

**ANALISIS YURIDIS JAMINAN FIDUSIA ATAS PIUTANG YANG
AKAN DATANG DALAM PEMBIAYAAN PROYEK
PERUMAHAN DENGAN BUKTI KEPEMILIKAN RENCANA
ANGGARAN BIAYA (RAB) PADA PRAKTIK PERBANKAN**
*LEGAL ANALYSIS OF FIDUCIARY GUARANTEES ON FUTURE
RECEIVABLES IN HOUSING PROJECT FINANCING WITH PROOF OF
OWNERSHIP OF THE BUDGET PLAN (RAB) IN BANKING PRACTICE*

Mohammad Bahrul Ulum S. dan Setiyowati

Universitas 17 Agustus 1945 Semarang

Korespondensi Penulis : ulum5804@gmail.com, setiyowati@untagsmg.ac.id

Citation Structure Recommendation :

S., Mohammad Bahrul Ulum dan Setiyowati. *Analisis Yuridis Jaminan Fidusia atas Piutang yang Akan Datang dalam Pembiayaan Proyek Perumahan dengan Bukti Kepemilikan Rencana Anggaran Biaya (RAB) pada Praktik Perbankan*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.4 (2025).

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji kepastian hukum dan perlindungan hukum jaminan fidusia atas piutang yang akan datang dalam pembiayaan proyek perumahan dengan Rencana Anggaran Biaya (RAB) sebagai bukti kepemilikan pada praktik perbankan. Secara normatif, Pasal 9 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 mengakui piutang yang akan datang sebagai objek jaminan fidusia, meskipun RAB bersifat estimatif dan berpotensi menimbulkan ketidakpastian nilai, namun timbul “hak” berupa Jaminan Tagihan Piutang yang akan datang atas penjualan unit perumahan. Perlindungan hukum bagi kreditur diperoleh melalui penguraian objek secara jelas mengenai Tagihan Piutang dalam akta fidusia dan pendaftaran fidusia, sehingga memberikan hak preferen dan kekuatan eksekutorial.

Kata Kunci: Jaminan Fidusia, Piutang, Rencana Anggaran Biaya (RAB)

ABSTRACT

This study examines legal certainty and legal protection of fiduciary guarantees on future receivables in housing project financing with a Budget Plan (RAB) as proof of ownership in banking practices. Normatively, Article 9 of Law Number 42 of 1999 recognizes future receivables as objects of fiduciary guarantees. Although the RAB is estimative and has the potential to cause uncertainty in value, it gives rise to a “right” in the form of a Guarantee of Future Receivables on the sale of housing units. Legal protection for creditors is obtained through a clear description of the object of the Receivables in the fiduciary deed and fiduciary registration, thereby granting preferential rights and executory power.

Keywords: F Accounts Receivable, Budget Plan (RAB), Iduciary Guarantee

A. PENDAHULUAN

Perbankan berperan strategis dalam mendorong pemerataan pembangunan dan menyeimbangkan pertumbuhan ekonomi, melalui pemberian fasilitas kredit atau pinjaman dana kepada masyarakat.¹ Pelaksanaan kegiatan ekonomi tersebut dilaksanakan para pelaku usaha, baik berbentuk perorangan dalam mengoperasikan perusahaannya ataupun dalam bentuk berbadan hukum maupun non-badan hukum.

Salah satu kegiatan bank adalah melakukan penyaluran dana (*lending*). Penyaluran dana ini diwujudkan dengan memberikan pinjaman yang dalam masyarakat dikenal dengan kredit.² Pemberian fasilitas kredit pada dasarnya adalah bentuk kepercayaan kreditur kepada debitur untuk memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu dan syarat yang disepakati. Kegiatan pemberian kredit pada dunia perbankan dan Lembaga Pembiayaan dilandasi pada suatu perjanjian pokok, baik perjanjian kredit ataupun perjanjian lainnya yang melandasi terbentuknya hubungan hukum antar kreditur dan debitur perihal utang piutang. Sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 sebagai pembaruan terhadap Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Sebagai lembaga pembiayaan, bank sebelum memberikan fasilitas pembiayaan wajib melakukan analisis kredit terhadap nasabah atau calon debitur, yang mencakup kemampuan pelunasan utang termasuk bunganya sesuai kesepakatan, latar belakang perusahaan dan prospek bisnisnya, jaminan yang ditawarkan, serta faktor-faktor lain.³ Analisis kredit tersebut adalah instrumen dalam rangka mitigasi risiko yang bertujuan memastikan bahwa fasilitas pembiayaan tidak disalurkan kepada debitur yang tidak memenuhi persyaratan kelayakan dan menjaga kualitas pembiayaan serta meminimalisir risiko kredit bermasalah.⁴

¹ Sulistiani dan Jawade Hafidz, *Kerjasama Notaris-PPAT terhadap Bank di dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan*, Jurnal Akta, Vol.4, No.4 (Desember 2017), p.708.

² Maryono Supriyanto, *Buku Pintar Perbankan*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2011, p.35.

³ *Ibid.*, p.1.

⁴ Indah Pratiwi Widyaningrum, Fernando M. Manullang dan I Made Pria Dharsana, *Akibat Hukum terhadap Akta Jaminan Fidusia dengan Objek Jaminan Bukan Milik Pemberi Fidusia (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 09/PDT/2022/PT BJM)*, Indonesian Notary, Vol.5, No.2 (Agustus 2024), p.23.

