

**TINJAUAN YURIDIS KEABSAHAN AKTA DI BAWAH TANGAN  
DENGAN JAMINAN FIDUSIA**



**SKRIPSI**

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA  
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT MEMPEROLEH GELAR  
SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM**

**OLEH:**

**RISAL NUR HARTANTO**

**NIM. 13340023**

**PEMBIMBING:**

- 1. ISWANTORO, S.H., M.H.**
- 2. UDIYO BASUKI, S.H., M.Hum.**

**ILMU HUKUM  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA**

**2017**

## Abstrak

Penyelenggaraan Jaminan Fidusia wajib didaftarkan di Kantor Pendaftaran Fidusia, agar untuk menjamin kepastian hukum serta mampu memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan. Sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 11 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Di dalam pelaksanaan di masyarakat banyak ditemukan tidak didaftarkan jaminan fidusia tersebut artinya di bawah tangan. Akta di bawah tangan berbeda dengan akta otentik begitu juga dengan kekuatan dalam pembuktian di pengadilan. Dalam hal ini sangatlah jelas ketika jaminan fidusia itu tidak didaftarkan, maka tidak adanya jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan. Penyusun tertarik untuk meneliti tentang tinjauan yuridis keabsahan akta di bawah tangan dengan jaminan fidusia ditinjau dari hukum positif Indonesia terutama menyoroti perihal dalam penjaminan benda bergerak dengan di bawah tangan.

Penelitian ini merupakan *field research* atau penelitian lapangan yaitu penelitian dengan data yang diperoleh dari kegiatan lapangan. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah berupa studi lapangan dan studi kepustakaan. Studi lapangan yang meliputi observasi secara langsung dan wawancara dengan responden dalam bentuk tertulis maupun lisan kepada pihak Kemenkumham DIY, Notaris dan BMT Bhina Ihsanul Fikri. Studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara mendokumentasikan dokumen dan literatur yang berhubungan dengan materi penelitian ini. Sifat penelitian ini adalah *deskriptif kualitatif* yaitu bertujuan untuk mengungkapkan kejadian atau fakta, keadaan, fenomena, variabel dan keadaan yang terjadi saat penelitian berlangsung dengan menyuguhkan apa yang sebenarnya terjadi dan metode pendekatan menggunakan pendekatan *yuridis empiris* yaitu yuridis merupakan pendekatan suatu masalah berdasarkan aturan perundang-undangan yang ada, sedangkan empiris yaitu penelitian yang menekankan pada kenyataan atau fakta-fakta yang terdapat di lapangan.

Kesimpulan dari penelitian ini adalah keabsahan akta di bawah tangan tidak hanya sekedar sebagai suatu perbuatan hukum yang menimbulkan akibat-akibat hukum, melainkan juga merupakan kegiatan yang bersumber dari hukum itu sendiri. Sehingga sah atau tidaknya suatu akta di bawah tangan ditentukan menurut Hukum Perdata dan Para Pihak yang bersangkutan. Perlindungan hukum ketika jaminan fidusia itu tidak didaftarkan sangat tergantung kepada kekuatan pada akad perjanjiannya, yaitu jika dibuat dengan akta di bawah tangan maka perlindungan hukumnya sesuai dengan perlindungan terhadap akta di bawah tangan, sedangkan apabila dibuat oleh atau di hadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta notaris sehingga kekuatan hukumnya sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik. Yaitu dengan cara melegalisasi akta di bawah tangan ke Notaris.

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Yang bertamnda tangan di bawah ini:

Nama : Risal Nur Hartanto  
NIM : 13340023  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan bahwa skripsi berjudul: "**Tinjauan Yuridis Keabsahan Akta Di Bawah Tangan Dengan Jaminan Fidusia**" adalah benar-benar hasil karya penulis sendiri, bukan duplikasi ataupun saduran dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam footnote atau daftar pustaka. Apabila di lain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada penulis.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi, dan digunakan sebagai perlunya.

*Wasaalamu'alaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, 12 Mei 2017



Risal Nur Hartanto  
NIM: 13340023



## SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI/TUGAS AKHIR

Hal : Surat Persetujuan Skripsi/Tugas Akhir  
Lamp : -

Kepada  
Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta  
di Yogyakarta

*Assalamu 'alaikum Wr. Wb*

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Sudara:

Nama : Risal Nur Hartanto  
NIM : 13340023  
Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Keabsahan Akta Di Bawah Tangan Dengan Jaminan Fidusia

Sudah dapat diajukan kembali kepada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami berharap agar skripsi/tugas akhir Saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqsyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu 'alaikum Wr. Wb*

Yogyakarta, 15 Mei 2017  
Pembimbing I

**Iswantoro, S.H., M.H**  
NIP. 19661010 199202 1 001



## SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI/TUGAS AKHIR

Hal : Surat Persetujuan Skripsi/Tugas Akhir  
Lamp : -

Kepada  
Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta  
di Yogyakarta

*Assalamu 'alaikum Wr. Wb*

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Sudara:

Nama : Risal Nur Hartanto  
NIM : 13340023  
Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Keabsahan Akta Di Bawah Tangan Dengan Jaminan Fidusia

Sudah dapat diajukan kembali kepada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi/tugas akhir Saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqsyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu 'alaikum Wr. Wb*

Yogyakarta, 15 Mei 2017  
Pembimbing II

**Udiyo Basuki, S.H., M.Hum**  
NIP. 19730825 199903 1 004



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-238/Un.02/DS/PP.00.9/05/2017

Tugas Akhir dengan judul : TINJAUAN YURIDIS KEABSAHAN AKTA DI BAWAH TANGAN DENGAN JAMINAN FIDUSIA

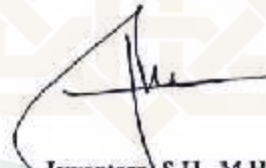
yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : RISAL NUR HARTANTO  
Nomor Induk Mahasiswa : 13340023  
Telah diujikan pada : Senin, 22 Mei 2017  
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta


TIM UJIAN TUGAS AKHIR

Ketua Sidang



Iswantoro, S.H., M.H.  
NIP. 19661010 199202 1 001

Penguji I



Dr. H. Riyanta, M.Hum.  
NIP. 19660415 199303 1 002


Penguji II



Ratnasari Fajariya Abidin, S.H., M.H.  
NIP. 19761018 200801 2 009

Yogyakarta, 22 Mei 2017

UIN Sunan Kalijaga  
Fakultas Syariah dan Hukum  
DEKAN



Dr. H. Agus Moh. Najib, M.Ag.  
NIP. 19710430 199503 1 001

## **MOTTO**

**DEMOKRASI HUKUM HARUS BERLANDASKAN KEADILAN,  
KEPASTIAN DAN KEBENARAN TANPA MEMBEDAKAN LATAR  
BELAKANG RAS, SUKU DAN AGAMA**

**BACALAH YANG TERTULIS, SEHINGGA PENGETAHUAN DAN  
KEAHLIAN BERTAMBAH**



STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Kedua orangtuaku, adik-adikku beserta keluarga besar yang selalu memberi do'a, semangat dan dukungan selama proses penyusunan skripsi serta yang selalu memberi wejangan untuk selalu sabar dalam segala hal.
2. Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Daerah Istimewa Yogyakarta beserta jajarannya, yang telah memberi informasi berkaitan dengan skripsi ini.
3. Kantor Notaris & PPAT Drs. Mohammad Yusuf, S.H., Dipl. Eng dan Kantor Notaris & PPAT Dyah Maryulina BM, S.H. yang telah menularkan pengetahuan di bidang kenotariatannya.
4. BMT Bina Ikhsanul Fikri Gedongkuning beserta jajarannya, yang telah memberi informasi berkaitan dengan skripsi.
5. Dosen pembimbing dan penguji, yang selama ini telah tulus dan ikhlas meluangkan waktunya untuk menuntun dan mengarahkan saya, serta memberi bimbingan dan pelajaran yang tiada ternilai harganya.
6. Almamater tercinta Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.



## KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah segala puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan segala rahmat, taufiq, serta hidayahnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan hasil penelitian (skripsi) yang merupakan syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta. Adapun judul yang penulis pilih adalah "Tinjauan Yuridis Keabsahan Akta Di Bawah Tangan Dengan Jaminan Fidusia". Penulis menyadari sepenuhnya penyusunan skripsi ini masih jauh dari sempurna baik dalam isinya maupun dalam penyajiannya, berkat dorongan bimbingan dan bantuan dari semua pihak maka penulisan skripsi dapat terselesaikan.

Untuk itu dalam kesempatan ini dengan penuh rasa hormat dengan kerendahan hati penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. Drs. K.H. Yudian Wahyudi, M.A., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Bapak Dr. H. Agus Moh. Najib, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Ibu Lindra Darnela, S.Ag., M.Hum. selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum dan Bapak Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum. selaku Sekretaris Jurusan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

4. Bapak Udiyo Basuki, S.H., M.Hum. selaku Dosen pembimbing akademik.
5. Bapak Iswantoro, S.H., M.H. dan Bapak Udiyo Basuki, S.H., M.Hum. selaku Dosen pembimbing skripsi yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan demi kelancaran penelitian ini.
6. Seluruh Dosen Program Studi Ilmu Hukum dan Karyawan Fakultas Syari'ah dan Hukum yang telah membimbing kami dalam menuntut ilmu di Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
7. Bapak Nyadiya, S.H. selaku Penyuluh Hukum di Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan HAM DIY yang sudah bersedia membantu, mendukung, dan memberikan data terkait skripsi ini.
8. Bapak Drs. Momammad Yusuf, S.H., Dipl. Eng. selaku Notaris dan PPAT di Kota Yogyakarta yang sudah bersedia memberikan informasi terkait skripsi ini.
9. Ibu Dyah Maryulina BM, S.H. selaku Notaris dan PPAT di Kota Yogyakarta yang bersedia memberikan informasi terkait skripsi ini.
10. Bapak Saifu Rijal, S.H., M.M. selaku Manager BMT Bina Ihsanul Fikri Gedongkuning yang bersedia memberikan informasi terkait skripsi ini.
11. Ayahanda Slamet Haryanto dan Ibunda Sumaryati, yang selalu memberi do'a, semangat dan dukungan selama proses penyusunan skripsi serta yang selalu memberi wejangan untuk selalu sabar dalam segala hal.
12. Adik-adikku Tyas Dwi Agustin dan Rizky Rahman yang telah memberi motivasi dan semangat serta dukungan kepadaku dalam penyusunan karya ini.

13. Partnerku Nur Endah Fitriana dan keluarga yang telah senantiasa memberikan dukungan, semangat dan motivasi dalam penyusunan skripsi ini.
14. Mas Hikmat Pris Hadi, S.Mat dan Mas Hatta Fridi Rahmadi, S.E. yang senantiasa selalu memberi dorongan, semangat dan tiada henti memberikan berbagai pengalamannya di bidangnya, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
15. Sahabat-sahabat terbaikku selama menjalani masa kuliah di Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, Faiz Saka Abdurrahman, Mohammad Fadhli Idris, Yunita Ezra Candra, Siwi Rasanti, Elzza Vinda, dan Jumiwati yang selalu memberi keceriaan di kampus.
16. Teman-teman prodi Ilmu Hukum 2013 yang tidak bisa disebutkan satu-persatu, meski kebersamaan kita hanya sementara, tapi kenangan bersama kalian akan kuingat selamanya.
17. Teman-teman KKN'90 Desa Girikerto Padukuhan Kloposawit Kecamatan Turi Kabupaten Sleman. Raffi, Dimas Dwi, Puga, Rizki, Dederyna, Shinta, Galuh, Nurul, dan Heni. terima kasih atas kerjasama dan kekompakan di Desa Girikerto Padukuhan Kloposawit Kecamatan Turi Kabupaten Sleman. Semoga apa yang kalian cita-citakan segera terwujud. Untuk Pak dukuh Amrirudin beserta keluarga, Mas Wahyudi beserta keluarga dan seluruh warga Kloposawit. Terima kasih atas keramahan dan kehangatan yang disajikan serta ilmu dalam bermasyarakat. Salam ukhuwah teruntuk kalian semua.

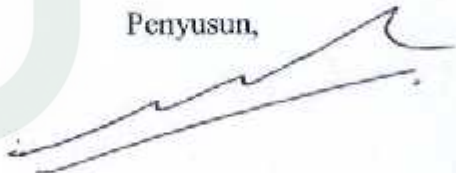
18. Semua pihak yang telah membantu penyusun dalam penyelesaian skripsi ini, baik secara langsung, maupun tidak langsung, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Semoga amal ibadah dan andil kalian dibalas oleh Allah S.W.T. Amiin.

