bangunan ataupun tanaman dapat dijamin secara tersendiri.

Penetapan bahwa objek jaminan fidusia adalah benda bergerak, pada tahun 1985 mengalami perubahan lagi yaitu sehubungan dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang menyimpulkan bahwa fidusia dapat dibebankan atas benda tidak bergerak. Menurut Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Rumah Susun, “Fidusia adalah hak jaminan yang berupa penyerahan hak atas benda berdasarkan kepercayaan yang disepakati sebagai jaminan bagi pelunasan piutang kreditur”. Dalam penjelasannya dinyatakan bahwa “Fidusia pada hakekatnya adalah penyerahan hak milik dengan perjanjian hanya untuk menjamin atas pembayaran kembali uang pinjaman”. Berdasarkan uraian serta penjelasan tersebut di atas, tidak dengan jelas disebutkan penyerahan hak atas benda macam apa dan penyerahan hak milik benda yang bagaimana. Sehingga dapat disimpulkan benda yang dijamin dengan fidusia dapat benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Dasar hukum yang lebih jelas lagi adalah Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang menyatakan bahwa “Rumah Susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dapat dijadikan jaminan hutang dengan:

1. Dibebani hipotik, jika tanahnya tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan.
2. Dibebani fidusia, jika tanahnya Hak Pakai atas tanah Negara”

Objek benda tidak bergerak yang dapat dijadikan jaminan fidusia diperkuat lagi melalui Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman. Ketentuan Pasal 15 Undang-undang Perumahan dan Pemukiman menyatakan dalam ayat-ayat sebagai berikut:

- (1) Pemilikan rumah dapat dijadikan jaminan hutang.
- (2) Pembebanan fidusia atas rumah dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh notaris sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Penjelasan atas Pasal 15 ayat (1) menyatakan:

- (a) Pemilikan rumah oleh bukan pemilik hak atas tanah, dengan persetujuan tertulis pemilik hak atas tanah, dapat dijadikan jaminan utang yang dengan dibebani fidusia.

- (b) Pemilikan rumah oleh bukan pemilik hak atas tanah, rumahnya dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia.
- (c) Pemilikan rumah oleh pemilik hak atas tanah, rumah beserta tanahnya dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hipotik.

Dengan demikian menurut Undang-undang Perumahan dan Pemukiman, benda tidak bergerak (rumah) secara yuridis dapat dijadikan objek jaminan fidusia dengan syarat pemilik rumah bukanlah pemilik hak atas tanah tetapi disetujui secara tertulis oleh pemilik hak atas tanah atau pemilik rumah adalah juga pemilik hak atas tanah.

Namun pada tahun 1996 melalui Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, maka fidusia sebagai lembaga hak jaminan yang menurut Undang-undang Rumah Susun objeknya dapat berupa Hak Pakai atas tanah Negara, khusus untuk Hak Pakai tersebut menjadi tidak berfungsi lagi karena disamping hak hak atas tanah tidak bisa lagi dijadikan jaminan fidusia juga karena Hak Pakai atas tanah Negara itu sudah dapat dijadikan jaminan Hak Tanggungan.

Sehubungan dengan hal tersebut, Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan suratnya Nomor C-HT-01.10-09 tanggal 22 Pebruari 2007 yang ditujukan kepada Notaris Mahmud Said, SH Jl. Angrek Garuda Raya Nomor 30, Kemanggisan, Jakarta Barat 11480, dalam butir 1 memberi penjelasan bahwa “Bangunan di atas tanah milik orang lain yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan berdasarkan Undang- undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dapat dijadikan obyek Jaminan Fidusia”, sedang pada butir 3 menjelaskan bahwa ”bangunan yang di dirikan di atas tanah hak milik orang lain yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dapat dibebani dengan Jaminan Fidusia dengan syarat:

1. Ada bukti kepemilikan bangunan yang terpisah dengan kepemilikan tanah.
2. Ada izin dari pemilik tanah”.

Sehubungan dengan hal tersebut dapat disimpulkan bahwa dengan berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, maka fidusia hanya dapat dijaminan atas benda-benda bergerak dan

benda-benda bukan tanah seperti rumah berdasarkan Undang-undang Perumahan dan Pemukiman sepanjang tidak dijadikan jaminan Hak Tanggungan. Selain itu jika disimak, dulu Hak Pakai atas tanah Negara tidak dapat dijadikan jaminan hipotek oleh karena pada saat itu belum ada ketentuan yang mewajibkan Hak Pakai harus didaftar sehingga tidak memenuhi asas publisitas, juga belum ada peraturan yang menetapkan bahwa Hak Pakai yang memiliki sifat tertentu atau khusus yang dapat dipindah tangankan.

Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia menyebutkan bahwa Undang-undang ini 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 didaftarkan.
- b). Hipotek atas kapal yang terdaftar dengan isi kotor berukuran 20 (dua puluh) m<sup>3</sup> atau lebih.
- c). Hipotek atas pesawat terbang.
- d). Gadai

Menurut penjelasan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia yang menyatakan bahwa bangunan di atas tanah milik orang lain yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dapat dijadikan objek fidusia.

Berdasarkan pertimbangan Kantor Pendaftaran Jaminan Fidusia dalam menolak pendaftaran akta jaminan fidusia, maka penulis akan menganalisa putusan penolakan tersebut Khususnya mengenai:

#### **2.4.1 Tanggung Jawab Notaris Dalam Hal terjadi Pelanggaran Terhadap Pasal 16 Ayat 1 (a).**

Apabila terjadi pelanggaran terhadap pasal 16 ayat 1 (a) secara profesional notaris yang bersangkutan harus bertanggung jawab atas tidak sempurnanya akta yang dibuat. Berbagai-bentuk tanggung jawab dari seorang notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya ternasuk tanggung jawab secara moral.



UU Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mencantumkan sanksi mengenai tanggung jawab Notaris terhadap Akta yang dibuatnya. Sanksi tersebut terdiri dari:

1. Sanksi Hukum sebagaimana yang diatur dalam pasal 84, apabila pelanggaran yang berakibat surat akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.
2. Sanksi yang diberikan oleh Majelis pengawas Notaris sebagaimana diatur dalam pasal 85, adalah sanksi-sanksi berupa:
  - a. teguran lisan.
  - b. teguran tertulis.
  - c. pemberhentian sementara.
  - d. pemberhentian dengan hormat.
  - e. pemberhentian dengan tidak hormat.

Sedangkan kode etik notaris pasal 6 menetapkan sanksi yang dikenakan terhadap anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat berupa:

- a) Teguran.
- b) Peringatan.
- c) Schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan.
- d) Onzetting (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan.
- e) Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan

Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan oleh Pihak yang dirugikan akibat ketidakcermatan Notaris:

1. apabila ada pihak yang merasa dirugikan akibat ketidakcermatan notaris dalam menjalankan jabatannya maka pihak tersebut dapat menuntut ganti rugi, biaya-biaya, dan bunga dengan mengajukan gugatan ke pengadilan negeri.
2. Upaya hukum lainnya yaitu melaporkan ke Majelis Pengawas Daerah agar Notaris yang bersangkutan dikenakan sanksi

Proses penjatuhan sanksi:

- A. Proses penjatuhan sanksi terhadap Notaris yang terkena sanksi hukum adalah dengan mengajukan gugatan kepada pengadilan negeri.
- B. Proses penjatuhan sanksi terhadap Notaris yang terkena sanksi etika dalam pasal 9 kode etik adalah sebagai berikut:
  1. Apabila ada anggota yang diduga melakukan pelanggaran terhadap kode etik, baik dugaan tersebut berasal dari pengetahuan Dewan Kehormatan Daerah sendiri maupun karena laporan dari pengurus daerah ataupun pihak lain kepada Dewan Kehormatan Daerah, maka selambat-lambatnya dalam waktu tujuh (7) hari kerja Dewan Kehormatan Daerah wajib segera mengambil tindakan dengan mengadakan sidang dewan kehormatan daerah unruk membicarakan dugaan terhadap pelanggaran tersebut.
  2. Apabila menurut hasil sidang Dewan Kehormatan Daerah sebagaimana tercantum dalam ayat (1) ternyata ada dugaan kuat terhadap pelanggaran kode etik, maka dalam waktu tujuh (7) hari kerja setelah tanggal sidang tersebut Dewan Kehormatan Daerah berkewajiban memanggil anggota yang diduga melanggar tersebut dengan surat tercatat atau dengan ekspedisi, untuk didengar keterangannya dan diberi kesempatan untuk membela diri.
  3. Dewan kehormatan daerah baru akan menentukan putusannya mengenai terbukti atau tidaknya pelanggaran kode etik serta penjatuhan sanksi terhadap pelanggarnya (apabila terbukti), setelah mendengar keterangan dan pembelaan diri dari anggota yang bersangkutan dalam sidang Dewan Kehormatan Daerah.
  4. Penentuan putusan tersebut dalam ayat 3 dapat dilakukan oleh Dewan Kehormatan Daerah baik dalam sidang itu maupun dalam sidang lainnya, sepanjang penentuan keputusan melanggar atau tidak melanggar tersebut, dilakukan selambat-lambatnya dalam waktu 15 hari kerja, setelah tanggal sidang Dewan Kehormatan Daerah dimana Notaris tersebut telah didengar keterangan dan/atau pembelaannya.

5. Bila dalam putusan sidang Dewan Kehormatan Daerah dinyatakan terbukti ada pelanggaran kode etik, maka sidang sekaligus menentukan sanksi terhadap pelanggarnya.
6. Dalam hal anggota yang dipanggil tidak datang atau tidak memberi kabar apapun dalam waktu (7) hari kerja setelah dipanggil, maka Dewan Kehormatan Daerah akan mengulang panggilannya sebanyak 2 kali dengan jarak waktu (7) hari kerja, untuk setiap panggilannya.
7. Dalam waktu tujuh (7) hari kerja, setelah panggilan ke tiga (3) ternyata masih juga tidak datang atau tidak memberi kabar dengan alasan apapun, maka Dewan Kehormatan Daerah akan tetap bersidang untuk membicarakan pelanggaran yang diduga dilakukan oleh anggota yang dipanggil itu dan menentukan putusannya, selanjutnya secara mutatis mutandis berlaku ketentuan dalam ayat (5) dan ayat (6) diatas serta ayat (9)
8. Terhadap sanksi pemberhentian sementara (schorsing) atau pemecatan (onzetting) dari keanggotaan perkumpulan diputuskan, Dewan Kehormatan Daerah wajib berkonsultasi terlebih dahulu dengan pengurus daerahnya.
9. Putusan sidang Dewan Kehormatan Daerah wajib dikirim oleh Dewan Kehormatan Daerah kepada anggota yang melanggar dengan surat tercatat atau dengan ekspedisi dan tembusannya kepada Pengurus Cabang, Pengurus Daerah, Pengurus Pusat, dan Dewan Kehormatan Pusat, semuanya itu dalam waktu tujuh (7) hari kerja, setelah dijatuhkan putusan oleh sidang Dewan Kehormatan Daerah.
10. Apabila pada tingkat kepengurusan daerah belum dibentuk Dewan Kehormatan Daerah, maka Dewan Kehormatan Wilayah berkewajiban dan mempunyai wewenang untuk menjalankan kewajiban serta kewenangan Dewan Kehormatan Daerah dalam rangka penegakan kode etik atau melimpahkan tugas kewajiban dan kewenangan Dewan Kehormatan Daerah kepada kewenangan Dewan Kehormatan Daerah terdekat dari tempat kedudukan atau tempat tinggal anggota yang melanggar kode etik tersebut. Hal tersebut berlaku pula apabila Dewan Kehormatan Daerah tidak sanggup menyelesaikan atau memutuskan permasalahan yang dihadapinya.

#### **2.4.2 Tindakan Notaris Yang Membuat Akta Jaminan Fidusia Atas Bangunan Yang Didirikan Diatas Tanah HGB Dapat Dianggap Melanggar Pasal 16 ayat 1 (a).**

Dalam menjalankan tugas dan jabatannya seorang Notaris harus memenuhi segala sesuatu yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris, maka berdasarkan kasus yang telah diuraikan diatas, penulis akan menganalisa mengenai pelanggaran terhadap prinsip kehati-hatian yang dilakukan oleh Notaris Wachid Hasyim dalam kasus diatas sebagai berikut:

- a. Notaris Wachid Hasyim telah melanggar asas saksama yang tercermin dalam Pasal 16 Ayat 1 (a) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yaitu sebagai berikut:  
dalam menjalankan jabatannya Notaris berkewajiban bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam dalam perbuatan hukum.
- b. Notaris Wachid Hasyim kurang memperhatikan Kode Etik Notaris dalam melaksanakan jabatannya yang tercantum dalam Pasal 3 ayat 5 kode etik notaris:  
“Notaris dan orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris Wajib meningkatkan ilmu pengetahuan yang dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan.”

Asas Saksama dalam menjalankan tugas jabatannya yang dimaksudkan dalam Pasal 16 Ayat 1 (a), adalah antara lain menjalankan jabatannya secara saksama, yang berarti secara cermat dan teliti, kurang cermat dan kurang telitinya Notaris dalam kasus ini terbukti dengan dibuatnya Akta Jaminan Fidusia atas bangunan. Yang ternyata bangunan tersebut berdiri diatas bidang tanah hak guna bangunan milik pemberi fidusia sendiri sehingga dalam kasus ini pemilik tanah dan pemilik bangunan adalah sama yaitu PT. Arwinto Intan Wijaya. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, tanah bangunan tersebut merupakan objek Hak Tanggungan,

dimana berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia tidak dapat didaftarkan sebagai jaminan fidusia.

Tanggung jawab dari Notaris atas ketidak cermatan dan ketidak telitian ini adalah tanggung jawab secara profesional dan moral, sesuai dengan ketentuan Pasal 84 Undang-undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Notaris Wachid Hasyim dapat dituntut untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga.



## **BAB III**

### **PENUTUP**

#### **3.1 Kesimpulan.**

Berdasarkan uraian materi pembahasan yang telah dijelaskan pada bab-bab sebelumnya, penulis dapat menarik beberapa kesimpulan, yaitu sebagai berikut:

1. Dalam menjalankan jabatannya, Notaris harus bertindak secara cermat dan teliti sebagaimana dimaksudkan Pasal 16 ayat 1(a) yaitu antara lain melaksanakan pekerjaannya dengan saksama. Saksama berarti cermat atau teliti sedangkan cermat mengandung arti mengerjakan sesuatu dengan penuh minat atau perhatian serta memperhatikan ketentuan Pasal 3 ayat 5 Kode Etik Notaris yaitu seorang Notaris harus meningkatkan ilmu pengetahuan yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan sehingga Prinsip Kehati-hatian dapat dijalankan dengan baik.
2. Dalam hal Notaris melakukan pelanggaran terhadap pasal 16 ayat 1 (a), Notaris harus bertanggung jawab secara Profesional dan moral. Bentuk tanggung jawab dari seorang notaris yang melanggar prinsip kehati-hatian yang mengakibatkan kerugian bagi pihak lain terbagi dalam 2 macam sanksi yaitu:
  - a. Sanksi hukum yang terdapat dalam Pasal 84 dan Pasal 85 Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu :
    - Sanksi hukum yang diatur dalam Pasal 84 adalah apabila suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada notaris.
    - Sanksi hukum yang diatur dalam Pasal 85 adalah sanksi-sanksi berupa:
      1. teguran lisan.
      2. teguran tertulis.
      3. pemberhentian sementara.
      4. pemberhentian dengan hormat.
      5. pemberhentian dengan tidak hormat.

- b. Sedangkan tanggung jawab secara etika diatur dalam Pasal 6 Kode Etik Notaris yaitu sanksi berupa:
  - a) Teguran.
  - b) Peringatan.
  - c) Schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan.
  - d) Onzetting (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan.
  - e) Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan
3. Tindakan Notaris yang membuat akta jaminan fidusia atas bangunan yang didirikan diatas tanah Hak Guna Bangunan dapat dianggap melanggar pasal 16 ayat 1 (a) karena memperhatikan ketentuan peraturan per undang-undangan tentang jaminan fidusia karena hal yang menjadi objek hak tanggungan tidak dapat dijadikan jaminan fidusia seperti yang diatur dalam Pasal 3 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

### **3.2 Saran**

Berdasarkan kesimpulan yang telah dipaparkan oleh Penulis sehubungan dengan permasalahan yang telah dijelaskan sebelumnya, maka Penulis akan menguraikan pula beberapa saran sehubungan dengan kesimpulan yang telah diberikan. Adapun saran-saran yang akan diuraikan adalah sebagai berikut:

1. Seorang Notaris dalam melaksanakan tugas Jabatannya harus bertindak secara profesional dengan memperhatikan Asas Keseksamaan yaitu melaksanakan pekerjaannya dengan cermat dan teliti.
2. Agar baik sanksi moral, sanksi hukum, maupun sanksi etika benar-benar dilaksanakan dengan konsekuen sehingga Notaris benar-benar memperhatikan Prinsip Kehati-hatian.
3. Sebaiknya Notaris lebih memperhatikan Pasal 3 ayat 5 Kode Etik Notaris yaitu harus memperluas ilmu pengetahuan tidak terbatas pada pengetahuan hukum dan kenotariatan sehingga dapat menjalankan asas keseksamaan.

## DAFTAR REFERENSI

### A. Buku;

- Adjie, Habib (a). *Hukum Notaris Indonesia*, (Bandung: Refika Aditama, 2008)
- Adjie, Habib (b). *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditama, 2009)
- Anshori, Abdul Ghofur. *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, (Yogyakarta: UII Press, 2009)
- Badruzaman, Mariam Darius. *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung: Alumni, 1994)
- Badruzaman, Mariam Darius. *Bab-bab Tentang Creditve Band*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1991)
- Fockema, Andreas, *Kamus Istilah Hukum*, Bandung: Binacipta, 1983.
- Haris, Freddy. *Aspek Hukum Pembebanan dan Pendaftaran Jaminan Fidusia*, (makalah) disampaikan pada seminar sosialisasi undang-undang Nomor 42 tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, Jakarta 09-10 Mei 2000.
- Hasbullah, Frieda Husni. *Hukum kebendaan perdata*, Jakarta: Ind-Hill Co, 2005.
- Hatta, Sri Gambir Melati. *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama: Pandangan Masyarakat Dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, (Bandung: Alumni, 1999)
- Hutagalung, Arie S. *Transaksi Berjamin: Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, FH-UI Tahun 2003-2004.
- J.Satrio, *Hukum Jaminan Kebendaan Fidusia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002)



Juahendah, Hasan. *Lembaga Jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996

Kamelo, H. Tan. *Hukum Jaminan Fidusia, Suatu Kebutuhan Yang Didambakan* (Disertasi), (Bandung: Alumni, 2004)

Lookin H., *European Private Law*, Rijks University Groningen, Groningen, 1977

Prasodjo, Ratna W. *Undang-undang tentang Jaminan Fidusia, Makalah Seminar, Sosialisasi RUU Fidusia*, Jakarta, 23 September 1999.

Prodjohamidjojo, Martiman. *Penyelidikan dan Penyidikan*, (Jakarta: Ganesa Indonesia, 1985

Rusmiati, Ratu. *Aspek Yuridis Dari Standarisasi Prosedur Pendaftaran Jaminan Fidusia Menurut Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999* (tesis), (Jakarta: Universitas Krisna Dwipayana, Program Pasca Sarjana, 2008)

Sjahdeini, Sutan Remy, *Hak Jaminan Dan Kepailitan*, (makalah) disampaikan pada Seminar sosialisasi undang-undang nomor 42 tahun 1999 tentang jaminan fidusia Jakarta 09-10 Mei 2000.