Pemberian fasilitas kredit dari bank, tidak serta merta terbebas dari risiko dalam pelaksanaannya. Sehingga, bank mensyaratkan adanya jaminan sebagai kepastian atas pelunasan kewajiban debitur. Hal ini memberikan jaminan bahwa dana kredit yang disalurkan akan kembali, sehingga bank memperoleh keyakinan terhadap prestasi debitur. Pemberian jaminan berupa harta kekayaan debitur berfungsi sebagai upaya preventif agar kredit yang dicairkan tidak menimbulkan kerugian.⁵ Oleh sebab itu, kedudukan jaminan berperan dalam mendukung pembangunan ekonomi, karena tidak hanya memberikan rasa aman kepada kreditur dalam transaksi perdagangan, tetapi juga menghadirkan kepastian hukum.⁶

Menurut pendapat Salim HS, hukum jaminan merupakan aturan hukum berkaitan dengan hubungan hukum antar pihak pemberi dan penerima jaminan yang relevansinya terkait pembebanan jaminan dalam hal memperoleh fasilitas kredit.⁷ Secara umum jaminan dibedakan dua jenis, yakni jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Kedua jenis jaminan tersebut, bank cenderung lebih sering menggunakan jaminan kebendaan. Jaminan fidusia menjadi sebuah instrumen yang memiliki hubungan tidak dapat terpisahkan perihal kegiatan perkreditan. Kepopuleran fidusia timbul karena mampu memenuhi kebutuhan masyarakat secara luas. Selaku lembaga jaminan terhadap benda bergerak, fidusia kerap kali digunakan pada praktik bisnis, khususnya dalam transaksi pinjam-meminjam, lantaran mekanisme pembebanannya dipandang.⁸

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 telah mengatur tentang Jaminan Fidusia, kemudian memberikan pengertian antara “fidusia” dan “jaminan fidusia”. Pengertian Fidusia dapat didefinisikan sebagai suatu pengalihan hak kepemilikan suatu benda yang dilandasi pada kepercayaan, di mana benda yang bersangkutan tetap berada dalam penguasaan pemiliknya. Sementara itu, pengertian Jaminan Fidusia berdasarkan Pasal 1 angka 2, berbunyi :

⁵ Gentur Cahyo Setiono, *Jaminan Kebendaan dalam Proses Perjanjian Kredit Perbankan (Tinjauan Yuridis terhadap Jaminan Benda Bergerak Tidak Berwujud)*, Jurnal Transparansi Hukum, Vol.1, No.1 (Juni 2018), p.4.

⁶ Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum dan Jaminan Perorangan*, BPHN Departemen Kehakiman RI, Jakarta, 1980, p.2.

⁷ H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, p.24.

⁸ Tan Kamello, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan yang Didambakan*, Penerbit Alumni, Bandung, 2022, p.2.

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.”

Objek yang bisa dibebani oleh jaminan fidusia yaitu benda. Benda tersebut bisa dimiliki dan dialihkan, serta berwujud ataupun tidak berwujud, telah terdaftar ataupun tidak terdaftar, bergerak ataupun tidak bergerak dan tidak bisa dibebani hak tanggungan maupun hipotek.⁹

Salah satu objek jaminan fidusia adalah piutang, yang diartikan sebagai hak untuk menerima pembayaran.¹⁰ Secara substansial, jaminan fidusia tidak memberikan hak langsung atas pembayaran dari pihak ketiga kepada kreditur, melainkan hanya menjamin pelunasan utang debitur yang bersumber dari piutang debitur tersebut.¹¹ Selanjutnya, dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 9 UUJF, berbunyi “Jaminan Fidusia dapat diberikan terhadap satu atau lebih satuan atau jenis benda, termasuk piutang, baik yang telah ada pada saat jaminan diberikan maupun diperoleh kemudian.”

Bunyi Pasal tersebut dapat diartikan, setiap benda yang ditetapkan objek jaminan fidusia secara otomatis terikat jaminan fidusia sejak benda itu dimiliki oleh pemberi fidusia, baik yang telah dimiliki ataupun benda yang baru akan dimiliki kemudian hari.

Sehubungan dengan itu, Piutang bisa dimanfaatkan oleh pelaku usaha, termasuk Perseroan terbatas (PT) yang bergerak pada bidang konstruksi untuk memperoleh fasilitas pembiayaan. Salah satu praktik yang terjadi bahwa PT tersebut menggunakan objek jaminan fidusia yaitu, piutang yang akan datang dalam pembiayaan pada proyek pembangunan perumahan dengan bukti kepemilikan Rencana Anggaran Biaya (RAB).

⁹ Indonesia, *Undang-Undang tentang Jaminan Fidusia*, Pasal 1 Angka 4 Undang-Undang No. 42 Tahun 1999.

¹⁰ *Ibid.*, Pasal 1 Angka 3.

Rencana Anggaran Biaya atau disingkat (RAB), dalam suatu proyek merupakan kegiatan yang dilakukan sebelum pelaksanaan proyek. Kegiatan ini meliputi estimasi biaya yang digunakan dalam pelaksanaan proyek, mencakup perhitungan gambar kerja, upah, harga bahan, serta jenis pekerjaan yang akan dikerjakan.¹²

Fenomena Rencana Anggaran Biaya (RAB) sebagai bukti kepemilikan atas piutang yang akan datang dalam jaminan fidusia merupakan solusi pembiayaan yang strategis pada proyek pembangunan perumahan bagi developer atau Perseroan Terbatas (PT) tersebut. Mengingat fidusia menawarkan prosedur yang sederhana, mudah, prosesnya cepat dan relatif berbiaya murah.¹³ Namun, karena RAB hakikatnya bersifat estimatif, praktik ini memungkinkan terjadinya risiko hukum terhadap bank sebagai kreditur apabila timbul wanprestasi, yang berpotensi terjadinya ketidakpastian dan perlindungan hukum.

Berlandaskan latar belakang diatas, penulis bertujuan menganalisis perspektif Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, khususnya ketentuan mengenai piutang dan bukti kepemilikan terhadap piutang tersebut. Oleh karena itu, dari uraian tersebut rumusan permasalahan penelitian antara lain, yaitu :

1. Bagaimana kepastian hukum atas objek jaminan fidusia terhadap piutang yang akan datang dengan bukti kepemilikan RAB proyek pada praktik perbankan ?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum bagi kreditur atas objek jaminan fidusia terhadap piutang yang akan datang dengan bukti kepemilikan RAB proyek pada praktik perbankan ?

¹² J. A. Mukomoko, *Dasar Penyusunan Anggaran Bangunan*, Gaya Media Pratama, Jakarta, 1987.

¹³ Moya Nurmelinda, *Perlindungan Hukum bagi Kreditur dalam Perjanjian Fidusia*, Yustitia, Vol.7, No.1 (Oktober 2021), p.82.