Semoga karya skripsi ini, layak dibaca dan dapat memberikan kontribusi praktis maupun akademik bagi internal civitas akademik UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sendiri maupun eksternal. Semua kebenaran dalam skripsi ini merupakan semata dari Allah SWT dan miliknya, sedangkan segala kesalahan dan kekurangan semata dari keterbatasan peneliti.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, 28 April 2017

Penyusun,

  
**Risal Nur Hartanto**  
NIM. 13340023

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....</b>	<b>iii</b>
<b>SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	6
D. Telaah Pustaka.....	7
E. Kerangka Teoretik.....	13
F. Metode Penelitian.....	20
G. Sistematika Pembahasan .....	27
<b>BAB II TINJAUAN UMUM MENGENAI JAMINAN FIDUSIA.....</b>	<b>29</b>
A. Pengertian dan Asas Jaminan Fidusia .....	29
B. Macam-macam Benda.....	30

a. Benda tak Bergerak ( <i>onroerende goederen</i> ) .....	31
b. Benda Bergerak ( <i>Roerende Goederen</i> ) .....	32
c. Benda yang Musnah .....	35
d. Benda yang Tetap Ada .....	35
e. Benda yang Dapat Diganti dan Benda yang tak Dapat Diganti .....	36
f. Benda yang Diperdagangkan.....	38
g. Benda yang tak Diperdagangkan.....	38
C. Objek Jaminan Fidusia .....	39
D. Subyek Jaminan Fidusia.....	41
E. Pembebanan Fidusia.....	42
F. Pendaftaran Jaminan Fidusia.....	44
G. Pengalihan Fidusia .....	45
H. Hapusnya Jaminan Fidusia.....	47
I. Eksekusi.....	48

### **BAB III TINJAUAN TENTANG KEABSAHAN AKTA DI BAWAH**

<b>TANGAN DENGAN JAMINAN FIDUSIA.....</b>	<b>51</b>
A. Tinjauan Umum tentang BMT Bina Ihsanul Fikri .....	51
B. Tinjauan Umum tentang Notaris .....	54
C. Tinjauan Umum tentang Kantor Kemenkumham DIY .....	56
D. Tinjauan Umum Mengenai Keabsahan Akta Di Bawah Tangan .....	58
E. Kekuatan Pembuktian dari Akta Otentik.....	61
F. Kekuatan Pembuktian dari Akta di Bawah Tangan .....	70
G. Pembagian Akta Otentik .....	73

H. Akta yang Bisa di Buat di Hadapan Notaris.....	75
I. Perbedaan antara Akta Otentik dengan Akta di Bawah Tangan .....	79

**BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN TINJAUAN YURIDIS**

**KEABSAHAN AKTA DI BAWAH TANGAN DENGAN JAMINAN**

<b>FIDUSIA .....</b>	<b>84</b>
A. Keabsahan Akta Di Bawah Tangan Dengan Jaminan Fidusia.....	84
B. Upaya Perlindungan Hukum Ketika Jaminan Fidusia Itu Tidak di Daftarkan.....	101

**BAB V PENUTUP .....**

A. Kesimpulan.....	108
B. Saran.....	109

**DAFTAR PUSTAKA .....**

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**

**Curriculum Vitae**



## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Selama ini, kegiatan pinjam meminjam dengan menggunakan hak tanggungan atau hak jaminan telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang merupakan pelaksanaan dari Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, dan sekaligus sebagai pengganti dari lembaga Hipotek atas tanah dan credietverband.<sup>1</sup>

Disamping itu, hak jaminan lainnya yang banyak digunakan dewasa ini adalah Gadai, Hipotek selain tanah, dan Jaminan Fidusia. Undang-undang yang berkaitan dengan Jaminan Fidusia adalah Pasal 15 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1999 tentang Perumahan dan Pemukiman, yang menentukan bahwa rumah-rumah yang dibangun di atas tanah yang dimiliki oleh pihak lain dapat dibebani dengan Jaminan Fidusia. Selain itu, Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun mengatur mengenai hak milik atas satuan rumah susun yang dapat dijadikan jaminan utang dengan beban fidusia, jika tanahnya tanah hak pakai atas tanah negara.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Penjelasan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, ketentuan umum angka 2.

<sup>2</sup> *Ibid.*, ketentuan umum angka 2.



Pada dasarnya keberadaan Lembaga Jaminan Fidusia bagi bangsa Indonesia bukan merupakan suatu lembaga baru. Sudah sejak lama bangsa Indonesia mengenal lembaga jaminan tersebut, bahkan dalam penjelasan atas UU No. 42 Tahun 1999 tersebut di atas diakui, bahwa lembaga jaminan ini sudah digunakan sejak zaman penjajahan Belanda. Bedanya hanyalah, bahwa lembaga fidusia yang selama ini dikenal didasarkan pada yurisprudensi. Di samping itu, *lembaga fidusia yang selama ini digunakan mempunyai sifat sederhana, mudah, dan cepat, tetapi di lain pihak, lembaga itu dianggap tidak menjamin adanya kepastian hukum.*<sup>3</sup>

Lembaga Jaminan Fidusia memungkinkan kepada para Pemberi Fidusia untuk menguasai benda yang dijamin, untuk melakukan kegiatan usaha yang dibiayai dari pinjaman dengan menggunakan Jaminan Fidusia. Pada awalnya, benda yang menjadi obyek fidusia terbatas pada kekayaan benda bergerak yang berwujud dalam bentuk peralatan. Akan tetapi dalam perkembangan selanjutnya, benda yang menjadi obyek fidusia termasuk juga kekayaan benda bergerak yang tak berwujud, maupun benda tak bergerak.

Seiring dengan perkembangan dunia usaha perbankan sekarang ini, baik Bank Konvensional maupun Bank yang menerapkan sistem Syariah. Banyak ditemukan adanya jaminan fidusia yang tidak didaftarkan di Kantor Pendaftaran Fidusia dalam arti di sini hanya dengan perjanjian

---

<sup>3</sup> Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm.191.

fidusia dengan akta di bawah tangan. Dalam hal ini, kurang menjamin kepentingan pihak yang menerima fidusia. Seperti halnya pada Kantor Pusat BMT Bina Ihsanul Fikri yang beralamat di Jl. Rejowinangun No. 28B Kotagede Yogyakarta banyak ditemukan tidak didaftarkannya jaminan fidusia pada Kantor Pendaftaran Fidusia.

Untuk menjamin kepastian hukum bagi kreditor maka dibuat akta yang dibuat oleh notaris dan didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia. Pendaftaran jaminan fidusia dilakukan pada kantor pendaftaran fidusia dalam lingkup tugas Departemen Kehakiman.<sup>4</sup> Nantinya kreditor akan memperoleh sertifikat jaminan fidusia berirah-irah Demi Ketuhanan Yang Maha Esa. Dengan demikian, memiliki kekuatan hak eksekutorial langsung apabila debitor melakukan pelanggaran perjanjian fidusia kepada kreditor (parate eksekusi), sesuai dengan Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Banyak ditemukan di lapangan dengan adanya perjanjian fidusia yang tidak dibuatkan akta notaris dan tidak didaftarkan di kantor pendaftaran fidusia alias dibuat di bawah tangan. Pengertian akta di bawah tangan adalah sebuah akta yang dibuat antara pihak-pihak dimana

---

<sup>4</sup> Lihat ketentuan Pasal 12 Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

pembuatannya tidak di hadapan pejabat pembuat akta yang sah yang ditetapkan oleh undang-undang (notaris, PPAT dan lain-lain).<sup>5</sup>

Akta di bawah tangan bukanlah akta otentik yang memiliki nilai pembuktian sempurna. Sebaliknya, akta otentik adalah akta yang dibuat oleh suatu di depan pejabat yang ditunjuk oleh Undang-Undang dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Untuk akta yang dilakukan di bawah tangan biasanya harus diotentikkan ulang oleh para pihak jika hendak dijadikan alat bukti yang sah, misalnya di pengadilan.

Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan.<sup>6</sup> Tulisan-tulisan otentik berupa akta otentik yang dibuat dalam bentuk yang sudah ada ditentukan oleh undang-undang, dibuat di hadapan pejabat-pejabat (pegawai umum) yang diberi wewenang dan di tempat akta tersebut dibuat.<sup>7</sup> Akta otentik tidak saja dibuat oleh Notaris, tetapi juga oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Lelang, dan Pegawai Kantor Catatan Sipil.<sup>8</sup> Tulisan di bawah tangan atau disebut juga akta di bawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-

---

<sup>5</sup> Grace P. Nugroho, Eksekusi Terhadap Benda Objek Perjanjian Fidusia dengan Akta di Bawah Tangan, artikel, 16 Maret 2017, dari <http://m.hukumonline.com/berita/baca/hol17783/eksekusi-terhadap-benda-objek-perjanjian-fidusia-dengan-akta-di-bawah-tangan>

<sup>6</sup> Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>7</sup> Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>8</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata & Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2008), hlm.48.

undang, tanpa perantara atau tidak di hadapan Pejabat Umum yang berwenang.<sup>9</sup>

Sering muncul pertanyaan apakah sah dan memiliki kekuatan bukti hukum suatu akta di bawah tangan. Menurut penulis, sah-sah saja digunakan asalkan para pihak mengakui keberadaan benda dan isi akta tersebut. Dalam prakteknya di lapangan karena kondisi tertentu menyebabkan hubungan hukum dikuatkan lewat akta di bawah tangan seperti dalam proses jual-beli dan utang piutang. Namun, agar akta tersebut kuat, tetap harus dilegalisir para pihak kepada pejabat yang berwenang.

Maka perlindungan hukum ketika jaminan fidusia itu tidak didaftarkan sangat tergantung kepada kekuatan pada akad perjanjiannya, yaitu jika dibuat dengan akta di bawah tangan maka perlindungan hukumnya sesuai dengan perlindungan terhadap akta di bawah tangan, sedangkan apabila dibuat oleh atau di hadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta notarial sehingga kekuatan hukumnya sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik. Yaitu dengan cara melegalisasi akta di bawah tangan ke notaris.

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian skripsi dengan judul “Tinjauan Yuridis Keabsahan Akta Di Bawah Tangan Dengan Jaminan Fidusia”

---

<sup>9</sup> Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas, maka penulis merumuskan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan akta di bawah tangan dengan jaminan fidusia?
2. Bagaimana upaya perlindungan hukum ketika jaminan fidusia itu tidak didaftarkan?

## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **a. Tujuan Penelitian**

Tujuan Penelitian yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui keabsahan akta di bawah tangan dengan jaminan fidusia.
- b. Untuk mengetahui upaya perlindungan hukum ketika ada jaminan fidusia yang tidak didaftarkan.

### **b. Kegunaan Penelitian**

Kegunaan atau manfaat penelitian tentang tinjauan yuridis keabsahan akta di bawah tangan dengan jaminan fidusia dari seluruh rangkaian penelitian maupun hasil dari penelitian adalah:

#### 1. Kegunaan ilmiah atau atau Akademik

1. Memberikan sumbangan pemikiran dan landasan teoritis bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya.
2. Diharapkan dapat memberikan informasi mengenai jaminan fidusia dengan akta di bawah tangan.
3. Diharapkan dapat menambah bahan referensi di bidang karya ilmiah khususnya dalam bidang Hukum Perdata, serta bahan masukan bagi penelitian sejenis dimasa yang akan datang.

#### 2. Kegunaan Aplikatif atau Terapan

1. Dapat menjadi referensi bagi BMT atau lembaga keuangan lainnya untuk wajib mendaftarkannya jaminan fidusia tersebut ke kantor pendaftaran fidusia sesuai amanah Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia agar perlindungan hukum dan kepastian hukum dapat terpenuhi oleh para pihak yang berkepentingan.
2. Dapat memberi jawaban terhadap masalah yang sedang diteliti.

#### **D. Telaah Pustaka**

Dari beberapa pembahasan dari penelitian terdahulu yang telah ditelusuri penyusun, penyusun tidak menemukan hal-hal konkrit yang membahas ataupun meneliti apa yang dibahas dan diteliti oleh penyusun.

Terkait dengan kualitas penelitian, maka penyusun menyertakan sumber-sumber penyusunan guna menghindari plagiasi dan duplikasi penyusunan. Oleh karena itu penyusun akan menampilkan beberapa karya ilmiah yang berkaitan dengan tema yang diangkat oleh penyusun. Adapun beberapa karya ilmiah tersebut antara lain:

Pertama, skripsi yang ditulis oleh Arief Rezana Dislan, yang berjudul “Perjanjian Kredit dengan Jaminan Fidusia yang Tidak Didaftarkan”.<sup>10</sup> Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan yuridis normatif, mengingat bahwa yang akan diungkap adalah masalah aturan dan norma yakni mengenai jaminan fidusia yang tidak didaftarkan padahal secara yuridis mewajibkan jaminan fidusia didaftarkan serta bagaimana upaya penyelesaiannya apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan fidusia yang tidak didaftarkan.