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. *Asas-asas Hukum kebendaan*, (Jakarta: BPHN Departemen Kehakiman, 1987)

Sumanto, Listyowat. *Hukum Kebendaan Perdata Barat, Hukum Jaminan & Hukum Tetangga*. (Fakultas Hukum Universitas Trisakti)

Sutadi, Marianna, *Jaminan Fidusia Dan Kepailitan*, (makalah) disampaikan pada Seminar sosialisasi undang-undang nomor 42 tahun 1999 tentang jaminan Fidusia, Jakarta 09-10 Mei 2000

Tan Thong Kie, *Studi Notaris, Serba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: Intermedia, 1994)

Tiong, Oey Hoey. *Fidusia Sebagai Jaminan Unsur-unsur Perikatan*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985)

Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*, cet.3, (Jakarta: Penerbit Erlangga, 1996).

Wijaya, Gunawan. *Eksekusi Terhadap Putusan HR dan Penerapannya di Indonesia*, (Jakarta: Business New, 6459/12-03-2001)

Widjaja, Gunawan. *Sejarah Lahirnya Fidusia Sebagai Pranata Jaminan Utang*, (Jakarta: Business News 6458/28-4-2000)

B. Peraturan PerUndang-undangan.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kode Etik Notaris

Ord Staatblad 1860 nomor 3, Juli 1860

Undang-Undang No 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang No 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman.

Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988

C. Website.

<http://www.digilib.ui.ac.ad/opac/themes/libri2/detail.jsp?id=88897>

<http://welinkusuma.blogspot.com/2008/05/profesi-notaris.html>

Jakarta, 21 Desember 2004

Nomor : W7-KP.01.10- 2047.

Lampiran: --

Perihal : Penolakan Pendaftaran Jaminan Fidusia

KEPADA Yth.

Notaris **WACHID HASYIM, S.H.**

d/a ANDHIKA PLAZA BLOK B/4

Jl. Simpang Dukuh 38-40

di-

Surabaya

Dengan hormat kami beritahukan bahwa permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia yang Saudara ajukan melalui surat Nomor 196/N.Wh/VIII/2004 tanggal 20 Agustus 2004 tidak dapat kami daftarkan karena setelah kami teliti ternyata :

1. Objek jaminan fidusia berupa stock/persediaan kios/toko yang belum terjual di Darmo Trade Center Surabaya yang terletak di atas tanah Hak Guna Bangunan dengan sertifikat Nomor 373 adalah milik PT. ARWINTO INTAN WIJAYA Jakarta. Jadi di samping sebagai pemilik atas bangunan, PT. ARWINTO INTAN WIJAYA juga sebagai pemilik atas tanah HGB yang bersertifikat Nomor 373.
2. Mengingat PT. ARWINTO INTAN WIJAYA Jakarta adalah pemilik bangunan sekaligus juga sebagai pemegang sertifikat tanah HGB tempat berdirinya bangunan, maka berdasarkan pasal 4 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah, benda yang jaminkan adalah merupakan objek Hak Tanggungan dan berdasarkan ketentuan pasal 3 UU Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, tidak dapat didaftarkan sebagai jaminan Fidusia.

Demikian kami sampaikan atas perhatian saudara, kami ucapkan terima kasih.

A.N. KEPALA KANTOR WILAYAH,

Kepala Bidang Hukum,



AJARON NASUTION, S.H., M.H.

P. 040032597.-

Nomor : 196/N.Wh/VIII/2004.  
Lamp. :  
Hal : Permohonan Pendaftaran Jaminan Fidusia.

Kepada Yth :  
Menteri Kehakiman Dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia  
cq. Kepala Kantor Pendaftaran Fidusia Kantor Wilayah Departemen Kehakiman dan Hak Azasi Manusia RI DKI JAKARTA.  
di  
J A K A R T A.

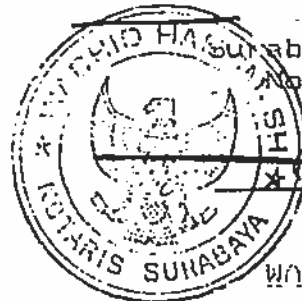
~~Bengal~~

" Bersama ini saya, WACHID HASYIM, S.H., Notaris di Surabaya, bertindak sebagai kuasa dari dan karena itu mewakili PT. BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk, berkedudukan di Jakarta, dalam hal ini melalui Commercial Banking Center Surabaya, selaku PENERIMA FIDUSIA perkenankan mengajukan permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia guna memenuhi ketentuan Undang-undang nomor 42 Tahun 1999.

Bersama ini pula kami sertakan/lampirkan :

1. Akta Jaminan Fidusia tanggal 21 Juni 2004, nomor 34, dibuat dihadapan saya, Notaris.
2. Surat Kuasa dari PT. BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk Commercial Banking Center Surabaya.
3. Bukti pembayaran biaya pendaftaran Jaminan Fidusia sesuai dengan Peraturan Pemerintah nomor 26 Tahun 1999.
4. Foto copy bukti hak.
5. Foto copy KTP.

Demikian, permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia ini kami sampaikan dan atas segala perhatiannya, kami mengucapkan terimakasih dan semoga segera terselesaikan."



Surabaya, 20 Agustus 2004.  
Notaris di Surabaya

WACHID HASYIM, S.H.

**PERNYATAAN PENDAFTARAN JAMINAN FIDUSIA**  
BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH RI. NOMOR 86 TAHUN 2000

PEMBERI FIDUSIA	PENERIMA FIDUSIA
Nama : PT. ARWINDO INTAN WIJAYA Alamat : Berkedudukan di Jakarta.  Pekerjaan:	Nama : PT. BANK MANDIRI (PERSERO) TBK Alamat : Berkedudukan di Jakarta dan/atau Commercial Banking Center Surabaya Pekerjaan: Jl. Basuki Rachmat 129-137.

Jaminan Fidusia ini diberikan untuk menjamin pelunasan utang PEMBERI FIDUSIA sejumlah Rp. 100.000.000.000,00 ( ..seratus.. milyar.. rupiah..... )  
berdasarkan akta Perjanjian Kredit Modal Kerja nomor CCO-SBY/079/PK-KMK/2004, tanggal 21 Juni 2004, akta nomor 33, dibuat dihadapan WACHID HASYIM, S.H, Notaris di Surabaya.  
Dengan nilai penjaminan sejumlah Rp. 80.000.000.000,00 ( ..delapan puluh milyar rupiah..... )

**OBJEK JAMINAN FIDUSIA**

JENIS OBJEK	BUKTI HAK	NILAI OBJEK
Seluruh stock/persediaan kios/toko di DYNAMO TRADE CENTER SURABAYA yang belum terjual.  *	Daftar Area Calculation Per 12 Desember 2003.  *	Rp. 261.585.461.135,00 (dua ratus enam puluh satu milyar lima ratus delapan puluh lima juta empat ratus enam puluh satu ribu seratus tiga puluh lima rupiah).  *

Dengan syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam Akta tanggal 21 Juni 2004 Nomor 34 yang dibuat Notaris WACHID HASYIM, S.H. berkedudukan di Surabaya.

Pemohon / kuasanya, \*\*

  
( WIWIK ROHAINY )

Dibukukan dan diberikan Sertifikat Jaminan Fidusia tanggal ..... jam .....  
Nomor .....

( ..... )

(diisi oleh Petugas)

NIP

Dilanjutkan dengan lampiran apabila tidak mencukupi.

Coret salah satu. Ketidak cermatan..., Bayu Rughadian Hutama, FH UI, 2012.

SURAT KUASA

Yang bertanda tangan dibawah ini saya :

Nama : BAMBANG SETYOBUDI  
Pekerjaan : Manager Commercial Banking Center Surabaya  
PT. BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk.  
Alamat : Jl. Gayung Kebonsari IX/33, Surabaya.

Dengan ini memberi kuasa kepada :

1. Nama : WACHID HASYIM, SH  
Pekerjaan : Notaris/PPAI  
Alamat : Komplek Andhika Plaza Blok B-4  
Jl. Simpang Dukuh 38-40, Surabaya.

2. Nama : WIWIF ROHAINY  
Pekerjaan : Pegawai Notaris/PPAI  
Alamat : Komplek Andhika Plaza Blok B-4  
Jl. Simpang Dukuh 38-40, Surabaya.

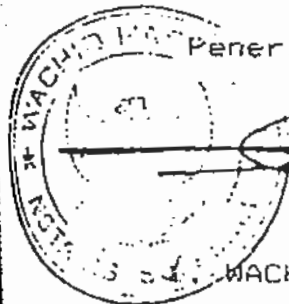
Baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri. -----

Untuk dan atas nama Pemberi Kuasa guna mewakili -----  
Kepentingan pemberi kuasa mengurus Pendaftaran akta -----  
Jaminan Fidusia pada Departemen Kehutanan dan Kerk Agasi -----  
Kantor Republik Indonesia Kantor Wilayah Daerah Khusus Ibu Kota --  
Jakarta, akta nomor 34 dan 35 tanggal 21 Juni 2004, atas nama -----  
PT. BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk. di Jakarta.

Selanjutnya yang diberi Kuasa dapat menghadap kepada ---  
Pejabat yang berwenang manandatangani Surat-surat yang -  
diperlukan, membayar uang administrasinya, mengambil ---  
dan menerima sertifikat apabila telah selesai -----  
pengurusan dan segera menyerahkan kepada yang memberi -  
kuasa. -----

Demiikian Surat ini saya buat dengan sebenarnya untuk ---  
dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 21 Juni 2004.



Penerima Kuasa

WACHID HASYIM, SH.

2. WIWIF ROHAINY

Pemberi Kuasa

PT. BANK MANDIRI (PERSERO)  
CIBIRU DAYA  
6000  
DOKUMEN

BAMBANG SETYOBUDI  
qq. PT. BANK MANDIRI (PERSERO)  
Commercial Banking Center Surabaya

Aslinya telah diperlihatkan kepada saya, Notaris  
Penilaian kebenaran materil ada pada  
Pejabat yang berwenang  
NOTARIS di SURABAYA

WACHID HASYIM, SH

P E R N Y A I A A N

yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : HUBERTUS DHARMA WIHARDJA  
Jabatan : Direktur Utama PT. ARWINTO INTAN  
WILAJA, berkedudukan di Jakarta.  
Alamat : Jln. Mandala Selatan no. 8  
Jakarta.

Perman saya menyatakan bahwa seluruh stock/persediaan barang-barang di HUBERTUS DHARMA WIHARDJA Surabaya yang belum terjual, - selengkap-lengkapnya yang ditunjukkan dalam Daftar Area Calculation Per 12 Desember 2003, benar milik Perseroan Terbatas "PT. ARWINTO INTAN Wilaja", berkedudukan di Jakarta, dan tidak dijaminkan kepada pihak lain.

Demikian pernyataan ini kami buat dengan sebenarnya dan dipergunakan dimana perlu.

Jakarta, 21 Juni 2004.  
Yang menyatakan,



HUBERTUS DHARMA WIHARDJA

**JARMO TRADE CENTER**

AREA CALCULATION - diluar Food Court dan Exhibition (semua lantai untuk stand tanpa Anchor Tenant)

12 Desember 2003

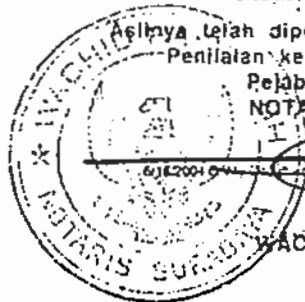
termasuk kios terjual oleh Ray White s/d 25 Mei 2004, harga sebelum PPN

LT	BLOK	STOCK			TERJUAL			SISA			
		JUMLAH STAND	LUAS (M2)	HARGA (Rp)	JUMLAH STAND	LUAS (M2)	HARGA (Rp)	JUMLAH STAND	LUAS (M2)	HARGA (Rp)	
1	1A	69	1.225,71	40.907.991.524	44	741,78	24.423.425.924	25	483,93	16.384.539.600	
	1B	77	1.318,21	42.597.032.069	47	762,62	23.773.790.069	30	555,59	18.823.293.000	
	1C	31	570,00	20.067.048.905	24	303,50	10.345.966.909	7	17,50	9.221.803.200	
	1C	(Stand yg hrs dipindahkan km dipakai KFC)			3	15,20	499.276.800				
	KFC (1C)				1	238,50					
2	2A	58	1.099,99	31.292.433.615	43	751,34	21.465.643.215	15	348,55	9.816.787.400	
	2B	87	1.269,45	35.257.111.798	54	716,27	20.226.519.556	33	551,18	15.670.621.840	
	2C	19	936,02	26.754.461.434	10	167,52	4.575.487.455	8	768,50	22.118.978.000	
3	3A	109	1.012,77	27.624.935.189	64	620,42	13.600.068.194	45	392,35	9.015.767.095	
	3B	156	1.116,10	25.585.729.000	35	661,07	14.968.742.532	71	455,03	10.596.987.000	
	3C	110	787,40	19.198.044.000	4	86,00	2.422.800.000	102	701,40	16.776.144.000	
4	4A	138	986,30	18.175.217.400	14	177,20	3.719.807.862	109	809,10	14.455.440.000	
	4B	157	1.194,18	21.791.075.000	70	180,10	2.449.808.008	145	1.014,08	18.341.568.000	
FOOD COURT		0	0,00		0	0,00		0	0,00		
TOTAL	STAND (%)	1020	11.516,02	304.712.067.659	633	47,45%	5.185,02	143.480.338.624	587	57,55%	161.251.929.135
							45,02%				54,98%
							47,08%				52,92%
5	5A	138	986,30	18.175.217.400	3	22,00	320.160.000	135	964,30	14.792.832.000	
	5B	165	1.194,13	18.111.512.000	2	13,00	204.640.000	153	1.181,13	18.107.352.000	
	5C	112	905,40	12.841.344.000	2	0,00	0	112	805,40	12.841.344.000	
6	6A	51	658,20	17.068.100.000	1	16,00	52.620.800	50	642,20	17.043.540.000	
	GUDANG	2	40,00	1.120.000.000	0	0,00	0	2	40,00	1.120.000.000	
	6B	52	702,05	18.897.120.000	0	0,00	0	52	702,05	18.897.120.000	
	GUDANG	5	160,00	4.480.000.000	0	0,00	0	5	160,00	4.480.000.000	
	6C	112	805,40	12.841.344.000	2	0,00	0	112	805,40	12.841.344.000	
TOTAL	STAND (%)	630	5.151,48	95.862.352.000	6	0,95%	51,00	1.129.420.800	624	99,05%	94.733.532.000
		GUDANG (%)	7	200,00	5.600.000.000	0	0,00%	0,00	7	200,00	5.600.000.000
							1,19%				99,81%
TOTAL	STAND (%)	1650	16.567,49	400.595.220.409	439	26,49%	5.236,02	144.609.759.324	1211	73,51%	255.985.461.135
		GUDANG (%)	7	200,00	5.600.000.000	0	0,00%	0,00	7	200,00	5.600.000.000
							31,04%				69,96%
							35,60%				64,40%
GRAND TOTAL		1657	16.867,49	406.195.720.409	439		5.236,02	144.609.759.324	1218		261.585.461.135

NOTE: LANTAI 5 A & 5 B DISEWAKAN SELAMA 2 TAHUN UNTUK FURNITURE

LT	BLOK	STOCK			TERJUAL			SISA			
		JUMLAH STAND	LUAS (M2)	HARGA (Rp)	JUMLAH STAND	LUAS (M2)	HARGA (Rp)	JUMLAH STAND	LUAS (M2)	HARGA (Rp)	
5	5A	19	1.241,80	3.295.120.000	0	0,00	0	19	1.241,80	3.295.120.000	
	5B	14	1.388,00	3.738.000.000	0	0,00	0	14	1.388,00	3.738.000.000	
TOTAL	STAND (%)	32	2.629,80	7.033.120.000	0	0,00%	0	32	2.629,80	7.033.120.000	
							0,00%				100,00%
							0,00%				100,00%

NOTE: LUAS FOOD COURT 1.574,00  
 LUAS R. PERTEMUAN 242,00  
 TOTAL 3.538,00



Asliya telah diperlihatkan kepada saya Notaris  
 Penilaian kebenaran materil ada pada  
 Pejabat yang berwenang  
 NOTARIS di SURABAYA

6/12/2004 09:11:12 (C:\Program Files\Microsoft Office\Office11\Outlook\Outlook.exe) D:\mo-AreaTou\stand\k4d\5566

WACHIR MASYUM, SH



HUBERTUS DHARMA WILHARJSA



KARUTANANDA KURNIAWANA  
REPUBLIC INDONESIA

N.I.K. 12.887.190084.0001  
 Nama: BAMBANG SETYABUDI  
 Kelahiran: MOJOKERTO, 19 Juni 1983  
 Alamat: GAYUNG KEBONBARATI 6/3  
 R.T. R.W. 1002/005  
 Kelurahan: KETINTANG  
 Kecamatan: GAYUNGAN  
 Kota: SURABAYA 60231  
 Agama: PRAKAWIN  
 Gol. Darah: PEG. NEGERI SIPIL

Kewarganegaraan Indonesia SURABAYA 22 Agustus 2002  
 Deneku S/d 19-00-2005  
 R.R. Widiada  
 Camat



KARUTANANDA KURNIAWANA  
 REPUBLIC INDONESIA

N.I.K. 12.887.190084.0001  
 Nama: BAMBANG SETYABUDI  
 Kelahiran: MOJOKERTO, 19 Juni 1983  
 Alamat: GAYUNG KEBONBARATI 6/3  
 R.T. R.W. 1002/005  
 Kelurahan: KETINTANG  
 Kecamatan: GAYUNGAN  
 Kota: SURABAYA 60231  
 Agama: PRAKAWIN  
 Gol. Darah: PEG. NEGERI SIPIL

SURABAYA 22 Agustus 2002  
 R.R. Widiada  
 Camat

MUBIRZ LOCK SA U.KUM  
 Notaris

Setelnya...  
 persediaan kebenaran materiil adalah...  
 Pelabat yang berwanan...  
 NOTARIS di SURABAYA

*(Handwritten signature)*

WACHID HASYIM, BHL

**KARTU TANDA PENDUDUK  
WARGA NEGARA INDONESIA**  
PEMERINTAH PROPINSI DAERAH KHUSUS IBU-KOTA JAKARTA

Sebelum - lamanya dalam waktu 14 (empat belas) hari sejak masa berlakunya habis, penduduk yang bersangkutan diwajibkan mengajukan kembali permohonan untuk memperoleh Kartu Tanda Penduduk yang baru. Pelanggaran terhadap peraturan ini dikenakan dengan pidana kurungan/denda.



Tanda tangan dan stempel Cap Jempol kiri pemegang K.T.P.

Nama lengkap: **IR. DIONO SUWARNO**  
 Jenis kelamin: **LAKI-LAKI** Golongan darah: **B**  
 Tempat/tgl lahir: **BANDUNG, 15 FEB 1955**  
 Status Perkawinan: **KAWIN** Agama: **KATHOLIK**  
 Pekerjaan: **KARYAWAN**  
 Alamat: **MARGASARI BARU BL. C3/61**  
**RT.001 RW. 006** **JAN 2003**  
 Kelurahan: **JAGA KABA**  
 Kecamatan: **JAGA KABA**  
 Kotamadya: **JRT. SELATAN**  
 Berlaku hingga: **15 FEB 2008**  
**DRS. H. MANSANI**  
 NIP. 470042921

**KARTU TANDA PENDUDUK  
WARGA NEGARA INDONESIA**  
PEMERINTAH PROPINSI DAERAH KHUSUS IBU-KOTA JAKARTA

Sebelum - lamanya dalam waktu 14 (empat belas) hari sejak masa berlakunya habis, penduduk yang bersangkutan diwajibkan mengajukan kembali permohonan untuk memperoleh Kartu Tanda Penduduk yang baru. Pelanggaran terhadap peraturan ini dikenakan dengan pidana kurungan/denda.