B. PEMBAHASAN

1. Kepastian Hukum Rencana Anggaran Biaya (RAB) Proyek sebagai Objek Jaminan Fidusia atas Piutang yang Akan Datang Menurut Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

Jaminan idealnya berbentuk jaminan yang tidak menghambat aktivitas operasional debitur, namun memberikan kepastian hukum serta menjamin pengembalian kredit bagi kreditur. Pada hukum jaminan di Indonesia, jaminan fidusia merupakan salah satu instrumen jaminan kebendaan yang diterima dan diakui secara luas.¹⁴ Dewasa ini, dalam praktik perbankan muncul berbagai pemanfaatan piutang sebagai objek jaminan fidusia mengenai perjanjian kredit.

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia telah menetapkan objek jaminan fidusia. Secara historis, lembaga fidusia lahir untuk mengatasi keterbatasan lembaga gadai dengan mewajibkan penyerahan secara fisik atas benda kepada kreditur, sehingga pada awalnya hanya berlaku terhadap benda bergerak saja. Dalam perkembangannya, cakupan jaminan fidusia diperluas bukan hanya berlaku terhadap benda bergerak, melainkan mencakup benda tidak bergerak tertentu berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.¹⁵

Piutang dikualifikasikan sebagai salah satu jenis benda pada objek jaminan fidusia, secara tegas diatur dalam ketentuan Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Jaminan Fidusia. Hal ini ditegaskan oleh Munir Fuady, bahwa hak tagih (piutang) termasuk dalam kategori benda immateriil, sehubungan dengan hal tersebut bisa dijadikan objek jaminan fidusia sepanjang bisa dinilai dengan uang dan dialihkan kepada pihak lain.¹⁶

Selanjutnya, juga dijelaskan pada Pasal 7 UUJF bahwa jaminan fidusia menjamin pelunasan utang yang telah ada maupun utang yang baru akan timbul kemudian sepanjang yang diperjanjikan, serta kewajiban lain

¹⁴ Alifa Achmad Wahyu, Fokky Fuad dan Aris Machmud, *Aspek Kepastian Hukum dalam Perjanjian Jaminan Fidusia*, Binamulia Hukum, Vol.13, No.2 (Desember 2024), p.435.

¹⁵ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Jakarta, 2009, p.235.

¹⁶ Munir Fuady, *Hukum Jaminan Fidusia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, p.83.

yang besarnya di tentukan pada saat pelaksanaan eksekusi sesuai perjanjian pokok yang melahirkan kewajiban untuk memenuhi suatu prestasi, (misalnya berupa pembayaran bunga atas pinjaman pokok).

Penjelasan Pasal demi Pasal, terkait ketentuan piutang yang akan datang. Penjelasan lebih lanjut diterangkan dalam Pasal 7 huruf b, bahwa istilah “kontinjen” dikenal sebagai utang yang akan timbul di kemudian hari. Selanjutnya, menurut Pasal 9 ketentuan ini dilihat dari aspek komersial. Norma tersebut menegaskan untuk memperbolehkan jaminan fidusia meliputi benda yang akan diperoleh dikemudian hari. Fakta tersebut membuktikan terjaminnya fleksibilitas jenis benda sebagai objek jaminan fidusia guna pelunasan utang.

Ketentuan tersebut mengakui bahwa jaminan fidusia tidak terbatas terhadap benda bergerak saja, melainkan juga mencakup pada hak tagih (piutang), bahkan untuk piutang yang baru akan timbul kemudian hari. Sebagai benda bergerak tidak berwujud, Piutang harus memuat standar bahwa sepanjang piutang tersebut dapat ditentukan jenis dan sifatnya serta dapat dinilai dengan uang.

Disamping itu, Pasal 1331 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan bahwa objek berupa benda yang keberadaannya baru akan timbul di kemudian hari tetap dapat dijadikan sebagai jaminan guna memenuhi segala perikatan debitur. Meskipun piutang dimaksud baru timbul dikemudian hari, tidak perlu dibuat perjanjian terpisah, sebab piutang tersebut sudah termasuk dalam perjanjian fidusia hak kepemilikannya telah dialihkan sejak sekarang untuk kemudian atas benda tersebut.¹⁷

Pasal 9 Undang-Undang Jaminan Fidusia belum menjelaskan secara khusus terkait klasifikasi jenis piutang dimaksud. Sehingga, berdasarkan bentuk pengalihan piutang yang sangat beragam. Pada umumnya dibedakan sebagai berikut:¹⁸

¹⁷ Rotua Hotmauli S., *Perlindungan Hukum terhadap Kreditur Penerima Jaminan Fidusia dalam Bentuk Daftar Piutang*, *Premise Law Journal*, Vol.5 (2015), p.6.

¹⁸ Windy Permata Anggun, Mochammad Bakri dan Mohammad Fadli, *Perlindungan Hukum bagi Penerima Fidusia atas Jaminan Berupa Piutang berdasarkan Surat Daftar Piutang yang Dibuat oleh Pemberi Fidusia (Studi terhadap Pasal 9 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia)*, *Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum*. Malang: Universitas Brawijaya, 2016, p.9.

- a. Piutang atas nama, yakni piutang yang dapat dialihkan melalui akta otentik maupun akta di bawah tangan, termasuk hak kebendaan yang melekat padanya. Sehingga memberikan kewenangan kepada kreditur untuk menagih kepada debitur tertentu berdasarkan perikatan yang telah disepakati.
- b. Piutang atas bawa, yakni piutang yang proses pengalihannya dilakukan melalui penyerahan fisik surat piutang kepada pihak penerima.
- c. Piutang atas tunjuk, yakni piutang dimana pelunasannya ditunjukkan kepada pihak yang ditunjuk, dengan cara menyerahkan surat piutang serta endorsemen (catatan pada bagian belakang).