Pengumpulan data dilakukan dengan wawancara terhadap subjek penelitian sebagai responden serta studi pustaka. Hasil penelitian menunjukkan, bahwa ada perjanjian kredit bank yang menggunakan agunan pokok berupa stok yang merupakan objek jaminan fidusia dan tidak didaftarkan. Tidak didaftarkannya jaminan yang didapatkan dari pendaftaran tersebut tidak ada untuk agunan berupa benda stok ini. Karena, selain agunan berupa benda stok ini bersifat tidak pasti bahkan benda stok juga dipastikan habis ketika terjadi kredit macet karena habis

---

<sup>10</sup> Arief Rezana Dislan, Skripsi “Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Fidusia Yang Tidak Didaftarkan (Studi kasus di Bank HSBC Wilayah Medan)”, *Skripsi*, Program Kekhususan Hukum Perdata Dagang, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2009.

dijual oleh debitor untuk membayar hutang-hutangnya, beban biaya yang harus dikeluarkan oleh bank untuk pendaftaran ini juga cukup mahal. Jika jaminan fidusia didaftarkan akan memiliki sertifikat jaminan fidusia yang memiliki kekuatan eksekutorial sehingga dapat langsung dieksekusi melalui penjualan atau pelelangan. Tetapi pada jaminan fidusia yang tidak didaftarkan tidak memiliki sertifikat jaminan fidusia, hanya diikat dengan akta notariil berupa akta jaminan fidusia dan tidak memiliki kekuatan eksekutorial seperti sertifikat jaminan fidusia sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jaminan Fidusia.

Sehingga, sebelum kredit diterbitkan, pihak bank selalu mensyaratkan adanya agunan tambahan berupa benda tetap seperti tanah dan bangunan yang ada di atasnya yang dapat diikat dengan Hak Tanggungan yang memberikan kedudukan kepada kreditornya sebagai “kreditor preferen” yang mempunyai hak didahulukan pelunasan piutangnya dari kreditur-kreditur lainnya. Sehingga adanya agunan tambahan ini memberikan perlindungan hukum kepada kreditor.

Kedua, Skripsi yang di tulis oleh Zahroni, yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Jaminan Pada Pembiayaan *Mudharabah* di BMT Bina Ikhsanul Fikri Gedongkuning Yogyakarta”. Dalam Skripsi ini pokok pembahasannya adalah mekanisme penerapan Jaminan pada pembiayaan *Mudharabah* (pembiayaan bagi hasil) di BMT BIF yang di tinjau dari prinsip-prinsip Syari’ah dan hukum Islam. Sedangkan penyusun dalam penelitian ini membahas tentang pembiayaan



*mudharabah* dengan Jaminan Fidusia sebagai objek penelitian ditinjau dari Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia dalam praktek pelaksanaannya di BMT BIF Gedongkuning Yogyakarta.<sup>11</sup>

Ketiga, skripsi yang disusun oleh Hani Lisdiyanti dengan judul “Implementasi Jaminan Fidusia dalam Pemberian Kredit di BMT Tamzis Yogyakarta”.<sup>12</sup> Berdasarkan hasil penelitiannya, penyusun memaparkan kesimpulannya yang lebih menitikberatkan kepada bagaimana proses pemberian kredit pihak BMT Tamzis yang mensyaratkan untuk adanya *collateral* (jaminan, angunan) sebagai benda jaminan yang bisa ditukar nilainya dengan pemberian kredit dan bagaimana proses eksekusi benda jaminan fidusia. Berdasarkan penelitiannya penyusun menyimpulkan bahwa di BMT Tamzis Yogyakarta dalam melakukan eksekusi benda jaminan masih menggunakan asas kekeluargaan, yaitu melakukan mediasi untuk mencari jalan tengah dari permasalahan dan membuat perjanjian baru yang berisikan tenggang waktu pelunasan utang. Sedangkan penelitian yang akan dilakukan penyusun lebih menekankan pada apakah pelaksanaan pemberian benda bergerak sebagai jaminan fidusia yang dilakukan BMT Beringharjo sudah sesuai dengan UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia dan bagaimana pelaksanaan eksekusi objek

---

<sup>11</sup> Zahroni, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Jaminan Pada Pembayaran Mudharabah di BMT BIF Gedongkuning Yogyakarta”, *Skripsi*, (Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2008).

<sup>12</sup> Hani Lisdiyanti, “Implementasi Jaminan Fidusia Dalam Pemberian Kredit Di BMT Tamzis Yogyakarta”. *Skripsi*, Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah Dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2015.

jaminan benda bergerak yang tidak dilakukan pengikatan fidusia dalam hal debitor wanprestasi dalam penyelesaian kredit macet di BMT Beringharjo.

Keempat, Skripsi yang disusun oleh Vileza Aldyan dengan judul “Eksekusi Jaminan Fidusia Akibat Kredit Macet (Kajian Peraturan Kapolri No. 8 Tahun 2011 tentang Pengamanan Eksekusi Jaminan Fidusia”.<sup>13</sup> Penelitian ini menyimpulkan bahwa undang-undang jaminan fidusia mempunyai beberapa prinsip dimana suatu jaminan fidusia tidak boleh bertentangan dengan prinsip tersebut. Prinsip-prinsip jaminan fidusia yang ada dalam undang-undang jaminan fidusia adalah prinsip *spesialis*, prinsip *publitas*, prinsip pemegang jaminan fidusia hanya sebagai pemegang jaminan, prinsip eksekusi baru dapat dilaksanakan setelah pemberi fidusia wanprestasi, prinsip hak yang di dahulukan, prinsip hak jaminan fidusia mengikuti benda, prinsip benda yang dijaminkan merupakan benda bergerak dan benda tidak bergerak yang dapat dibebani dengan hak tanggungan dan hipotek, dan prinsip penerima fidusia tidak dapat memiliki objek jaminan fidusia. Perlindungan yang diberikan undang-undang fidusia saat memberi fidusia wanprestasi adalah eksekusi dengan menggunakan *title eksekutorial*, *parate eksekusi*, dan penjualan di bawah tangan. Pihak penerima fidusia dapat meminta pendampingan pihak kepolisian saat eksekusi dilaksanakan. Pendampingan kepolisian ini diatur dengan dibuatnya Peraturan Kapolri Nomor 8 Tahun 2011 tentang

---

<sup>13</sup> Vileza Aldyan, “Eksekusi Jaminan Fidusia Akibat Kredit Macet (Kajian Peraturan Kapolri No. 8 Tahun 2011 tentang Pengamanan Eksekusi Jaminan Fidusia”. *Skripsi* Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember, 2012.

Pengamanan Eksekusi Jaminan Fidusia. Namun pendampingan kepolisian tersebut bertentangan dengan Hukum Acara Perdata pada Pasal 200 ayat 11 HIR karena pasal tersebut mengatur bahwa pihak yang berwenang mengajukan permohonan pendampingan kepolisian adalah ketua pengadilan.

Kelima, tesis yang ditulis oleh Silvia Eny Kristiani, yang berjudul “Pelaksanaan Perjanjian Kredit Kerja Dengan Jaminan Fidusia Pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Bhakti Daya Ekonomi Di Sleman”. Dalam tesis tersebut memaparkan tentang pelaksanaan Jaminan Fidusia pada BPR Bhakti Daya Ekonomi di Sleman. Pada hasil penelitian terungkap bahwa pelaksanaan Undang-Undang Jaminan Fidusia tidak sepenuhnya di jalankan dengan baik, terlihat dari tidak adanya alat pemaksa Fidusia bagi BPR Bhakti Daya Ekonomi selaku pihak yang berkedudukan lebih di utamakan (*hak Preferen*).<sup>14</sup>

Dari beberapa penelitian yang disebutkan di atas tidak ditemukan adanya penelitian yang terkait pokok permasalahan yang sama dengan penyusun yang berkaitan dengan keabsahan akta di bawah tangan dengan jaminan fidusia.

---

<sup>14</sup> Silvia Eny Kristiani, “Pelaksanaan Perjanjian Kredit Kerja Dengan Jaminan Fidusia pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Bhakti Daya Ekonomi Di Sleman Yogyakarta”, *Tesis*, (Program Studi Magister Kenotariatan, UNDIP, Semarang, 2007).

## E. Kerangka Teoritik

Kerangka teoretik merupakan kerangka konsep, landasan teori, atau paradigma yang disusun untuk menganalisis dan memecahkan masalah penelitian, atau untuk merumuskan hipotesis.<sup>15</sup> Dalam penulisan ini penulis akan menggunakan beberapa teori diantaranya:

### 1. Teori Perlindungan Hukum

Philipus M. Hadjon menyatakan bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif.<sup>16</sup> Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan, dan perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan jika terjadi sengketa sekaligus penanganannya di lembaga peradilan.

Perlindungan hukum yang diinginkan oleh manusia yang dimaksud di sini adalah masyarakat yang berperilaku sebagai kreditor dan debitor yang semuanya menginginkan adanya ketertiban tentang kepastian hukum, keadilan hukum dan kegunaan hukum.

Fungsi primer dari hukum yaitu melindungi rakyat dari bahaya dan tindakan yang dapat merugikan dan menderitakan hidupnya dari orang lain, masyarakat maupun penguasa. Selain itu juga untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana untuk mewujudkan

---

<sup>15</sup> Pedoman Teknik Penulisan Skripsi Mahasiswa, (Yogyakarta: Fakultas Syari'ah Press, 2009), hlm.4.

<sup>16</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987), hlm.2.

kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia seperti yang dimaksudkan dalam Pancasila sila ke-5.

Perlindungan hukum di sini yaitu untuk melindungi kreditor yang diberikan kepada debitor, apabila di kemudian hari terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitor. Hal ini supaya nantinya kreditor masih dapat mendapatkan haknya yaitu menerima dana sepenuhnya yang dipinjamkan kepada debitor yaitu dengan jalan mengeksekusi benda yang dijadikan jaminan oleh debitor sebagai pelunasan hutang.

Perlindungan hukum untuk melindungi hak-hak kreditor dan uangnya adalah kreditor mengharuskan debitor untuk mendaftarkan jaminan fidusia tersebut ke Kantor Kementerian Hukum dan HAM. Cara ini bisa dijadikan salah satu upaya perlindungan hukum yang kuat untuk kreditor, karena jika didaftarkan di Kemenkumham maka akan diterbitkan sertifikat jaminan fidusia yang mempunyai kekuatan hukum *title eksekutorial*, yang sama dengan putusan pengadilan. Pendaftaran fidusia ini memudahkan suatu hari nanti terjadi debitor melakukan wanprestasi.

## 2. Teori Kepastian Hukum

Dalam melakukan perbuatan hukum demi menjamin kepastian hukum bahkan kekuatan pembuktian atas perbuatan hukum tersebut, selain dapat dilakukan secara lisan maka juga dapat dilakukan secara tertulis. Perbuatan hukum dapat dilakukan tertulis jauh lebih baik dan

aman dibandingkan dengan dilakukan secara lisan. Oleh karena itu, perbuatan hukum tersebut lebih aman dan terjamin kepastian hukumnya dilakukan secara tertulis. Perbuatan hukum secara tertulis dapat dilakukan sendiri oleh pihak yang berkepentingan, juga oleh pejabat, atau pemerintah terkait.

Dalam realita hidup sehari-hari akta di bawah tangan sering menjadi pilihan untuk melegalisasi setiap perbuatan hukum khususnya dalam perjanjian. Perjanjian yang dibuat di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat sendiri oleh para pihak yang berjanji, tanpa suatu standar baku tertentu dan hanya disesuaikan dengan kebutuhan para pihak tersebut. Sedangkan kekuatan pembuktiannya hanya antara para pihak tersebut apabila para pihak tersebut tidak menyangkal dan mengetahui adanya perjanjian tersebut (mengakui tanda tangannya dalam perjanjian yang dibuat). Artinya salah satu pihak dapat menyangkal akan kebenaran tanda tangannya yang ada dalam perjanjian tersebut. Lain halnya dengan akta otentik, akta otentik atau biasa disebut juga dengan akta notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, artinya dapat dijadikan bukti di pengadilan. Akta di bawah tangan menjadi pilihan karena faktor ekonomis, biaya untuk membuat akta pada pejabat yang berwenang lebih tinggi di bandingkan dengan membuat akta di bawah tangan. Namun akta di bawah tangan kepastian dan kekuatan hukum pembuktiannya sangat lemah.

### 3. Teori Perjanjian dan Perikatan

Ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang perjanjian terdapat dalam Buku Ke-III KUHPerdara dengan judul Perikatan. Perikatan di atur dalam Pasal 1233 KUHPerdara yang berbunyi “perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang”. Di dalam pasal tersebut tidak memberikan definisi mengenai secara jelas. Namun, secara garis besar menerangkan bahwa perikatan merupakan suatu istilah atau pernyataan yang bersifat abstrak, yang menunjukkan pada hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara dua atau lebih orang atau pihak yang terlibat dalam hukum tersebut.<sup>17</sup> Sesuai dengan ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara yang berbunyi: “Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”. Oleh karenanya perikatan tersebut mengakibatkan suatu persetujuan antara pihak yang satu dengan yang lainnya.