Tanda tangan dan stempel Cap Jempol kiri pemegang K.T.P.

Nomor K.T.P.: **09.5206.100163.0641**  
 Nama lengkap: **DRS. B. SOETRISNO MULJONO**  
 Jenis kelamin: **LAKI-LAKI** Golongan darah: **B**  
 Tempat/tgl lahir: **PEKALONGAN, 10 JAN 1963**  
 Status Perkawinan: **BELUM KAWIN** Agama: **KATHOLIK**  
 Pekerjaan: **KARYAWAN**  
 Alamat: **JL. KATAPURBA RAYA 16**  
**LI.004 RW. 1008** **24 JAN 2006**  
 Kelurahan: **KOTA**  
 Kecamatan: **PALM BEACH**  
 Kotamadya: **JAKARTA BARU**  
 Berlaku hingga: **10 JAN 2006**  
**ENDANG KOMAR BAHUJANA**  
 NIP. 470038556/51178

09.5106.480856.0329  
**DRA RATNA WIDJAJA**  
**PEREMPUAN** Golongan darah: **B**  
**TEGAL, 8 AGT 1956**  
**KAWIN** Agama: **KATHOLIK**  
**IBU RUMAH TANGGA**  
**GAD. ELOK MR. IT. BK-2/23**  
**014 RW. 009** **JUL 2001**  
**KLP GAD. N. TIR**  
**KELAPA GADING**  
**JAKARTA UTARA**  
**8 AGT 2006**  
**KERAWATI, S. S09**  
**NIP. 470050057**

**KARTU TANDA PENDUDUK  
WARGA NEGARA INDONESIA**  
PEMERINTAH PROPINSI DAERAH KHUSUS IBU-KOTA JAKARTA

09.5106.480856.0329  
**DRA RATNA WIDJAJA**  
**PEREMPUAN** Golongan darah: **B**  
**TEGAL, 8 AGT 1956**  
**KAWIN** Agama: **KATHOLIK**  
**IBU RUMAH TANGGA**  
**GAD. ELOK MR. IT. BK-2/23**  
**014 RW. 009** **JUL 2001**  
**KLP GAD. N. TIR**  
**KELAPA GADING**  
**JAKARTA UTARA**  
**8 AGT 2006**  
**KERAWATI, S. S09**  
**NIP. 470050057**

09.5202.050248.0122  
**HUBERTUS DHARMA WIHARDJA**  
**LAKI-LAKI** Golongan darah: **B**  
**SURAKARTA, 15 FEB 1948**  
**KAWIN** Agama: **KATHOLIK**  
**KARYAWAN**  
**JL. MANJALA SELATAN NO. 8**  
**RW. 005** **15 JAN 2003**  
**TOBIANG**  
**GROGOL**  
**JAKARTA BARAT**  
**15 FEB 2006**  
**Ketidak cermatan**  
**NIP. 611564317**

**KARTU TANDA PENDUDUK  
WARGA NEGARA INDONESIA**  
PEMERINTAH PROPINSI DAERAH KHUSUS IBU-KOTA JAK.

09.5202.050248.0122  
**HUBERTUS DHARMA WIHARDJA**  
**LAKI-LAKI** Golongan darah: **B**  
**SURAKARTA, 15 FEB 1948**  
**KAWIN** Agama: **KATHOLIK**  
**KARYAWAN**  
**JL. MANJALA SELATAN NO. 8**  
**RW. 005** **15 JAN 2003**  
**TOBIANG**  
**GROGOL**  
**JAKARTA BARAT**  
**15 FEB 2006**  
**Ketidak cermatan**  
**NIP. 611564317**

# BADAN PERTANAHAN NASIONAL



## SERTIPIKAT

HAK : GUNA BANGUNAN No. 373

PROPINSI : JAWA TIMUR  
 KABUPATEN / KOTAMADYA : SURABAYA  
 KECAMATAN : WONOKROMO  
 DESA / KELURAHAN : JAGIR

DAFTAR ISIAN 307  
 No. .... / 200.....  
 DAFTAR ISIAN 208  
 No. 34954 / 2003

KANTOR PERTANAHAN  
 KABUPATEN / KOTAMADYA  
 SURABAYA

12 • 01 • 04 • 03 • 3 • 00 373

# BADAN PERTANAHAN NASIONAL



## SERTIPIKAT

HAK : GUNA BANGUNAN No. 373

PROPINSI : JAWA TIMUR

KABUPATEN / KOTAMADYA : SURABAYA

KECAMATAN : WONOKROMO

DESA / KELURAHAN : JAGIR

DAFTAR ISIAN 307  
 No. .... / 200.....

DAFTAR ISIAN 208  
 No. 34954 / 2003

KANTOR PERTANAHAN  
 KABUPATEN / KOTAMADYA  
 SURABAYA

1	2	0	1	0	4	0	3	3	0	0	3	7	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

No. : 373  
Desa / Kel. : JAGIR  
Tgl. berakhirnya hak :  
13-06-2033  
b) NIB 12.01.04.03.00260  
Letak Tanah  
Jl. Stasiun Wonokromo

di Jakarta.

Tanggal lahir / akta pendirian  
11-12-2000

c) ASAL HAK  
1. Konversi  
2. Pemberian hak  
3. Pemecahan / Pemisahan /  
Penggabungan bidang

g) PEMBUKUAN

Surabaya

Tgl. 18 NOV 2003

Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten / Kotamadya  
Surabaya

td.

d) DASAR PENDAFTARAN  
1. Daftar Isian 202  
Tgl. \ No.

GDE ARYUDA, SR

NIP

NIP. 010 133 122

2. Surat Keputusan /  
Tgl. 07-11-2003  
No. 487-550.2-35.1-2003  
3. Permohonan Pemecahan /  
Pemisahan / Penggabungan bidang  
Tgl. No.

h) PENERBITAN SERTIPIKAT

Surabaya,

Tgl. 18 NOV 2003

Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten / Kotamadya  
Surabaya

e) SURAT UKUR  
Tgl. 10-03-2003  
No. 244/Jagir/2003  
Luas. 17.213 M2.



GDE ARYUDA, SR

NIP

NIP. 010 133 122

i) PENUNJUK  
D.I. 301 :No.62148/2003; tgl.13-11-2003  
Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya  
Uang pemasukan pada Negara Rp.79.468.320,-  
Tanah ini dipergunakan untuk Pembangunan Darmo Trade Centre Wonokromo.  
Tanah ini berdiri diatas Hak Pengelolaan No.24/Kelurahan Jagir

12.01.04.03.3.00373

NIB : 12.01.04.03.00260

AV 220702

SALINAN  
SURAT UKURNomor : ..... / 200.....  
244/Jagir/2003

## SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Propinsi : ..... Jawa Timur .....

Kabupaten / Kotamadya : ..... Surabaya .....

Kecamatan : ..... Wonokromo .....

Desa / Kelurahan : ..... Jagir .....

Peta : ..... Garis ..... Nomor Peta Pendaftaran : .....

Lembar : 25-35/26-35 Kotak : ..... C-5/B-1 .....

Keadaan Tanah : ..... Pekarangan diatasnya berdiri bangunan dari batu .....



Tanda-tanda batas : ..... Tembok-tembok a-b-c, d-e, f-g-h-i-k-l, m-n-o-p-q-r-s-t-u-v-w-x-y-z yang berdiri  
didalam. Besi-besi I sampai dengan VII yang berdiri disudut batas. Batas-batas  
telah memenuhi Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan  
Nasional No. 3 Tahun 1997. ....Luas : ..... 17213 m<sup>2</sup> (Tujuhbelas ribu duaratus tigabelas meter persegi) .....

Penunjukan dan penetapan batas : ..... Batas-batas ditunjukkan oleh : Mukalil yang diberi kuasa .....

Diukur oleh : Sdr. Joko Susanto .....

Diperiksa oleh : Sdr. Jadi, SH .....



No. : 373 Desa / Kel. : JAGIR Tgl. berakhirnya hak : 13-06-2033	di Jakarta. Tanggal lahir / akta pendirian 11-12-2000
b) NIB 12.01.04.03.00260 Letak Tanah Jl. Stasiun Wonokromo	
c) ASAL HAK 1. Konversi 2. Pemberian hak 3. Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang	g) PEMBUKUAN Surabaya Tgl. 18 NOV 2003 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya Surabaya ttd.
d) DASAR PENDAFTAKAN 1. Daftar Isian 202 Tgl. X No. 2. Surat Keputusan L Tgl. 07-11-2003 No. 487-550.2-35.1-2003 3. Permohonan Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang Tgl. No.	h) PENERBITAN SERTIPIKAT Surabaya, Tgl. 18 NOV 2003 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya Surabaya 
e) SURAT UKUR Tgl. 10-03-2003 No. 244/Jagir/2003 Luas. 17.213 M2.	 NIP. 010 132 122
i) PENUNJUK D.L 301 :No.62148/2003. tgl.13-11-2003 L . Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya Uang pemasukan pada Negara Rp.79.468.320,- Tanah ini dipergunakan untuk Pembangunan Darmo Trade Centre Wonokromo. Tanah ini berdiri diatas Hak Pengelolaan No.24/Kelurahan Jagir	



Daftar Isian 302 tgl. 17-01-2003 No. 442/2003

Daftar Isian 307 tgl. No.

Daftar Isian 303 tgl. 21-10-2003 No. 31316/2003

Dipetakan oleh : Sdr. Yayang Wibowo  
Diperiksa oleh : Sdr. Dwi Budi Martono, ST.

UNTUK SERTIPIKAT SURABAYA ..... Surabaya, ..... Tgl. 10-03-2003 ..... 200..  
Tgl. 18 NOV 2003 Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten / Kotamadya

Kantor Pertanahan  
Kabupaten / Kotamadya  
Surabaya



td.

Ir. TAUFIK HARIYANTO

NIP 750 003 874

Lihat surat ukur Pemisahan Penggabungan Nomor / 200.. Nomor hak :  
Pengganti

Dikeluarkan surat ukur		Luas	Nomor hak	Sisa luas
Tanggal	Nomor			
		<p>Asaya telah diperlihatkan kepada saya, No. ....            Penilaian kebenaran materiil ada pada            Pejabat yang berwenang            NOTARIS di SURABAYA</p> <p><i>(Signature)</i>            WACHO HASYBI, SH</p>		

Sisanya diuraikan dalam surat ukur Nomor : ..... / 200..... Nomor hak .....





# PEMERINTAH KOTA SURABAYA DINAS BANGUNAN

## SURAT IZIN KEPALA DINAS BANGUNAN Nomor : 188/4061-9/1402.4.6/2003 TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN KEPALA DINAS BANGUNAN

- Dasar :
- a. Surat permohonan IMB : ST WIDAGDO selaku Direktur Utama PT. ARJUNYO INTAN WLJAYA  
tertanggal : 26 Mei 2003  
alamat : Jl. Panglima Sudirman (Wisma Darmala Lt.VI K2)  
bertindak atas nama : PERUSAHAAN DAERAH PASAR SURYA  
alamat : Jl. Manyar Kertoarjo 5 Surabaya  
tercatat pada agenda : 644.1/3671-91/03  
tanggal : 11 Agustus 2003
  - b. Telah dipenuhinya persyaratan administrasi dan teknis sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1992, Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 1995 jo. Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 1999 jls Peraturan Daerah Nomor 17 Tahun 1999 :

### MENGIZINKAN

Kepada  
Nama : PERUSAHAAN DAERAH PASAR SURYA  
Alamat : Jl. Manyar Kertoarjo 5 Surabaya  
Untuk : Mendirikan sebuah bangunan berlantai tujuh dan berlantai basement dari batu, beton, kayu guna pusat perbelanjaan, pertokoan dan pasar, berikut sarana dan prasarannya


Dipersil : Jl. Stasiun Wonokromo 14 Surabaya

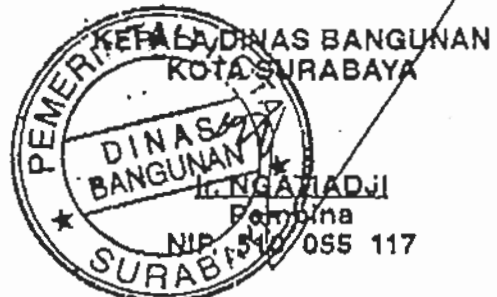
dengan ketentuan sebagaimana tercantum dibalik Surat Izin beserta lampiran gambar-gambar yang telah disahkan.

Surat Izin Mendirikan Bangunan ini bukan merupakan bukti hak kepemilikan bangunan. Apabila dikemudian hari ternyata ada kekeliruan, maka akan diperbaiki / ditinjau kembali sebagaimana mestinya.

Asli-nya telah diperintahkan kepada saya, Notaris, untuk melakukan Penilaian kebenaran materiil ada pada  
Pejabat yang berwenang  
NOTARIS DI SURABAYA

Dikeluarkan di : SURABAYA  
Pada tanggal : 13 AUG 2003

  
W. CHM HASYRI, SH



Lampiran : Lembar gambar  
Tembusan :  
Camat : WG.WOKROMO

9

Nomor : 9.

**ADDENDUM II PERJANJIAN KERJASAMA**

--- Pada hari ini, Rabu, tanggal 4 (empat) Agustus 2004 (dua ribu ---  
empat). -----

--- Telah berhadapan dengan saya, WACHID HASYIM, Sarjana Hukum,  
Notaris di Surabaya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya notaris keual  
dan yang nama-namanya akan disebutkan dibagian akhir akte ini : -----

1. a. Tuan NARTTYAN ADHANA, Sarjana Ekonomi, Master Of Business -----

Administration, Direktur Utama Perusahaan Daerah Pasar Surya Kota  
Surabaya, bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Dukuh Kupang Timur 9/32-  
84, Rukun Tetangga 008, Rukun Warga 009, Kelurahan Pakis, Kecamatan -  
Sawahan (pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 12.5616.01.0466.0005).

b. Tuan Doktorandus Ekonomi ACHMAD GANIS POERJOMO, Direktur -----

Administrasi Keuangan dan Pembinaan Pedagang Perusahaan Daerah Pasar  
Surya, bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Jemursari IX/J-4, Rukun  
Tetangga 004, Rukun Warga 008, Kelurahan Jemur Wonosari, Kecamatan  
Wonocolo (pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor -----  
12.5616.290165.0013).

c. Tuan Insinyur RACHMAT KURNIA RUSWADINATA, Direktur Teknik --

dan Usaha Perusahaan Daerah Pasar Surya, bertempat tinggal di Surabaya,  
Jalan Rungkut Lor RL-5F/6, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 012,  
Kelurahan Kali Rungkut, Kecamatan Rungkut (pemegang Kartu Tanda ---  
Penduduk nomor 12.5618.290964.0003). -----

Memurut keterangannya mereka dalam hal ini bertindak masing-masing  
dalam jabatannya tersebut diatas demikian sah mewakili Direksi dari  
dan oleh karena itu bertindak untuk dan atas nama PERUSAHAAN  
DAERAH PASAR SURYA, berkedudukan di Surabaya, Jalan Manyar  
Kertowjo V, yang didirikan dengan Peraturan Daerah Kotamadya  
Daerah Tingkat II Surabaya, Nomor : 10 tahun 1982 Tentang



"Pembentukan Perusahaan Daerah Pasar Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, yang telah diubah dengan Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor : 1 Tahun 1999 tentang "Perubahan Pertama Peraturan Daerah Pasar Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 10 Tahun 1982 tentang Pembentukan Perusahaan Daerah Pasar Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya", bertalian dengan Surat Keputusan Walikota Surabaya tetanggal 3 (tiga) Desember 2002 (dua ribu dua) Nomor : 821.2/620/402.1.4/2002 tentang Pengangkatan Direksi Perusahaan Daerah Pasar Surya Kota Surabaya ; -----  
Selanjutnya berdasarkan Persetujuan Prinsip Walikota Surabaya tanggal 28 (duapuluh delapan) Januari 2003 (dua ribu tiga) nomor ----- 511.2/331/402.1.2/2003 dan Surat Rekomendasi Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Surabaya tertanggal 20 (duapuluh) Desember 2002 (dua ribu dua) nomor 55/2957/402.3/2002. -----

-----  
**PIHAK PERTAMA**  
-----

2. Tuan HUBERTUS DHARMA WIHARDJA, Direktur Utama Perseroan yang akan disebut dibawah ini, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan mandala Selatan nomor 8, Rukun Tetangga 015, Rukun Warga 005, Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat (Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 09.5202.050248.0122) dan yang pada saat ini berada di Surabaya -----

Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut diatas, demikian sah mewakili Direksi dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama Perseroan Terbatas "PT. ARWINTO INTAN WLJAYA", berkedudukan di Jakarta, yang anggaran dasarnya sebagaimana termaktub dalam akta tanggal 11 (sebelas) Desember 2000 (dua ribu) nomor 6, dibuat dihadapan RINI SOEMINTAPOERA, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, dan telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman Dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya tanggal 30 (tiga puluh) Juli 2001 (dua ribu

9

satu) nomor C-04163.HT.01.01.TH.TH2001 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 16 (enam belas) April 2002 (dua ribu dua) nomor 31, Tambahan nomor 3704/2002, kemudian berturut-turut bertalian dengan akta-akta : -----

1. tanggal 2 (dua) Mei 2003 (dua ribu tiga) nomor 1 ; -----
2. tanggal 2 (dua) Mei 2003 (dua ribu tiga) nomor 3 ; -----
- Keduanya dibuat dihadapan Notaris RINI SOEMINTAPOERA, Sarjana Hukum tersebut ; -----
3. tanggal 13 (tiga belas) Juni 2003 (dua ribu tiga) nomor 48 ; -----
4. tanggal 13 (tiga belas) Juni 2003 (dua ribu tiga) nomor 51 ; -----
5. tanggal 16 (enam belas) Juli 2003 (dua ribu tiga) nomor 46 ; -----
6. tanggal 29 (dua puluh sembilan) Agustus 2003 (dua ribu tiga) nomor 114 ; -----
7. tanggal 29 (dua puluh sembilan) Agustus 2003 (dua ribu tiga) nomor 115 ; -----

- Kesemuanya dibuat dihadapan FRANSISCUS XAVERIUS BUDI SANTOSO ISBANDI, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta. -----

8. tanggal 29 (dua puluh sembilan) Agustus 2003 (dua ribu tiga) nomor 118, dibuat dihadapan Notaris FRANSISCUS XAVERIUS BUDI SANTOSO ISBANDI, Sarjana Hukum tersebut, dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya tanggal 8 (delapan) Januari 2004 (dua ribu empat), nomor C-00513.HT.01.04.TH2004 dan terakhir bertalian dengan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tertanggal 28 (duapuluh delapan) Juli 2004 (dua ribu empat) nomor 135, dibuat dihadapan notaris yang sama tersebut dan sejauh ini belum memperoleh persetujuan dari instansi yang berwenang. -----

Dan untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah memperoleh persetujuan dari 2 (dua) orang Komisaris Perseroan, yaitu : -----

Tuan ANDREAS WIHARDJA dan Tuan NOBERTUS RAHARDI Mulyono, demikian sebagaimana ternyata dari akte persetujuan tanggal 27 (duapuluh tujuh) Juli 2004 (dua ribu empat) nomor 10 dibuat dihadapan FRANSISCUS XAVERTIUS BUDI SANTOS ISBANDI, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta dan untuk keperluan salinannya telah diperlihatkan kepada saya, notaris. -----

----- PIHAK KEDUA -----

--- Para penghadap yang saya Notaris, telah kenal. -----

--- Para penghadap masing-masing bertindak dalam jabatannya dan kewenangannya tersebut diatas menerangkan terlebih dahulu sebagai berikut:

--- Bahwa berdasarkan perjanjian kerjasama tanggal 29 (duapuluh sembilan) Januari 2003 (dua ribu tiga), nomor 152 dan Addendum Perjanjian Kerjasama tanggal 14 (empat belas) Juni 2003 (dua ribu tiga) nomor 84, keduanya dibuat dihadapan NOOR IRAWATI, Sarjana Hukum, notaris di Surabaya, diantara pihak-pihak telah terjadi kerjasama untuk melakukan pembangunan kembali Kawasan Pasar Wonokromo Surabaya menjadi bangunan pusat perbelanjaan pertokoan dan pasar dengan nama Gedung Mall Darma Trade Centre Wonokromo Surabaya. -----

--- Bahwa dalam kerjasama ini Pihak Pertama selaku pemilik/pemegang pengelolaan atas lahan tanah seluas 17.213 M2 (tujuhbelas ribu dua tigabelas meter persegi) sesuai dengan sertifikat Hak Pengelolaan nomor dengan surat ukur tanggal 10 (sepuluh) Maret 2003 (dua ribu tiga) nomor 244/Jagir/2003 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya sedangkan Pihak Kedua selaku investor yang bersedia atas biayanya membangun Gedung mall Darma Trade Centre Wonokromo diatas tanah pengelolaan tersebut, dengan rincian ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana diatur dalam perjanjian kerjasama nomor 152 dan Addendum Perjanjian Kerjasama nomor 84 tersebut diatas. -----

--- Bahwa agar perjanjian kerjasama tersebut dapat dilaksanakan sejalan dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam undang-undang nomor 16 tahun 2000

tentang Rumah Susun serta Peraturan Pemerintah nomor 4 tahun 1988, maka perlu diadakan perubahan /addendum seluruh pasal 3 dan pasal 4 serta pasal 9 ayat 4 sub 3 perjanjian kerjasama. -----

--- Berdasarkan hal-hal sebagaimana yang diuraikan tersebut diatas para pihak masing-masing tetap dalam kedudukannya tersebut menerangkan dengan ini mereka telah saling sepakat dan setuju untuk mengadakan perubahan seluruh pasal 3 dan pasal 4 serta pasal 9 ayat 4 sub 3 perjanjian kerjasama tanggal 29 (dupuluh sembilan) Januari 2003 (dua ribu tiga) nomor 152, dibuat dihadapan NOOR IRAWATI, Sarjana Hukum, notaris di Surabaya tersebut, sehingga seluruh pasal 3 dan pasal 4 serta pasal 9 ayat 4 sub 3 yang baru harus dibaca dan berbunyi sebagai berikut : -----

BENTUK KERJASAMA. -----

PASAL 3. -----

I. HAK MENJUAL DAN MENJAMINKAN. -----

- (1). Pihak kedua berhak untuk memasarkan, memindahkan atau -----  
mengalihkan dan menerima hasil penjualan atas seluruh luas efektif komersil gedung kepada pedagang lama maupun pedagang baru/peubeli, selama 27 (dupuluh tujuh) tahun terhitung sejak ditandatanganinya Berita Acara Ponerahan Lahan tertanggal 14 (empat belas) Juni 2003 (dua ribu tiga) untuk dibangun, demikian juga untuk melakukan perbuatan hukum, baik mengenai tindakan kepengurusan (deden van beheer) maupun tindakan kepemilikan (daden van -----  
bechikkingen), diantaranya menjual /mengalihkan/ menjaminkan selama berlakunya perjanjian ini atas sertipikat Hak Guna Bangunan dan sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun tidak diperlukan persetujuan dari pihak pertama selaku penegang hak pengelolaan -----
- (2) Pihak Pertama berhak untuk membantu dalam memasarkan dan menjual lantai dasar atas dan lantai dasar bawah ; -----
- (3) Dalam melaksanakan penjualan atas gedung tersebut kepada pedagang lama dan pedagang baru/peubeli adalah menjadi tanggung jawab pihak

kedua sendiri; -----

- (4) Dari hasil penjualan lantai dasar atas dan lantai dasar bawah tersebut, pihak pertama berhak mendapat imbalan sebesar 1,25 % (satu koma duapuluh lima persen) dari nilai harga jual yang ditetapkan oleh pihak pertama dan disetujui oleh pihak kedua. -----
- Pelaksanaan pembayarannya (pemberian imbalan) kepada pihak pertama akan dilakukan selambat-lambatnya 30 (tigapuluh) hari setelah pihak kedua menerima pembayaran dari end-user/pembeli. -----

## II. PENGELOLAAN GEDUNG : -----

- (1) Pihak pertama memberikan persetujuan kepada Pihak Kedua atau pihak lain yang ditunjuk oleh pihak kedua (yang disetujui oleh pihak pertama) untuk mengelola seluruh bagian gedung dari lantai 1 (satu) sampai dengan lantai 6 (enam) termasuk atap selama jangka waktu 27 (duapuluh tujuh) tahun terhitung sejak ditandatangani Berita Acara Penyerahan Lahan tanggal 14 (empat belas) Juni 2003 (dua ribu tiga). Pengelolaannya meliputi segala pemanfaatan yang mengatur aktifitas/operasional sebuah gedung beserta fasilitas penunjangnya. -----
- (2) Pihak pertama berhak untuk mengelola seluruh bagian lantai dasar atas dan lantai dasar bawah dengan mendapat supervisi dari pihak kedua terhitung sejak ditandatangani pengalihan hak atas seluruh bangunan lantai dasar atas dan lantai dasar bawah dari pihak kedua kepada pihak pertama, kecuali pengelolaan fasilitas penunjang gedung yang ada hubungannya dengan kepentingan seluruh gedung tetap menjadi hak pihak kedua diantaranya Ruangan electrical yang didalamnya terdapat ruang gen-set, ruang trafo, ruang panel / panel utama, ruang PLN dan ruang kontrol serta Ruangan mechanical yang didalamnya terdapat ruang pompa, Sewage Treatment Plant, Ground Watertank, ruang Incinerator dan container sampah, ruang garasi pemadam dan ruang Pit Lift Service.-
- (3) Selubungan dengan pengelolaan atas seluruh bagian gedung oleh pihak kedua tersebut, pihak pertama memperoleh bagian keuntungan pihak

kedua \_\_\_\_\_

Adapun perbandingan pembagian keuntungan tersebut adalah : \_\_\_\_\_

- tahun ke 1 (satu) sampai dengan ke 8 (delapan) dengan perbandingan 60% (enam puluh persen) untuk pihak kedua dan 40% (empat puluh persen) untuk pihak pertama ; \_\_\_\_\_
- tahun ke 9 (sembilan) sampai dengan ke 16 (enam belas) dengan perbandingan 50% (limapuluh persen) untuk pihak kedua dan 50% (limapuluh persen) untuk pihak pertama ; \_\_\_\_\_
- tahun ke 17 (tujuh belas) sampai dengan ke 25 (duapuluh lima) dengan perbandingan 30% (tigapuluh persen) untuk pihak kedua dan 70% (tujuh puluh persen) untuk pihak pertama ; \_\_\_\_\_

— Pembagian keuntungan tersebut diatas dihitung dari seluruh penerimaan dikurangi seluruh pengeluaran termasuk pajak setelah diaudit oleh akuntan publik yang di tunjuk dan disepakati oleh kedua belah pihak yang pelaksanaan pembagian keuntungannya dilakukan setiap triwulan: \_\_\_\_\_

(4) Sebaliknya atas pengelolaan yang dilakukan oleh pihak pertama atas seluruh lantai dasar bawah dan lantai dasar atas tersebut, pihak kedua juga berhak memperoleh bagian pendapatan dari pihak pertama, disepakati sebagai berikut : \_\_\_\_\_

- Seluruh pendapatan dari iuran listrik yang diterima secara cash basis dari lantai dasar atas dan lantai dasar bawah, 60% (enam puluh persen) menjadi hak pihak kedua dan 40% (empat puluh persen) menjadi hak pihak pertama ; \_\_\_\_\_
- Seluruh pendapatan dari iuran kebersihan dan parkir yang diterima secara cash basis lantai dasar atas dan lantai dasar bawah, 50% (lima puluh persen) menjadi hak pihak kedua dan 50% (limapuluh persen) menjadi hak pihak pertama ; \_\_\_\_\_
- Pelaksanaan pembagian pendapatan dilakukan dalam setiap triwulan;
- Pendapatan dari iklan pada lantai dasar atas dan lantai dasar bawah menjadi hak sepenuhnya pihak pertama \_\_\_\_\_



- (5) Pihak kedua bertanggung jawab atas fasilitas pemunjang gedung yang berada di lantai dasar atas dan lantai dasar bawah dan menanggung seluruh biaya yang timbul ; -----
- (6) Kedua belah pihak sepakat selama jangka waktu pengelolaan untuk mempertahankan room programming yang telah ditetapkan ; -----
- (7) Dalam pengelolaan gedung pihak kedua wajib menyelenggarakan pembukuan uang sesuai dengan standart akuntansi keuangan Indonesia ; -
- (8) Kedua belah pihak sepakat bahwa pembagian zona bidang usaha pada lantai 1 (satu) sampai dengan 6 (enam) termasuk atap adalah pedagang emas, jam, bank, restoran, tekstil, gift shop, fashion (grosir), toko obat, handphone, komputer, elektronik, VCD&CD, food court, entertainment, toko buku, salon dengan ketentuan jenis jualan tersebut memiliki mutu dan volume jualan/dagangan tidak sama dengan jenis jualan pedagang dilantai dasar atas dan lantai dasar bawah. -----

#### STATUS TANAH

##### Paragraf 4.

- (1). Status tanah adalah tetap merupakan tanah hak pengelolaan pihak pertama sesuai sertipikat hak pengelolaan nomor 24, surat ukur tanggal 10 (sepuluh) Maret 2003 (dua ribu tiga) nomor 244/Jagir/2003 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya. -----
- (2). Persetujuan dan penunjukan yang diberikan pihak pertama kepada pihak kedua hanya terbatas untuk menggunakan tanah pihak pertama tersebut untuk mendirikan gedung dan hak pihak kedua untuk mendapatkan sertipikat Hak Guna Bangunan untuk jangka waktu maksimal selama 30 (tiga puluh) tahun dihitung sejak ditandatangani Berita Acara serah terima penggunaan lahan tertanggal 14 (empat belas) Juni 2003 (dua ribu tiga) diatas tanah Hak Pengelolaan pihak pertama tersebut. Setelah masa perjanjian kerjasama ini berakhir, hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan berikut seluruh pengelolaan gedung kembali dalam kekuasaan pihak pertama, meskipun masa berlakunya Sertipikat Hak Guna Bangunan

9

ig yang  
nggung  
n untuk  
garakan  
nesia;  
ha pada  
edagang  
ko oba  
intmen  
iki mirtu  
edagana  
pertama  
(sepuluh)  
ikan oleh  
ada pihak  
tersebut  
kapatihan  
lama 30  
ah terima  
ribu tiga  
lah ma  
lak Gub  
kekua  
Banguna

yang terdaftar atas nama pihak kedua tersebut belum berakhir. -----

- (3). Setelah sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut diterbitkan dan setelah bangunan gedung tersebut berdiri, pihak kedua harus menyelesaikan proses pemisahan dan pemecahan melalui instansi yang berwenang seluruh luas efektif komersial dari bagian gedung menjadi sertipikat-sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sesuai dengan pertelaan yang telah disyahkan oleh Pemerintah Kota Surabaya. -----
- (4). Biaya yang timbul untuk pengurusan dan penerbitan sertipikat Hak Pengelolaan dan Hak Guna Bangunan serta sertipikat-sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun ditanggung dan dibayar Pihak Kedua sendiri. -----

HAK DAN KEWAJIBAN POKOK PARA PIHAK

Pasal 9.

- (4). Pihak kedua berkewajiban untuk : -----
3. Tanpa pembayaran dan tanpa kompensasi/konseksi apapun dari pihak pertama menyerahkan bagian gedung yang menjadi hak (dikuasainya) sebagaimana disebutkan dalam pasal 9 ayat (3) perjanjian ini, baik yang belum maupun yang sudah terjual, beserta kelengkapannya, dokumen-dokumen yang berkaitan antara lain namun tidak terbatas pada asli sertipikat Hak Guna Bangunan, ijin-ijin dan sebagainya kepada pihak pertama, setelah masa pengelolaan berakhir. -----
- Sebelum serah terima gedung, pihak kedua harus menyelesaikan terlebih dahulu segala hutang-hutang atau kewajiban-kewajiban keuangan lainnya yang masih harus dibayar/belum dibayar sehubungan dengan hak pengelolaan yang dilakukan sebagaimana diatur dalam pasal 3 angka II tersebut diatas. -----

--- Ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat lain sebagaimana tercantum dalam perjanjian kerjasama tanggal 29 (duapuluh sembilan) Januari 2003 (dua ribu tiga) nomor 152 dan addendum perjanjian kerjasama tanggal 14 (empat belas) Juni 2004 (dua ribu empat) nomor 84, keduanya dibuat dihadapan NOOR IRAWATI, Sarjana Hukum, notaris di Surabaya tersebut tetap berlaku dan

mengikat sepanjang tidak diubah atau ketentuan-ketentuannya tidak bertentangan dengan addendum perjanjian kerjasama ini.

DEMIKIANLAH AKTE INI

Dibuat sebagai minute dan diselesaikan di Surabaya pada hari tanggal seperti tersebut diatas dengan dihadiri oleh Tuan SOEDIATMO ABIPRAJA, Sarjana Ekonomi, Magister Management, pegawai perekonomian Pemerintah Kota Surabaya, bertempat tinggal di Surabaya, Jember Dharmawangsa dalam Selatan 7 serta Saudara ABDULLAH HAFID, Sarjana Hukum dan Saudari ETTY HARTININGSIH, Sarjana Sosial, kedua Pegawai Notaris, dan bertempat tinggal di Surabaya, sebagai saksi-saksi.

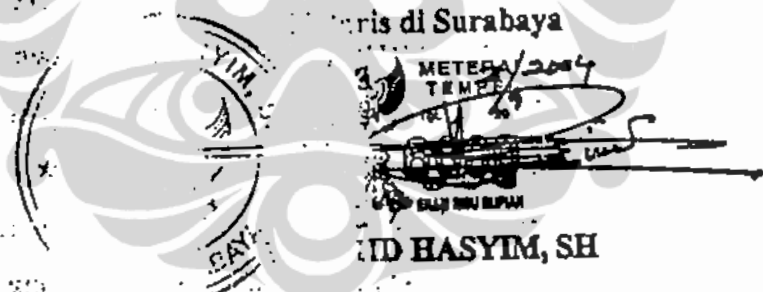
Setelah akte ini oleh saya, notaris bacakan kepada para penghadap dan saksi tersebut, maka segera akte ini ditandatangani oleh para penghadap, saksi tersebut dan saya, Notaris.

Dilampungkan dengan enam belas revoi, yaitu sepuluh tambahan, empat gantian dan dua coretan.

Asli sah akte ini telah ditandatangani dengan sempurna

DIBELAKANG SEBAGAI SALINAN

Notaris di Surabaya



Asli-nya telah diperlihatkan kepada saya. Notaris  
Penilaian kebenaran materiil ada pada  
Pejabat yang berwenang  
NOTARIS DI SURABAYA

WACHID HASYIM, SH.



**NOOR IRAWATI, SH.**

**NOTARIS & PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
WILAYAH KOTAMADYA SURABAYA**

Jl. Genteng Kall No. 77 Surabaya

Telp. (031) 5311812 - 5319996 - 5327171 - 5311816

Fax. : (031) 5320061

SK, Menteri Kehakiman RI. Tanggal 20 Oktober 1989

Nomor : M - 119 - HT.03.05 - Th. 1989

PERNO

Tanggal, ..... 29 JANUARI 2003 .....

**A K T A**

in; Nomor, ..... 152 - .....

**TURUNAN**

PERJANJIAN KERJASAMA

Nomor : 152.

PERJANJIAN KERJASAMA

-- Pada hari ini, Rabu, tanggal 29 (duapuluh sembilan) Januari 2003 (duaribu tiga).

-- Menghadap kepada saya, NOOR IRAWATI, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris telah kenal dan yang akan disebutkan pada akhir akta ini :-

✓ 1.1. Tuan NARTIYAN ADHANA, Sarjana Ekonomi, Master Of Business Administration, Direktur Utama Perusahaan Daerah Pasar Surya Kota Surabaya, bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Dukuh Kupang Timur 9/82-84 ;

2. Tuan Insinyur RACHMAT KURNIA RUSWADINATA, Direktur Teknik dan Usaha Perusahaar Daerah Pasar Surya, bertempat tinggal di Surabaya, jalan Rungkut Lor-----

3. Tuan Doktorandus Ekonomi ACHMAD GANIS POERNOMO, Direktur Administrasi Keuangan dan Pembinaan Pedagang Perusahaan Daerah Pasar Surya, bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Tidar nomor 36 ;

- menurut keterangan mereka dalam hal ini bertindak masing-masing dalam jabatannya tersebut diatas demikian sah mewakili Direksi dari dan oleh karena itu bertindak untuk serta atas nama :

Perusahaan Daerah Pasar Surya, berkedudukan di Surabaya, Jalan Manyar Kertoarjo V Surabaya, -----

yang didirikan dengan Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, Nomor : 10 Tahun 1982 Tentang -----

"Pembentukan Perusahaan Daerah Pasar Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya", yang telah dirubah dengan -----

Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, Nomor : 1 Tahun 1999 tentang "Perubahan Pertama Peraturan -----

Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 10 Tahun 1982 tentang Pembentukan Perusahaan Daerah Pasar -----

Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya" Bayu Rushadian Hutama, FH UI, 2012.

3 (tiga) Desember 2002 (duaribu dua) Nomor :

821.2/620/402.1.4/2002 tentang Pengangkatan

Direksi Perusahaan Daerah Pasar Surya Kota

Surabaya

- dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Surabaya, demikian  
berdasarkan :

Persetujuan Prinsip Walikota Surabaya tanggal 28

(duapuluh delapan) Januari 2003 (duaribu tiga) nomor :

511.2/331/402.1.2/2003 dan Surat Rekomendasi Dewan

Perwakilan Rakyat Daerah Kota Surabaya tertanggal 20

(duapuluh) Desember 2002 (duaribu dua) nomor :

55/2957/402.3/2002.

