

# TANAH SEBAGAI JAMINAN KREDIT: SUATU TINJAUAN YURIDIS

Oleh : Prof. Boedi Harsono S.H.

Hak Tanggungan merupakan lembaga hak jaminan atas tanah yang baru sejak lahirnya UUPA. Sehubungan dengan itu maka timbul pula pengaturan tentang hak tanggungan ini. Penulis berusaha memaparkan bagaimana pengaturan tentang hak tanggungan tersebut, baik mengenai pemegang hak, obyeknya, hapusnya hak tersebut dan lain-lain.



## I. HAK JAMINAN ATAS TANAH

Hukum yang mengatur hak jaminan atas tanah termasuk lingkup Hukum Tanah. Hukum Tanah mengatur hak-hak penguasaan atas tanah. Hukum Tanah mengatur hak-hak penguasaan atas tanah. Hak penguasaan atas tanah mengandung kewenangan tertentu bagi pemegangnya mengenai tanah yang dihaki.

Hak jaminan atas tanah, sebagai salah satu hak penguasaan atas tanah yang diberikan kepada kreditur dalam hubungan utang-piutang tertentu, memberi kewenangan kepadanya untuk mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tanah tertentu yang ditunjuk sebagai jaminannya, dengan hak mendahului kredit-kredit yang lain, jika terjadi cedera janji pada pihak kreditur.

Sebelum Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) berlaku pada tanggal 24 September 1960, yang merupakan hak jaminan atas tanah adalah Hipotik, jika tanah yang dibebaninya berstatus hak barat dan Credietverband, jika yang dijadikan jaminan tanah hak adat.

Dengan berakunya UUPA diakhiri kebinekaan dibidang hukum yang mengatur pertanahan dan diciptakan Hukum Tanah Nasional yang tunggal. Bukan hanya hukumnya yang diunifikasikan, tetapi juga hak-hak penguasaan yang ada di tata kembali. Hak-hak atas tanah baik yang diatur oleh Hukum Tanah Barat maupun Hukum Tanah Adat dikonversi menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah yang baru. Demikian juga diciptakan unifikasi dalam lembaga hak jaminan atas tanah, dengan diadakannya lembaga hak jaminan atas tanah yang baru, yang diberi nama Hak Tanggungan. Hipotik dan Credietverband tidak ada lagi sebagai lembaga hak jaminan atas tanah. Hipotik dan Credietverband, sebagai

hubungan hukum, yang ada pada mulai berlakunya UUPA dikonversikan menjadi Hak Tanggungan, yang tetap membebani hak atas tanah yang dijadikan jaminan. (lihat Pasal 1 ayat (6) Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA).

## II. HUKUM YANG MENGATUR HAK TANGGUNGAN

Dalam UUPA Hak Tanggungan mendapat pengaturan dalam pasal 25,33,39,51 dan 57. Dalam pasal 25,33 dan 38 ditunjuk tanah-tanah hak apa yang dapat dijadikan jaminan kredit dengan dibebani Hak Tanggungan. Menurut pasal 51 Hak Tanggungan akan diatur lebih lanjut dengan undang-undang. Dan selama undang-undang tersebut belum terbentuk, dinyatakan dalam pasal 57, bahwa terhadap Hak Tanggungan berlaku :

“ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia dan credietverband tersebut dalam S.1908-542, sebagai yang telah diubah dengan S.1937-190”

karena untuk sementara masih diperlukan untuk melengkapi ketentuan-ketentuan mengenai Hak Tanggungan yang sudah diatur sendiri oleh UUPA, maka ketentuan-ketentuan mengenai hipotik yang masih berlaku pada mulai berlakunya UUPA tidak ikut dicabut.

Hak Tanggungan kemudian diatur tata cara pembebanannya serta pemberian surat tanda buktinya dalam Peraturan Pemerintah nomor 10 Tahun 1961 (PP 10/61),serta Peraturan Menteri Agraria nomor 15 Tahun 1961 yo Surat Keputusan Direktur Jenderal Agraria nomor SK. 67/DDA/1968.

Jika digunakan ketentuan-ketentuan Hipotik sebagai pelengkap, maka untuk menyingkat penyebutannya Hak Tanggungan yang dibebankan disebut “Hipotik”, sedang jika digunakan ketentuan-ketentuan Credietverband, disebut “Credietverband”. Sertifikatnya masing-masing disebut “sertifikat Hipotik dan sertifikat Credietverband”. (Bandingkan pengertian “Hipotik” dalam pasal 1 ayat (7) Undang-undang nomor 16 tahun 1985.

Undang-undang nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, yang mulai berlaku tanggal 31 Desember 1985, memuat berbagai hal mengenai Hak Tanggungan yang menggunakan ketentuan-ketentuan Hipotik. Ketentuan-ketentuan dalam UU 16/1985 tersebut sebagian merupakan pengaturan hal-hal baru, sebagian lagi memberikan penegasan atau pengukuhan mengenai hal-hal yang keabsahannya atau kemungkinan penerapannya semula diragukan. Walaupun UU 16/1985 mengatur hal-hal yang bersangkutan dengan rumah susun, namun ketentuan-ketentuannya yang mengatur Hak Tanggungan, tentunya dengan penyesuaian-penyesuaian seperlunya, kiranya dapat diperlakukan juga terhadap kasus-kasus non rumah susun. Memberlakukan ketentuan-ketentuan tersebut terhadap kasus-kasus di luar hubungannya dengan rumah susun, tidak akan merugikan pihak yang mana pun, baik ia debitur, kreditur ataupun pihak lain. Bahkan sebaliknya, sambil menunggu adanya undang-undang mengenai Hak Tanggungan yang dijanjikan oleh pasal 51 UUPA, akan memberikan kepastian mengenai berbagai hal yang semula diliputi keraguan.

Dengan pengertian demikian maka hukum yang mengatur Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

- a. mengenai obyek yang dibebaninya : UUPA dan UU 16/1985;
- b. mengenai tata cara pembebanannya : UUPA, UU 16/1985 dan PP 10/1961;
- c. mengenai pemberian surat tanda buktinya : UUPA, UU 16/1985 dan PP 10/1961;
- d. mengenai royas dan eksekusinya : sebagian mendapat pengaturan dalam UU 16 tahun 1985;
- e. mengenai hal-hal lain : dilengkapi dengan ketentuan-ketentuan Hipotik atau Credietverband.