Objek perikatan, yaitu yang merupakan hak dari kreditor dan kewajiban dari debitor. Yang menjadi objek perikatan adalah *prestasi*, yaitu hal pemenuhan perikatan. Sedangkan subjek perikatan adalah para pihak pada suatu perikatan, yaitu kreditor yang berhak dan debitor yang berkewajiban atas prestasi. Pada debitor terdapat dua unsur, antara lain *schuld*, yaitu utang debitor kepada kreditor dan *hafting*,

---

<sup>17</sup> Kartini Mujadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm.1.

yaitu harta kekayaan debitor yang dipertanggungjawabkan bagi pelunasan utang.<sup>18</sup>

Di dalam Pasal 1233 KUHPerdara lahirnya perikatan ada 2 (dua) yaitu karena persetujuan dan karena undang-undang. Sumber perikatan berdasarkan undang-undang meliputi:

#### 1. Perikatan

Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang.<sup>19</sup> Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.<sup>20</sup>

#### 2. Persetujuan

Pengertian persetujuan adalah suatu perbuatan berdasarkan kata sepakat antara dua atau lebih pihak untuk mengadakan akibat-akibat hukum yang diperkenankan atau dengan kata lain suatu persetujuan adalah suatu perjanjian yang mengakibatkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban.<sup>21</sup>

---

<sup>18</sup> Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 205.

<sup>19</sup> Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>20</sup> Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>21</sup> Marsudi dan Mohammad Chidir Ali, *Bab-bab Hukum Perikatan Pengertian-pengertian Elementer*, (Bandung: Mandar Maju, 1995), hlm.56.



Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>22</sup>

### 3. Undang-Undang

Sebagaimana telah diterangkan, suatu perikatan dapat lahir dari undang-undang atau dari persetujuan. Perikatan-perikatan yang lahir dari undang-undang dapat dibagi lagi atas:<sup>23</sup>

- 1) Yang lahir karena undang-undang saja,
- 2) Yang lahir dari undang-undang karena perbuatan seorang, sedangkan perbuatan orang ini dapat berupa perbuatan yang diperbolehkan, atau yang melanggar hukuman (*onrechtmatig*).

Yang dimaksudkan dengan perikatan-perikatan yang lahir dari undang-undang saja ialah perikatan-perikatan yang timbul oleh hubungan kekeluargaan. Jadi yang terdapat dalam Buku I BW, misalnya kewajiban seorang anak yang mampu untuk memberikan nafkah pada orang tuanya yang berada dalam keadaan kemiskinan.

Asas-asas dalam hukum perikatan diatur juga di dalam Kitab Undang-Undang Hukum perdata yang meliputi:

1. Asas kebebasan berkontrak (Freedom Of Contract) Pasal 1338 KUHPerdato

---

<sup>22</sup> Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>23</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, cetakan xx, (Jakarta: PT. Intermasa, 1985), hlm. 132.

2. Asas Konsensualisme (Persetujuan Kehendak) Pasal 1320 KUHPerdara
  3. Asas Kepribadian Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdara
  4. Asas Kekuatan Mengikat Perjanjian (Pacta Sun Servanda) Pasal 1338 ayat (1) dan (2) KUHPerdara
  5. Asas Itikad Baik (Good Fath) Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara.
4. Pacta Sunt Servanda

Asas pacta Sunt Servanda, berhubungan dengan akibat dari perjanjian. Pasal 1338 KUHPerdara menyebutkan:

*Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya.*

*Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.*

*Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan iktikad baik.*

Dari ketentuan tersebut terkandung beberapa istilah. *Pertama*, istilah ‘semua perjanjian’ berarti bahwa pembentuk undang-undang menunjukkan bahwa perjanjian dimaksud bukanlah semata-mata perjanjian bernama, tetapi juga perjanjian yang tidak bernama. Selain itu, juga mengandung suatu asas *partij autonomie*. *Kedua*, istilah ‘secara sah’, artinya bahwa pembentuk undang-undang menunjukkan bahwa pembuatan perjanjian harus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dan bersifat mengikat sebagai undang-undang terhadap para pihak sehingga terrealisasi asas kepastian hukum. *Ketiga*, istilah ‘iktikad baik’ hal ini berarti memberi perlindungan hukum pada

debitor dan kedudukan antara kreditor menjadi seimbang. Ini merupakan realisasi dari asas keseimbangan.<sup>24</sup>

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian dan metode Pendekatan**

#### **a. Jenis Penelitian**

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang dilakukan langsung ke obyek penelitian secara intensif, terperinci, dan mendalam untuk mendapatkan data yang erat kaitannya dengan penelitian. Dalam hal ini penyusun akan mengambil data langsung ke lapangan di Kantor pendaftaran jaminan fidusia di Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan HAM DIY, BMT Bina Ihsanul Fikri Gedongkuning dan Kantor Notaris yang berada di Kota Yogyakarta.

#### **b. Sifat Penelitian**

Dalam penelitian ini penyusun menggunakan metode pendekatan *deskriptif kualitatif*, yaitu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan dan menganalisis hukum baik dalam bentuk teori maupun praktik pelaksanaan dari hasil penelitian lapangan.<sup>25</sup> Metode pendekatan ini tertuju pada pemecahan masalah yang ada pada masa sekarang. Dalam

---

<sup>24</sup> Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, (Jakarta: Kenvana, 2011), hlm. 228-229.

<sup>25</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UII Press, 1999), hlm. 63.

prakteknya tidak terbatas pada pengumpulan dan penyusunan klasifikasi data saja, tetapi juga menganalisis serta menginterpretasikan tentang arti data tersebut, yang dalam penelitian ini data yang diperoleh dari instansi atau lembaga pemerintahan yang berkaitan dengan penelitian ini.

### c. Pendekatan

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah penyusun menggunakan pendekatan *yuridis empiris*, yaitu dalam penelitian tidak saja mempelajari pasal-pasal, perundang-undangan tetapi juga menggunakan bahan yang bersifat empiris dalam rangka mengolah data dari lapangan yang disajikan dalam pembahasan.<sup>26</sup>

Yuridis merupakan pendekatan suatu masalah berdasarkan aturan perundang-undangan yang ada, sedangkan empiris yaitu penelitian yang menekankan pada kenyataan atau fakta-fakta yang terdapat di lapangan. Dalam hal ini berkaitan dengan keabsahan jaminan fidusia dengan akta di bawah tangan.

Di dalam pendekatan yuridis-empiris, yang menjadi permasalahannya adalah adanya kesenjangan antara *das sollen* dan *das sein* artinya ada ketidaksesuaian antara apa yang menjadi harapan dengan kenyataan yang ada.

---

<sup>26</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 52.

## 2. Sumber Data dan Bahan Hukum

### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.<sup>27</sup>

Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- d. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun
- e. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- f. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1999 tentang Perumahan dan Pemukiman
- g. Undang-Undang Nomor. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

---

<sup>27</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, cetakan ke-3 ( Jakarta: Kencana, 2007), hlm. 141.

- h. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syari'ah.
- i. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2012 tentang Perkoperasian.
- j. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- k. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia

#### **b. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.<sup>28</sup>

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer dalam penelitian ini bahan hukum sekunder adalah:

- a. Hasil-hasil penelitian
- b. Jurnal
- c. Skripsi
- d. Tesis

---

<sup>28</sup> *Ibid.*, hlm. 141.

- e. Dokumen resmi
- f. Dan buku-buku yang berkaitan dengan penelitian ini

### c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder dalam penelitian ini yang di gunakan yaitu kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia, ensiklopedia hukum, artikel dari internet dan beberapa bahan lainnya yang bisa dijadikan rujukan dalam pencarian kata-kata atau istilah yang membutuhkan penjelasan lebih lanjut.

### 3. Pengumpulan Data

Dalam penyusunan penelitian ini penyusun menggunakan metode lapangan dan studi pustaka. Teknik pengumpulan data merupakan usaha untuk mengumpulkan bahan-bahan yang berhubungan dengan penelitian yang dapat berupa data, fakta, gejala, maupun informasi yang sifatnya *valid* (sebenarnya), *realible* (dapat dipercaya), dan *objektif* (sesuai dengan kenyataan). Diantaranya melalui metode:

#### a. Observasi

Adapun yang dimaksud dengan observasi adalah pengambilan data yang dilaksanakan dengan cara pengamatan secara pengamatan sistematis terhadap objek yang perlu diteliti,

artinya disengaja dan terencana bukan hanya kebetulan secara sepintas.<sup>29</sup>

#### b. Wawancara

Selama ini metode wawancara seringkali dianggap sebagai metode yang paling efektif dalam pengumpulan data primer di lapangan. Dianggap efektif oleh karena interviewer dapat bertatap muka langsung dengan responden untuk menayakan perihal pribadi responden, fakta-fakta yang ada dan pendapat (opinion) maupun persepsi diri responden dan bahkan saran-saran responden.<sup>30</sup> Wawancara dilakukan secara langsung dengan narasumber atau responden yang terdiri di Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan HAM DIY, BMT Bina Ihsanul Fikri Gedongkuning dan Kantor Notaris yang berada di Kota Yogyakarta.

#### c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan buku, arsip-arsip atau dokumen-dokumen.<sup>31</sup> Penulis juga melakukan dokumentasi yaitu dengan cara pengumpulan data-data tertulis yang ada di Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan HAM DIY, BMT Bina Ihsanul Fikri

---

<sup>29</sup> Winarno Surahman, *Pengantar Ilmiah*, (Bandung: CV. Tarsito, 1982), hlm. 132

<sup>30</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), hlm. 57.

<sup>31</sup> Masri Singaribun dan Sofian Efendi, *Metode Penelitian Surve*, (Jakarta: LP3ES, 1989), hlm. 193.



Gedongkuning dan Kantor Notaris yang berada di Kota Yogyakarta.

#### 4. Teknik Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini adalah dengan cara mendeskripsikan dan memberikan interpretasi untuk memperoleh jawaban dari rumusan permasalahan. Secara umum analisa dimaksudkan untuk memberikan penjelasan dan menginterpretasikan secara rasional sistematis menuju cara berpikir yang deduktif-induktif yang sesuai dengan kaidah dalam penyusunan karya ilmiah. Menurut Rusdi Pohan, tujuan utama dari analisis data adalah untuk meringkaskan data dalam bentuk yang mudah dipahami dan mudah ditafsirkan, sehingga hubungan antara problem penelitian dapat dipelajari dan diuji.<sup>32</sup>

Data yang telah dikumpulkan akan dianalisis menggunakan analisis kualitatif, artinya menguji data yang diperoleh dengan perundang-undangan, teori-teori, maupun pendapat ahli sehingga dapat ditarik kesimpulan yang memadai sebagai karya ilmiah skripsi.

Adapun metode yang digunakan adalah:

##### a) Reduksi Data

Dalam pengumpulan data baik data primer maupun sekunder yang dilakukan penyusun pada awalnya tidak terkumpul secara sistematis. Artinya semua data yang dikumpulkan masih

---

<sup>32</sup> Rusdi Pohan, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta: Lanarka Publiser, 2007), hlm.93.

tercampur sehingga sulit untuk dipahami. Dengan metode reduksi data, maka seluruh data yang diperoleh akan dikelompokkan sesuai kelompoknya secara sistematis sehingga mudah untuk dipahami.

#### b) Penyajian Data

Pada dasarnya setiap penelitian tidak instan begitu penyusun mendapatkan data yang mudah dipahami, oleh sebab itu penyusun harus berusaha untuk paham terhadap data yang diperolehnya dan menyajikannya ke dalam bentuk yang lebih sederhana lagi agar mudah dipahami oleh pembaca. Di tahap ini, data yang sulit dipahami atau masih brantakan disajikan dalam bentuk yang lebih mudah dipahami, misalnya table, kategori, dan sebagainya.

#### c) Kesimpulan

Setelah data tersusun secara sistematis dan mudah untuk dipahami, maka tahap selanjutnya adalah mengambil kesimpulan. Data yang diperoleh dari lapangan atau data sekunder di bandingkan dengan data kepustakaan, dalam hal ini tentang tinjauan yuridis keabsahan akta di bawah tangan dengan jaminan fidusia.

### **G. Sistematika Pembahasan**

Pembahasan dalam penelitian ini terdiri dari lima bab, pada setiap bab berisi beberapa sub pembahasan. Hal ini dilakukan untuk mempermudah pembahasan terhadap masalah yang diangkat, maka

penulis berusaha untuk menyusun penulisan ini secara sistematis. Adapun rincian pembahasannya adalah sebagai berikut:

Bab *pertama* berisi tentang pendahuluan yang menjelaskan tentang latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, telaah pustaka, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab *kedua* berisi tentang tinjauan umum mengenai jaminan fidusia, berkaitan dengan pengertian dan asas-asas jaminan fidusia, macam-macam benda, objek jaminan fidusia, subyek jaminan fidusia, pembebanan fidusia, pendaftaran jaminan fidusia, pengalihan fidusia, hapusnya jaminan fidusia, dan eksekusi.

Bab *ketiga* membahas tentang tinjauan keabsahan akta di bawah tangan dengan jaminan fidusia, kekuatan pembuktian dari Notaris dan perbedaan akta otentik dengan akta di bawah tangan.