- selanjutnya disebut sebagai :

- Pihak pertama

Il. Tuan **ST. WIDAGDO**, Swasta, bertempat tinggal di Jakarta

Selatan, Jalan Swadarma V nomor 35, Ulujami ;

saat ini berada di Surabaya ;

menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam

jabatannya selaku Direktur Utama dari perseroan terbatas

yang akan disebut nanti, dari dan demikian untuk dan atas

nama Direksi, demikian sah mewakili :

perseroan terbatas **P.T. ARWINTO INTAN**

**WIJAYA**, berkedudukan di Jakarta,

yang anggaran dasarnya didirikan dengan akta tertanggal 11

(sebelas) Desember 2000 (duaribu) nomor : 6, yang dibuat

dihadapan **RINI SOEMINTAPOERA**, Sarjana Hukum,

Notaris di Jakarta, akta mana telah mendapat pengesahan dari

Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik

Indonesia, demikian berdasarkan :

Surat Keputusan Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi

Manusia Republik Indonesia tanggal 30 (tigapuluh)

Juli 2001 (duaribu satu) Nomor :

460.135.011.01.11.001 ;

dan untuk melakukan tindakan hukum tersebut dibawah ini  
mendapat persetujuan dari Komisaris perseroan : \_\_\_\_\_

nyonya MARIA INTAN LILASARI, Swasta, \_\_\_\_\_  
bertempat tinggal di Jakarta Selatan, Jalan \_\_\_\_\_  
Swadharna V/35, Ulujami, Pesanggrahan ; \_\_\_\_\_  
- demikian berdasarkan Surat Persetujuan, yang \_\_\_\_\_  
dibuat dibawah tangan dan bermeterai cukup \_\_\_\_\_  
tertanggal 29 (duapuluh sembilan) Januari 2003 \_\_\_\_\_  
(duaribu tiga) yang aslinya dilekatkan pada minuta \_\_\_\_\_  
akta ini. \_\_\_\_\_

- selanjutnya disebut sebagai : \_\_\_\_\_

#### PIHAK KEDUA \_\_\_\_\_

- Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris . \_\_\_\_\_  
- Para penghadap tersebut diatas menerangkan terlebih dahulu : -  
• bahwa Pihak Pertama adalah *pemegang hak pengelolaan atas sebidang tanah seluas ± 17.600 m<sup>2</sup> (lebih kurang tujuhbelas ribu enamratus meter persegi)*, terletak di Kelurahan Jagir, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, dengan batas-batas sebagai berikut : \_\_\_\_\_

Sebelah Utara : Jalan Jagir Wonokromo Wetan ; \_\_\_\_\_

Sebelah Timur : Jalan Stasiun Wonokromo ; \_\_\_\_\_

Sebelah Selatan : Pemukiman penduduk ; \_\_\_\_\_

Sebelah Barat : Jalan Ahmad Yani ; \_\_\_\_\_

selanjutnya dalam akta ini disingkat "tanah". \_\_\_\_\_

Adapun Sertipikat Hak Pengelolaannya sedang dimohonkan atas nama Pihak Pertama dengan biaya dari Pihak Kedua (pada Kantor Badan Pertanahan Nasional), demikian berdasarkan Surat \_\_\_\_\_ Permohonan tertanggal 16 (enambelas) Januari 2003 (duaribu tiga) dan bertalian dengan Surat Keputusan Walikota Surabaya \_\_\_\_\_ tertanggal 20 (duapuluh) Januari 2003 (duaribu tiga) nomor : \_\_\_\_\_ 460.135.61C2NF.15.2003 tentang Pemberian Ijin Lokasi Untuk Keperluan Pembangunan Pasar Wonokromo Kepada Perusahaan Dacrah Pasar Surya. \_\_\_\_\_



- bahwa di atas tanah dalam penguasaan/pengelolaan tersebut —  
berdiri bangunan Pasar Wonokromo Surabaya, yang saat ini masih  
menjadi tempat usaha para pedagang, meskipun bangunan pasar itu  
berada dalam kondisi tidak utuh (karena terbakar). —

- Dan berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip Pembangunan —  
Kembali Pasar Wonokromo, yang dikeluarkan oleh Walikota —  
Surabaya tanggal 28 (duapuluh delapan) Januari 2003 (duaribu —  
tiga) nomor 511/2/331/402.1.2/2003, dan Surat Rekomendasi —  
Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Surabaya tanggal 20 —  
(duapuluh) Desember 2002 (duaribu dua) nomor —  
55/2957/402.3/2002, perihal Rekomendasi Pembangunan Pasar —  
Wonokromo, PIHAK PERTAMA berencana untuk melakukan —  
pembangunan kembali kawasan Pasar Wonokromo Surabaya —  
tersebut, agar para pedagang dapat memperoleh kembali tempat —  
usaha yang layak, kawasan itu menjadi lebih berkembang, dan ikut  
meningkatkan pendapatan asli daerah. —

- Untuk hal tersebut Pihak Kesatu perlu mengadakan kerjasama —  
dengan Pihak Kedua sebagai Investor. —

bahwa Pihak Kedua adalah sebuah badan hukum Indonesia,  
yang bergerak di bidang usaha sebagaimana terurai dalam —  
akte pendirian perusahaan P.T. ARWINTO INTAN —  
WUAYA yang telah berpengalaman luas dalam —  
pembangunan serta pengelolaan bangunan mall, pertokoan  
dan sekarang ini bersedia untuk atas biayanya sendiri —  
membangun Gedung Mall Darmo Trade Centre —  
Wonokromo Surabaya di atas tanah tersebut, untuk —  
kemudian dikelola sebagian oleh Pihak Pertama dan —  
sebagian lain dikelola (dalam jangka waktu terbatas) oleh —  
Pihak Kedua. —

- Sehubungan dengan apa yang terurai di atas, maka para pihak —  
telah sama setuju dan semupakat untuk mengadakan perjanjian —  
kerjasama usaha pembangunan kembali Pasar Wonokromo, —  
dengan ketentuan dan syarat syarat sebagai berikut: —

U M U M



8. Lantai dasar bawah adalah bagian dari gedung/area, yang — berada pada bagian paling bawah, yang penggunaannya nanti — diperuntukkan bagi pedagang pasar yang ditentukan oleh — PIHAK PERTAMA ; \_\_\_\_\_
9. Lantai dasar atas adalah bagian dari gedung/area, yang tepat berada diatas lantai dasar bawah, yang penggunaannya nanti — diperuntukkan bagi pedagang pasar yang ditentukan oleh — PIHAK PERTAMA ; \_\_\_\_\_
10. Luas Efektif Komersial adalah luas maksimal dari bagian — gedung yang digunakan untuk berjualan dan atau menjalankan suatu kegiatan usaha di bidang ekonomi ; \_\_\_\_\_
11. Penerimaan adalah segala sesuatu yang didapat/diperoleh — karena adanya pendapatan dari gedung, termasuk tetapi tidak terbatas pada service charge, iklan, shooting, pameran, — segala bentuk perijinan ; \_\_\_\_\_
12. Pengeluaran adalah segala biaya yang akan mengurangi — pendapatan yang harus mendapat persetujuan kedua belah — pihak dan pelaksanaannya akan diatur dalam perjanjian tersendiri ; \_\_\_\_\_
13. Laba pengelolaan adalah keseluruhan penerimaan dikurangi — seluruh pengeluaran operasional ; \_\_\_\_\_
14. Pengelolaan gedung adalah segala pemanfaatan yang — mengatur aktifitas / operasional gedung beserta fasilitas — penunjangnya pada lantai satu sampai dengan lantai 6 — termasuk atap ; \_\_\_\_\_
15. Studi kelayakan adalah kajian yang meliputi analisis teknis, — analisis ekonomis-finansial dan analisis mengenai dampak — lingkungan hidup ; \_\_\_\_\_
16. Penyerahan lahan adalah kegiatan serah terima tanah obyek — kerjasama dalam keadaan siap untuk dibangun dari PIHAK — PERTAMA kepada PIHAK KEDUA ; \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ OBYEK KERJASAMA \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Pasal 2. \_\_\_\_\_

Pasal 1.

Dalam akta ini yang dimaksud dengan :

1. Pasar Darurat Wonokromo adalah pasar tradisional yang didirikan, dikuasai dan saat ini dikelola oleh Perusahaan Daerah Pasar Surya Surabaya, yang terletak di Jalan Stasiun Wonokromo Surabaya ;
2. Gedung adalah Gedung Mall Darmo Trade Centre Wonokromo Surabaya ;
3. Gedung Mall Darmo Trade Centre Wonokromo Surabaya adalah segala bangunan-bangunan pusat perbelanjaan, pertokoan, dan pasar, berikut sarana dan prasarana serta fasilitas penunjang termasuk utilitas umumnya, yang keseluruhannya berada/didirikan di atas tanah Pihak Pertama seluas  $\pm 17.600$  M<sup>2</sup> (lebih kurang tujuhbelas ribu enam ratus meter persegi) sebagaimana telah diuraikan pada premisse akta ini ;
4. Proposal adalah rencana kegiatan yang disusun dalam bentuk tulisan yang berisi antara lain Rencana Kegiatan, Rencana Kerjasama, Gambar Rencana Bangunan, peruntukan masing-masing ruang, Rencana Kerja dan Syarat-syarat bestek, jadwal kegiatan dan dokumen administrasi lainnya yang terkait ;
5. Tempat Penampungan Sementara (selanjutnya dalam akta ini disingkat "TPS") adalah tempat penampungan yang diperuntukkan bagi pedagang lama untuk menjalankan kegiatan usaha/perdagangan, selama pembangunan gedung belum selesai ;
6. Pedagang Lama (Existing) adalah pedagang Pasar Darurat Wonokromo yang memiliki surat ijin tempat berjualan yang dikeluarkan PIHAK PERTAMA dan terdaftar dalam buku register induk yang ada pada PIHAK PERTAMA ;
7. Pedagang Baru adalah orang atau badan usaha yang akan membeli untuk memiliki stand dari lantai 1 (satu) sampai dengan lantai 6 (enam) ;

I. TANAH : \_\_\_\_\_

(1) PIHAK PERTAMA memberi persetujuan kepada PIHAK KEDUA untuk menggunakan tanah PIHAK PERTAMA — terurai di atas sebagai lokasi pembangunan gedung, dan — oleh karena itu menunjuk PIHAK KEDUA untuk atas biaya PIHAK KEDUA sendiri melaksanakan pembangunan — gedung berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip — Pembangunan Kembali Pasar Wonokromo, yang — dikeluarkan oleh Walikota Surabaya tanggal 28 (duapuluh - delapan) Januari 2003 (duaribu tiga), nomor : \_\_\_\_\_ 511.2/331/402.1.2/2003 ; \_\_\_\_\_

(2) Persetujuan penggunaan tanah PIHAK PERTAMA oleh — PIHAK KEDUA tersebut berlaku untuk jangka waktu 30 — (tiga puluh) tahun terhitung mulai sejak tanggal \_\_\_\_\_ ditandatanganinya Berita Acara Penyerahan Lahan ; \_\_\_\_\_

(3) PIHAK KEDUA dilarang untuk dengan cara apapun — mengalihkan/memindahtangaukan kepada pihak lain hak — haknya sebagai Investor ; \_\_\_\_\_

(4) Atas penyerahan penggunaan lahan Pihak Pertama kepada Pihak Kedua sebagaimana tersebut dalam pasal 2 ayat 1 — diatas, oleh para pihak akan ditandatangani Berita Acara — Penyerahan Lahan setelah dipenuhi syarat syarat sebagai — berikut : \_\_\_\_\_

a. Pihak Pertama telah menentukan lokasi Tempat — Penampungan Sementara ( selanjutnya disebut TPS) ; —

b. TPS sudah dibangun oleh Pihak Kedua atas biaya Pihak Kedua ; \_\_\_\_\_

c. Pedagang sudah dipindahkan ke lokasi TPS. \_\_\_\_\_

II. GEDUNG : \_\_\_\_\_

- PIHAK KEDUA berjanji dan oleh karena itu mengikat diri — untuk atas biayanya sendiri melaksanakan pembangunan gedung, — bertingkat, terdiri 6 (enam) lantai termasuk atap, dimana rincian — masing-masing lantai tertuang dalam proposal, yaitu : \_\_\_\_\_

1. Lantai Dasar Bawah : \_\_\_\_\_

- Luas Lantai 9536 M2 (sembilanribu limaratus tigapuluh enam meter persegi);
- Luas Efektif Komersial 5795 M2 (limaribu tujuh ratus Sembilanpuluh lima meter persegi);
- Ketinggian bangunan dari lantai ke langit-langit (Plafon) (Floor to Ceiling) 3,40 M (tiga koma empatpuluh meter);
- 2. Lantai Dasar Atas :
  - Luas Lantai 9680 M2 (sembilanribu enam ratus delapanpuluh meter persegi);
  - Luas Efektif Komersial 5881 M2 (limaribu delapan ratus delapanpuluh satu meter persegi);
  - Ketinggian bangunan dari lantai ke langit-langit (plafon) (Floor to Ceiling) 3,40 M (tiga koma empatpuluh meter);
- 3. Lantai satu ( 1 ) :
  - Luas Lantai 8000 M2 (delapanribu meter persegi);
  - Luas Efektif Komersial 3972 M2 (tigaribu sembilan ratus tujuh puluh dua meter persegi);
- 4. Lantai dua ( 2 ) :
  - Luas Lantai 6563 M2 (enamribu limaratus enampuluh tiga meter persegi);
  - Luas Efektif Komersial 4003 M2 (empatribu tiga meter persegi);
- 5. Lantai tiga ( 3 ) :
  - Luas Lantai 6707 M2 (enamribu tujuh ratus tujuh meter persegi);
  - Luas Efektif Komersial 3709 M2 (tigaribu tujuh ratus sembilan meter persegi);
- 6. Lantai empat ( 4 ) :
  - Luas Lantai 6707 M2 (enamribu tujuh ratus tujuh meter persegi);
  - Luas Efektif Komersial 3709 M2 (tigaribu tujuh ratus sembilan meter persegi);
- 7. Lantai lima ( 5 ) :
  - Luas Lantai 6707 M2 (enamribu tujuh ratus tujuh meter

- persegi); \_\_\_\_\_
- Luas Efektif Komersial 3709 M2 (tiga ribu tujuh ratus sembilan meter persegi); \_\_\_\_\_
8. Lantai enam ( 6 ): \_\_\_\_\_
- Luas Lantai 6707 M2 (enam ribu tujuh ratus tujuh meter persegi); \_\_\_\_\_
  - Luas Efektif Komersial 5303 M2 (lima ribu tiga ratus tiga meter persegi); \_\_\_\_\_
9. Lantai Atap : \_\_\_\_\_
- Luas Lantai 1248 M2 (seribu dua ratus empat puluh delapan meter persegi); \_\_\_\_\_
  - Luas Efektif Komersial 960 M2 (sembilan ratus enam puluh meter persegi); \_\_\_\_\_
10. Luas areal parkir keseluruhan : 35.958 M2 (tiga puluh lima ribu sembilan ratus lima puluh delapan meter persegi). \_\_\_\_\_
11. Total luas bangunan : 97.813 M2 (sembilan puluh tujuh ribu delapan ratus tiga belas meter persegi). \_\_\_\_\_
- Adapun fasilitas penunjangnya tersebut dibawah ini akan tetapi tidak membatasi semua yang dipersyaratkan seperti yang tercantum sebagai persyaratan teknis dalam pasal 10 ayat (7), adalah sebagai berikut : \_\_\_\_\_
1. ✓ Incenerator setidaknya-tidaknya 2 (dua) unit dengan kapasitas 150 % (seratus lima puluh prosen) dari produksi sampah termasuk penyediaan Lahan Pembuangan Sementara (LPS); \_\_\_\_\_
  2. Garasi kendaraan Pemadam Kebakaran (PMK); \_\_\_\_\_
  3. Instalasi hydrant dan sumur hydrant; \_\_\_\_\_
  4. Instalasi pengolahan air; \_\_\_\_\_
  5. Instalasi Pengolahan air limbah; \_\_\_\_\_
  6. Area parkir kendaraan di setiap lantai; \_\_\_\_\_
  7. Areal bongkar muat di lantai dasar bawah dan atas; \_\_\_\_\_
  8. Kantor Unit Pasar Wonokromo Perusahaan Daerah Pasar Surya di Lantai Dasar Atas seluas minimal 200 M2 (dua ratus meter persegi) lengkap dengan fasilitas penunjangnya; \_\_\_\_\_
  9. Fasilitas MCK (Mandi, Cuci, Kakus) di setiap lantai; \_\_\_\_\_

10. Eskalator ; \_\_\_\_\_
  11. Elevator barang ; \_\_\_\_\_
  12. Elevator penumpang ; \_\_\_\_\_
  13. Exhaust dan fasilitas perlengkapannya di setiap lantai ; \_\_\_\_\_
  14. Musholla di setiap lantai ; \_\_\_\_\_
  15. Pos Keamanan dan Keteriban di setiap lantai ; \_\_\_\_\_
  16. CCTV dan Emergency Light di setiap lantai ; \_\_\_\_\_
- seluruhnya berdiri di atas tanah PIHAK PERTAMA tersebut, \_\_\_\_\_  
hingga selesai tuntas, sesuai dan berdasarkan proposal yang telah \_\_\_\_\_  
disetujui serta ditandatangani kedua belah pihak yang dibuat \_\_\_\_\_  
dibawah tangan dan bermaterai cukup, yang merupakan bagian \_\_\_\_\_  
yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini. \_\_\_\_\_

BENTUK KERJASAMA

Pasal 3.

I. HAK JUAL : \_\_\_\_\_

- (1) PIHAK KEDUA BERHAK untuk memasarkan, \_\_\_\_\_  
memindahkan, atau mengalihkan dan menerima hasil \_\_\_\_\_  
penjualan atas seluruh luas efektif komersial Gedung \_\_\_\_\_  
kepada pedagang lama maupun pedagang baru/pembeli, \_\_\_\_\_  
selama 27 (dua puluh tujuh) tahun terhitung sejak ditanda \_\_\_\_\_  
tangannya Berita Acara Penyerahan Lahan untuk \_\_\_\_\_  
dibangun ; \_\_\_\_\_
- (2) Pihak Pertama berhak untuk membantu dalam memasarkan \_\_\_\_\_  
dan menjualkan lantai dasar bawah dan lantai dasar atas ; -
- (3) Dalam melaksanakan penjualan atas gedung tersebut \_\_\_\_\_  
kepada Pedagang Lama dan Pedagang Baru/Pembeli adalah \_\_\_\_\_  
menjadi tanggung jawabnya pihak kedua sendiri. \_\_\_\_\_
- (4) Dari hasil penjualan lantai dasar bawah dan lantai dasar \_\_\_\_\_  
atas tersebut, Pihak Pertama berhak mendapat imbalan \_\_\_\_\_  
sebesar 1 ¼ % (satu seperempat persen) dari nilai barga \_\_\_\_\_  
jual yang ditetapkan oleh Pihak Kesatu dan disetujui oleh \_\_\_\_\_  
Pihak Kedua. \_\_\_\_\_
- (5) Untuk melakukan perbuatan hukum, baik mengenai \_\_\_\_\_  
tindakan hukum pemilikan maupun tindakan hukum \_\_\_\_\_



penguasaan diantaranya untuk menjual, mengalihkkan, —  
menjaminakan selama masa berlakunya Hak Guna. —  
Bangunan yakni 30 (tigapuluh) tahun tersebut, Pihak Kedua  
atau pembeli stand (ruang) gedung harus mendapat —  
persetujuan dari Pihak Pertama. —

II. PENGELOLAAN GEDUNG : —

- (1) PIHAK PERTAMA berhak untuk mengelola seluruh —  
lantai dasar bawah dan seluruh lantai dasar atas dengan —  
mendapat supervisi dari pihak kedua ; —
- (2) Pihak Kedua berhak atas pengelolaan lantai satu sampai —  
dengan lantai enam termasuk atap gedung selama jangka -  
waktu 27 (duapuluh tujuh) tahun terhitung sejak tanggal —  
ditandatangani Berita Acara Penyerahan Lahan ; —
- (3) Seluruh pendapatan dari retribusi listrik yang diterima —  
secara cash basis dari lantai dasar atas dan lantai dasar —  
bawah, 60 % (enampuluh prosen) menjadi hak PIHAK —  
KEDUA dan 40 % (empatpuluh prosen) menjadi hak —  
PIHAK PERTAMA ; —
- (4) Seluruh pendapatan dari iuran kebersihan dan parkir —  
yang diterima secara cash basis dari lantai dasar atas dan -  
lantai dasar bawah, 50 % (limapuluh prosen) menjadi hak  
PIHAK KEDUA dan 50 % (limapuluh prosen) menjadi —  
hak PIHAK PERTAMA ; —
- (5) Pelaksanaan pembagian pendapatan dalam ayat (3) dan —  
ayat (4) pasal ini setiap tri wulan ; —
- (6) PIHAK PERTAMA berhak sepenuhnya atas pendapatan -  
dari iklan pada lantai dasar atas dan lantai dasar bawah ; -
- (7) PIHAK PERTAMA memberikan persetujuan kepada —  
PIHAK KEDUA untuk mengelola sebagian dari gedung -  
yaitu lantai 1 (satu) sampai dengan lantai 6 (enam) —  
termasuk atap, dan sehubungan dengan pengelolaan —  
bagian gedung dimaksud, PIHAK PERTAMA berhak —  
memperoleh bagian keuntungan dari PIHAK KEDUA. —

Adapun perbandingan pembagian keuntungan tersebut adalah sebagai berikut :

- tahun ke-1 (kesatu) sampai dengan ke-8 (kedelapan) dengan perbandingan 60 % (enampuluh prosen) untuk PIHAK KEDUA dan 40 % (empatpuluh prosen) untuk PIHAK PERTAMA ;
- tahun ke-9 (kesembilan) sampai dengan ke-16 (keenambelas) dengan perbandingan 50 % (limapuluh prosen) untuk PIHAK KEDUA dan 50 % (limapuluh prosen) untuk PIHAK PERTAMA ;
- tahun ke-17 (ketujuhbelas) sampai dengan ke-25 (keduapuluh lima) dengan perbandingan 30 % (tigapuluh prosen) untuk PIHAK KEDUA dan 70 % (tujuh puluh prosen) untuk PIHAK PERTAMA ;

pembagian keuntungan tersebut diatas dihitung dari seluruh penerimaan dikurangi pengeluaran setelah diaudit oleh akuntan publik yang ditunjuk dan disepakati oleh kedua belah pihak yang pelaksanaan pembagiannya dilakukan setiap tri wulan ;

- (8) PIHAK KEDUA bertanggung jawab atas fasilitas penunjang gedung yang berada di lantai dasar atas dan lantai dasar bawah dan menanggung seluruh biaya yang timbul ;
- (9) Kedua belah pihak sepakat selama jangka waktu pengelolaan untuk mempertahankan room programing yang telah ditetapkan ;
- (10) Dalam pengelolaan gedung kedua belah pihak wajib menyelenggarakan pembukuan uang sesuai dengan standar akuntansi keuangan Indonesia ;
- (11) Kedua belah pihak sepakat bahwa pembagian zona





bidang usaha pada lantai 1 (satu) sampai dengan lantai 6 (enam) termasuk atap adalah pedagang emas, jam, batik, restoran, tekstil, gift shop, fashion (grosir), toko obat, hand phone, komputer, elektronik, VCD & CD, food court, entertainment, toko buku, salon dengan ketentuan jenis-jualan tersebut memiliki mutu dan volume jualan/dagangan tidak sama dengan jenis jualan pedagang di lantai dasar bawah dan lantai dasar atas.