### III. KEDUDUKAN ISTIMEWA KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN

Dibandingkan dengan kreditur-kreditur "biasa" (kreditur konkuren), kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai kedudukan istimewa (kreditur preferen).

Bagi semua kreditur, baik yang preferen maupun yang konkuren, semua harta debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan diperolehnya dikemudian hari, merupakan jaminan bagi pelunasan piutang masing-masing. Demikian ketentuan hukum utang-piutang. Jaminan yang diberikan kepada tiap kreditur tersebut belum kuat benar, karena mengandung dua kelemahan. Jika debitur ingkar janji, dan hasil pelelangan/penjualan harta kekayaan debitur tidak cukup untuk membayar lunas utang-utangnya kepada krediturnya, maka para kreditur masing-masing hanya akan menerima bagian yang seimbang dengan besarnya piutang-piutang yang bersangkutan. Kreditur juga akan dirugikan, jika sebelum terjadi eksekusi, sebagian atau seluruh harta kekayaan yang merupakan jaminan tersebut dijual oleh debitur/pemberi jaminan. Apa yang dijual tidak dapat dieksekusi, karena bukan lagi harta-kekayaan debitur/pemberi jaminan.

Resiko tersebut tidak akan dihadapi oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan, baik yang menggunakan ketentuan Hipotik maupun yang menggunakan ketentuan Credietverband. Ia sebagai kreditur preferen pemegang hak jaminan atas tanah, mempunyai apa yang disebut :

- a. *droit de suite*, keistimewaan bersangkutan dengan tanah yang dijadikan jaminan. Biarpun sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, Hak Tanggungan yang bersangkutan tetap membebaninya dalam arti, kreditur tetap berhak untuk menjualnya, jika debitur cidera janji;
- b. *droit de preference*, keistimewaan bersangkutan dengan hasil penjualan tanah yang dijadikan jaminan, dalam hubungannya dengan kreditur-kreditur lain, yang tidak mempunyai hak yang lebih mendahului. Ia berhak mengambil pelunasan lebih dahulu dari hasil penjualan tanah tersebut dari pada kreditur yang lain.

Sehubungan dengan kedudukan kreditur pemegang hak jaminan yang istimewa tersebut, maka bagi sahnya pemberian Hak Tanggungan harus dipenuhi syarat-syarat di bawah ini :

- a. Pemberiannya harus dilakukan dengan akta otentik, dalam hal ini akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang (PPAT);
- b. dalam akta tersebut harus secara jelas disebutkan :

- piutang yang mana yang dijaminan pelunasannya dengan pemberian Hak Tanggungan itu serta berapa besar piutang yang dijamin atau jumlah maksimum/pagu kredit yang dijamin:
- tanah atau tanah-tanah yang mana yang dijadikan jaminan, tanpa atau berikutan tanaman/bangunan yang ada di atasnya.

Ini yang disebut pemenuhan syarat spesialitas.

- c. setelah selesai akta pemberiannya dibuat, Hak Tanggungan yang bersangkutan wajib didaftar pada Instansi Pemerintah yang bertugas menyelenggarakan administrasi pendaftarannya. Administrasi pendaftaran tersebut bersifat terbuka bagi umum, hingga siapa pun dengan mudah akan dapat mengetahui adanya Hak Tanggungan yang dibebankan pada tanah atau tanah-tanah yang bersangkutan. Ini yang disebut pemenuhan syarat publisitas.

Jika penunjukan tanah sebagai jaminan tidak memenuhi persyaratan tersebut, maka kreditur penerima jaminan kedudukannya tetap sebagai kreditur konkuren. Penunjukan tanah tertentu sebagai jaminan itu hanya mempermudah pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Penunjukan tanah tertentu disertai pemberian kuasa untuk menjual dan penyerahan surat-surat tanahnya kepada kreditur.

#### IV. OBYEK HAK TANGGUNGAN

Umumnya tanah dianggap sebagai jaminan yang aman, karena tidak mudah musnah dan nilainya pun hampir tidak pernah berkurang, bahkan sebaliknya. Tetapi biarpun demikian tidak semua tanah dapat dijadikan jaminan utang. Dan tidak semua tanah yang dapat dijadikan jaminan, dapat dibebani Hak Tanggungan.

Untuk dapat dijadikan jaminan, tanah yang bersangkutan harus memenuhi dua syarat, yaitu :

- a. mempunyai nilai yang dapat dihitung dengan uang (karena menjamin kredit yang bernilai uang), dan
- b. dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain (karena dalam hal debitur cidera janji tanah yang bersangkutan akan dijual).

Dalam Hukum Tanah Nasional kita, yang memenuhi kedua syarat tersebut adalah tanah-tanah :

- a. Hak Milik (pasal 20 ayat 2 UUPA);
- b. Hak Guna Usaha (pasal 28 ayat 3 UUPA)
- c. Hak Bangunan (pasal 35 ayat 3 UUPA);
- d. Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (pasal 2 PMA 1/1966).

Tanah Negara, tanah hak Pengelolaan dan tanah Milik yang sudah diwakafkan tidak dapat dijadikan jaminan utang, karena tidak dapat dialihkan kepada pihak lain. Selain statusnya, perlu diperhatikan juga peruntukan dan penggunaan tanahnya, apakah tidak akan dijumpai kesulitan jika terpaksa harus diadakan eksekusinya? Bagaimana kita dapat mengetahui status tanah yang akan dijadikan jaminan?

Tanah Hak Guna Usaha, tanah hak Guna Bangunan dan tanah Hak Pakai yang diberikan oleh Negara, semuanya harus sudah bersertifikat, jika diberikan setelah di

daerah yang bersangkutan pendaftaran tanah dilaksanakan menurut PP 10/1961. Di Jawa dan Madura misalnya, sejak tanggal 24 September 1961. Dari sertifikat dapat diketahui status tanahnya dan pemegang haknya. Hak-hak yang diberikan setelah UUPA berlaku sampai tanggal tersebut di atas sebagian sudah ada yang bersertipikat, sebagian baru didaftar menurut peraturan pendaftaran tanah yang lama, tetapi bagaimanapun pasti ada surat keputusan pemberian haknya dari Pejabat yang berwenang, dari mana kita akan dapat mengetahui status hukum tanahnya dan siapa pemegang haknya.