Bab *keempat* adalah merupakan pokok pembahasan skripsi ini, dimana akan dipaparkan mengenai analisis penulis terkait dengan tinjauan yuridis keabsahan akta di bawah tangan dengan jaminan fidusia dan upaya perlindungan ketika jaminan fidusia itu tidak di daftarkan. Dengan menggunakan segala teori dan dalam studi lapangan yang telah dipaparkan oleh penulis di atas.

Bab kelima merupakan penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran dari hasil penelitian yang dibahas pada bab sebelumnya.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Dari hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Keabsahan akta di bawah tangan tidak hanya sekedar sebagai suatu perbuatan hukum yang menimbulkan akibat-akibat hukum, melainkan juga merupakan kegiatan yang bersumber dari hukum itu sendiri. Sehingga sah atau tidaknya suatu akta di bawah tangan ditentukan menurut Hukum Perdata dan Para Pihak yang bersangkutan.
2. Perlindungan hukum ketika jaminan fidusia itu tidak didaftarkan sangat tergantung kepada kekuatan pada akad perjanjiannya, yaitu jika dibuat dengan akta di bawah tangan maka perlindungan hukumnya sesuai dengan perlindungan terhadap akta di bawah tangan, sedangkan apabila dibuat oleh atau di hadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta notarial sehingga kekuatan hukumnya sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik. Yaitu dengan cara melegalisasi akta di bawah tangan ke notaris.
3. Walaupun dasar hukum Keabsahan Akta Di Bawah Tangan tidak dirumuskan secara khusus dalam pasal undang-undang, tetapi dengan memahami makna yang terkandung dalam pasal-pasal BW yang mengatur akta di bawah tangan tersebut, dapatlah disimpulkan bahwa akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat tidak oleh atau tanpa

perantaraan seseorang pejabat umum, melainkan dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak yang mengadakan perjanjian.

Dalam hal tersebut apabila para pihak menandatangani surat perjanjian tersebut mengakui dan tidak menyangkal tandatangannya, tidak menyangkal isi dan apa yang tertulis dalam surat perjanjian itu, maka akta di bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta ortentik atau resmi.

## **B. Saran**

Pelaksanaan kegiatan penjaminan dengan akta di bawah tangan sangatlah tidak sesuai dengan apa yang diharapkan oleh undang-undang. Sebab tidak menjamin adanya kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara. Oleh sebab itu penulis menyarankan sebagai berikut:

### **1. Saran untuk Kementerian Hukum dan HAM**

Kepada Kementerian Hukum dan HAM selaku tempat pendaftaran fidusia diharapkan lebih berperan aktif dalam memberikan sosialisasi arahan atau tuntunan terhadap Bank maupun Notaris agar Pihak Bank dan Notaris dapat mengarahkan kliennya untuk menyuruh mendaftarkan jaminan fidusia ke Kantor Pendaftaran Fidusia. Agar mendapat jaminan kepastian dan perlindungan hukum.

### **2. Saran untuk Notaris**

Terhadap Notaris agar lebih teliti dan konsisten dengan apa yang telah menjadi kewajibannya dalam melakukan kegiatan sebagai

pejabat pembuat akta tanah dengan tidak membeda-bedakan klien dari golongan apa pun. Dan Notaris dalam menjalankan jabatannya tidak cukup hanya memiliki keahlian bidang hukum saja tetapi juga harus dilandasi dengan tanggung jawab, sehingga dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat senantiasa berpedoman kepada Kode Etik Notaris dan berdasarkan Undang-undang tentang Jabatan Notaris.

### 3. Saran untuk Debitor

Sebagai pihak yang mempunyai utang, debitor seharusnya lebih berperan aktif dalam akad perjanjian, misalnya meminta di daftarkannya suatu jaminannya itu ke Kantor Pendaftaran Fidusia agar mendapat kepastian, keadilan dan memperoleh perlindungan hukum apabila salah satu pihak melanggar perjanjian.

### 4. Saran untuk Kreditor

Bank sebagai pemberi jaminan fidusia sebaiknya tetap menempuh jalur damai dibandingkan dengan jalur litigasi, yakni dengan tetap berdasarkan sistem kekeluargaan. Jika nantinya Nasabah atau debitor melakukan cidera janji atau wanprestasi. Kedua belah pihak dapat melakukan musyawarah mufakat, agar permasalahan tidak sampai ke ranah hukum atau pengadilan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-Buku

- Adjie, Habib, 2008, *Sanksi Perdata & Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: PT. Refika Aditama
- Ali, Zainuddin, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika
- Anshori, Ghofur, Abdul, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta: UII Press
- Fakhriah, Laela, Efa, 2011, *Bukti Elektronik dalam Sistem Pembuktian Perdata*, Bandung: P.T. Alumni
- Hadjon, M, Philipus, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: PT. Bina Ilmu
- HS, Salim, 2016, *Teknik Pembuat Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Kohar, A, 1984, *Notaris Berkomunikasi*, Bandung: Alumni
- Marsudi dan Ali Chidir Mohammad, 1995, *Bab-bab Hukum Perikatan Pengertian-pengertian Elementer*, Bandung: Mandar Maju
- Marzuki, Mahmud, Peter, 2007, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana
- Mertokusumo, Sudikno, 1998, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty
- Mujadi, Kartini dan Widjaja, Gunawan, 2014, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta: Rajawali Pers
- Pohan, Rusdi, 2007, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Yogyakarta: Lanarka Publisier
- Santoso, Urip, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, cetakan ke-1, Jakarta: Kencana.
- Satrio. J, 2005, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Singaribun, Masri dan Efendi, Sofian, 1989, *Metode Penelitian Surve*, Jakarta: LP3ES
- Soekanto, Sarjono, 1999, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UII Press

Soeroso. R, 2010, *Perjanjian Di Bawah Tangan: Pedoman Praktis Pembuatan dan Apikasi Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika

Subekti, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, cetakan xx, Jakarta: PT. Intermedia

Sulistini. T. Elise, dan Erwin. T. Rudy, 1987, *Petunjuk Praktis Menyelesaikan Perkara-Perkara Perdata*, Jakarta: Bina Aksara, 1987

Surahman, Winarno, 1982, *Pengantar Ilmiah*, Bandung: CV. Tarsito

Syahrani, Riduan, 2013, *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung: P.T. Alumni

Triwulan, Tutik, 2011, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta: Kencana

Waluyo, Bambang, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika.

## **B. Undang-undang**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1999 tentang Perumahan dan Pemukiman

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2012 tentang perkoperasian

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

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



### C. Artikel, Jurnal, Skripsi, dan Tesis

Pedoman Teknik Penulisan Skripsi Mahasiswa, Yogyakarta: Fakultas Syari'ah Press, 2009

Lusy K.F.R Gerungan, "Kekuatan Pembuktian Akta Di Bawah Tangan Telah Memperoleh Legalitas Dari Notaris", *Jurnal Dosen Pada Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi Manado*, Vol. XX/No.1/Januari-Maret/2012.

Arief Rezana Dislan, Skripsi "Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Fidusia Yang Tidak Didaftarkan (Studi kasus di Bank HSBC Wilayah Medan)", *Skripsi*, Program Kekhususan Hukum Perdata Dagang, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2009.

Hani Lisdiyani, "Implementasi Jaminan Fidusia Dalam Pemberian Kredit Di BMT Tamzis Yogyakarta". *Skripsi*, Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah Dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2015.

Silvia Eny Kristiani, SH, "Pelaksanaan Perjanjian Kredit Kerja Dengan Jaminan Fidusia pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Bhakti Daya Ekonomi Di Sleman Yogyakarta", *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan, UNDIP, Semarang, 2007.

Vileza Aldyan, "Eksekusi Jaminan Fidusia Akibat Kredit Macet (Kajian Peraturan Kapolri No. 8 Tahun 2011 tentang Pengamanan Eksekusi Jamina Fidusia)". *Skripsi*, Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember, 2012.

Zahroni, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Jaminan Pada Pembayaran Mudharabah di BMT BIF Gedongkuning Yogyakarta", *Skripsi*, Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2008.

### D. Internet

<http://m.hukumonline.com/berita/baca/hol17783/eksekusi-terhadap-benda-objek-perjanjian-fidusia-dengan-akta-di-bawah-tangan> diakses pada hari Kamis Tanggal 16 Maret 2017 Pukul 19.47 WIB.

<https://bmt-bif.co.id/index.php?menu=profile&view=related> di akses pada hari Selasa Tanggal 9 Mei 2017 Pukul 11.19 WIB.

## LAMPIRAN

### DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

#### KANTOR WILAYAH KEMENTERIAN HUKUM DAN HAM DIY

1. Bagaimana keabsahan akta di bawah tangan dengan Jaminan Fidusia?
2. Apakah akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna seperti akta otentik?
3. Bagaimana upaya perlindungan hukum, ketika Jaminan Fidusia itu tidak di daftarkan?
4. Bagaimana realita di lapangan, apakah semua warga negara patuh terhadap aturan mengenai Jaminan Fidusia harus di daftarkan?
5. Boleh/tidak jika ada WNA (Warga Negara Asing) mau mendaftarkan Jaminan Fidusia?
6. Bagaimana jika si pendaftar Jaminan Fidusia meninggal, apakah bisa di wariskan/diteruskan oleh keluarganya atau yang bersangkutan?
7. Bagaimana langkah ke depan yang akan di lakukan oleh Kemenkum HAM dalam kaitannya dengan Jaminan Fidusia yang tidak di daftarkan?

## DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

### KANTOR NOTARIS

1. Bagaimana keabsahan akta di bawah tangan dengan Jaminan Fidusia?
2. Apakah akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna seperti akta otentik?
3. Bagaimana upaya perlindungan hukum, ketika Jaminan Fidusia itu tidak di daftarkan?
4. Boleh/tidak jika ada WNA (Warga Negara Asing) mau mendaftarkan Jaminan Fidusia?
5. Bagaimana jika si pendaftar Jaminan Fidusia meninggal, apakah bisa di wariskan/diteruskan oleh keluarganya atau yang bersangkutan?
6. Apakah ada konflik yang terjadi mengenai akta di bawah tangan dengan Jaminan Fidusia? Jika ada bagaimana cara menyelesaikannya?
7. Bagaimana langkah ke depan yang akan di lakukan oleh Notaris selaku pembuat akta, jika terjadi konflik dalam kaitannya dengan Jaminan Fidusia yang tidak di daftarkan?

## DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

### BMT BINA IHSANUL FIKRI

1. Bagaimana proses perjanjian dengan Jaminan Fidusia?
2. Apakah Jaminan Fidusia itu di daftarkan di Kantor Pendaftaran Fidusia?
3. Apa saja macam-macam Jaminan Fidusia yang di jaminkan?
4. Berapa banyak dan berapa minimal uang yang bisa di pinjamkan kepada debitor?
5. Bagaimana upaya yang dilakukan jika debitor wanprestasi?
6. Apakah ada dept collector jika terjadi kredit macet?
7. Bagaimana cara penyelesaian jika terjadi sengketa?

Contoh *LEGALISASI*

Nomor : 2350/L/IV/2017

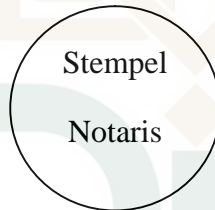
Yang bertanda tangan dibawah ini saya,  
XX, S.H.

Notaris di Yogyakarta, menerangkan bahwa saya  
telah membacakan secara jelas isi surat ini kepada :

1. ----
2. ----
3. ----
4. ----

Yang saya Notaris kenal, setelah itu mereka  
Menandatangani surat ini di hadapan saya, Notaris.

Yogyakarta, -----



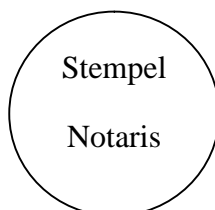
XX, S.H

Contoh *GEWAARMERKT*

Nomor :

Tanggal :

**Telah didaftarkan dan dibukukan dalam BUKU  
DAFTAR SURAT DI BAWAH TANGAN YANG DI  
BUKUKAN oleh saya, Notaris di Kota Yogyakarta.**



**XX, S.H**



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Alamat : Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274)512840, Fax.(0274)545614  
<http://syariah.uin-suka.ac.id> Yogyakarta 55281

No. : B-865 /Un.02/DS.1/PN.00/ 3 /2017  
Hal : *Permohonan Izin Penelitian*

30 Maret 2017

Kepada  
Yth. Kepala Kanwil Kementerian Hukum dan HAM DIY  
di. Yogyakarta

Assalamualaikum wr.wb.


Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta memohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin kepada mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga sebagaimana yang tersebut di bawah ini :

No.	Nama	NIM	JURUSAN
1.	Risal Nur Hartanto	13340023	Ilmu Hukum

Untuk meminta surat izin penelitian yang ditujukan kepada Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan HAM DIY, guna mendapatkan data dan informasi dalam rangka Penulisan Karya Tulis Ilmiah (Skripsi ) yang berjudul "TINJAUAN YURIDIS KEABSAHAN AKTA DI BAWAH TANGAN DENGAN JAMINAN FIDUSIA".

