

## Perkembangan pengaturan tanah sebagai jaminan utang di Indonesia

Bambang Ryantho, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=78683&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Mengingat pentingnya kedudukan perkreditan dalam proses pembangunan, sudah semestinya pemberi dan penerima kredit serta pihak ketiga yang terkait dalam hal itu mendapat perlindungan melalui lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberi kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata secara umum tidak mengatur hal yang dimaksud. Dalam Pasal 1131 misalnya ditentukan bahwa seluruh harta kekayaan debitur merupakan jaminan bagi pelunasan piutang semua krediturnya. Dalam keadaan biasa, jika kreditur dalam pemberian kredit, berhati-hati dengan memperhitungkan nilai hartanya kekayaan debitur, jaminan Pasal 1131 tersebut sudahlah memadai, lebih-lebih bila debitur memenuhi apa yang telah diperjanjikan. Namun jaminan tersebut bukan hanya tertuju kepada kreditur tertentu. Setiap kreditur karena hukum memperoleh jaminan yang lama, jika ternyata jumlah piutang melebihi hasil penjualan semua barang debitur, tidak akan ada kreditur yang memperoleh pelunasan secara penuh.

Kemungkinan lain yang dihadapi kreditur adalah selama hubungan utang-piutang berlangsung sebagian harta kekayaan debitur tidak lagi cukup untuk pelunasan piutangnya secara penuh karena bukan lagi milik debitur (bagian yang dijual itu bukan lagi merupakan jaminan yang dimaksud dalam Pasal 1311 di atas).

Untuk mengatasi kedua kelemahan tersebut di atas, hukum menyediakan suatu lembaga khusus yang memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur untuk mengamankan pelunasan piutangnya tertentu ditunjuk suatu bidang atau bidang-bidang tanah tertentu sebagai jaminannya. Lembaga yang dimaksud dikenal sebagai "hak jaminan atas tanah".

Sebelum berlakunya UUPA, lembaga hak jaminan atas tanah yang ada adalah hipotek, jika yang dijamin tanah hak barat. Ketentuannya diatur dalam Buku II KUNPerd, sedangkan pendaftarannya dilakukan menurut Overschrijving Ordonantie Th. 1834. Jika yang dijamin tanah hak milik adat, lembaga jaminannya Credielverband diatur dalam S.1908-542 yo S,1909-586.

Jika debitur cedera janji, kreditur pemegang hipotek dan credietverband mempunyai kedudukan mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya yang dikenal dengan sebutan droll de preference. Kedua jenis lembaga tersebut tetap membebani tanah yang dijadikan jaminan, ditangan siapapun tanah itu berada (droll de suite).

UUPA menyediakan hak jaminan atas tanah bare dengan sebutan "Hak Tanggungan". Dalam Pasal 51 diperintahkan bahwa "Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasai 25, 33, dan 39 diatur dengan undang-undang". Selanjutnya, Pasal 57 menentukan bahwa "selama undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam Pasal 51 belum

terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hipotek tersebut dalam KUHPerd Indonesia dan Credietverband dalam 5.1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S.1937-190".

Dengan adanya ketentuan Pasal 57 tersebut, sejak mulai berlakunya UUPA, kecuali mengenai objeknya, terhadap hak tanggungan diberlakukan ketentuan hipotek atau credietverband hanya dimungkinkan bagi bank-bank pemerintah.

Dalam perkembangannya ketentuan hak tanggungan menjadi bertambah dengan diselenggarakannya Pendaftaran Tanah menurut PP 10 Tahun 1961 dan ditertibkannya UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Dengan adanya ketentuan baru tersebut dengan sendirinya ketentuan hipotek dan credietverband tidak berlaku lagi.

Dengan berlakunya Undang-Undang No. 16 Tahun 1985, objek hak tanggungan ditambah dengan rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun yang bangunannya berdiri di atas tanah hak milik dan hak guna bangunan serta hak pakai atas tanah negara dapat dibebani hak tanggungan dengan fidusia, dimungkinkan juga "roya partial" dan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan. Ketentuan-ketentuan ini tidak dijumpai dalam hukum hipotek dan credietverband.

Perubahan yang mendasar adalah mengenai tata cara pembebanannya dan penerbitan surat tanda bukti hak tanggungan. Pendaftarannya tidak lagi dengan sistem registration of deeds metainkan dengan sistem registration of title.

Pemberian hak tanggungan dilakukan dihadapan PPAT dalam rangka pembuatan akta pembebanannya, sedangkan pendaftarannya dilakukan di Kantor Pendaftaran Tanah setempat dalam rangka penerbitan sertifikatnya. Hak tanggungan lahir tujuh hari setelah penerimaan secara lengkap berkas pendaftaran oleh Kantor Pendaftaran Tanah. Sertifikat hak tanggungan terdiri atas salinan buku tanah dan salinan akta pembebanan hak tanggungan dijilid menjadi satu dalam suatu sampul. Untuk memberikan kekuatan eksekutorial, sertifikat tersebut diberi kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Sertifikat ini dapat menggantikan grose akte hipotek dan grose akte credietverband (SK Dirjen Agraria No. SK 67/DDA/1968 dan SE BPN No. 594-3/239/KBON.

Biarpun sudah ada tambahan ketentuan tersebut di atas, masih tetap ada dua macam hak tanggungan, yaitu yang menggunakan ketentuan hipotek dan credietverband, sebagai akibat belum dipenuhi perintah Pasal 51 UUPA.

Dengan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, terpenuhilah apa yang diperintahkan Pasal 51 UUPA tersebut hingga tidak diperlukan lagi ketentuan hipotek credietverband seperti yang dimungkinkan oleh Pasal 57 UUPA tersebut. Dengan demikian, dualisme dalam penggunaan hak tanggungan sejak UUHT tidak berlaku lagi, kecuali untuk kapal-kapal tertentu menurut KURD. Fidusia juga tidak diperlukan lagi sebagai lembaga jaminan bagi hak pakai atas tanah negara dan karena telah ditunjuk sebagai objek hak tanggungan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.