Yang umumnya sukar untuk dipastikan status dan pemegang haknya adalah tanah-tanah Hak Milik yang berasal dari konversi Hak Milik Adat. Baru sebagian kecil di antaranya yang sudah bersertipikat. Petuk Pajak Bumi atau Verponding Indonesia sebelum tahun 1961, surat jual-beli sebelum tanggal mulai dilaksanakannya PP 10/1961 di daerah yang bersangkutan, keterangan Lurah/Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat dapat dipakai sebagai petunjuk, tetapi surat-surat/dokumen-dokumen tersebut bukanlah surat tanda bukti hak, hingga hanya dapat diterima dengan sangat hati-hati.

Tanah-tanah yang sudah bersertipikat pun belum pasti benar keterangan yang disajikan di dalamnya. Maka perlu dicocokkan dengan keterangan yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, dengan meminta apa yang dikenal sebagai surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT). Dalam hubungan ini perlu juga dimaklumi, bahwa biarpun dalam UUPA dinyatakan, bahwa sertipikat merupakan bukti yang kuat, masih ada kemungkinan terjadinya kesalahan dalam pendaftaran, terutama mengenai siapa pemegang hak yang sebenarnya. Padahal Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan, karena pendaftaran yang diselenggarakan sistem publikasinya negatif, bukan positif. Maka sikap hati-hati pun tetap diperlukan, biarpun tanahnya sudah bersertipikat.

Biarpun memenuhi syarat untuk dijadikan jaminan tanah Hak Pakai tidak dapat dibebani Hak Tanggungan. Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, benda yang bersangkutan memerlukan penunjukan dengan undang-undang. Dalam UUPA yang dinyatakan dapat dibebani Hak Tanggungan hanya Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan.

Dengan berlakunya UU 16/1985 tentang Rumah Susun, obyek Hak Tanggungan ditambah dengan :

- a. bangunan rumah susun, berikutan tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda-benda lainnya yang merupakan kesatuan dengan tanah tersebut, jika tanah yang bersangkutan berstatus Hak Milik atau Hak Guna Bangunan, dan
- b. Hak Milik atas satuan rumah susun, jika tanah tempat bangunan rumah susun yang bersangkutan berdiri, berstatus Hak Milik atau Hak Guna Bangunan. Hak Milik atas satuan rumah susun meliputi juga hak atas apa yang disebut "bagian-bersama", "benda-bersama" dan "tanah-bersama", yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan rumah susun yang bersangkutan.

Demikian dinyatakan dalam pasal 12 dan 13 UU 16/1985. Sedang Hak Tanggungan yang dapat dibebankan itu adalah yang menggunakan ketentuan Hipotik.

Hak Pakai Yang disebut dalam UUPA merupakan "kumpulan pengertian" berbagai hak atas tanah dengan kewenangan yang beraneka ragam. Maka tidak mungkin ditunjuk secara umum sebagai obyek Hak Tanggungan, karena ada juga yang di antaranya bahkan tidak mungkin dijadikan jaminan utang.

Tetapi Hak Pakai yang diberikan oleh Negara, yang dengan PMA 1/1966 dimasukkan golongan hak atas tanah yang didaftar, dalam perkembangannya tidak berbeda dengan Hak Guna Usaha dan Hak guna Bangunan. Maka dalam Undang-undang yang akan mengatur lebih lanjut Hak Tanggungan nanti, kiranya tidak ada keberatannya untuk juga ditetapkan sebagai obyek Hak Tanggungan. Dengan demikian unifikasi Hukum Jaminan nasional kita akan menjadi lebih tuntas. Kita hanya akan mengenal satu hak jaminan atas tanah, yaitu Hak Tanggungan.

Dalam Hukum Tanah kita sekarang dikenal dua lembaga hak jaminan atas tanah, yaitu Hak Tanggungan, sebagai hak jaminan atas tanah yang tidak tertulis. Disarankan, agar Fidusia, dengan rumusan sebagai perbuatan hukum "penyerahan hak sebagai jaminan utang", hanya diperuntukkan bagi benda-benda bukan tanah.

Biarpun Hukum Nasional kita menggunakan apa yang disebut "azas pemisahan horizontal" namun telah disepakati bersama, bahwa penerapannya perlu memperhatikan kenyataan-kenyataan perkembangan dalam masyarakat modern, bahwa di atas tanah terdapat bangunan-bangunan dan tanaman-tanaman keras, yang pada kenyataannya merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Maka penerapan azas tersebut disepakati untuk disesuaikan dengan kenyataan kasus yang dihadapi, hingga memungkinkan untuk membebaskan Hak Tanggungan atas tanah berikut bangunan dan tanaman yang ada di atasnya, asal:

- a. bangunan tersebut secara fisik merupakan satu kesatuan dengan tanahnya dan tanaman yang bersangkutan merupakan tanaman keras;
- b. bangunan dan/atau tanaman tersebut milik yang empunya tanah;
- c. secara tegas dinyatakan dalam akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa Hak Tanggungan yang diberikan meliputi juga bangunan dan/atau tanaman tersebut.

Bukan hanya bangunan dan tanaman yang sudah ada yang dapat ikut dibebani Hak Tanggungan. Bangunan dan tanaman yang dibangun/ditanam kemudian pun dapat ikut terbebani hak tersebut. Bahwa hal itu dalam hukum positif kita dimungkinkan memperoleh pengukuhan oleh UU 16/1985 (pasal 12 ayat 2 mengenai apa yang dikenal sebagai "bouw hypotheek").

Apakah bangunan dapat dijadikan jaminan kredit terlepas dari tanahnya, akan kita bahas pada bagian akhir makalah ini.