Demikian kami sampaikan, atas bantuan dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih

Wassalamualaikum wr.wb

a.n. Dekan,  
Wakil Dekan Bidang Akademik,  
  
**Dr. H. Rivanta, M.Hum.**  
NIP. 19660415 199303 1 002

Tembusan :  
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Alamat : Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274)512840, Fax.(0274)545614  
<http://syariah.uin-suka.ac.id> Yogyakarta 55281

No. : B-293 /Un.02/DS.1/PN.00/ 3 /2017  
Hal : **Permohonan Izin Penelitian**

24 Maret 2017

Kepada  
Yth. Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta  
Cq Kepala Bagian Perijinan  
di. Yogyakarta

Assalamualaikum wr.wb.

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta memohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin kepada mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga sebagaimana yang tersebut di bawah ini :

No.	Nama	NIM	JURUSAN
1.	Risal Nur Hartanto	13340023	Ilmu Hukum

Untuk meminta surat izin penelitian yang ditujukan kepada Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan HAM DIY dan Beberapa Kantor Notaris di DIY, guna mendapatkan data dan informasi dalam rangka Penulisan Karya Tulis Ilmiah (Skripsi) yang berjudul "TINJAUAN YURIDIS KEABSAHAN AKTA DI BAWAH TANGAN DENGAN JAMINAN FIDUSIA".

Demikian kami sampaikan, atas bantuan dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih

Wassalamualaikum wr.wb

a.n. Dekan,  
Wakil Dekan Bidang Akademik,

  
**Dr. H. Riyanta, M.Hum.**

NIP. 19660415 199303 1 002

Tembusan :

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Alamat : Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274)512840, Fax.(0274)545614  
<http://syariah.uin-suka.ac.id> Yogyakarta 55281

No. : B-1014/Un.02/DS.1/PN.00/ 4 /2017  
Hal : *Permohonan Izin Penelitian*

18 April 2017

Kepada  
Yth. Drs. Mohammad Yusuf, S.H., Dipl. Eng.  
Notaris & PPAT  
di. Yogyakarta

Assalamualaikum wr.wb.

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta memohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin kepada mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga sebagaimana yang tersebut di bawah ini :

No.	Nama	NIM	JURUSAN
1.	Risal Nur Hartanto	13340023	Ilmu Hukum

Untuk mengadakan penelitian di Kantor Notaris & PPAT Drs. Mohammad Yusuf, S.H., Dipl.Eng, guna mendapatkan data dan informasi dalam rangka Penulisan Karya Tulis Ilmiah (Skripsi ) yang berjudul "TINJAUAN YURIDIS KEABSAHAN AKTA DI BAWAH TANGAN DENGAN JAMINAN FIDUSIA".

Demikian kami sampaikan, atas bantuan dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih

Wassalamualaikum wr.wb

a.n. Dekan,  
Wakil Dekan Bidang Akademik,



Tembusan :

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Alamat : Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274)512840, Fax.(0274)545614  
<http://syariah.uin-suka.ac.id> Yogyakarta 55281

No. : B-865/Un.02/DS.1/PN.00/ 3 /2017  
Hal : *Permohonan Izin Penelitian*

30 Maret 2017

Kepada  
Yth. Dyah Maryulina BM, S.H.  
Notaris dan PPAT  
di. Yogyakarta

Assalamualaikum wr.wb.

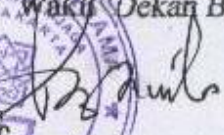
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta memohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin kepada mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga sebagaimana yang tersebut di bawah ini :

No.	Nama	NIM	JURUSAN
1.	Risal Nur Hartanto	13340023	Ilmu Hukum

Untuk meminta surat izin penelitian yang ditujukan kepada Kantor Notaris dan PPAT Dyah Maryulina BM, S.H, guna mendapatkan data dan informasi dalam rangka Penulisan Karya Tulis Ilmiah (Skripsi ) yang berjudul "TINJAUAN YURIDIS KEABSAHAN AKTA DI BAWAH TANGAN DENGAN JAMINAN FIDUSIA".

Demikian kami sampaikan, atas bantuan dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih

Wassalamualaikum wr.wb

an. Dekan,  
Wakil Dekan Bidang Akademik,  
  
**Dr. H. Riyanta, M.Hum.**  
NIP. 19660415 199303 1 002

Tembusan :

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Alamat : Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274)312840, Fax.(0274)545614  
<http://syariah.uin-suka.ac.id> Yogyakarta 55281

No. : B-10/Y/Un.02/DS.1/PN.00/ 7 /2017  
Hal : *Permohonan Izin Penelitian*

18 April 2017

Kepada  
Yth. Pimpinan BMT Bina Ihsanul Fikri (BIF) Gedongkuning  
di. Yogyakarta

Assalamualaikum wr.wb.

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta memohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin kepada mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga sebagaimana yang tersebut di bawah ini :

No.	Nama	NIM	JURUSAN
1.	Risal Nur Hartanto	13340023	Ilmu Hukum

Untuk mengadakan penelitian di BMT BINA IHSANUL FIKRI (BIF) GEDONGKUNING YOGYAKARTA, guna mendapatkan data dan informasi dalam rangka Penulisan Karya Tulis Ilmiah (Skripsi ) yang berjudul "TINJAUAN YURIDIS KEABSAHAN AKTA DI BAWAH TANGAN DENGAN JAMINAN FIDUSIA".

Demikian kami sampaikan, atas bantuan dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih

Wassalamualaikum wr.wb

a.n. Dekan,  
Wakil Dekan Bidang Akademik,

**Dr. H. Riyanta, M.Hum.**  
NIP. 19660415 199303 1 002



Tembusan :  
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

LAPORAN BULANAN JUMLAH PERMOHONAN JAMINAN FIDUSIA  
 KANTOR WILAYAH PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA  
 KEPADA DIREKTORAT JENDERAL ADMINISTRASI HUKUM UMUM  
 TAHUN 2017

No.	Jenis Transaksi	JAN	FEB	MAR	APR	MAY	JUN	JUL	AGU	SEP	OKT	NOV	DES	Jumlah Transaksi		
														Pendaftaran	Perubahan Penghapusan	
1.	PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA															
	pendaftaran	7.784	6.832	8.121	3.999	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26.736	
	perubahan	23	12	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39	
	penghapusan	334	245	370	264	-	-	-	-	-	-	-	-		1.213	
	<b>Jumlah</b>	<b>8.141</b>	<b>7.089</b>	<b>8.495</b>	<b>4.263</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26.736</b>	<b>39</b>	<b>1.213</b>



JENIS PENERIMAAN NEGARA BUKAN PAJAK	SATUAN	TARIF	
E. FIDUSIA			
1. Pendaftaran Jaminan Fidusia			
a. Untuk Nilai Penjaminan sampai dengan Rp50.000.000,00 (Lima Puluh Juta Rupiah)	Per Akta	Rp	50.000,00
b. Untuk Nilai Penjaminan di Atas Rp50.000.000,00 (Lima Puluh Juta Rupiah) sampai dengan Rp100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah)	Per Akta	Rp	100.000,00
c. Untuk Nilai Penjaminan di Atas Rp100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah) sampai dengan Rp250.000.000,00 (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)	Per Akta	Rp	200.000,00
d. Untuk Nilai Penjaminan di Atas Rp250.000.000,00 (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) sampai dengan Rp500.000.000,00 (Lima Ratus Juta Rupiah)	Per Akta	Rp	400.000,00
e. Untuk Nilai Penjaminan di Atas Rp500.000.000,00 (Lima Ratus Juta Rupiah) sampai	Per Akta	Rp	800.000,00



JENIS PENERIMAAN NEGARA BUKAN PAJAK	SATUAN	TARIF
dengan Rp1.000.000.000,00 (Satu Miliar Rupiah)		
f. Untuk Penjaminan di Atas Rp1.000.000.000,00 (Satu Milyar Rupiah) sampai dengan Rp100.000.000.000,00 (Seratus Miliar Rupiah)	Per Akta	Rp 1.600.000,00
g. Untuk Penjaminan di Atas Rp100.000.000.000,00 (Seratus Miliar Rupiah) sampai dengan Rp500.000.000.000,00 (Lima Ratus Miliar Rupiah).	Per Akta	Rp 3.200.000,00
h. Untuk Penjaminan di Atas Rp500.000.000.000,00 (Lima Ratus Miliar Rupiah) sampai dengan Rp1.000.000.000.000,00 (Satu Triliun Rupiah)	Per Akta	Rp 6.400.000,00
i. Untuk Penjaminan di Atas Rp1.000.000.000.000,00 (Satu Triliun Rupiah)	Per Akta	Rp 12.800.000,00
2. Permohonan Perubahan Hal yang Tercantum dalam Sertifikat Jaminan Fidusia.	Per Permohonan	Rp 200.000,00
3. Pencarian/unduh (search/download) data Fidusia Secara Online	Per Pencarian	Rp 50.000,00



**SURAT KETERANGAN WAWANCARA**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Drs. Mohammad Yusuf, S.H., Dipl. Eng.  
Jabatan : Notaris dan PPAT  
Alamat : Jl. Menteng Supeno No. 70 Yogyakarta.

Menerangkan bahwa nama di bawah ini:

Nama : Risal Nur Hartanto  
Alamat : Purbayan RT57/RW14 Kotagede Yogyakarta  
Pendidikan : Mahasiswa Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas  
Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

Telah melakukan wawancara dengan saya pada hari Rabu tanggal 19-9-2017 bertempat di Kantor Notaris & PPAT guna untuk melengkapi data skripsi saya yang berjudul "TINJAUAN YURIDIS KEABSAHAN AKTA DI BAWAH TANGAN DENGAN JAMINAN FIDUSIA".

Demikian surat keterangan ini di buat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 19 - 9 - 2017



Drs. Mohammad Yusuf, S.H., Dipl. Eng.  
( )

## SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dyah Maryulina BM, SH, MH.  
Jabatan : Notaris & PPAT kota Yogyakarta  
Alamat : Jl Gondosuli 14, Semaki, UH, YK.

Menerangkan bahwa nama di bawah ini:

Nama : Risal Nur Hartanto  
Alamat : Purbayan RT57/RW14 Kotagede Yogyakarta  
Pendidikan : Mahasiswa Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas  
Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

Telah melakukan wawancara dengan saya pada hari *Senin* tanggal *10-4-17* bertempat  
di *ICofor* guna untuk melengkapi data skripsi saya yang berjudul  
"TINJAUAN YURIDIS KEABSAHAN AKTA DI BAWAH TANGAN DENGAN  
JAMINAN FIDUSIA".

Demikian surat keterangan ini di buat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, *10-4-* 2017

KANTOR  
NOTARIS & PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
DYAH MARYULINA BUDI MUMPUNI, S.H.  
YOGYAKARTA

( *Dyah Maryulina BM, SH, MH.* )

## SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : NGADIYA, S.H. / MIP 19690618 198903 1 001  
Jabatan : PENYUKUH HUKUM  
Alamat : KANWIL HUKUM DAN HAM DIY

Menerangkan bahwa nama di bawah ini:

Nama : Risal Nur Hartanto  
Alamat : Purbayan RT57/RW14 Kotagede Yogyakarta  
Pendidikan : Mahasiswa Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas  
Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

Telah melakukan wawancara dengan saya pada hari SENIN tanggal 10-4-17 bertempat di KANTOR KANWIL DIY guna untuk melengkapi data skripsi saya yang berjudul "TINJAUAN YURIDIS KEABSAHAN AKTA DI BAWAH TANGAN DENGAN JAMINAN FIDUSIA".

Demikian surat keterangan ini di buat untuk digunakan sebagaimana mestinya.



Yogyakarta, 10-4-2017

( Ngadiya . S.H )



SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Saiful Rizal  
Jabatan : Manager  
Alamat : Jl. Repunangan n. 28 n. Kotagede Yogyakarta

Menerangkan bahwa nama di bawah ini:

Nama : Risal Nur Hartanto  
Alamat : Purbayan RT57/RW14 Kotagede Yogyakarta  
Pendidikan : Mahasiswa Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas  
Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

Telah melakukan wawancara dengan saya pada hari *Senin* tanggal *27-09-17* bertempat di *BMT BIF Gebengguning* guna untuk melengkapi data skripsi saya yang berjudul "TINJAUAN YURIDIS KEABSAHAN AKTA DI BAWAH TANGAN DENGAN JAMINAN FIDUSIA".