#### STATUS TANAH

##### Pasal 4.

- (1) Persetujuan dan penunjukan yang diberikan PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA hanya terbatas untuk menggunakan tanah PIHAK PERTAMA tersebut untuk mendirikan Gedung ;
- (2) Status tanah adalah tetap merupakan tanah Hak Pengelolaan PIHAK PERTAMA sesuai sertipikat Hak Pengelolaan (HPL) yang sedang dimohon oleh Pihak Pertama di Badan Pertanahan Nasional ;
- (3) PIHAK KEDUA diperbolehkan untuk dalam masa berlakunya persetujuan dan penunjukan yang diberikan oleh PIHAK PERTAMA tersebut, mengajukan permohonan melalui instansi yang berwenang agar diterbitkan Hak Guna Bangunan atas nama PIHAK KEDUA di atas tanah Hak Pengelolaan PIHAK PERTAMA itu, untuk jangka waktu maksimal selama 30 (tiga puluh) tahun terhitung mulai sejak tanggal hari ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima Penggunaan Tanah. Dan setelah 30 (tigapuluh) tahun Hak Guna Bangunan tersebut berakhir, hak atas tanah tersebut kembali dalam kekuasaan atau pengelolaan Pihak Pertama ;
- (4) PIHAK KEDUA harus menyelesaikan proses pemecahan (spliting) sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut, guna kepentingan kedua belah pihak maupun pedagang ;
- (5) Setelah diperoleh Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut,

kepentingan Pedagang, yang mana pemecahan sertipikat —  
tersebut hanya terbatas pada luas efektif komersial ; —

(6) Biaya yang timbul untuk pengurusan dan penerbitan sertipikat  
Hak Pengelolaan dan Hak Guna Bangunan dan pemecahan —  
sertipikatnya ditanggung dan dibayar oleh Pihak kedua —  
sendiri ; —

(7) Apabila dalam pengajuan pengurusan penerbitan se tipikat —  
terjadi perubahan status kepemilikan tanah sebagaimana —  
tersebut diatas maka antara para pihak akan dibuat suatu —  
perjanjian tersendiri yang merupakan bagian tidak terpisahkan  
dari perjanjian ini ; —

(8) Untuk melakukan perbuatan hukum kepemilikan diantaranya—  
menjual/mengalihkan/menjaminkan sertipikat Hak Guna —  
Bangunan, Pihak Kedua harus mendapat persetujuan tertulis —  
dari Pihak Pertama . —

#### BIAYA PEMBANGUNAN

##### Pasal 5.

PIHAK KEDUA bersedia dan berjanji untuk membayar : —

1. Segala biaya dengan nama apapun yang diperlukan untuk —  
melaksanakan hingga selesai tuntas pembangunan gedung  
sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 perjanjian ini, yang  
menurut perhitungan saat ini total biaya pembangunan —  
Gedung adalah Rp.239.698.000.000,- (*duaratus tigapuluh  
sembilan milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta —  
rupiah*). —
2. Segala Biaya dengan nama apapun yang diperlukan dalam  
pengurusan dan penyelesaian perijinan yang —  
dipersyaratkan —

#### JANGKA WAKTU PEMBANGUNAN

##### Pasal 6.

(1) PIHAK KEDUA berkewajiban untuk menyelesaikan —  
pembangunan gedung sebagaimana tersebut Pasal 2 perjanjian  
ini dalam jangka waktu 24 (duapuluh empat) bulan terhitung —  
mulai sejak tanggal hari DITANDATANGANNYA Berita —

Acara Serah Terima Penggunaan Tanah dari PIHAK  
PERTAMA kepada PIHAK KEDUA.

- (2) Apabila terdapat alasan yang dapat dipertanggungjawabkan -  
maka PIHAK PERTAMA atas permintaan tertulis PIHAK  
KEDUA dapat memberikan perpanjangan jangka waktu  
penyelesaian pembangunan gedung, maksimal 90  
(sembilanpuluh) hari terhitung mulai sejak 24 (duapuluh  
empat) bulan setelah tanggal hari ditandatanganinya Berita  
Acara Serah Terima Penggunaan Tanah dari PIHAK  
PERTAMA kepada PIHAK KEDUA.
- (3) Apabila pembangunan gedung tersebut menurut penilaian  
PIHAK PERTAMA telah selesai, maka kedua belah pihak  
harus menandatangani Berita Acara Serah Terima Pengelolaan  
Gedung.

#### PERUBAHAN BANGUNAN

##### Pasal 7.

- (1) Apabila dalam pelaksanaan pembangunan harus dilakukan  
perubahan perubahan luas bangunan dan atau perubahan  
fungsi (sebagian atau seluruh) gedung, sarana dan prasarana,  
serta fasilitas penunjangnya, maka hal itu hanya dapat  
dilaksanakan setelah ada persetujuan tertulis dari PIHAK  
PERTAMA ;
- (2) Apabila PIHAK KEDUA melakukan perubahan baik pada saat  
pelaksanaan pembangunan gedung maupun dalam masa  
pengelolaan tanpa persetujuan tertulis PIHAK PERTAMA  
maka PIHAK KEDUA wajib membongkar dan  
mengembalikan kondisi/keadaannya sesuai rencana semula  
(sesuai proposal yang merupakan bagian yang tidak  
terpisahkan dari perjanjian ini), dan dalam hal demikian semua  
biaya dan risiko yang timbul akibat pembongkaran tersebut  
menjadi beban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA.

#### SANKSI

##### Pasal 8.

(1) Apabila pelaksanaan pembangunan gedung tersebut ternyata terlambat, sehingga prosentase fisik tidak sesuai waktu yang direncanakan dan atau dalam hal pelaksanaan pembangunan gedung itu ternyata tidak sesuai dengan rencana kerja dan syarat-syarat serta spesifikasi teknis yang ditentukan dalam proposal yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini, maka PIHAK PERTAMA akan memberikan peringatan secara tertulis, sebanyak-banyaknya 3 (tiga) kali yang seluruhnya dilakukan hanya dalam tenggang waktu 45 hari terhitung mulai sejak tanggal hari adanya penyimpangan itu diketahui oleh PIHAK PERTAMA.

(2) Apabila PIHAK PERTAMA telah secara cukup memberikan teguran, dan tenggang waktu 45 hari (empat puluh lima) hari terhitung sejak tanggal terjadinya keterlambatan sebagaimana tersebut dalam ayat (1) perjanjian ini terlewati, ternyata tidak dihiraukan/tidak dipatuhi oleh PIHAK KEDUA, maka PIHAK KEDUA juga wajib membongkar atau memperbaiki bangunan yang tidak sesuai dengan rencana kerja dan syarat-syarat serta spesifikasi teknis yang ditentukan dalam proposal yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini, sedangkan biaya pembongkarannya, menjadi beban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA.

(3) Apabila terjadi keterlambatan penyelesaian pembangunan gedung melebihi batas dari waktu yang disepakati pada pasal 6 ayat (1) perjanjian ini maka PIHAK KEDUA dikenakan denda keterlambatan sebesar :  
0,1 % (nol koma satu prosen) perhari dari total biaya pembangunan gedung dan setinggi-tingginya 5 % (lima prosen) dari total biaya pembangunan gedung ;  
uang denda tersebut wajib dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA secara tunai dan sekaligus.

#### HAK & KEWAJIBAN POKOK PARA PIHAK

##### Pasal 9.

(1) PIHAK PERTAMA berhak atas :

1. Pengaturan tempat dan administrasi penjualan staff di lantai dasar atas dan lantai dasar bawah dilakukan oleh PIHAK PERTAMA ; \_\_\_\_\_
2. Pembagian laba pengelolaan gedung oleh PIHAK KEDUA sebagaimana telah diatur dalam pasal 3 perjanjian ini ; \_\_\_\_\_
3. Pengawasan sejak tahap perencanaan, pelaksanaan pembangunan, penempatan kembali pedagang ke dalam gedung dan pengelolaan Gedung dimana biaya pengawasan tersebut menjadi beban tanggung jawab PIHAK KEDUA ; \_\_\_\_\_
4. Uang kompensasi sebagaimana diatur dalam pasal 13 perjanjian ini ; \_\_\_\_\_
5. Imbalan jasa sebagaimana diatur dalam pasal 3 perjanjian ini. \_\_\_\_\_

(2) PIHAK PERTAMA berkewajiban untuk : \_\_\_\_\_

1. Menentukan lokasi TPS ; \_\_\_\_\_
2. Menyediakan data/dokumen yang diperlukan dalam proses pengurusan syarat-syarat administratif ; \_\_\_\_\_
3. Pengosongan Stand-Stand (ruang) yang ada di Pasar Darurat Wonokromo dan penempatan kembali pedagang lama ke dalam Lantai dasar bawah dan atas ; \_\_\_\_\_
4. Membantu kelancaran segala proses perijinan yang berkaitan dengan pembangunan Gedung ; \_\_\_\_\_
5. Menjamin dan bertanggung jawab terhadap hambatan hambatan yang terjadi selama masa pembangunan berkaitan dengan klaim kepemilikan tanah dari pihak ketiga ; \_\_\_\_\_
6. Melaksanakan sosialisasi kepada pemilik stand/pedagang lama dan masyarakat di sekitar lokasi Gedung maupun masyarakat disekitar TPS (Tempat Penampungan Sementara). \_\_\_\_\_

(3) PIHAK KEDUA berhak atas : \_\_\_\_\_

Penjualan gedung dan Pengelolaan lantai 1 (satu) sampai dengan lantai 6 (enam) termasuk atap Gedung selama jangka waktu 27 (duapuluh tujuh) tahun terhitung mulai sejak \_\_\_\_\_

tanggal ditanda-tanganinya berita acara penyerahan lahan dari  
PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA. \_\_\_\_\_

(4) PIHAK KEDUA berkewajiban untuk : \_\_\_\_\_

1. Melaksanakan pembangunan gedung setelah Pihak Kedua menyelesaikan/memenuhi semua persyaratan yang berlaku bagi pembangunan gedung tersebut ; \_\_\_\_\_
2. Pembangunan Gedung, dalam jangka waktu 24 (duapuluh empat) bulan terhitung mulai sejak tanggal hari \_\_\_\_\_ ditandatangani Berita Acara Serah Terima Penggunaan Tanah oleh kedua belah pihak ; \_\_\_\_\_
3. Tanpa pembayaran dan tanpa kompensasi/konsesi apapun dari PIHAK PERTAMA menyerahkan bagian Gedung yang menjadi hak (dikuasainya) sebagaimana disebut dalam pasal 9 ayat (3) perjanjian ini, baik yang belum maupun yang sudah terjual, beserta kelengkapannya dokumen dokumen yang berkaitan, antara lain namun tidak terbatas pada asli sertifikat HGB, ijin-ijin dan sebagainya kepada PIHAK PERTAMA, setelah masa pengelolaan berakhir ; \_\_\_\_\_
4. 12 (duabelas) bulan sebelum tanggal penyerahan Gedung kepada PIHAK PERTAMA, sebagaimana dimaksud pada angka 2 tersebut diatas, harus dilakukan audit gedung oleh konsultan jasa penilai (appraisal) yang disepakati kedua belah pihak dan rekomendasi yang diberikan konsultan jasa penilai (appraisal) tersebut harus dilaksanakan dan diselesaikan maksimal 30 (tigapuluh) hari sebelum tanggal penyerahan gedung dari PIHAK KEDUA ; \_\_\_\_\_
5. Selama 365 (tiga ratus enam puluh lima) hari setelah penyerahan Gedung kepada PIHAK PERTAMA, sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) angka 2 pasal ini, PIHAK KEDUA tetap bertanggung jawab memperbaiki dan menanggung seluruh biaya atas segala kerusakan yang timbul ; \_\_\_\_\_

6. Mencarikan/mengusahakan adanya lembaga keuangan —  
penyedia kredit lunak bagi pedagang lama (existing); —
7. Membayar segala kewajiban pajak dan retribusi yang —  
menjadi kewajibannya ; —
8. Membongkar bangunan lama pasar Wonokromo Surabaya,  
menanggung seluruh biaya yang timbul akibat pekerjaan —  
pembongkaran tersebut, dan material hasil bongkaran —  
tersebut menjadi milik PIHAK KEDUA ; —
9. Dengan persetujuan tertulis PIHAK PERTAMA, —  
menetapkan harga jual stand per meter persegi nya bagi —  
pedagang lama termasuk cara pembayarannya, memberi —  
prioritas kepada pedagang lama untuk membeli stand —  
gedung, agar mereka dapat memiliki kembali stand di —  
lokasi Gedung tersebut, setidaknya-tidaknya seluas ukuran —  
stand miliknya semula sesuai dengan luas yang tertera —  
dalam Surat Ijin Tempat Berjualan yang berlaku yang —  
telah dikeluarkan PIHAK PERTAMA ; —
10. Melaporkan semua kegiatan selama proses pembangunan  
sesuai standar konsultan pengawas ; —
11. Melaporkan semua kegiatan selama proses pengelolaan —  
Gedung kepada PIHAK PERTAMA secara periodik setiap  
bulan selambat lambatnya tanggal 10 (sepuluh) bulan —  
berikutnya ; —
12. Menyediakan luas efektif komersial untuk pedagang lama  
pada lantai dasar bawah dan dasar atas ; —
13. Persetujuan dan penunjukan yang diberikan oleh PIHAK -  
PERTAMA kepada PIHAK KEDUA efektif berlaku —  
apabila atas biaya PIHAK KEDUA telah dipenuhi semua -  
prasyarat (termasuk perijinan dari instansi yang —  
berwenang) serta telah pula diselesaikan tahap-tahap —  
sebagai berikut : —
  - Telah dilakukan study kelayakan ; —
  - Telah dilakukan Study AMDAL (Analisis Mengenai —  
Dampak Lingkungan) termasuk dan tidak terbatas —

6. Mencarikan/mengusahakan adanya lembaga keuangan —  
penyedia kredit lunak bagi pedagang lama (existing); —
7. Membayar segala kewajiban pajak dan retribusi yang —  
menjadi kewajibannya ; —
8. Membongkar bangunan lama pasar Wonokromo Surabaya, —  
menanggung seluruh biaya yang timbul akibat pekerjaan —  
pembongkaran tersebut, dan material hasil bongkaran —  
tersebut menjadi milik PIHAK KEDUA ; —
9. Dengan persetujuan tertulis PIHAK PERTAMA, —  
menetapkan harga jual stand per meter persegiya bagi —  
pedagang lama termasuk cara pembayarannya, memberi —  
prioritas kepada pedagang lama untuk membeli stand —  
gedung, agar mereka dapat memiliki kembali stand di —  
lokasi Gedung tersebut, setidak-tidaknya seluas ukuran —  
stand miliknya semula sesuai dengan luas yang tertera —  
dalam Surat Ijin Tempat Berjualan yang berlaku yang —  
telah dikeluarkan PIHAK PERTAMA ; —
10. Melaporkan semua kegiatan selama proses pembangunan —  
sesuai standar konsultan pengawas ; —
11. Melaporkan semua kegiatan selama proses pengelolaan —  
Gedung kepada PIHAK PERTAMA secara periodik setiap —  
bulan selambat lambatnya tanggal 10 (sepuluh) bulan —  
berikutnya ; —
12. Menyediakan luas efektif komersial untuk pedagang lama —  
pada lantai dasar bawah dan dasar atas ; —
13. Persetujuan dan penunjukan yang diberikan oleh PIHAK —  
PERTAMA kepada PIHAK KEDUA efektif berlaku —  
apabila atas biaya PIHAK KEDUA telah dipenuhi semua —  
prasyarat (termasuk perijinan dari instansi yang —  
berwenang) serta telah pula diselesaikan tahap-tahap —  
sebagai berikut : —
- Telah dilakukan study kelayakan ; —
  - Telah dilakukan Study AMDAL (Analisis Mengenai —  
Dampak Lingkungan) termasuk dan tidak terbatas —



pada study lalu lintas dan melaksanakan rekomendasi -  
AMDAL termasuk dan tidak terbatas pada \_\_\_\_\_  
rekomendasi study lalu-lintas ; \_\_\_\_\_

- Kedua belah pihak telah menanda-tangani Berita \_\_\_\_\_  
Acara Pentahapan pelaksanaan rekomendasi AMDAL  
(Analisis Mengenai Dampak Lingkungan) ; \_\_\_\_\_

14. Biaya yang timbul akibat pengelolaan lantai dasar atas \_\_\_\_\_  
dan lantai dasar bawah sepenuhnya menjadi beban \_\_\_\_\_  
tanggung-jawab PIHAK KEDUA ; \_\_\_\_\_

15. Untuk melakukan transfer of technology di bidang \_\_\_\_\_  
pengelolaan gedung yang antara lain berupa magang dan -  
pelatihan bagi karyawan PIHAK PERTAMA \_\_\_\_\_