Untuk menjamin satu piutang dapat dibebankan Hak Tanggungan atas lebih dari satu bidang tanah. Karena pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor pertanahan Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan, maka jika dibebankan atas lebih dari satu bidang tanah, semuanya harus berada dalam daerah kerja satu Kantor pertanahan. (SK Dirjen Agraria Nomor Sk 67/DDA/1968).

Dalam pasal 1163 KUUPdt Indonesia dicantumkan ketentuan, bahwa jika Hipotik dibebankan atas lebih dari satu bidang tanah, tiap bidang tanah tersebut dibebani Hipotik untuk keseluruhan jumlah piutang yang dijamin. Dengan

dimungkinkannya apa yang disebut "roya partial" (penghapusan sebagian) menurut pasal 16 UU 16/1985, ketentuan yang merupakan azas tersebut telah mengalami perubahan, disesuaikan dengan perkembangan kebutuhan masyarakat. Kiranya kemungkinan tersebut terbuka juga bagi Hak Tanggungan untuk kasus-kasus non-rumah susun.

Atas satu bidang tanah atau lebih dapat dibebankan lebih dari satu Hak Tanggungan, jika digunakan ketentuan-ketentuan Hipotik, masing-masing dengan peringkat menurut urutan waktu pembukuan/pendaftarannya pada Kantor pertanahan. Peringkat tersebut menentukan prioritas dalam pengambilan pelunasan piutang masing-masing dari hasil penjualan tanah yang dijadikan jaminan. Jika digunakan ketentuan Credietverbank, hanya dimungkinkan pemberian jaminan bagi satu kreditur.

## V. PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN

Pembebanan Hak Tanggungan merupakan suatu proses. Karena Hak Tanggungan bersifat "accessoir" pada suatu piutang/hubungan utang-piutang tertentu, maka proses tersebut didahului dengan diadakannya perjanjian utang-piutang antara debitur dan kreditur. Dalam perjanjian tersebut debitur berjanji akan memberikan Hak Tanggungan atas tanah atau tanah-tanah tertentu kepada kreditur sebagai jaminan kredit yang diterimanya. Walaupun umumnya Hak Tanggungan diberikan oleh debitur, namun tidak tertutup kemungkinan pihak lain yang memberikannya, hak Tanggungan tidak mungkin ada tanpa adanya piutang tertentu.

Proses pembebanan Hak Tanggungan dimulai dengan pemberian hak tersebut kepada kreditur, yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang. Dia bisa Camat yang karena jabatannya menjabat PPAT, bisa juga PPAT yang diangkat secara khusus dengan daerah-kerja tertentu. Jika digunakan ketentuan Hipotik dan Hak Tanggungan yang bersangkutan dibebankan atas lebih dari satu bidang tanah, diperbolehkan sebagian tanah tersebut terletak di luar daerah-kerjanya, asal semuanya terletak di wilayah satu Kantor pertanahan. Untuk itu diperlukan ijin Kepala Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi yang bersangkutan (PMA 15/1961).

Mengenai pemberian Hak Tanggungan tersebut PPAT bertugas membuat aktanya, dalam dua ganda. Satu lembar untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut pada Kantor Pertanahan, lembar lainnya untuk disimpan dalam protokolnya.

Tahap berikutnya adalah pendaftaran atau pembukuan Hak Tanggungan yang diberikan itu pada Kantor pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan. Seperti diketahui, sistem pendaftaran tanah yang digunakan dalam PT 10/1961 adalah sistim pendaftaran hak ("registration of titles"). Maka pendaftaran/pembukuan hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan membuat Buku Tanah dan Sertifikatnya. Sertifikat Hak Tanggungan, yang terdiri atas salinan buku tanah dan salinan akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, merupakan surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang ada pada kreditur. Hak Tanggungan "lahir" pada saat selesai pembuatan buku tanahnya. Dengan berlakunya UU 16/1985 ada kepastian mengenai tanggal dibuatnya buku tanah tersebut. Dalam pasal 14

ditentukan, bahwa tanggal pembuatan buku tanah adalah ditetapkan tujuh hari setelah penerimaan secara lengkap surat yang diperlukan untuk pendaftaran Hak tanggungan yang bersangkutan oleh Kantor Pertanahan. Karena adanya Hak Tanggungan tersebut harus dicatat pada buku tanah dan sertipikat hak tanah yang dibebaninya, maka pada penyerahan surat-surat tersebut di atas tanah atau tanah-tanah yang bersangkutan harus sudah bersertipikat.

Prosedur pembebanan hak Tanggungan sebagai yang diuraikan di atas diatur dalam PP 10/1961, sebagai pelaksanaan ketentuan UUPA, yang mendapat pengukuhan dengan berlakunya UU 16/1985. Dilakukannya pemberian Hak Tanggungan dihadapan PPAT merupakan sesuatu yang wajib, dalam rangka pemenuhan 2 syarat bagi, sahnya pembebanan Hak Tanggungan sebagai yang disebut dalam angka 9 di atas. Dalam akta PPAT yang bersangkutan wajib dimuat secara lengkap dan jelas keterangan mengenai piutang yang dijamin dan tanah atau tanah-tanah yang ditunjuk sebagai jaminannya, dalam rangka memenuhi syarat spesialisitas Hak Tanggungan. Walaupun rumusan pasal 19 PP 10/1965 menimbulkan kesan seakan-akan dalam akta PPAT tersebut harus dimuat isi perjanjian utang-piutang yang diadakan antara debitur dan kreditur, tetapi sesuai dengan fungsinya sebagai bukti pemberian Hak Tanggungan, cukup ditunjuk kepada adanya perjanjian tersebut, dengan menyebutkan jumlah piutang yang dijamin. Dalam hal apa yang dikenal sebagai "bank hypotheek" dan "crediet hypotheek" tentunya belum diketahui berapa pasti jumlah utang debitur. Maka cukup disebutkan pagu atau maksimum jumlah kredit yang dijamin. Tetapi bagaimana pun harus diusahakan, agar jika perlu diadakan eksekusi, jumlah kredit yang pasti dengan mudah dapat ditentukan. Pembebanan Hak Tanggungan atas lebih dari satu bidang tanah pun, dilakukan dengan satu akta PPAT. Tanpa ada akta PPAT Kepala Kantor Pertanahan akan menolak pendaftarannya.