Berdasarkan klasifikasi jenis piutang tersebut, tidak semua piutang memiliki kualifikasi untuk dijadikan objek jaminan fidusia. Praktik perbankan menunjukkan, bahwa piutang atas nama merupakan piutang yang lazim digunakan sebagai objek jaminan fidusia.¹⁹ Sebaliknya, Abdul kadir Muhammad menyatakan, bahwa piutang atas bawa serta piutang atas tunjuk tidak bisa dijadikan objek jaminan fidusia sebab mekanisme penyerahannya dalam KUHPdata tidak sejalan dengan UUJF. Dalam jaminan fidusia dilatarbelakangi penyerahan secara *constitutum possessorium*, yaitu pengalihan kepemilikan kepada kreditur tanpa penyerahan fisik benda, karena objek jaminan diperlukan debitur untuk mencari nafkah.²⁰ Penyerahan melalui *constitutum possessorium* dinilai berisiko, dikarenakan surat piutang atas tunjuk maupun atas bawa bukan sekedar menjadi bukti hak pemegang, tetapi juga sebagai perwujudan piutang itu sendiri.²¹

Sebagaimana Pasal 9 UUJF, mengakui keberadaan piutang yang akan datang, namun tidak di jelaskan secara khusus tentang objek jaminan fidusia mengenai piutang tersebut. Kondisi berikut, menyebabkan timbul berbagai penafsiran menyangkut hal yang dapat membuktikan adanya suatu piutang.

¹⁹ Sri Soedewi Mascjhoen Sofwan, *Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khususnya Fiducia di dalam Praktik dan Perkembangan di Indonesia*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1977, p.6.

²⁰ Rachmadi Usman, *Makna Pengalihan Hak Kepemilikan Benda Objek Jaminan Fidusia atas Dasar Kepercayaan*, Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM, Vol.28, No.1 (Januari 2021), p.150.

²¹ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Dagang tentang Surat-Surat Berharga*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, p.6.

Oleh sebab itu, mengakibatkan terjadinya kekaburan hukum terhadap pihak-pihak yang berkehendak memanfaatkan piutang sebagai objek jaminan fidusia guna memperoleh fasilitas kredit dari perbankan.

Sehingga, dalam praktik telah berkembang inovasi penggunaan piutang yang akan datang sebagai objek jaminan fidusia dalam pembiayaan proyek pembangunan perumahan, yang dibuktikan dengan kepemilikan Rencana Anggaran Biaya (RAB) yang dimanfaatkan oleh developer atau Perseroan Terbatas (PT).

Secara yuridis objek jaminan fidusia merupakan barang atau hak dengan memiliki nilai ekonomi dan dapat dinilai secara moneter.²² Rencana Anggaran Biaya (RAB) proyek pada dasarnya merupakan dokumen perencanaan yang bersifat estimatif yang dilaksanakan sebelum pelaksanaan proyek dan belum mencerminkan piutang yang telah lahir secara nyata. Oleh karena itu, penggunaan RAB sebagai pembuktian piutang yang akan datang dalam pengikatan fidusia sebagai jaminan, belum terdapat kepastian terkait jumlah nilai atau nominalnya.²³

Apabila dalam hal realisasi nilai piutang yang timbul dari pelaksanaan proyek tidak sepenuhnya sesuai dengan estimasi yang tercantum dalam RAB. Kondisi tersebut berpotensi mempengaruhi nilai jaminan yang diterima oleh kreditur, sehingga menimbulkan ketidakpastian nilai objek jaminan terhadap objek jaminan.

Secara umum nilai jaminan ditentukan berdasarkan kesepakatan para pihak dalam perjanjian. Sedangkan, nilai piutang ditetapkan dari perjanjian antara debitur dan pihak ketiga, tanpa memperhitungkan secara memadai risiko kegagalan debitur dalam memenuhi kewajiban kontraktualnya. Nilai tersebut kemudian digunakan sebagai objek jaminan fidusia.²⁴

²² Ujang Badru Jaman, *Prospek Hak Kekayaan Intelektual (HKI) sebagai Jaminan Utang*, Jurnal hukum dan HAM West Science, Vol.1, No.1 (November 2020), p.16.

²³ Jihan Khairunnisa dan Abdul Atsar, *Daftar Proyeksi Pekerjaan sebagai Jaminan Fidusia Ditinjau dari Prinsip 5C Perbankan*, Jurnal Hukum POSITUM, Vol.4, No.2 (Desember 2019), p.75.

²⁴ Rio Christiawan, *The Use of Receivables as Collateral in Business Practices in Indonesia*, Yuridika, Vol.36, No.2 (May 2021), p.426.

Pasal 1 ayat (3) UUJF mendefinisikan piutang sebagai hak untuk menerima pembayaran. Dapat diartikan jaminan fidusia hanya memberi kreditur hak atas pembayaran yang bersumber dari piutang debitur kepada pihak ketiga. Dalam hukum perdata, istilah “hak” merujuk pada sesuatu yang baru akan diperoleh apabila suatu kewajiban telah dipenuhi. Dalam praktik perbankan objek jaminan fidusia, sebagai inovasi penggunaan piutang yang akan datang dalam pembiayaan pada proyek pembangunan perumahan dengan bukti kepemilikan Rencana Anggaran Biaya (RAB). Sehingga, timbul “hak” yang dimaksud pada Pasal tersebut yaitu, Jaminan Tagihan Piutang yang akan datang atas penjualan unit perumahan.

Oleh karena itu, piutang baru yang akan lahir setelah terjadi perjanjian debitur sebagai developer dan pihak ketiga. Objek jaminan fidusia adalah hak tagih atau piutang yang timbul dari perjanjian penjualan unit perumahan kepada pihak ketiga. Dengan demikian, perjanjian antara debitur dan pihak ketiga mempunyai peran dalam menentukan keberlakuan piutang sebagai jaminan.²⁵

Secara yuridis, jaminan piutang lahir dari dua hubungan hukum, yakni perjanjian utang-piutang antar pihak kreditur dan debitur, serta perjanjian antara debitur dan pihak ketiga yang menimbulkan piutang. Selanjutnya, Piutang ditempatkan dalam kedudukan sebagai objek yang dikuasakan oleh bank kepada debitur untuk melakukan penagihan terhadap pihak ketiga, dengan kewajiban selanjutnya menyerahkan hasil penagihan tersebut kepada bank selaku penerima fidusia.²⁶

Sebagai objek jaminan dinilai berisiko bagi kreditur karena pembayaran dari pihak ketiga kepada debitur yang tidak pasti tersebut. Pembayaran tersebut memuat *condition precedent* (syarat tangguh), yang mana baru dapat dilakukan apabila debitur terlebih dahulu memenuhi kewajiban kontraktualnya kepada pihak ketiga. Akan tetapi di sisi lain,

²⁵ *Ibid.*, p.432.