#### PELAKSANAAN PEMBANGUNAN \_\_\_\_\_

##### Pasal 10 \_\_\_\_\_

- (1) Seluruh perencanaan pembangunan gedung dilaksanakan oleh  
PIHAK KEDUA atas persetujuan PIHAK PERTAMA ; \_\_\_\_\_
- (2) Pengawasan pelaksanaan pembangunan dilaksanakan oleh \_\_\_\_\_  
PIHAK PERTAMA dan instansi terkait ; \_\_\_\_\_
- (3) PIHAK KEDUA berkewajiban untuk menanggung segala \_\_\_\_\_  
biaya yang timbul atas pengawasan pelaksanaan \_\_\_\_\_  
pembangunan gedung ; \_\_\_\_\_
- (4) PIHAK KEDUA atas tanggung jawabnya sendiri dapat \_\_\_\_\_  
mengangkat atau menunjuk Badan Hukum orang lain sebagai  
rekanan (mitra kerja) pelaksanaan pembangunan Gedung ; \_\_\_\_\_
- (5) PIHAK KEDUA diwajibkan untuk memberikan jaminan \_\_\_\_\_  
pelaksanaan selama kurun waktu pelaksanaan pembangunan -  
gedung, berupa BANK GARANSI yang dikeluarkan oleh \_\_\_\_\_  
bank yang disetujui oleh PIHAK PERTAMA sebesar 40% \_\_\_\_\_  
dari total biaya pembangunan lantai dasar atas dan lantai dasar  
bawah yang wajib diberikan oleh pihak Kedua kepada Pihak -  
pertama pada waktu ditandatangani Berita Acara penyerahan -  
Lahan ; \_\_\_\_\_

(6) PIHAK KEDUA wajib mengasuransikan bangunan (Akins) baik yang sedang dalam proses pembangunan maupun yang sudah selesai dibangun ; \_\_\_\_\_

(7) Dalam melaksanakan pembangunan Gedung, PIHAK KEDUA diwajibkan mengikuti ketentuan-ketentuan yang merupakan persyaratan teknis yang berlaku antara lain namun tidak terbatas pada : \_\_\_\_\_

1. Peraturan Daerah Surabaya Nomor 7 Tahun 1992 tentang Ijin mendirikan Bangunan di Kota Surabaya ; \_\_\_\_\_

2. Peraturan Daerah Surabaya Nomor 17 Tahun 1999 tentang retribusi ijin mendirikan bangunan di kota surabaya ; \_\_\_\_\_

3. Peraturan Umum untuk pemeriksaan bahan-bahan bangunan (PPBB) pada penyelenggaraan bangunan di Indonesia Tahun 1965 ; \_\_\_\_\_

4. Peraturan AVE dan peraturan Perusahaan Listrik Negara yang berlaku ; \_\_\_\_\_

5. Peraturan Perhitungan Struktur Beton Bertulang Untuk Bangunan Gedung SK SNI T-15 1991 ; \_\_\_\_\_

6. Peraturan pembebanan Indonesia untuk Gedung 1983 ; \_\_\_\_\_

7. Peraturan Perencanaan Tahan Gempa Indonesia Untuk Gedung 1981 ; \_\_\_\_\_

8. Standard konstruksi bangunan Indonesia ; \_\_\_\_\_

9. Peraturan perencanaan Baja Indonesia ; \_\_\_\_\_

10. Peraturan - peraturan lain yang berlaku dibidang pembangunan ; \_\_\_\_\_

11. Ketentuan Zonning-KDB dan KLB serta UPL dan UKL ; \_\_\_\_\_

12. Ketentuan analisis Dampak Lingkungan ; \_\_\_\_\_

13. Ketentuan Gangguan Ordonantie. \_\_\_\_\_

(8) PIHAK KEDUA bertanggung jawab terhadap segala resiko yang timbul akibat pembangunan gedung ; \_\_\_\_\_

#### TEMPAT PENAMPUNGAN SEMENTARA

#### Pasal 11

(1) Sebelum dimulai pelaksanaan pembangunan Gedung, PIHAK KEDUA berkewajiban untuk membangun TPS bagi para \_\_\_\_\_

KEDUA (force majeure), maka penyelesaiannya akan dilakukan oleh kedua belah pihak melalui musyawarah.

#### PENGAMBIL ALIHAN

##### Pasal 12

- (1) Apabila PIHAK KEDUA tidak dapat melanjutkan/menyelesaikan bagian dari pada bangunan secara keseluruhan tepat pada waktu yang telah ditentukan berdasarkan perjanjian ini, maka PIHAK PERTAMA berhak untuk secara sepihak memutus perjanjian ini dan mengakhiri semua persetujuan serta penunjukan yang diberikan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA. Selanjutnya PIHAK PERTAMA dapat menunjuk pihak lain/pihak ketiga untuk menyelesaikan pembangunan gedung ;
- (2) Dalam hal terjadi pembatalan sepihak sebagaimana tersebut pada ayat (1) pasal ini, maka PIHAK KEDUA berhak mendapatkan penggantian dari PIHAK PERTAMA sebesar 75% dari biaya yang telah dikeluarkan tanpa ditambah beban bunga sesuai hasil perhitungan konsultan jasa penilai (appresial) yang ditunjuk atas kesepakatan kedua belah pihak ;
- (3) Pembayaran penggantian tersebut dalam ayat (2) pasal ini dilaksanakan setelah adanya pihak ketiga yang bersedia melanjutkan penyelesaian pembangunan gedung ;
- (4) Ketentuan dalam pasal ini tidak berlaku apabila batas waktu maksimal 10 (sepuluh) tahun terlewati.

#### KOMPENSASI

##### Pasal 13

- (1) Selama pelaksanaan pembangunan Gedung belangsung, PIHAK KEDUA akan memberikan kompensasi kepada PIHAK PERTAMA sebesar Rp.900.000.000,00 (Sembilan Ratus Juta Rupiah) dengan ketentuan :
  1. Pembayaran pertama sebesar Rp.450.000.000,00 (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dibayarkan secara tunai dan sekaligus bersamaan dengan ditandatanganinya berita acara penyerahan lahan ;

2. Pembayaran kedua sebesar Rp.450.000.000,00 (*Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah*) dibayarkan secara tunai dan sekaligus 395 (*Tiga ratus sembilan puluh lima*) hari — terhitung mulai sejak tanggal hari ditandatanganinya berita acara penyerahan lahan. —

(2) PIHAK KEDUA memberikan kontribusi atas pemakaian tanah sebesar Rp.3.600.000.000,00 (*Tiga milyar enam ratus juta rupiah*) yang dibayarkan selama dua kali dengan ketentuan : —

1. Untuk tahun pertama sebesar Rp.1.800.000.000,00. (*Satu Milyar Delapan Ratus Juta Rupiah*) dengan ketentuan : —

- bilamana penandatanganan berita acara penyerahan lahan sebelum bulan Juni 2003 (*duaribu tiga*), — dibayarkan pada tanggal 1 (*satu*) Oktober 2003 (*duaribu tiga*) secara tunai dan sekaligus ; —

- bilamana penandatanganan berita acara penyerahan lahan setelah bulan Mei 2003 (*duaribu tiga*), maka — pembayaran dilaksanakan 6 (*enam*) bulan setelah penandatanganan berita acara penyerahan lahan secara tunai dan sekaligus. —

2. Untuk tahun kedua sebesar sebesar Rp. 1.800.000.000,00 — (*Satu Milyar Delapan Ratus Juta Rupiah*) dibayarkan 395 (*tiga ratus sembilan puluh lima*) hari terhitung sejak — tanggal penandatanganan berita acara penyerahan lahan. —

#### FORCE MAJEUR

##### Pasal 14

Selama berlakunya perjanjian ini, apabila terjadi bencana alam, perang dan hal-hal diluar kekuasaan atau jangkauan kemampuan PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA (*Force Majeur*) yang mengakibatkan tanah dan bangunan tersebut tidak dapat digunakan, maka kedua belah pihak akan mengatasinya dengan jalan musyawarah. —

#### DOMISILI HUKUM

##### Pasal 15

- (1) Dalam hal terjadi perbedaan pendapat atau sengketa sebagai akibat dari perjanjian ini maka diutamakan penyelesaian secara musyawarah ; \_\_\_\_\_
- (2) Apabila tidak dapat dicapai kata sepakat maka kedua belah pihak memilih kedudukan hukum tetap dan tidak berubah di Kapaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya. \_\_\_\_\_

BIAYA \_\_\_\_\_

Pasal 16 \_\_\_\_\_

Biaya pembuatan akta ini dan turunannya ditanggung dan harus dibayar oleh Pihak Kedua. \_\_\_\_\_

P E N U T U P \_\_\_\_\_

Pasal 17 \_\_\_\_\_

- (1) Hal-hai yang belum cukup diatur dalam perjanjian ini akan diatur kemudian dalam perjanjian tersendiri yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian ini ; \_\_\_\_\_
- (2) Perjanjian ini berlaku dan mengikat kedua belah pihak terhitung sejak ditandatangani. \_\_\_\_\_
- Turut menghadap dihadapan saya, notaris dengan dihadiri saksi saksi yang saya, Notaris kenal dan yang akan disebut pada bagian akhir akta ini : \_\_\_\_\_

Tuan Doktorandus BAMBANG DWI HARTONO, \_\_\_\_\_  
Walikota Surabaya, bertempat tinggal di Surabaya ; \_\_\_\_\_  
Yang menerangkan turut menyaksikan dan mengetahui pembuatan akta ini. \_\_\_\_\_

DEMIKIANLAH AKTA INI \_\_\_\_\_

Dibuat dan diresmikan di Surabaya, pada hari dan tanggal seperti tersebut diatas dengan dihadiri oleh ASNAR KUSTIADI, Sarjana Hukum dan FITRA MAJUDDIN, Sarjana Hukum, keduanya pegawai kantor notaris dan bertempat tinggal di Surabaya sebagai saksi saksi. \_\_\_\_\_

— Setelah akta ini oleh saya, notaris dibacakan kepada para penghadap dan para saksi tersebut, maka segera akta ini ditandatangani oleh para penghadap, saksi saksi tersebut dan saya, Notaris. \_\_\_\_\_

- Dilangsungkan dengan satu tambahan, tanpa gantian dan dua coretan.

- Asli akta ini telah ditandatangani dengan semestinya.

DIBERIKAN SEBAGAI TURUNAN



Aslinya telah diperlihatkan kepada saya, Notaris  
Penelitian kebenaran materil ada pada  
Pejabat yang berwenang  
NOTARIS di SURABAYA

WACHNO HASYMI, SH

AKTA JAMINAN FIDUSIA

Nomor :

-Pada hari ini, hari

pukul

-Berada dihadapan saya,

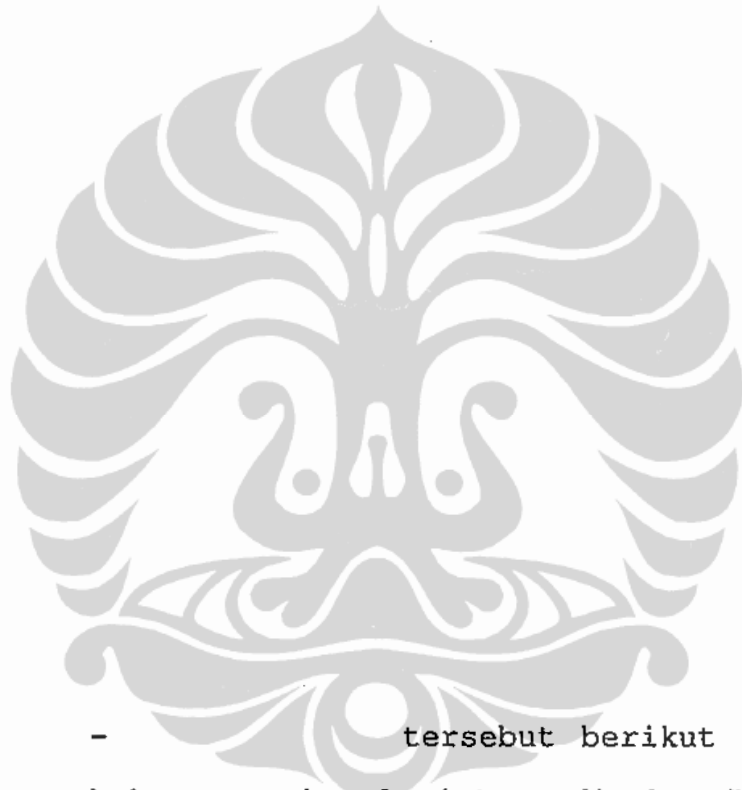
Notaris di \_\_\_\_\_, dengan dihadiri para saksi yang  
saya, notaris, kenal dan yang nama-namanya akan -----  
disebut pada bahagian akhir akta ini : -----

I. -

- \_\_\_\_\_ tersebut, berikut segenap  
pengganti haknya untuk selanjutnya disebut -----

"DEBITUR"/"PEMBERI FIDUSIA". -----

II. -Tuan



- tersebut berikut segenap pengganti haknya untuk selanjutnya disebut "BANK"/"PENERIMA FIDUSIA". -----

-Para penghadap saya, notaris, kenal. -----

-Para penghadap dengan bertindak sebagaimana tersebut di atas, menerangkan terlebih dahulu : -----

A. -Bahwa diantara DEBITUR selaku pihak yang menerima Fasilitas Kredit dari BANK dan BANK selaku pihak -- yang memberikan Fasilitas Kredit, telah dibuat dan ditanda-tangani : -----




(selanjutnya Perjanjian (perjanjian) Fasilitas ----  
tersebut berikut dengan segenap perubahan dan/atau  
perpanjangan dan/atau penambahannya dan/atau -----  
pembaharuannya disebut "Perjanjian Fasilitas"). ---

B. -Bahwa untuk lebih menjamin dan menanggung terba- -  
yarnya dengan baik segala sesuatu yang terhutang --  
dan harus dibayar oleh DEBITUR sebagaimana diatur-  
dalam Perjanjian Fasilitas, DEBITUR diwajibkan ----  
untuk memberikan Jaminan Fidusia atas -----  
Stock/Persediaan Barang berupa Kios/Ruko yang belum  
terjual, untuk kepentingan BANK, sebagaimana yang -  
akan diuraikan di bawah ini. -----

C. -Bahwa untuk memenuhi ketentuan tentang pemberian -  
jaminan yang ditentukan dalam Perjanjian Fasilitas,  
maka PEMBERI FIDUSIA dan PENERIMA FIDUSIA telah ---  
mufakat dan setuju, dengan ini mengadakan perjanji-  
an sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang --  
Nomor 42 Tahun 1999 (seribu sembilanratus sembilan-  
puluh sembilan) yaitu Perjanjian Tentang Jaminan --  
Fidusia sebagaimana yang hendak dinyatakan dalam --  
akta ini. -----

-Selanjutnya para penghadap dengan bertindak sebagai--  
mana diuraikan di atas, menerangkan bahwa untuk men- -  
jamin terbayarnya dengan baik segala sesuatu yang ----

terhutang dan harus dibayarkan oleh DEBITUR kepada --  
BANK, baik karena hutang pokok, bunga dan biaya biaya  
lainnya yang timbul berdasarkan Perjanjian Krdit -----  
berupa :



atau sejumlah uang yang besarnya ditentukan kemu- -  
dian berdasarkan Perjanjian Fasilitas, maka PEMBERI --  
FIDUSIA menerangkan dengan ini memberikan Jaminan ----  
Fidusia dengan mengalihkan hak kepemilikan secara ----  
kepercayaan kepada PENERIMA FIDUSIA yang menerangkan -  
dengan ini menyatakan menerima Jaminan Fidusia dengan  
pengalihan hak kepemilikan secara kepercayaan dari ---  
PEMBERI FIDUSIA sebagaimana termuat dalam akta ini. --  
-Pemberian Jaminan Fidusia oleh PEMBERI FIDUSIA -----  
kepada PENERIMA FIDUSIA ini dilakukan dengan Nilai ---  
Penjaminan sebesar

atas Obyek Jaminan Fidusia berupa: -----  
-Stock/Persediaan Barang berupa Kios/Ruko yang --  
belum terjual, dengan nilai saat ini sebesar ----

sebagaimana dirinci dalam daftar tersendiri, yang dibuat secara di bawah tangan, bermeterai cukup - dilekatkan pada minuta akta ini, berikut segala - perubahannya (untuk selanjutnya disebut dengan -- Obyek Jaminan Fidusia). -----

-Obyek Jaminan Fidusia berada dan disimpan di --- tempat-tempat penyimpanan yang dipergunakan oleh PEMBERI FIDUSIA, dan/atau tempat lain yang ----- disetujui oleh PENERIMA FIDUSIA berdasarkan ----- permintaan PEMBERI FIDUSIA. -----

-Para penghadap dengan bertindak sebagaimana diuraikan di atas menerangkan, pengalihan hak dan kepemilikan -- secara fidusia ini diterima dan dilangsungkan dengan - persyaratan dan ketentuan sebagai berikut : -----

----- = Pasal 1 = -----

-Pengalihan hak kepemilikan atas Obyek Jaminan Fidusia terjadi sejak ditanda-tanganinya akta ini, sedangkan terhadap Obyek Jaminan Fidusia yang akan diperoleh --- PEMBERI FIDUSIA dikemudian hari, pengalihan hak kepe- milikannya dilakukan pada saat penanda-tanganan akta - ini, namun untuk nantinya berlaku seketika manakala - Obyek Jaminan Fidusia telah dimiliki oleh PEMBERI ---- FIDUSIA. -----

-Terhitung sejak beralihnya hak kepemilikan atas Obyek Jaminan Fidusia dan selama berlakunya perjanjian ini, Obyek Jaminan Fidusia tersebut dikuasai oleh PEMBERI - FIDUSIA bukan lagi dalam hubungan hak milik, namun -- hubungan pinjam pakai, dengan syarat sesuai peraturan- perundang-undangan yang berlaku dan ketentuan yang --- tercantum dalam akta ini. -----

----- = Pasal 2 = -----

-PEMBERI FIDUSIA menjamin PENERIMA FIDUSIA, bahwa ----  
Obyek Jaminan Fidusia tersebut benar adanya dan hanya  
PEMBERI FIDUSIA yang berhak atasnya, bebas dari sita-  
an, tidak digadaikan atau diberikan sebagai jaminan --  
dengan cara apapun juga dan mengenai segala sesuatu --  
yang mempunyai hubungan dengan Obyek Jaminan Fidusia  
itu, baik sekarang maupun dikemudian hari PENERIMA ---  
FIDUSIA tidak akan mendapat tuntutan apapun juga dari  
pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih ----  
dahulu atau turut mempunyai hak atas Obyek Jaminan ---  
Fidusia dan oleh karenanya PENERIMA FIDUSIA dibebaskan  
oleh PEMBERI FIDUSIA dari segala tuntutan apapun juga  
dari pihak lain. -----

----- = Pasal 3 = -----

-Obyek Jaminan Fidusia hanya dapat dipergunakan oleh -  
PEMBERI FIDUSIA menurut sifat dan peruntukannya, -----  
dengan tidak ada kewajiban bagi PEMBERI FIDUSIA untuk  
membayar biaya/ganti rugi berupa apapun untuk pinjam -  
pakai tersebut kepada PENERIMA FIDUSIA. -----

-Namun PEMBERI FIDUSIA berkewajiban untuk memelihara -  
Obyek Jaminan Fidusia tersebut dengan sebaik-baiknya -  
dan melakukan semua tindakan yang diperlukan untuk ---  
pemeliharaan dan perbaikan atas Obyek Jaminan Fidusia-  
atas biaya dan tanggungan PEMBERI FIDUSIA sendiri, ---  
serta membayar pajak dan beban lainnya yang bersang- -  
kutan dengan itu. -----

-Apabila untuk penggunaan atas Obyek Jaminan Fidusia -  
tersebut diperlukan suatu kuasa khusus, maka PENERIMA  
FIDUSIA dengan ini memberi kuasa kepada PEMBERI FIDU-

SIA untuk melakukan tindakan-tindakan yang diperlukan dalam rangka pinjam pakai atas Obyek Jaminan Fidusia tersebut. -----