Pendaftaran Hak Tanggungan juga merupakan sesuatu yang wajib, dalam rangka memenuhi syarat publisitas. Karena administrasi pendaftaran bersifat terbuka bagi umum, maka siapa pun yang berkepentingan akan dengan mudah dapat mengetahui adanya Hak Tanggungan yang membebani tanah atau tanah-tanah yang bersangkutan.

Karena Hak Tanggungan baru "lahir" pada tanggal selesai pembuatan buku-tanahnya, maka terdapat "kerawanan" dalam kedudukan kreditur antara tanggal pembuatan akta PPAT dan tanggal pembuatan buku-tanah tersebut. Lebih-lebih jika tanah yang dijadikan jaminan belum bersertipikat. Prosedur persertipikatan tanah memerlukan waktu. Untuk mempersingkat masa kerawanan tersebut mungkin bisa dipertimbangkan, agar tanggal pembukuan hak Tanggungan ditetapkan pada hari penyerahan secara lengkap surat-surat yang diperlukan kepada Kantor pertanahan. Untuk itu perlu disediakan daftar khusus untuk mencatatnya, yang terbuka bagi umum.

Perlu kiranya diperhatikan, bahwa prosedur pembebanan Hak Tanggungan berbeda benar dengan tata cara pembebanan Hipotik dan Credietverband, yang diatur dalam Overschrijvings Ordonnantie 1834 dan Stb. 1908-542 y S. 1909-584. Dalam pembebanan Hipotik dan Credietverband, yang menggunakan sistem pendaftaran



akta ("recording of deeds"), pemberiannya dilakukan masing-masing dengan akta overschrijvingsambtenaar dan Wedana. Pemenuhan syarat publisitas dilakukan dengan pendaftaran akta tersebut. Adapun yang merupakan surat tanda buktinya adalah grossnya, yang dikeluarkan satu-satunya untuk kreditur. Dalam hal Hipotik, adanya Hipotik tersebut dicatat pada minuit dan grosse akta hak tanah yang dibebaninya.

Dalam pembebanan Hak Tanggungan, akta PPAT pemberiannya tidak didaftar oleh Kepala Kantor Pertanahan. Akta tersebut hanya berfungsi sebagai bukti, ahwa benar kepada kreditur diberikan Hak Tanggungan atas tanah tertentu untuk menjamin piutangnya yang tertentu. Yang merupakan surat tanda bukti Hak Tanggungan bukan akta PPAT, melainkan sertipikat Hak Tanggungan. Kalau menggunakan ketentuan Hipotik, sertipikat tersebut disebut sertipikat Hipotik. Kalau digunakan ketentuan credietverband, disebut sertipikat Credietverband. Jika sudah terbentuk UU Hak Tanggungan yang akan mengatur hukum Hak Tanggungan secara lengkap, tentunya sertipikat tersebut akan disebut sertipikat Hak Tanggungan, seperti yang dimaksud dalam pasal 22 dan 25 PP 10/1961.

Yang berwenang memberikan Hak tanggungan adalah pemegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan. Ia bisa debitur sendiri, bisa juga pihak lain.

Mengenai tanah yang sudah bersertifikat, pemegang haknya dapat diketahui dari sertifikat tersebut. Tetapi biarpun demikian, seperti dianjurkan dalam angka 12 di atas, sebaiknya dicocokkan dengan SKPT yang dapat diperoleh dari Kantor Pertanahan. Ada kemungkinan tanah yang ditunjuk sebagai jaminan berada dalam sita yang tidak dicatat pada sertipikatnya. Pencatatannya baru dapat dilakukan pada buku tanahnya.

Biarpun mudah diketahui siapa pemegang haknya dari sertipikat namun perlu juga diperhatikan apakah tanah yang bersangkutan milik pribadi orang yang disebut dalam sertipikat, ataukah milik bersama suami-isteri (Harta "gana-gini"). Dalam hal yang terakhir, maka menurut ketentuan Undang-undang Pokok Perkawinan 1974, pemberian Hak Tanggungan oleh suami atau isteri yang namanya tercantum dalam sertipikat, memerlukan persetujuan pihak yang lain. Untuk mencegah diajukannya gugatan di kemudian hari, persetujuan tersebut harus diberikan secara tegas. Mengenai hak yang dipunyai bersama di luar hubungan suami isteri, nama semua pemegang hak dicantumkan dalam buku tanah dan sertipikat haknya. Hak bersama suami isteri umumnya tidak tampak dalam buku tanah dan sertipikat. Kiranya patut dipertimbangkan untuk diadakan ketentuan dalam pendaftaran tanah, bahwa dalam hal pemilikan bersama suami isteri nama keduanya juga harus disebutkan dalam buku tanah dan sertipikat yang bersangkutan.

Menurut ketentuan pasal 1171 ayat 2 KUUHPd Indonesia kuasa untuk memberikan Hipotik harus berbentuk notariil. Saya kira hal itu berlaku juga dalam pemberian Hak Tanggungan. Dalam praktek perkreditan pembebanan hak Tanggungan seringkali tidak langsung dilaksanakan setelah diadakannya perjanjian kredit. Kepada kreditur diberikan SKMH, yang dengan sendirinya harus bersifat "mutlak", dalam arti tidak dapat dicabut kembali sebelum piutang kreditur diselesaikan. Dalam hubungannya dengan SKMH tersebut tiga hal perlu diperhatikan:

- a. bahwa kedudukan kreditur masih tetap sebagai kreditur konkuren, dengan segala akibatnya;
- b. bahwa pemberian kuasa tersebut tidak meletakkan beban apa pun pada hak tanah yang bersangkutan, hingga tidak mungkin dicatat pada buku tanah dan sertipikatnya;
- c. bahwa surat-surat tanah yang diperlukan untuk pembebanan Hak Tanggungan yang dijanjikan harus berada pada kreditur, agar jika kemudian perlu dilaksanakan pembebanannya kreditur tidak akan mengalami kesulitan.