Demikian surat keterangan ini di buat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, *27-9-2017*



*Rizal*



Yogyakarta, 27 Maret 2017

Kepada Yth. :

Nomor : 074/3086/Kesbangpol/2017  
Perihal : Rekomendasi Penelitian

1. Kepala Kementerian Hukum dan Ham RI. Kantor Wilayah DIY
2. Walikota Yogyakarta  
Up. Kepala Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Kota Yogyakarta

Di

YOGYAKARTA

Memperhatikan surat :

Dari : Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum,  
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta  
Nomor : B-793/Un.02/DS.1/PN.00/3/2017  
Tanggal : 24 Maret 2017  
Perihal : Permohonan Izin Penelitian

Setelah mempelajari surat permohonan dan proposal yang diajukan, maka dapat diberikan surat rekomendasi tidak keberatan untuk melaksanakan riset/penelitian dalam rangka penyusunan skripsi dengan judul proposal: **"TINJAUAN YURIDIS KEABSAHAN AKTA DI BAWAH TANGAN DENGAN JAMINAN FIDUSIA"** kepada:

Nama : RISAL NUR HARTANTO  
NIM : 13340023  
No. HP/Identitas : 087775552207 / 3471142310930001  
Prodi/Jurusan : Ilmu Hukum  
Fakultas/PT : Syari'ah dan Hukum, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta  
Lokasi Penelitian : Kemendikbud DIY dan kantor notaris di Kota Yogyakarta  
Waktu Penelitian : 27 Maret 2017 s.d. 27 Mei 2017

Sehubungan dengan maksud tersebut, diharapkan agar pihak yang terkait dapat memberikan bantuan / fasilitas yang dibutuhkan.

Kepada yang bersangkutan diwajibkan :

1. Menghormati dan mentaati peraturan dan tata tertib yang berlaku di wilayah riset/penelitian;
2. Tidak dibenarkan melakukan riset/penelitian yang tidak sesuai atau tidak ada kaitannya dengan judul riset/penelitian dimaksud;
3. Menyerahkan hasil riset/penelitian kepada Badan Kesbangpol DIY.
4. Surat rekomendasi ini dapat diperpanjang maksimal 2 (dua) kali dengan menunjukkan surat rekomendasi sebelumnya, paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sebelum berakhirnya surat rekomendasi ini.

Rekomendasi Izin Riset/Penelitian ini dinyatakan tidak berlaku, apabila ternyata pemegang tidak mentaati ketentuan tersebut di atas.

Demikian untuk menjadikan maklum.



Tembusan disampaikan Kepada Yth :

1. Gubernur DIY (sebagai laporan)
2. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta
3. Yang bersangkutan.



**KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA RI  
KANTOR WILAYAH DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

JL. Gedong Kuning No. 146 Yogyakarta. Telepon. (0274) 378431  
website : [www.kumham-jogja.info](http://www.kumham-jogja.info)

**SURAT KETERANGAN TELAH MELAKSANAKAN PENELITIAN**

**Nomor :W14.UM.01.01- 2929**

Yang bertanda tangan di bawah ini saya Kepala Sub Bidang Bidang Pelayanan Hukum Umum dan Kekayaan Intelektual pada Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Daerah Istimewa Yogyakarta dengan ini menerangkan bahwa mahasiswa di bawah ini :

**Nama : Risal Nur Hartanto**  
**NIM : 13340023**  
**Fakultas : Syari'ah dan Hukum, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta**  
**Prog. Studi : Ilmu Hukum**

telah melakukan penelitian atau riset guna penulisan Skripsi dengan judul : **"Tinjauan Yuridis Keabsahan Akta Di Bawah Tangan Dengan Jaminan Fidusia"** pada Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan HAM Daerah Istimewa Yogyakarta.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

Yogyakarta, 27 April 2017

Kepala Sub Bidang Pelayanan Hukum Umum  
dan Kekayaan Intelektual



Santi Medina Panjaitan, SH.M.H

NIP. 19780524 200112 2 001



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**SURAT KETERANGAN**

No : 15/SK/BMTBIF/V/2017

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Muhammad Ridwan, SE.M.Ag  
Jabatan : Direktur BMT Bina Ihsanul Fikri  
Alamat : Jl. Rejowinangun No 28 B Yogyakarta

Menerangkan bahwa :

Nama : Risal Nur Hartanto  
NIM : 13340023  
Instansi : Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

Telah melakukan Penelitian di BMT Bina Ihsanul Fikri dengan judul "*Tinjauan Yuridis Keabsahan Akta Di Bawah Tangan Dengan Jaminan Fidusia*" Sebagai prasyarat untuk kelulusan.

Demikian Surat keterangan ini , semoga dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 02 Mei 2017



M. Ridwan, SE, M.Ag  
Direktur



Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji(Qs. Al-Ma'idah 01)

**AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH**  
NO : .. /MBA/BMT-BIF/ .. /2006

Yang bertanda tangan dibawah ini:

**Nama** :  
**Jabatan** :  
**Alamat** :

Dalam hal ini bertindak dalam jabatannya selaku Manager dari dan oleh karenanya untuk dan atas nama serta sah mewakili kepentingan BMT Bina Ihsanul Fikri (BIF), berkedudukan .....yogyakarta, selanjutnya disebut **pihak I**.

**Nama** :  
**Pekerjaan** :  
**Alamat** :

Untuk dan atas nama diri sendiri dan telah mendapat persetujuan dari suami / istri, selanjutnya disebut **pihak II**

Bahwa Pihak I dan Pihak II telah setuju dan mufakat untuk menandatangani dan melaksanakan Akad Pembiayaan *Murabahah* dengan kesepakatan akan hal-hal berikut :

1. Pihak I setuju untuk memberikan pembiayaan *Murabahah* kepada pihak II sebesar Rp.....,- ( ..... ), untuk pembelian barang berupa .....
2. Pihak I, memberikan kuasa / mewakilkan kepada pihak II untuk pembelian barang tersebut. Bukti pembelian barang harus diserahkan kepada pihak I.
3. Pihak II mengakuinya sebagai hutang kepada Pihak I dan berjanji membayar lunas dan penuh sebagaimana mestinya dalam jangka waktu ..... Bulan dengan cara pengembalian angsuran harian/mingguan/bulanan/jatuh tempo, dan harus sudah lunas pada tanggal .....
4. Barang tersebut dibeli pihak II dari pihak I seharga Rp. .......( ..... ) dengan perincian Harga Pokok Rp..... ( ..... ) ditambah keuntungan sebesar Rp..... ( ..... ), adapun besarnya angsuran yang harus dibayar pihak II. kepada pihak I sebagai berikut :
 

a. Angsuran Pokok	: Rp.
b. Keuntungan	: Rp.
c. Tabungan	: Rp.
d. Infak	: Rp. _____ +
<b>Total Angsuran</b>	<b>: Rp.</b>
5. Pihak I berhak untuk mendebet Rekening Tabungan / Simpanan milik pihak II yang ada pada pihak Pihak I untuk angsuran dan pelunasan pembayaran kembali pembiayaan yang dimaksud nomor 4 diatas. Bila terjadi tunggakan 3 kali berturut – turut maka dikenakan sanksi berupa denda 3% kali saldo pokok pembiayaan dan denda tersebut dimasukkan kedalam dana sosial
6. Apabila pihak II tidak menyelesaikan pembayaran kembali pembiayaan sebagaimana yang telah di jadwalkan sesuai angsuran yang telah ditetapkan , maka Pihak I akan menempuh jalan musyawarah untuk mufakat guna menyelesaikan kewajiban Pihak II dengan jangka waktu 14 ( Empat belas ) hari sejak tanggal pembayaran angsuran wajib di lakukan.
7. Apabila dalam jangka waktu yang telah disepakati tersebut pada Nomor 6 diatas, pihak II belum dapat menyelesaikan kewajibanya, maka pihak I berhak menjual di depan umum dan atau meminta kepada **Badan Arbitrase Syariah** atau **Pengadilan** yang berkedudukan diwilayah D.I Yogyakarta untuk menyita atau mengeksekusi jaminan yang diserahkan oleh Pihak II atau mengambil tindakan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk menyelesaikan pembayan kembali pembiayaan tersebut..

8. Untuk menjamin pembayaran kembali fasilitas pembiayaan Pihak II kepada Pihak I, maka dengan ini Pihak II berjanji, menyatakan dan sepakat menjaminkan kepada Pihak I bahwa:
  - a. Pihak II menyerahkan jaminan kepada Pihak I berupa :
    - 
    -
  - b. Surat objek jaminan menjadi milik Pihak I, sedang objek fisik jaminan tersebut tetap berada pada dan kekuasaan Pihak II selaku peminjam pakai, *Obyek jaminan hanya dapat dipergunakan Pihak II menurut sifat dan peruntukannya.*
  - c. Pihak II berkewajiban untuk memelihara objek jaminan tersebut dengan sebaik-baiknya dan dilarang menjual, mengalihkan atau menghilangkan sebagian atau seluruhnya dari objek jaminan tersebut, apabila sebagian dan atau seluruhnya dari objek jaminan hilang, rusak atau diantara objek jaminan tersebut ada yang tidak dapat dipergunakan lagi, maka Pihak II wajib untuk mengganti bagian dan atau seluruhnya dari objek jaminan yang sejenis dan atau nilainya setara dengan yang digantikan serta dapat disetujui Pihak I
9. Jika hasil penjualan barang jaminan ternyata tidak mencukupi untuk menutup seluruh kewajibannya, maka pihak ke II berkewajiban menyelesaikan kewajiban dengan menyerahkan jaminan baru yang nilainya mencukupi atau melunasinya secara tunai. Namun jika hasil penjualan barang jaminan melebihi seluruh kewajibannya, maka pihak I berkewajiban mengembalikan sisa penjualannya kepada pihak ke II.
10. Jika Pihak ke II tidak memiliki jaminan lain atau tidak mampu melunasi secara tunai maka pihak II masih dinyatakan memiliki pinjaman pada pihak I.
11. Akad pembiayaan ini mengikat sampai kepada seluruh ahli waris pihak ke II.
12. Kedua belah sepakat untuk mengakhiri perjanjian ini apabila pihak II telah mengembalikan seluruh jumlah pembiayaan Pihak I termasuk seluruh kewajiban yang harus dibayar pihak II kepada pihak I atau pihak lain yang terkait dari akibat perjanjian ini.
13. Demikian akad pembiayaan ini dibuat dan ditandatangani dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun, hal-hal yang belum tercantum dan diatur dalam akad in maka akan dimusyawarahkan bersama.

Yogyakarta, .....

Pihak I

Menyetui

Pihak II

.....  
Manajer

.....  
Istri/suami

.....  
Anggota

Saksi-saksi:

1. ....
2. ....

Bukti Transaksi

1. kwitansi
2. Akad pembiayaan
3. Monitoring



**SALINAN**

PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 21 TAHUN 2015

TENTANG

TATA CARA PENDAFTARAN JAMINAN FIDUSIA DAN  
BIAYA PEMBUATAN AKTA JAMINAN FIDUSIA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang :
- a. bahwa untuk meningkatkan pelayanan pendaftaran jaminan fidusia dengan mudah, cepat, dan biaya rendah, perlu dilakukan pelayanan pendaftaran jaminan fidusia secara elektronik;
  - b. bahwa ketentuan mengenai tata cara pendaftaran jaminan fidusia sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat sehingga perlu diganti;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b serta untuk melaksanakan ketentuan Pasal 5 ayat (2) dan Pasal 13 ayat (4) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia;
- Mengingat :
1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  2. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 168, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3889);

MEMUTUSKAN:

- Menetapkan : PERATURAN PEMERINTAH TENTANG TATA CARA  
PENDAFTARAN JAMINAN FIDUSIA DAN BIAYA PEMBUATAN  
AKTA JAMINAN FIDUSIA.

BAB I . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 2 -

## BAB I KETENTUAN UMUM

### Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan:

1. 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 hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya.
2. Pemberi Fidusia adalah orang perseorangan atau korporasi pemilik benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia.
3. Penerima Fidusia adalah orang perseorangan atau korporasi yang mempunyai piutang yang pembayarannya dijamin dengan Jaminan Fidusia.
4. Kantor Pendaftaran Fidusia adalah kantor yang menerima permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia dan menerbitkan Sertifikat Jaminan Fidusia secara elektronik.
5. Pejabat Pendaftaran Jaminan Fidusia yang selanjutnya disebut Pejabat adalah pejabat yang ditunjuk untuk menerima pendaftaran Jaminan Fidusia dan menandatangani secara elektronik sertifikat Jaminan Fidusia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
6. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dan hak asasi manusia.

### Pasal 2

- (1) Permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia, permohonan perbaikan sertifikat Jaminan Fidusia, permohonan perubahan sertifikat Jaminan Fidusia, dan pemberitahuan penghapusan sertifikat Jaminan Fidusia diajukan oleh Penerima Fidusia, kuasa atau wakilnya kepada Menteri.

(2) Permohonan . . .





PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 3 -

- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan melalui sistem pendaftaran Jaminan Fidusia secara elektronik.

## BAB II PENDAFTARAN JAMINAN FIDUSIA

### Pasal 3

Permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 memuat:

- a. identitas pihak Pemberi Fidusia 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 penjaminan; dan
- f. nilai benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia.

### Pasal 4

Permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diajukan dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal pembuatan akta Jaminan Fidusia.

### Pasal 5

- (1) Permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia yang telah memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 memperoleh bukti pendaftaran.
- (2) Bukti pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
  - a. nomor pendaftaran;
  - b. tanggal pengisian aplikasi;
  - c. nama pemohon;

d. nama . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 4 -

- d. nama Kantor Pendaftaran Fidusia;
- e. jenis permohonan; dan
- f. biaya pendaftaran Jaminan Fidusia.