²⁶ Freddy Hermanto Silitonga, *Kedudukan Hukum Hak Tagih Piutang sebagai Jaminan Kredit Menurut Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia*, Tesis, Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, Banten, 2022.

apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya kepada pihak ketiga, maka hak atas piutang tersebut tidak akan pernah timbul.²⁷

Berdasarkan bunyi Pasal 1 ayat (3) UUJF dapat saja tidak dibayarkan karena pembayarannya sangat bergantung pada terpenuhinya kewajiban debitur kepada pihak ketiga. Hanya apabila debitur berhasil memenuhi kewajiban tersebut, pihak ketiga akan melakukan pembayaran kepada debitur.²⁸

Dalam praktik perbankan, penerapan piutang sebagaimana Pasal 9 UUJF menunjukkan perbedaan antara perbankan konvensional dan syariah. Terhadap perbankan konvensional, piutang pada prinsipnya tidak menimbulkan permasalahan hukum. Sebaliknya, pada perbankan syariah penggunaan piutang sebagai objek jaminan menimbulkan problematika hukum karena bersifat tidak pasti dan bergantung pada pihak ketiga. Sehingga bertentangan dengan prinsip syariah dan tidak memenuhi asas kepastian objek (*aniyah*). Akibatnya, perjanjian jaminan fidusia atas piutang tersebut batal demi hukum dan menempatkan bank syariah hanya selaku kreditur konkuren, bukan selaku kreditur preferen yang memiliki hak kebendaan.²⁹

Sesuai dengan pendapat Munir Fuady tentang teori hukum jaminan, dalam pembiayaan proyek pembangunan perumahan, piutang yang akan datang atas penjualan unit perumahan dapat dijadikan objek jaminan fidusia, meskipun pembuktiannya didasarkan pada Rencana Anggaran Biaya (RAB) yang bersifat estimatif. Piutang tersebut haruslah dapat dinilai secara jelas dengan uang dan dialihkan kepada pihak lain. Dengan demikian, piutang yang timbul dari hasil penjualan unit perumahan dapat dikualifikasikan sebagai objek jaminan fidusia, sepanjang hak tagih tersebut benar-benar akan lahir dan dapat ditentukan nilainya.

²⁷ Toni Prasetyantono, *Restrukturisasi Pembiayaan Bermasalah*, BI Press, Jakarta, 2017, p.38.

²⁸ Thomas Maquez, *Principle of Financial Feasibility*, McGraw Publishing Co, Cincinnati, 2016, p.40.

²⁹ Davin Wahyu Ramadhan, *Piutang yang Akan Ada Dikemudian Hari sebagai Objek Jaminan Fidusia dalam Perspektif Syariah*, Tesis, Universitas Airlangga, Surabaya, 2018.

Pada dasarnya Rencana Anggaran Biaya (RAB) pada proyek pembangunan perumahan, hanya digunakan sebagai bukti kepemilikan yang diserahkan kepada kreditur berdasarkan kesepakatan para pihak dan disebutkan dalam bukti obyek jaminan fidusia. Oleh karena itu, kreditur wajib untuk melakukan analisis kelayakan kredit terhadap calon debitur dan menerapkan prinsip kehati-hatian melalui analisis 5C, meliputi *Character* (Karakter), *Capacity* (Kapasitas), *Capital* (Modal), *Condition* (Kondisi), *Collateral* (Jaminan).³⁰ Dengan demikian, dalam prinsip kehati-hatian tersebut terutama terkait *Collateral* (jaminan) tersebut mengenai tagihan piutang yang akan datang atas penjualan unit perumahan agar dapat diteliti keabsahannya. Hal tersebut dikarenakan, Akta Jaminan Fidusia tidak dicantumkan klausul tentang terjadinya wanprestasi yang ditimbulkan akibat pihak ketiga, sebagai pihak yang tercantum pada daftar piutang.³¹

Tan Kamello menyatakan, ketidakpastian objek jaminan fidusia secara sistemis dipengaruhi oleh karena belum tersedianya sistem hukum benda nasional yang menjadi landasan pengaturan jaminan, sehingga timbul ketidakharmonisan asas hukum dalam pengaturan jaminan fidusia.³²

Menurut Gustav Radbruch terdapat salah satu dari empat dasar makna kepastian hukum, bahwa fakta dalam ketentuan hukum mesyaratkan perumusan dengan jelas, guna mencegah timbulnya kekeliruan dalam penafsirannya serta memudahkan pelaksanaannya.³³ Sehubungan dengan hal tersebut, penulis berpendapat bahwa meskipun Jaminan Fidusia telah mengakui piutang sebagai objek jaminan fidusia sebagaimana Pasal 9 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999, keterbatasan pengaturan mengenai jenis piutang tanpa disertai penjabaran lebih lanjut mengenai syarat, mekanisme, maupun batasan pelaksanaannya menimbulkan ketidakpastian hukum.

³⁰ Maryanto Supriyono, *Op.Cit.*, p.161.

³¹ Rotua Hotmauli S, *Op.Cit.*, p.2.

³² Tan Kamello, *Op.Cit.*, p.12.

³³ Dino Rizka Afdhali dan Taufiqurrohman Syahuri, *Idealitas Penegakkan Hukum Ditinjau dari Perspektif Teori Tujuan Hukum*, *Ollegium Studiosum Journal*, Vol.6, No.2 (Desember 2023), p.558.

2. Perlindungan Hukum bagi Kreditur atas Objek Jaminan Fidusia terhadap Piutang yang Akan Datang dengan Bukti Kepemilikan RAB Proyek pada Praktik Perbankan

Wirjono Prodjodikoro berpendapat dalam tulisannya, bahwa perlindungan hukum sebagai sarana perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum guna menjamin serta melindungi hak dan kepentingan subjek hukum mengenai hal-hal yang dapat dilakukannya.³⁴

Berdasarkan hasil analisis sebelumnya, secara normatif berdasarkan Pasal 9 UUJF mengakui piutang untuk dapat digunakan sebagai objek jaminan fidusia yang sah. Kaidah tersebut dipererat oleh pengaturan bahwa piutang harus dijelaskan secara rinci pada akta jaminan fidusia dengan memuat uraian detail terkait objek jaminan.