Penerima dan pemegang Hak Tanggungan selalu kreditur, karena Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin suatu piutang tertentu. Tidak ada persyaratan khusus mengenai siapa yang dapat diberi Hak Tanggungan, jika digunakan ketentuan Hipotik. Tetapi jika digunakan ketentuan Credietverband, Hak Tanggungan yang bersangkutan hanya dapat diberikan kepada Bank-bank Pemerintah/Negara tertentu.

Kreditur yang diberi Hak Tanggungan bisa satu (orang/badan hukum), bisa lebih dari satu, asal yang dijamin perlunasannya dengan pemberian Hak Tanggungan tersebut merupakan satu piutang. Dalam hal yang demikian perlu ditunjuk siapa diantaranya yang dikuasakan mewakili mereka. Kepadanyalah sertipikat. Hak Tanggungan akan diberikan.

Agar jika perlu diadakan eksekusi kreditur tidak akan mengalami kesulitan, perlu diperhatikan agar selama piutang yang dijamin pelunasannya belum diselesaikan, sertipikat hak tanah disimpan olehnya. Untuk memperoleh sertipikat hak tanah tersebut dari Kantor Pertanahan diperlukan surat kuasa dari pemegang haknya.

Hak Tanggungan dapat berpindah/dipindahkan kepada kreditur lain. Tetapi karena sertifikat "accessoir" pada suatu piutang tertentu, perpindahan tersebut tidak mungkin terlepas dari berpindahnya juga piutang yang bersangkutan kepada kreditur tersebut. Menurut pasal 1172 KUUHPdt Indonesia pemindahan piutang tersebut harus dilakukan dengan akta otentik. Mengenai hal ini lihat surat-surat Menteri Dalam Negeri/Direktur Jenderal Agraria tanggal 12 Januari 1988 Nomor 594/101/AGR. Penggantian pemegang Hak Tanggungan juga bisa terjadi melalui "subrogasi".

## VI. HAPUSNYA HAK TANGGUNGAN

Umumnya Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin telah diselesaikan. Dalam hal yang demikian maka diadakan roya : hapusnya Hak Tanggungan tersebut dicatat pada buku tanah dan sertipikatnya, juga pada buku tanah dan sertipikat tanah yang dijadikan jaminan. Menurut surat edaran Menteri Dalam Negeri/Direktur Jenderal Agraria tanggal 12 Januari 1988 nomor 594/100/IGR untuk pencatatan itu diperlukan surat pernyataan dari kreditur, bahwa piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan yang bersangkutan sudah dilunasi. Dengan sendirinya pernyataan tersebut disertai penyerahan sertipikat Hak Tanggungan dan sertipikat tanah yang bersangkutan.

Pencatatan roya pada buku tanah dan sertipikat tersebut bukan menentukan saat hapusnya Hak Tanggungan yang bersangkutan. Hapusnya Hak Tanggungan terse-

but terjadi pada saat piutang kreditur dibayar lunas.

Mengenai *Bouwhypotheek* dalam hubungannya dengan kredit pembangunan rumah susun, UU 16/1985 memungkinkan diadakannya apa yang disebut *roya partial*, menyimpang dari azas yang dimuat dalam pasal 1163 KUUDPdt Indonesia, sebagai yang telah disinggung di atas. Dalam pemberian Hak Tanggungan/hipotik dapat diperjanjikan, bahwa pelunasan utang tersebut dapat dilakukan dengan cara angsuran, sesuai dengan tahapan penjualan satuan-satuan rumah susun (*apartemen*) yang selesai dibangun. Dengan dilakukannya pelunasan secara angsuran sebesar harga satuan-satuan rumah susun tersebut, maka satuan rumah susun yang harganya telah dilunasi, terbebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya. Hingga dapat dijadikan jaminan bagi KPR yang diterima pembeli dari kreditur lain/pemberi KPR. Selanjutnya rumah susun tersebut hanya dibebani Hak Tanggungan pada bagian yang belum terjual untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Kiranya kemungkinan *roya partial* tersebut juga dapat diterapkan pada kasus-kasus pembebanan Hak Tanggungan non-rumah susun atas lebih dari satu bidang tanah. Dimungkinkannya sebagian tanah terbebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya melalui pembayaran kembali utang secara angsuran tersebut, bukan hanya menguntungkan debitur dan kreditur lain, tetapi juga tidak merugikan kreditur asal. Debitur misalnya bisa memperoleh kredit yang lebih "lunak", sedang kreditur baru tidak perlu berkedudukan sebagai pemegang Hak Tanggungan yang ke-II.

Hak Tanggungan juga hapus, jika hak atas tanah yang dibebaninya hapus. Hapusnya hak atas tanah bisa disebabkan karena jangka-waktu berlakunya habis, bisa karena dilepaskan oleh pemegang haknya atau karena dibatalkan atau pun karena pencabutan hak. Hak atas tanah juga bisa batal karena hukum jika jatuh kepada subyek yang tidak memenuhi syarat.

Oleh karena itu perlu diadakan perjanjian-perjanjian khusus dalam perjanjian kredit dan/atau akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, untuk mengamankan kepentingan kreditur dalam menghadapi kemungkinan-kemungkinan tersebut.

Mengenai Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan pemberian baru, jika habis jangka waktu berlakunya, hak tersebut dapat diperpanjang. Dalam hal terjadi perpanjangan, Hak Tanggungan yang membebaninya tetap berlangsung, karena hak yang dibebaninya tetap sama. Tetapi jika kemudian jangka waktu perpanjangan tersebut habis, tidak dapat diberikan perpanjangan untuk kedua kali. Jika tanahnya masih terus diperlukan, diberikan Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan baru. Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan yang semula telah hapus. Dengan sendirinya Hak Tanggungan yang membebaninya juga hapus. Jika Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan yang baru itu dijadikan jaminan, perlu diadakan pembebasan Hak Tanggungan baru.

Hapusnya Hak Tanggungan yang disebabkan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebaninya, dengan sendirinya tidak mengakibatkan hapusnya piutang kreditur yang dijamin. Piutang tersebut tetap berlangsung, hanya saja bukan lagi merupakan piutang yang berkedudukan istimewa.

## VII. EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Dalam pemberian Hak Tanggungan dilarang untuk diperjanjikan, bahwa jika debitur cidera janji, tanah yang dijadikan jaminan otomatis akan menjadi milik kreditur. Secara tegas larangan tersebut dicantumkan misalnya dalam pasal 1178 ayat 1 KUHPd Indonesia.