#### Pasal 6

- (1) Pemohon melakukan pembayaran biaya pendaftaran Jaminan Fidusia melalui bank persepsi berdasarkan bukti pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2).
- (2) Pendaftaran Jaminan Fidusia dicatat secara elektronik setelah pemohon melakukan pembayaran biaya pendaftaran Jaminan Fidusia.

#### Pasal 7

- (1) Jaminan Fidusia lahir pada tanggal yang sama dengan tanggal Jaminan Fidusia dicatat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2).
- (2) Sertifikat Jaminan Fidusia ditandatangani secara elektronik oleh Pejabat pada Kantor Pendaftaran Fidusia.

#### Pasal 8

Sertifikat Jaminan Fidusia dapat dicetak pada tanggal yang sama dengan tanggal Jaminan Fidusia dicatat.

#### Pasal 9

- (1) Dalam hal terjadi kesalahan pengisian data dalam permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, dan huruf f yang diketahui setelah sertifikat Jaminan Fidusia dicetak, Penerima Fidusia, kuasa atau wakilnya harus mengajukan permohonan perbaikan sertifikat Jaminan Fidusia kepada Menteri.
- (2) Permohonan perbaikan sertifikat Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
  - a. nomor dan tanggal sertifikat Jaminan Fidusia yang akan diperbaiki;
  - b. data . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 5 -

- b. data perbaikan; dan
  - c. keterangan perbaikan.
- (3) Permohonan perbaikan sertifikat Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud pada ayat (2) melampirkan:
- a. salinan sertifikat Jaminan Fidusia yang akan diperbaiki;
  - b. fotokopi bukti pembayaran biaya pendaftaran Jaminan Fidusia; dan
  - c. salinan akta Jaminan Fidusia.

#### Pasal 10

Permohonan perbaikan sertifikat Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 diajukan dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal sertifikat Jaminan Fidusia diterbitkan.

### BAB III PERUBAHAN SERTIFIKAT JAMINAN FIDUSIA

#### Pasal 11

- (1) Dalam hal terjadi kesalahan pengisian atau perubahan data dalam permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia mengenai jumlah nilai penjaminan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf e dalam kategori nilai penjaminan yang berbeda, Penerima Fidusia, kuasa atau wakilnya harus mengajukan permohonan perubahan sertifikat Jaminan Fidusia kepada Menteri.
- (2) Permohonan perubahan sertifikat Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
- a. nomor dan tanggal sertifikat terakhir;
  - b. nama dan tempat kedudukan notaris;
  - c. data perubahan; dan
  - d. keterangan perubahan.

Pasal 12 . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 6 -

#### Pasal 12

- (1) Permohonan perubahan sertifikat Jaminan Fidusia yang telah memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 memperoleh bukti pendaftaran.
- (2) Bukti pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
  - a. nomor pendaftaran;
  - b. tanggal pengisian aplikasi;
  - c. nama pemohon;
  - d. nama Kantor Pendaftaran Fidusia;
  - e. jenis permohonan; dan
  - f. biaya permohonan perubahan sertifikat Jaminan Fidusia.

#### Pasal 13

- (1) Pemohon melakukan pembayaran biaya permohonan perubahan sertifikat Jaminan Fidusia melalui bank persepsi berdasarkan bukti pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2).
- (2) Pendaftaran perubahan sertifikat Jaminan Fidusia dicatat setelah pemohon melakukan pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

#### Pasal 14

- (1) Sertifikat perubahan atas sertifikat Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 dapat dicetak setelah pembayaran biaya permohonan dilakukan.
- (2) Sertifikat perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dicetak pada tanggal yang sama dengan tanggal permohonan perubahan sertifikat Jaminan Fidusia dicatat.

#### Pasal 15

Sertifikat perubahan ditandatangani secara elektronik oleh Pejabat pada Kantor Pendaftaran Fidusia.



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 7 -

#### BAB IV PENGHAPUSAN JAMINAN FIDUSIA

##### Pasal 16

- (1) Jaminan Fidusia hapus karena:
  - a. hapusnya utang yang dijamin dengan fidusia;
  - b. pelepasan hak atas Jaminan Fidusia oleh Penerima Fidusia; atau
  - c. musnahnya benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia.
- (2) Dalam hal Jaminan Fidusia hapus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka Penerima Fidusia, kuasa atau wakilnya, wajib memberitahukan kepada Menteri dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal hapusnya Jaminan Fidusia.
- (3) Pemberitahuan penghapusan Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit memuat:
  - a. keterangan atau alasan hapusnya Jaminan Fidusia;
  - b. nomor dan tanggal sertifikat Jaminan Fidusia;
  - c. nama dan tempat kedudukan notaris; dan
  - d. tanggal hapusnya Jaminan Fidusia.

##### Pasal 17

- (1) Berdasarkan pemberitahuan penghapusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16, Jaminan Fidusia dihapus dari daftar Jaminan Fidusia dan diterbitkan keterangan penghapusan yang menyatakan sertifikat Jaminan Fidusia yang bersangkutan tidak berlaku lagi.
- (2) Jika Penerima Fidusia, kuasa atau wakilnya tidak memberitahukan penghapusan Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16, Jaminan Fidusia yang bersangkutan tidak dapat didaftarkan kembali.

BAB V . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 8 -

BAB V  
BIAYA PEMBUATAN AKTA JAMINAN FIDUSIA

Pasal 18

Pembuatan akta Jaminan Fidusia dikenakan biaya yang besarnya ditentukan berdasarkan nilai penjaminan, dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. nilai penjaminan sampai dengan Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), biaya pembuatan akta paling banyak 2,5% (dua koma lima perseratus);
- b. nilai penjaminan di atas Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sampai dengan Rp1.000.000.000,00, (satu miliar rupiah), biaya pembuatan akta paling banyak 1,5% (satu koma lima perseratus); dan
- c. nilai penjaminan di atas Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), biaya pembuatan akta berdasarkan kesepakatan antara notaris dengan para pihak, tetapi tidak melebihi 1% (satu perseratus) dari objek yang dibuatkan aktanya.

BAB VI  
KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 19

Seluruh data yang diisi dalam permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia, permohonan perbaikan sertifikat Jaminan Fidusia, permohonan perubahan sertifikat Jaminan Fidusia, dan pemberitahuan penghapusan sertifikat Jaminan Fidusia secara elektronik serta penyimpanan dokumen fisiknya menjadi tanggung jawab Penerima Fidusia, kuasa atau wakilnya.

Pasal 20 . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 9 -

#### Pasal 20

- (1) Seluruh data yang tersimpan dalam pangkalan data sebagai hasil proses pendaftaran Jaminan Fidusia mempunyai kekuatan yang sama dengan buku daftar fidusia.
- (2) Menteri berwenang melaksanakan pengelolaan pangkalan data pendaftaran Jaminan Fidusia.

#### BAB VII KETENTUAN PERALIHAN

#### Pasal 21

Jaminan Fidusia yang telah didaftarkan sebelum Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku, pemberitahuan penghapusannya dilakukan berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah ini.

#### BAB VIII KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 22

Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku, Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 170 Tahun 2000, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4005), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

#### Pasal 23

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 10 -

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 6 April 2015  
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

JOKO WIDODO

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 6 April 2015  
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

YASONNA H. LAOLY

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2015 NOMOR 80

Salinan sesuai dengan aslinya

KEMENTERIAN SEKRETARIAT NEGARA  
REPUBLIK INDONESIA

Asisten Deputi Perundang-undangan  
Bidang Perekonomian,



Silvanna Djaman





PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 21 TAHUN 2015  
TENTANG  
TATA CARA PENDAFTARAN JAMINAN FIDUSIA DAN  
BIAYA PEMBUATAN AKTA JAMINAN FIDUSIA

I. UMUM

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia menegaskan bahwa benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia wajib didaftarkan. Pendaftaran Jaminan Fidusia tersebut untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan.

Berdasarkan Pasal 37 ayat (2) dan Pasal 39 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia dibentuk Kantor Pendaftaran Fidusia yang berada dalam lingkup tugas Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan wilayah kerja mencakup seluruh wilayah Negara Republik Indonesia. Dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia, Kantor Pendaftaran Fidusia melakukan pendaftaran Jaminan Fidusia secara manual yang pada penerapannya memiliki beberapa kendala, antara lain tidak tercapainya pelayanan *one day service* mengingat permohonan yang masuk sangat banyak melampaui kemampuan sumber daya manusia dan sarana yang ada. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, perlu diciptakan pola pelayanan pendaftaran Jaminan Fidusia secara elektronik (*online system*).

Peraturan Pemerintah ini berisi pengaturan mengenai tata cara pendaftaran Jaminan Fidusia secara elektronik, yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia. Pada prinsipnya, substansi yang diatur dalam Peraturan Pemerintah ini tidak berbeda jauh dengan pengaturan yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia.

Substansi . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 2 -

Substansi yang diatur dalam Peraturan Pemerintah ini antara lain mengenai permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia, perbaikan sertifikat Jaminan Fidusia, perubahan sertifikat Jaminan Fidusia, pemberitahuan penghapusan Jaminan Fidusia, dan biaya pembuatan akta Jaminan Fidusia. Semua tata cara pendaftaran itu dilakukan secara elektronik dan dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai jenis dan tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Adapun pengaturan baru yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah ini, antara lain:

- a. adanya kewajiban bagi Penerima Fidusia, kuasa atau wakilnya untuk memberitahukan penghapusan Jaminan Fidusia. Pemberitahuan penghapusan tersebut tidak dikenakan biaya. Dengan tidak adanya biaya yang dikenakan diharapkan Penerima Fidusia, kuasa atau wakilnya dapat melakukan pemberitahuan penghapusan Jaminan Fidusia tersebut dengan sukarela dan tanpa beban. Hal ini akan memudahkan bagi Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia untuk melakukan pemantauan terhadap Jaminan Fidusia yang sudah berakhir atau akan berakhir jangka waktunya;
- b. besarnya biaya pembuatan akta Jaminan Fidusia ditentukan berdasarkan nilai penjaminan yang mengacu pada besarnya biaya pembuatan akta yang diatur dalam Pasal 36 ayat (3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris; dan
- c. adanya ketentuan bahwa seluruh data yang diisi dalam permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia, permohonan perbaikan sertifikat Jaminan Fidusia, permohonan perubahan sertifikat Jaminan Fidusia, dan pemberitahuan penghapusan sertifikat Jaminan Fidusia secara elektronik serta penyimpanan dokumen fisiknya menjadi tanggung jawab Penerima Fidusia, kuasa atau wakilnya.

## II. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3 . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 3 -

Pasal 3

Huruf a

Dalam ketentuan ini, selain identitas Pemberi Fidusia dan Penerima Fidusia, dalam permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia juga dicantumkan tempat kedudukan Kantor Pendaftaran Fidusia.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “dicatat” adalah dicatat dalam pangkalan data Kantor Pendaftaran Fidusia.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Yang dimaksud dengan “dicitak” adalah mencetak sendiri sertifikat Jaminan Fidusia yang dilakukan oleh Penerima Fidusia, kuasa atau wakilnya.

Pasal 9 . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 4 -

Pasal 9

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “fotokopi bukti pembayaran biaya pendaftaran Jaminan Fidusia” adalah bukti pembayaran biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak pada saat pendaftaran Jaminan Fidusia.

Huruf c

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18 . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 5 -

Pasal 18  
Cukup jelas.

Pasal 19  
Cukup jelas.

Pasal 20  
Cukup jelas.

Pasal 21  
Cukup jelas.

Pasal 22  
Cukup jelas.

Pasal 23  
Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR 5691

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## CURRICULUM VITAE



Nama : Risal Nur Hartanto

Nim : 13340023

Fakultas/Jurusan : Syaria'ah dan Hukum/Ilmu Hukum

Konsentrasi : Hukum Perdata

Tempat dan Tanggal Lahir : Yogyakarta, 23 Oktober 1993

Alamat Asal : Purbayan RT57/RW14 Kotagede Yogyakarta

Agama : Islam

Jenis Kelamin : Laki-Laki

Ayah Kandung : Slamet Haryanto

Ibu Kandung : Sumaryati

Riwayat Pendidikan : 1. SDN Kotagede IV ( Tahun 2000-2007)  
2. SMP Muhammadiyah 7 Yogyakarta ( Tahun 2007-2010)  
3. SMA Muhammadiyah 4 Yogyakarta ( Tahun 2010-2013)  
4. UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta ( Tahun 2013-Sekarang)

Riwayat Organisasi : 1. Pemuda Muhammadiyah Kotagede  
2. Angkatan Muda Muhammadiyah Kotagede (AMM)  
3. Komando Kesiapsiagaan Angkatan Muda Muhammadiyah (KOKAM)  
4. Forum Komunikasi Pengajian Anak-Anak Kotagede dan Sekitarnya (FOKOPA)  
5. Karang Taruna GEPURASENDE (Kelurahan Purbayan Kotagede)