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia pada dasarnya telah menjelaskan pengaturan dengan menjamin perlindungan hukum kepada kreditur. Perlindungan atas kepentingan kreditur diwujudkan melalui adanya ketentuan hukum yang menjamin kepastian bagi mereka. Dengan kewajiban mencantumkan data secara lengkap pada akta jaminan fidusia, UUJF berfungsi secara implisit sebagai pedoman bagi kreditur selaku penerima fidusia sesuai Pasal 6 UUJF. Akta jaminan fidusia wajib mencantumkan beberapa ketentuan, yakni:

- a. Identitas pihak pemberi dan Penerima fidusia
- b. Data perjanjian pokok yang dijamin fidusia
- c. Uraian mengenai benda yang menjadi objek jaminan fidusia
- d. Nilai penjaminan
- e. Nilai benda yang menjadi objek jaminan fidusia

Berdasarkan beberapa ketentuan tersebut menjadi dasar, bahwa penggunaan Rencana Anggaran Biaya (RAB) proyek pembangunan perumahan sebagai dasar pembuktian kepemilikan objek jaminan secara hukum dimungkinkan, sepanjang tagihan piutang yang akan datang atas penjualan unit perumahan serta besaran nilai jaminan yang diuraikan secara jelas di dalam Akta Jaminan Fidusia kemudian dilakukan pendaftaran.

³⁴ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bale Bandung, Bandung, 1986, p.20.

Dengan pendaftaran tersebut, benda yang dibebankan oleh jaminan fidusia, baru dapat mengikat setelah didaftarkan.³⁵ Kemudian, kreditur memperoleh perlindungan hukum yang jelas mengenai hak dan kewajibannya.

Kreditur memperoleh perlindungan hukum berdasarkan kesepakatan serta jaminan yang dituangkan dalam Sertifikat Jaminan Fidusia yang ada pada penguasaannya. Hal ini sejalan mengenai karakter pendaftaran jaminan fidusia, yang didaftarkan adalah hubungan jaminan itu sendiri, berdasarkan prinsip bahwa semua yang terkait jaminan termasuk aturan tentang benda yang dijamin harus dicatat secara jelas.³⁶

Kemudian, Akta Jaminan Fidusia wajib didaftarkan sebagaimana ditegaskan Pasal 11 ayat (1) UUJF, hal ini mencerminkan asas publisitas. Terwujudnya asas publisitas melalui pelaksanaan pendaftaran ini akan melahirkan daya ikat pada pihak lain yang berkepentingan pada benda jaminan.³⁷ Kemudian, mencegah terjadinya pengalihan atau pembebanan ganda atas objek jaminan yang sama.

Kepemilikan hak merupakan unsur yang tidak terpisahkan dalam pendaftaran jaminan fidusia, yang bertujuan menjamin kepastian hukum pihak-pihak terkait serta menjamin kedudukan hak yang didahulukan (preferen) bagi penerima fidusia kepada kreditor lainnya.³⁸ Sejalan dengan hal tersebut, sebagai hak kebendaan sesuai Pasal 27 UUJF, kreditor penerima fidusia memperoleh perlindungan hukum dengan kedudukan istimewa dari kreditor lain serta berkaitan pelunasan piutangnya melalui hasil eksekusi benda jaminan. Hal ini berarti apabila peminjam atau debitur cidera janji dalam memenuhi kewajiban pelunasan utangnya, maka kreditur berhak mengaktualisasikan penjualan atau mengeksekusi jaminan fidusia.³⁹

³⁵ Asmaniar, Fiter Jonson Sitorus, *Pendaftaran Objek Fidusia sebagai Jaminan Utang*, Justice Voice, Vol.1, No.1 (Juni 2022), p.16.

³⁶ R. D. S. N. A. Daim dkk., *Perlindungan Hukum Penerima Jaminan Fidusia atas Barang Persediaan dengan Surat Perintah Penyerahan (Devivery Order) sebagai Bukti Kepemilikan Barang Jaminan*, Jurnal Magister Hukum Law and Humanity, Vol.1, No.2 (2023), p.183-184.

³⁷ Angelina Putri Suhartini dan Dewa Gede Rudy, *Hak Cipta sebagai Agunan Kredit Bank*, Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal), Vol.10, No.1 (2021), p.94.

³⁸ Ferdiansyah Putra Manggala, *Dinamika Pembebanan Jaminan Fidusia terkait dengan Prinsip Spesialitas*, Jurnal Ilmu Kenotariatan, Vol.4, No.1 (Mei 2023), p.80.

³⁹ Fransiska Agustina Simbolon dkk., *Hak Preferen Kreditor Melaksanakan Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia*, Gorontalo Law Review, Vol.8, No.1 (April 2025), p.74.

Setelah didaftarkan, kreditur memegang Sertifikat Jaminan Fidusia, sesuai Pasal 15 ayat (1) UUJF yang memiliki irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.⁴⁰ Dengan demikian, Sertifikat Jaminan Fidusia, memiliki kekuatan eksekutorial yang secara yuridis, kedudukannya disamakan dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht*).

Lebih lanjut, UUJF melindungi integritas objek jaminan apabila debitur bertindak merugikan. Mengenai hal tersebut, Jaminan fidusia memiliki sifat *droit de suite* yang ditegaskan dalam Pasal 20 UUJF, yang menyebabkan hak jaminan tersebut tetap melekat dan mengikuti objek tersebut berada. Namun, apabila benda tersebut adalah barang persediaan dan telah dialihkan, sehingga hak fidusia tetap mengikuti keberadaan benda yang bersangkutan.⁴¹ Ketentuan ini, menjamin kepastian hukum bagi kreditur fidusia untuk mendapatkan pemenuhan hak atas piutangnya melalui hasil penjualan objek jaminan, dalam hal ini debitur tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diperjanjikan.

Selanjutnya, perlindungan ini dipertegas melalui ketentuan yang melarang debitur untuk memindahtangankan, pembebanan gadai, atau penyewaan terhadap objek jaminan kepada pihak lain, selain benda persediaan tanpa adanya persetujuan tertulis dari kreditur.⁴² Sehingga, atas acuan tersebut apabila debitur melanggar dijatuhi sanksi pidana penjara selama 2 tahun dengan denda Rp.50.000.000.- (lima puluh juta rupiah).⁴³

Kemudian, setiap perbuatan serta kelalaian pemberi fidusia, secara tegas dicantumkan dalam Pasal 24 UUJF, yang mengatur bahwa :

“Penerima Fidusia tidak menanggung kewajiban atas akibat tindakan atau kelalaian Pemberi Fidusia baik yang timbul dari hubungan kontraktual atau yang timbul dari perbuatan melanggar hukum sehubungan dengan penggunaan dan pengalihan Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia”.