Eksekusi Hak Tanggungan harus dilakukan dengan cara penjualan tanah yang bersangkutan melalui pelelangan umum, dengan asumsi, bahwa dengan cara itu akan dapat diperoleh harga yang paling tinggi. Tetapi dalam praktek kenyataannya tidak selalu demikian. Maka dalam UU 16/1985 dibuka kemungkinan untuk melaksanakan penjualan dibawah-tangan, jika dengan cara demikian akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Kemungkinan tersebut wajib dicantumkan dalam akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, dan pelaksanaannya disertai berbagai syarat untuk melindungi kepentingan pihak ketiga.

Bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan disediakan 2 kemudahan dalam eksekusi, yaitu :

- a. apa yang dikenal sebagai "parate eksekusi", yang antara lain diatur dalam pasal 224 Reglemen Indonesia yang dibarui yo 258 Rechtsreglement Buitengewesten dan pasal 18 pasal 19 Stb 1908-542.
- b. dan jika digunakan ketentuan Hipotik, juga kewenangan untuk menjual berdasarkan ketentuan pasal 1178 ayat 2 KUHPd Indonesia, sepanjang janji yang dikenal sebagai "beding van eigenmachtige verkoop", secara tegas dicantumkan dalam akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Dalam parate eksekusi penjualan lelang dilaksanakan atas perintah dan dengan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri, berdasarkan grosse akta Hipotik dan grosse akta Credietverband yang bersangkutan. Eksekusi berdasarkan pasal 1178 ayat 2 KUHPd lebih mudah lagi, karena tidak diperlukan "fiat eksekusi" dari Ketua Pengadilan Negeri. Penjualannya bisa langsung dilakukan melalui Kantor lelang. Penggunaan 2 cara eksekusi tersebut barang tentu hanya terbuka kemungkinannya, jika mengenai hubungan utang-piutangnya sendiri dan/atau jumlah piutang yang harus dilunasi tidak ada persoalan. Jika ada persoalan maka eksekusinya harus melalui gugatan perdata biasa.

Demikianlah maka konon dalam praktek kemudahan yang diberikan oleh pasal 1178 ayat 2 tersebut tidak dapat digunakan, karena pada Kepala Kantor lelang baru bersedia melaksanakan pelelangan jika ada perintah dari pengadilan. Putusan Mahkamah Agung tanggal 30 Januari 1986 nomor 3210/K/Pdt/1984; pelaksanaan lelang harus didasarkan pada pasal 224 RIB, atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri.

Penggunaan ketentuan pasal 224 RIB tersebut juga membawa masalah. Untuk dapat diadakan parate eksekusi diperlukan adanya grosse akta Hipotik dan grosse akta Credietverband. Dalam rangka sistem pendaftaran tanah yang lama grosse akte tersebut merupakan surat tanda bukti Hipotik dan Credietverband. Sekarang tidak mungkin lagi diterbitkan, karena sistem pendaftaran tanahnya, sebagai yang

digunakan dalam PP 10/1961, berbeda. Yang merupakan surat tanda bukti Hak Tanggungan, baik yang menggunakan ketentuan Hipotik ataupun Credietverband, bukan grosse akta PPAT, melaikan sertipikat Hak Tanggungan (PP 10/1961 yoUU 16/1985). PPAT pun tidak mengeluarkan grosse akta.

Maka sehubungan dengan itu, ditafsirkan oleh Menteri Agraria dalam pasal 7 PMA 15/1961, bahwa dalam rangka menggunakan kemudahan yang disediakan oleh RIB dan Sib. 1908-542 tersebut, grosse akta Hipotik/Credietverband fungsinya telah diganti oleh sertipikat Hipotik/Credietverband, yang dinyatakan mempunyai kekuatan eksekutorial. Tafsiran Menteri Agraria tersebut dikukuhkan oleh UU 16/1985, yang menyatakan dalam pasal 14 ayat 5, bahwa "sertipikat hipotik sebagai yang dimaksud dalam ayat (3) mempunyai kekuatan eksekutorial dan dapat dilaksanakan sebagai putusan pengadilan."

Tafsiran tersebut selama beberapa waktu menjadi persoalan tetapi konon dalam Rapat Kerja Mahkamah Agung dan Pengadilan pengadilan Tinggi tahun 1980 dinyatakan, bahwa eksekusi Hipotik ex pasal 7 ayat (2) PMA 15/1961 tidak perlu dipersoalkan lagi.

Tetapi biarpun demikian tampaknya masih ada "ganjalan", berupa persoalan, apakah untuk bisa dilaksanakan sebagai putusan pengadilan diperlukan pencantuman formula : Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, yang disyaratkan bagi tiap putusan Pengadilan oleh Undang-undang 14 tahun 1970. Semula formula tersebut dicantumkan, baik pada kepala akta PPAT, maupun pada sertipikat Hipotik/Credietverband yang diterbitkan. Dengan adanya pernyataan dalam pasal 14 UU 16/1985 tersebut diatas. Oleh Menteri Dalam Negeri/Direktur Jenderal Agraria dalam surat-edarannya tanggal 9 September 1987 nomor 594.3/3012/Agr. dinyatakan, bahwa pada cetakan-cetakan formulir akta Hipotik/Credietverband dan sertipikatnya tidak lagi akan dicantumkan titel eksekutorial berupa formula irah-irah seperti putusan pengadilan. Surat-edaran tersebut kemudian disusuli dengan 2 surat-edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional, yaitu :

a. Surat-edaran tanggal 29 Desember 1988 nomor 594.3/239/KBPN, tentang Pencantuman titel eksekutorial pada sertipikat Hipotik dan Credietverband.