----- = Pasal 4 = -----

-PENERIMA FIDUSIA atau wakilnya yang sah setiap waktu berhak dan dengan ini telah diberi kuasa dengan hak substitusi oleh PEMBERI FIDUSIA untuk memeriksa tentang adanya dan tentang keadaan Obyek Jaminan Fidusia tersebut. PENERIMA FIDUSIA atas biaya PEMBERI FIDUSIA berhak namun tidak diwajibkan; untuk melakukan atau suruh melakukan segala sesuatu yang seharusnya dilakukan oleh PEMBERI FIDUSIA atas Obyek Jaminan Fidusia dalam hal PEMBERI FIDUSIA melalaikan kewajibannya untuk itu, termasuk tetapi tidak terbatas untuk memasuki gedung, gudang, bangunan, ruang dimana Obyek Jaminan Fidusia disimpan atau berada. PEMBERI FIDUSIA dan PENERIMA FIDUSIA menyatakan bahwa tindakan tersebut tidak merupakan tindakan memasuki tempat dan/atau bangunan tanpa izin (huisvredebreek"). -----

----- = Pasal 5 = -----

5.1. -PEMBERI FIDUSIA diwajibkan setiap 3 (tiga) bulan sekali selambatnya 60 (enampuluh) hari setelah periode tersebut atau sewaktu-waktu apabila diminta secara tertulis oleh PENERIMA FIDUSIA, memberikan perincian dan laporan tertulis kepada PENERIMA FIDUSIA tentang adanya dan keadaan dari Obyek Jaminan Fidusia serta perubahannya dalam format yang disetujui oleh PENERIMA FIDUSIA disertai bukti yang sah. Daftar rincian dan Laporan tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipi-

sahkan dari akta ini. -----

5.2. -Selama masih ada jumlah terhutang berdasarkan --  
Perjanjian Kredit, PEMBERI FIDUSIA tidak berhak --  
diperkenankan untuk menjual dan mengalihkan de- --  
ngan cara lain Obyek Jaminan Fidusia, kecuali ---  
yang dilakukan dalam rangka kegiatan usaha -----  
PEMBERI FIDUSIA. -----

-PENERIMA FIDUSIA dengan ini memberikan persetu-  
juan kepada PEMBERI FIDUSIA untuk menjual atau --  
mengalihkan dengan cara lain Obyek Jaminan Fidu-  
sia tersebut kepada siapapun dan dengan harga ---  
yang layak menurut PEMBERI FIDUSIA dalam menjalan  
kan usahanya tersebut. -----

-Persetujuan tersebut dapat sewaktu-waktu ditarik  
kembali oleh PENERIMA FIDUSIA dalam hal PEMBERI -  
FIDUSIA atau DEBITUR tidak dapat memenuhi kewa-  
jibannya kepada PENERIMA FIDUSIA berdasarkan ----  
Perjanjian Kredit dan perjanjian-perjanjian lain  
yang bertalian yang dibuat oleh dan diantara BANK  
dan DEBITUR, dalam hal mana hak PEMBERI FIDUSIA  
untuk meminjam ganti Obyek Jaminan Fidusia terse-  
but menjadi berakhir sebagaimana yang dinyatakan  
dalam alinea di bawah ini. -----

-Untuk selanjutnya dalam hal tersebut, setiap ---  
penjualan dan pengalihan Obyek Jaminan Fidusia --  
hanya dapat dilakukan oleh PEMBERI FIDUSIA dengan  
persetujuan tertulis dari PENERIMA FIDUSIA. -----

5.3. -Untuk setiap penjualan dan pengalihan Obyek ----  
Jaminan Fidusia oleh PEMBERI FIDUSIA dalam rangka  
kegiatan usahanya, PEMBERI FIDUSIA harus menggan-

ti atau menambah setiap bagian dari Obyek Jaminan Fidusia tersebut dengan barang penggantinya yang nilainya sama dengan Obyek Jaminan Fidusia yang telah dijual dan dialihkan tersebut; ----- dan atas permintaan dari PENERIMA FIDUSIA sewaktu waktu dokumen kepemilikan atas pengganti Obyek Jaminan Fidusia tersebut harus diserahkan kepada PENERIMA FIDUSIA dan penggantian tersebut dianggap sebagai penyerahan secara Fidusia atas Obyek Jaminan Fidusia kepada PENERIMA FIDUSIA berdasarkan perjanjian ini. -----

----- = Pasal 6 = -----

-Apabila bagian Obyek Jaminan Fidusia atau diantara Obyek Jaminan Fidusia tersebut ada yang tidak dapat dipergunakan lagi, maka PEMBERI FIDUSIA dengan ini berjanji dan karenanya mengikat diri untuk mengganti dari bagian Obyek Jaminan Fidusia yang tidak dapat dipergunakan itu dengan Obyek Jaminan Fidusia lainnya yang sejenis yang nilainya setara dengan yang digantikan serta yang dapat disetujui PENERIMA FIDUSIA, sedang pengganti Obyek Jaminan Fidusia tersebut termasuk dalam Jaminan Fidusia yang dinyatakan dalam akta ini.-  
-PEMBERI FIDUSIA menjamin bahwa Obyek Jaminan Fidusia tidak akan bernilai kurang dari

-Dalam hal nilai Obyek Jaminan Fidusia mencapai nilai kurang dari jumlah tersebut, maka PEMBERI FIDUSIA wajib memberikan penambahan terhadap Obyek Jaminan Fidusia untuk menutupi kekurangan tersebut. -----

----- = Pasal 7 = -----

-PEMBERI FIDUSIA tidak berhak untuk melakukan fidusia ulang atas Obyek Jaminan Fidusia. PEMBERI FIDUSIA juga tidak diperkenankan untuk membebankan atau menggadai-kan dengan cara apapun Obyek Jaminan Fidusia kepada -- pihak lain. -----

----- = Pasal 8 = -----

-PEMBERI FIDUSIA berjanji dan karenanya mengikat diri untuk mengasuransikan Obyek Jaminan Fidusia tersebut - pada perusahaan asuransi yang ditunjuk atau disetujui oleh PENERIMA FIDUSIA terhadap bahaya kebakaran serta bahaya lainnya dan untuk suatu jumlah pertanggungan -- serta dengan persyaratan yang dipandang tepat oleh --- PENERIMA FIDUSIA. Di atas polis asuransi tersebut ---- harus dicantumkan klausula bahwa dalam hal terjadi --- kerugian, maka uang pengganti kerugiannya harus ----- dibayarkan kepada BANK, selaku satu-satunya pihak yang berhak menuntut dan menerima uang ganti rugi asuransi dari perusahaan asuransi yang bersangkutan (Banker's - Clause), yang selanjutnya akan memperhitungkannya ---- dengan jumlah yang masih harus dibayarkan oleh ----- DEBITUR kepada BANK berdasarkan Perjanjian Fasilitas, sedangkan sisanya jika masih ada harus dikembalikan -- kepada DEBITUR dengan tidak ada kewajiban bagi BANK - untuk membayar bunga atau ganti kerugian berupa apapun kepada PEMBERI FIDUSIA. -----

-Apabila ternyata uang pengganti kerugian dari perusa- haan asuransi tersebut tidak mencukupi, maka DEBITUR berkewajiban untuk membayar lunas sisa yang masih ---- harus dibayar oleh DEBITUR kepada PENERIMA FIDUSIA. -- PEMBERI FIDUSIA memberi kuasa kepada PENERIMA FIDUSIA



untuk melakukan pemberitahuan kepada perusahaan asuransi, broker, underwriter maupun perusahaan reasuransi tentang telah dilakukannya pemindahan dan penyerahan hak secara fidusia atas Obyek Jaminan Fidusia tersebut oleh PEMBERI FIDUSIA yang dinyatakan di dalam akta ini.

-Semua uang premi asuransi harus ditanggung dan dibayar oleh PEMBERI FIDUSIA atau DEBITUR.

Apabila PEMBERI FIDUSIA atau DEBITUR lalai dan/atau tidak mengasuransikan Obyek Jaminan Fidusia tersebut, maka PENERIMA FIDUSIA berhak (namun tidak berkewajiban) dan seberapa perlu dengan ini kepadanya oleh PEMBERI FIDUSIA diberi kuasa untuk mengasuransikan sendiri Obyek Jaminan Fidusia tersebut, dengan ketentuan bahwa premi asuransinya tetap harus dibayar oleh PEMBERI FIDUSIA atau DEBITUR.

-Asli polis asuransi dan perpanjangannya dikemudian hari serta kuitansi pembayaran premi asuransi tersebut harus diserahkan untuk disimpan oleh PENERIMA FIDUSIA segera setelah diperoleh PEMBERI FIDUSIA dari perusahaan asuransi tersebut.

----- = Pasal 9 = -----

-Dalam hal PEMBERI FIDUSIA tidak memenuhi dengan seksama kewajibannya sebagaimana telah ditentukan dalam akta ini atau DEBITUR tidak memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Fasilitas, serta perjanjian lain yang bertalian yang dibuat oleh dan diantara BANK dan PEMINJAM, maka lewatnya waktu yang ditentukan untuk memenuhi kewajibannya tersebut saja sudah cukup membuktikan tentang adanya pelanggaran atau kelalaian

PEMBERI FIDUSIA atau DEBITUR dalam memenuhi kewajiban tersebut, dalam hal demikian hak PEMBERI FIDUSIA untuk meminjam pakai Obyek Jaminan Fidusia tersebut menjadi berakhir dan Obyek Jaminan Fidusia harus diserahkan -- dengan segera oleh PEMBERI FIDUSIA kepada PENERIMA --- FIDUSIA, setelah diberitahukan secara tertulis oleh -- PENERIMA FIDUSIA. Dalam hal PENERIMA FIDUSIA memper- - gunakan hak-hak yang diberikan kepadanya seperti di- - uraikan di atas, PEMBERI FIDUSIA wajib dan mengikat -- diri sekarang ini untuk dipergunakan dikemudian hari - pada waktunya, menyerahkan dalam keadaan terpelihara - baik kepada PENERIMA FIDUSIA Obyek Jaminan Fidusia --- tersebut atas pemberitahuan atau teguran pertama dari PENERIMA FIDUSIA dan dalam hal PEMBERI FIDUSIA tidak - memenuhi ketentuan itu dalam waktu yang ditentukan --- dalam surat pemberitahuan atau teguran yang bersang- - kutan, maka PEMBERI FIDUSIA adalah lalai semata-mata - karena lewatnya waktu yang ditentukan tanpa untuk itu diperlukan lagi sesuatu surat teguran juru sita atau - surat lain yang serupa dengan itu, maka PENERIMA FIDU- SIA atau kuasanya yang sah berhak, dengan memperhati-- kan peraturan perundang-undangan yang berlaku, untuk - mengambil atau suruh mengambil Obyek Jaminan Fidusia - dari tempat di manapun Obyek Jaminan Fidusia tersebut berada, baik dari tangan PEMBERI FIDUSIA maupun dari - tangan pihak ketiga yang menguasainya, dengan ketentu- an, bahwa semua biaya yang bertalian dengan itu menja- di tanggungan dan harus dibayar oleh PEMBERI FIDUSIA.-

-----= Pasal 10 = -----

-Dalam hal PEMBERI FIDUSIA atau DEBITUR tidak men- --

jalankan atau memenuhi salah satu ketentuan dalam akta ini dan/atau salah satu ketentuan dalam Perjanjian --- Fasilitas, terutama dalam hal PEMBERI FIDUSIA dan/atau DEBITUR lalai, sedangkan kelalaian tersebut semata-mata terbukti dengan lewatnya waktu yang ditentukan, - tanpa untuk itu diperlukan lagi sesuatu surat teguran juru sita atau surat lain yang serupa dengan itu, maka atas permintaannya sendiri PENERIMA FIDUSIA berhak : -

10.1. -untuk menjual Obyek Jaminan Fidusia tersebut -- atas dasar titel eksekutorial; atau melalui ---- pelelangan di muka umum; atau melalui penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan PEMBERI FIDUSIA dan PENERIMA FIDUSIA --- jika dengan cara demikian diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak; -----  
-penjualan di bawah tangan dilaksanakan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan - secara tertulis oleh PEMBERI FIDUSIA dan/atau -- PENERIMA FIDUSIA kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar harian yang berperedaran luas di --- wilayah Republik Indonesia. -----

10.2. -untuk keperluan penjualan tersebut, PENERIMA -- FIDUSIA berhak menghadap di mana perlu, membuat atau suruh membuat serta menanda-tangani semua - surat, akta serta dokumen lain yang diperlukan, menerima uang harga penjualan dan memberikan --- tanda penerimaan untuk itu, menyerahkan apa yang di jual itu kepada pembelinya, memperhitungkan - atau mengkompensir uang harga penjualan yang ---

diterimanya itu dengan semua apa yang wajib ----  
dibayar oleh DEBITUR kepada BANK, akan tetapi --  
dengan kewajiban bagi PENERIMA FIDUSIA untuk ---  
menyerahkan sisa penjualannya jika masih ada ---  
kepada PEMBERI FIDUSIA, dengan tidak ada -----  
kewajiban bagi PENERIMA FIDUSIA untuk membayar -  
bunga atau ganti kerugian berupa apapun juga ---  
kepada PEMBERI FIDUSIA atau DEBITUR mengenai --  
sisa uang harga penjualan itu dan selanjutnya --  
PENERIMA FIDUSIA juga berhak untuk melakukan ---  
segala sesuatu yang dipandang perlu dan berguna  
dalam rangka penjualan Obyek Jaminan Fidusia ---  
tersebut dengan tidak satupun yang dikecualikan.  
-Apabila hasil penjualan dari Obyek Jaminan ----  
Fidusia tersebut tidak mencukupi untuk melunasi  
semua apa yang wajib dibayar oleh DEBITUR kepada  
BANK, maka DEBITUR tetap terikat membayar lunas  
sisa uang yang masih harus dibayar oleh DEBITUR  
kepada BANK. -----

----- = Pasal 11 = -----

-Dalam hal DEBITUR telah melunasi segala sesuatu yang  
terhutang dan wajib dibayar olehnya terhadap BANK, ---  
maka hak kepemilikan atas Obyek Jaminan Fidusia demi -  
hukum beralih kepada PEMBERI FIDUSIA. -----

-Dalam hal demikian, PENERIMA FIDUSIA harus membuat --  
pernyataan hapusnya hutang DEBITUR dan surat yang ---  
berkenaan dengan Obyek Jaminan Fidusia wajib diserah-  
kan kembali kepada PEMBERI FIDUSIA. -----

----- = Pasal 12 = -----

-PEMBERI FIDUSIA dengan ini berjanji untuk melakukan -

tindakan apapun yang diperlukan untuk pendaftaran ----  
fidusia ini kepada Kantor Pendaftaran Fidusia sebagai-  
mana yang mungkin disyaratkan oleh Undang-undang nomor  
42 Tahun 1999 (seribu sembilanratus sembilanpuluh ----  
sembilan) tentang Jaminan Fidusia (untuk selanjutnya  
disingkat "Undang-undang Fidusia"), termasuk tetapi --  
tidak terbatas untuk melakukan perubahan atau -----  
penyesuaian atas ketentuan dalam akta ini, didalam hal  
perubahan atau penyesuaian tersebut diperlukan dalam  
rangka memenuhi ketentuan Undang-undang Fidusia. ----  
-PENERIMA FIDUSIA berhak dan dengan ini diberi kuasa -  
dengan hak substitusi oleh PEMBERI FIDUSIA untuk ----  
melakukan perubahan atau penyesuaian atas ketentuan --  
dalam akta ini, dalam hal perubahan atau penyesuaian -  
tersebut diperlukan dalam rangka memenuhi pendaftaran  
fidusia maupun ketentuan dalam Undang-undang Fidusia.  
-PEMBERI FIDUSIA dengan ini memberikan kuasa kepada --  
PENERIMA FIDUSIA, yang menyatakan menerima kuasa dari  
PEMBERI FIDUSIA untuk melaksanakan pendaftaran jaminan  
fidusia tersebut, untuk keperluan tersebut menghadap -  
dihadapan Pejabat atau Instansi yang berwenang -----  
(termasuk Kantor Pendaftaran Fidusia), memberikan ----  
keterangan, menanda-tangani surat/formulir, -----  
mendaftarkan jaminan fidusia atas Obyek Jaminan -----  
Fidusia tersebut dengan melampirkan Pernyataan -----  
Pendaftaran Jaminan Fidusia, serta untuk mengajukan --  
permohonan pendaftaran atas perubahan dalam hal -----  
terjadi perubahan atas data yang tercantum dalam ----  
Sertipikat Jaminan Fidusia, selanjutnya menerima ----  
Sertipikat Jaminan Fidusia dan/atau pernyataan -----

perubahan, serta dokumen-dokumen lain yang bertalian -  
untuk untuk keperluan itu membayar semua biaya dan ---  
menerima kwitansi segala uang pembayaran serta -----  
selanjutnya melakukan segala tindakan yang perlu dan -  
berguna untuk melaksanakan ketentuan dari akta ini. --  
-Akta ini merupakan bagian yang terpenting dan tidak -  
dapat dipisahkan dari Perjanjian Fasilitas, demikian -  
pula kuasa yang diberikan dalam akta ini merupakan ---  
bagian yang terpenting serta tidak terpisahkan dari --  
akta ini tanpa adanya akta ini dan kuasa tersebut, ---  
niscaya Perjanjian Fasilitas, demikian pula akta ini -  
tidak akan diterima dan dilangsungkan di antara pihak  
yang bersangkutan, oleh karenanya akta ini tidak dapat  
ditarik kembali atau dibatalkan selama berlakunya ----  
Perjanjian Fasilitas tersebut dan kuasa tersebut tidak  
akan batal atau berakhir karena sebab yang mengakhiri  
pemberian sesuatu kuasa, termasuk sebab yang -----  
disebutkan dalam Pasal 1813, 1814 dan 1816 Kitab -----  
Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. -----  
----- = Pasal 13 = -----  
-Segala perselisihan yang mungkin timbul diantara ----  
kedua belah pihak mengenai akta ini yang tidak dapat -  
diselesaikan diantara kedua belah pihak sendiri, maka  
kedua belah pihak akan memilih domisili hukum yang ---  
tetap dan seumumnya di kantor Panitera Pengadilan ----  
Negeri Jakarta Pusat di Jakarta.-----  
- Pemilihan domisili hukum tersebut dilakukan dengan -  
tidak mengurangi hak dari PENERIMA FIDUSIA untuk -----  
mengajukan tuntutan hukum terhadap PEMBERI FIDUSIA ---  
berdasarkan Jaminan Fidusia atas Obyek Jaminan Fidusia

tersebut dihadapan Pengadilan lainnya dalam wilayah --  
Republik Indonesia yaitu pada Pengadilan Negeri yang  
mempunyai Jurisdiksi atas diri dari PEMBERI FIDUSIA --  
atau atas Obyek Jaminan Fidusia tersebut. -----

----- = Pasal 14 = -----

-Biaya akta ini dan biaya lainnya yang berkenaan -----  
dengan pembuatan akta ini dan pendaftaran Fidusia ini  
di Kantor Pendaftaran Fidusia maupun dalam melaksana-  
kan ketentuan dalam akta ini menjadi tanggungan dan --  
harus dibayar oleh PEMBERI FIDUSIA. -----

-Akta ini diselesaikan pada pukul

----- = DEMIKIAN AKTA INI = -----

-Dibuat dan dilangsungkan di Jakarta pada hari, -----  
tanggal dan jam seperti tersebut pada bahagian awal --  
akta ini, dengan dihadiri oleh : -----

-

kedua-duanya pegawai Kantor Notaris, sebagai saksi- --  
saksi. -----

-Setelah saya, notaris, bacakan akta ini kepada para -  
penghadap dan para saksi, maka segera para penghadap,-

para saksi dan saya, notaris, menanda-tangani akta ---  
ini. -----

-Dilangsungkan dengan

- .
- .