⁴⁰ Indonesia, Undang-Undang tentang Jaminan Fidusia, Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang No. 42 Tahun 1999.

⁴¹ Sri Ahyani, *Perlindungan Hukum bagi Kreditur melalui Perjanjian Jaminan Fidusia*, Jurnal Wawasan Yuridika, Vol.24, No.1 (2024), p.310.

⁴² Indonesia, Undang-Undang tentang Jaminan Fidusia, *Op. cit.*, Pasal 23 Ayat (2).

⁴³ Indonesia, Undang-Undang tentang Jaminan Fidusia, *Op. cit.*, Pasal 36.

Secara prinsip, tujuan utama perjanjian jaminan fidusia guna melindungi kepentingan hukum pihak kreditur melalui pemberian kedudukan khusus berupa hak didahulukan dalam pelunasan utang debitur, yang bersandar pada asas *schuld* (kewajiban melunasi utang) dan asas *haftung* (tanggung jawab atas pelunasan utang).⁴⁴

Sehubungan pada kaitannya dengan perlindungan kepentingan hukum kreditur, yakni pihak penerima fidusia dengan objek jaminan fidusia berupa piutang pada pembiayaan proyek pembangunan perumahan dengan bukti kepemilikan Rencana Anggaran Biaya (RAB), maka jaminan fidusia hanya memberikan kreditur hak atas pembayaran yang bersumber dari piutang debitur kepada pihak ketiga. Penguraian objek piutang secara jelas mengenai Tagihan Piutang dalam akta fidusia dengan dilakukan pendaftaran fidusia, sehingga memberikan hak preferen dan kekuatan eksekutorial.

Oleh karena itu, apabila debitur tidak melaksanakan kewajiban kontraktualnya kepada pihak ketiga, maka hak atas piutang yang dijadikan jaminan tidak akan lahir, sehingga jaminan tersebut tidak dapat direalisasikan. Kondisi tersebut menyebabkan kreditur berada dalam posisi yang berisiko, karena perjanjian kredit tetap berlaku meskipun objek jaminan menjadi tidak bernilai.

Dengan demikian, sebelum menerima piutang sebagai jaminan, kreditur wajib menganalisis perjanjian yang mendasarinya. Selain itu, perjanjian kredit harus memuat klausul perlindungan, seperti pembatalan, ganti rugi dan cara pelunasan lain apabila piutang tidak dapat dieksekusi, agar risiko kerugian kreditur dapat diminimalkan. Posisi kreditur sebagai penerima fidusia atas piutang sekaligus pemegang jaminan memberikan kekuasaan bersifat terbatas, dengan hanya terkait keberlangsungan dan perlindungan terhadap objek jaminan, mengingat objek yang dibebankan fidusia tidak berada langsung pada penguasaan kreditur.⁴⁵

⁴⁴ Moya Nurmelingda, *Op.Cit.*, p.86.

⁴⁵ Oey Hoey Tiong, *Fiducia sebagai Jaminan Unsur-Unsur Perikatan*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, p.48-49.

C. PENUTUP

Praktik perbankan sebagaimana Pasal 9 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan mengakui keberadaan piutang Fidusia sebagai objek jaminan fidusia, dalam pembiayaan proyek pembangunan perumahan dengan bukti kepemilikan Rencana Anggaran Biaya (RAB) yang digunakan oleh developer atau Perseroan Terbatas (PT), pada dasarnya merupakan dokumen perencanaan yang bersifat estimatif yang dilaksanakan sebelum pelaksanaan proyek yang diserahkan kepada kreditur berdasarkan kesepakatan para pihak dan disebutkan dalam bukti obyek jaminan fidusia. Sebagaimana Pasal 1 ayat (3) UUF timbul “hak” Jaminan Tagihan Piutang yang akan datang atas penjualan unit perumahan. Objek jaminan piutang tersebut secara hukum dimungkinkan, sepanjang tagihan piutang yang akan datang atas penjualan unit perumahan serta besar nilai jaminan diuraikan.

Sesuai Pasal 6 UUF, Piutang sebagai objek jaminan fidusia dengan bukti kepemilikan Rencana Anggaran Biaya (RAB), Tagihan Piutang harus diuraikan dalam Akta Jaminan Fidusia dan didaftarkan agar memperoleh perlindungan hukum, sehingga memberikan hak preferen dan kekuatan eksekutorial. Jaminan fidusia atas piutang hanya memberikan kreditur hak atas pembayaran yang bersumber dari piutang debitur kepada pihak ketiga, apabila debitur tidak melaksanakan kewajiban kontraktualnya kepada pihak ketiga, maka hak atas piutang yang dijadikan jaminan tidak akan lahir. Hal ini menyebabkan kreditur dalam posisi yang berisiko. Dengan demikian, kreditur wajib menganalisis perjanjian yang mendasarinya. Perjanjian kredit harus memuat klausul perlindungan, seperti pembatalan, ganti rugi dan cara pelunasan lain apabila piutang tidak dapat dieksekusi, agar risiko kerugian kreditur dapat diminimalkan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Fuady, Munir. 2003. *Hukum Jaminan Fidusia*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- HS, H. Salim. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. (PT Raja Grafindo Persada: Jakarta).
- Kamello, Tan. 2022. *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan yang Didambakan*. (Bandung: Penerbit Alumni).
- Maquez, Thomas. 2016. *Principle of Financial Feasibility*. (Cincinnati: McGraw Publishing Co).
- Muhammad, Abdul Kadir. 1998. *Hukum Dagang tentang Surat-Surat Berharga*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Mukomoko, J. A. 1987. *Dasar Penyusunan Anggaran Bangunan*. (Jakarta: Gaya Media Pratama).
- Prasetyantono, Toni. 2017. *Restrukturisasi Pembiayaan Bermasalah*. (Jakarta: BI Press)
- Prodjodikoro, Wirjono. 1986. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. (Bandung: Bale Bandung).
- Sofwan, Sri Soedewi Masjhoen. 1977. *Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khususnya Fiducia di dalam Praktik dan Perkembangan di Indonesia*. (Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada).
- _____. 1980. *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum dan Jaminan Perorangan*. (Jakarta: BPHN Departemen Kehakiman RI).
- Supramono, Gatot. 2009. *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*. (Jakarta: Rineka Cipta).
- Supriyanto, Maryono. 2011. *Buku Pintar Perbankan*. (Penerbit Andi: Yogyakarta).
- Tiong, Oey Hoey. 1985. *Fiducia sebagai Jaminan Unsur-Unsur Perikatan*. (Jakarta: Ghalia Indonesia).