Dalam surat edaran tersebut dinyatakan:

"Sungguhpun dalam pasal 14 (5) Undang-undang no. 16/1985 telah ditetapkan, bahwa sertipikat Hipotik mempunyai kekuatan eksekutorial dan dapat dilaksanakan sebagai putusan pengadilan, namun demikian untuk lebih mempermudah dalam pelaksanaan eksekusinya, perlu kiranya pada sertipikat Hipotik maupun Credietverband tetap dicantumkan titel eksekutorial yang berbunyi "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 (1) Undang-Undang no. 14/1970 tentang Pokok-pokok Kekuasaan Kehakiman."

b. Surat edaran tanggal 2 Mei 1989 nomor 620.1.1555 tentang Penggunaan blangko akta Hipotik/CV, dalam mana dinyatakan bahwa pada blangko akta Hipotik/Credietverband cetakan yang baru tidak lagi dicantumkan titel eksekutorial, sebagaimana terdapat pada cetakan yang lama. Jika disuatu daerah belum tersedia

blangko yang baru, dapat dipergunakan blangko yang lama dengan mencoret titel eksekutorialnya.

Diharapkan tentunya, bahwa dengan demikian para kreditur pemegang Hak Tanggungan (Hipotik/Credietverband) untuk selanjutnya tidak lagi akan mengalami kesulitan dalam menggunakan lembaga parate eksekusi, yang disediakan dalam RIB dan Sib. 1908 tersebut.

Namun demikian, sekiranya masih ada persoalan dalam menggunakan sertipikat Hak Tanggungan tersebut untuk meminta parate eksekusi, seorang mantan Wakil Ketua Mahkamah Agung menyarankan ditempuhnya prosedur sebagai berikut.

Sebelum mengajukan permohonan "fiat eksekusi", kreditur pemegang Hak Tanggungan mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk memperoleh apa yang disebut "executoirverklaring" dari pada sertipikat Hak Tanggungannya. (Fockema Andrae: Rechtsgeleerd Handwoordenboek, executoirverklaren artinya: voor witvooring vatbaar verklaren).

Kemudian dengan sertipikat Hak Tanggungan, yang dilengkapi dengan executoirverklaring Ketua Pengadilan Negeri tersebut, dimintakanlah fiat eksekusinya.

## VIII. FIDUSIA

Sejak jaman Hindia Belanda sudah dikenal Fidusia sebagai salah satu hak jaminan atas tanah, di samping Hipotik dan Credietverband. Dari putusan Hoog Gerechthof tanggal 16 Februari 1933 dapat kita ketahui, bahwa tanah-tanah hak grant di Sumatera Timur sering dijadikan jaminan kredit, dengan menggunakan fidusia. Dalam putusan HGH tersebut dijumpai rumusan fidusia dengan kata-kata: "cessie/overdracht van grant-rechten met het ditsuidtend doel, dat zij zullen stercken tot zekerheid van de nakoming oer credietovereenkomst".

Grantrechten yang dijumpai di Sumatera Timur tersebut sifatnya sama dengan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara sekarang. Sebagaimana halnya dengan Hak Pakai, Hak-hak Grant juga didaftar. Juga bahwa biarpun memenuhi syarat untuk dijadikan jaminan credit tidak dibebani hak jaminan atas tanah yang diatur dalam hukum tertulis yang berlaku. Maka digunakanlah fidusia. Keberatan terhadap penggunaan lembaga fidusia bagi benda-benda bergerak adalah, bahwa adanya fidusia itu tidak dapat diketahui dengan mudah, karena tidak terdaftar. Keberatan tersebut tidak berlaku terhadap Grantrechten dan Hak Pakai, karena cessie Hak Grant diikuti dengan pendaftarannya. Sedang dalam hal Hak pakai adanya Fidusia dicatat sebagai beban pada buku tanah dan sertifikatnya. Kemungkinan digunakannya Fidusia bagi tanah-tanah Hak Pakai yang diberikan oleh Negara dikukuhkan oleh UU 16/1985 dalam pasal 12 ayat (1), (13), ayat b dan pasal 15.

Penggunaan Fidusia bagi Hak Pakai tersebut kiranya hanya untuk sementara, menunggu terbentuknya Undang-undang Hak Tanggungan yang dimaksud dalam pasal 51 UUPA. Seperti yang dikemukakan dalam angka 15 di atas lebih baik kiranya, jika oleh undang-undang tersebut juga dinyatakan sebagai obyek Hak Tanggungan, dengan demikian Fidusia dikhususkan untuk benda-benda bukan tanah, termasuk bangunan dan tanaman yang dibangun ditanam atas tanah sewa milik orang lain.

Konon sekarang banyak bangunan-bangunan baru yang dibangun di atas tanah

milik orang lain. Hal yang demikian tidak dilarang oleh UUPA. Sebagai landasan haknya UUPA menyediakan Hak Guna bangunan (Pasal 37 ayat 2) dan Hak Sewa untuk Bangunan (pasal 44).

Kalau digunakan ketentuan pasal 37 ayat 2 dapat dibebankan Hak tanggungan, karena debitur adalah pemegang Hak Guna Bangunan, yang dapat dibebani Hak tanggungan, berikut bangunan-bangunan miliknya, asal dipenuhi syarat-syarat sebagai yang disebut dalam angka 16 di atas, yang diperlukan sekarang adalah pengaturan pemberian HGB di atas Hak Milik tersebut, berikut penetapan formulir akta yang diperlukan. Adanya Hak Tanggungan tersebut dicatat pada buku tanah dan sertifikat HGB yang dibebaninya.

Kalau digunakan ketentuan pasal 44 maka yang difidusikan hanyalah bangunannya. Timbul tentu masalah pemenuhan syarat publisitasnya, karena bangunan tidak/belum ada peraturan pendaftarannya. Kiranya dapat dipertimbangkan penugasan pendaftaran bangunan-bangunan tersebut kepada Dinas Pemerintah Daerah yang bertugas memberikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Perbuatan yang menciptakan Fidusia dalam bahasa Belanda disebut "fiduciaire eigendome overdracht" (FEO), yang dalam Indonesia bisa disalin menjadi "penyerahan hak milik jaminan utang". Kiranya untuk menasionalkan lembaga tersebut dalam Hukum Nasional kita, sebaiknya tidak lagi disebut dengan nama Fidusia atau FEO, melainkan dirumuskan sebagai "penyerahan hak milik sebagai jaminan utang."

\*\*\*

SIHARTI, SHARDA, HARADA

ILMU KEPOLISIAN