Publikasi

- Afdhali, Dino Rizka dan Taufiqurrohman Syahuri. *Idealitas Penegakkan Hukum Ditinjau dari Perspektif Teori Tujuan Hukum*. *Ollegium Studiosum Journal*. Vol.6. No.2 (Desember 2023).
- Ahyani, Sri. *Perlindungan Hukum bagi Kreditur melalui Perjanjian Jaminan Fidusia*. *Jurnal Wawasan Yuridika*. Vol.24. No.1 (2024).
- Asmaniar dan Fiter Jonson Sitorus. *Pendaftaran Objek Fidusia sebagai Jaminan Utang*. *Justice Voice*. Vol.1. No.1 (Juni 2022).
- Christiawan, Rio. *The Use of Receivables as Collateral in Business Practices in Indonesia*. *Yuridika*. Vol.36. No.2 (Mei 2021).
- Jaman, Ujang Badru. *Prospek Hak Kekayaan Intelektual (HKI) sebagai Jaminan Utang*. *Jurnal Hukum dan HAM West Science*. Vol.1. No.1 (November 2020).
- Khairunnisa, Jihan dan Abdul Atsar. *Daftar Proyeksi Pekerjaan sebagai Jaminan Fidusia Ditinjau dari Prinsip 5C Perbankan*. *Jurnal Hukum POSITUM*. Vol.4. No.2 (Desember 2019).

Mohammad Bahrul Ulum S. dan Setiyowati

Analisis Yuridis Jaminan Fidusia atas Piutang yang Akan Datang dalam Pembiayaan Proyek Perumahan dengan Bukti Kepemilikan Rencana Anggaran Biaya (RAB) pada Praktik Perbankan

- Manggala, Ferdiansyah Putra. *Dinamika Pembebanan Jaminan Fidusia terkait dengan Prinsip Spesialitas*. Jurnal Ilmu Kenotariatan. Vol.4. No.1 (Mei 2023).
- Nurmelinda, Moya. *Perlindungan Hukum bagi Kreditur dalam Perjanjian Fidusia*. Jurnal Yustitia. Vol.7. No.1 (Oktober 2021).
- S, Rotua Hotmauli. *Perlindungan Hukum terhadap Kreditur Penerima Jaminan Fidusia dalam Bentuk Daftar Piutang*. Premise Law Journal. Vol.5 (2015).
- Sadewa, Rawikara Dhita, Nuryanto Ahmad Daim dan Joko Ismono. *Perlindungan Hukum Penerima Jaminan Fidusia atas Barang Persediaan dengan Surat Perintah Penyerahan (Devivery Order) sebagai Bukti Kepemilikan Barang Jaminan*. Jurnal Magister Hukum Law And Humanity. Vol.1. No.2 (September 2023).
- Setiono, Gentur Cahyo. *Jaminan Kebendaan dalam Proses Perjanjian Kredit Perbankan (Tinjauan Yuridis terhadap Jaminan Benda Bergerak Tidak Berwujud)*. Jurnal Transparansi Hukum. Vol.1. No.1 (Juni 2018).
- Simbolon, Fransiska Agustina, Tan Kamello, Burhan Sidabariba dan Syarifah Lisa Andriati. *Hak Preferen Kreditor Melaksanakan Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia*. Gorontalo Law Review. Vol.8. No.1 (April 2025).
- Suhartini, Angelina Putri dan Dewa Gede Rudy. *Hak Cipta sebagai Agunan Kredit Bank*. Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal). Vol.10. No.1 (April 2021).
- Sulistiani dan Jawade Hafidz. *Kerjasama Notaris-PPAT terhadap Bank di dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan*. Jurnal Akta. Vol.4. No.4 (Desember 2017).
- Usman, Rachmadi Usman. *Makna Pengalihan Hak Kepemilikan Benda Objek Jaminan Fidusia atas Dasar Kepercayaan*. Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM. Vol.28. No.1 (Januari 2021).
- Wahyu, Alifa Achmad, Fokky Fuad dan Aris Machmud. *Aspek Kepastian Hukum dalam Perjanjian Jaminan Fidusia*. Binamulia Hukum. Vol.13. No.2 (Desember 2024).
- Widyaningrum, Indah Pratiwi, Fernando M. Manullang dan I Made Pria Dharsana, *Akibat Hukum terhadap Akta Jaminan Fidusia dengan Objek Jaminan Bukan Milik Pemberi Fidusia (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 09/PDT/2022/PT BJM)*. Indonesian Notary. Vol.5. No.2 (Agustus 2024).

Karya Ilmiah

- Anggun, Windy Permata, Mochammad Bakri dan Mohammad Fadli. 2016. *Perlindungan Hukum bagi Penerima Fidusia atas Jaminan Berupa Piutang berdasarkan Surat Daftar Piutang yang Dibuat oleh Pemberi Fidusia (Studi terhadap Pasal 9 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia)*. Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum. Malang: Universitas Brawijaya.
- Ramadhan, Davin Wahyu. 2018. *Piutang yang Akan Ada Dikemudian Hari sebagai Objek Jaminan Fidusia dalam Perspektif Syariah*. Tesis. Surabaya: Universitas Airlangga.

Silitonga, Freddy Hermanto. 2022. *Kedudukan Hukum Hak Tagih Piutang sebagai Jaminan Kredit Menurut Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia*. Tesis. Banten: Universitas Sultan Ageng Tirtayasa.

Sumber Hukum

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790.

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 168. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3889.

