

# Analisis terhadap pengikatan jaminan fidusia atas bangunan milik pemilik tanah yang berdiri diatas tanah hak milik = Analysis of fiduciary guarantee of lanlord s building on right of ownership land

Primastika Sandi, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20414774&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Jaminan Fidusia lebih dikenal sebagai lembaga jaminan untuk benda bergerak meskipun sebenarnya Jaminan Fidusia dapat pula dibebankan terhadap benda tidak bergerak. Salah satu benda tidak bergerak yang dapat dibebani dengan jaminan fidusia adalah bangunan. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tidak mengatur dengan jelas mengenai bangunan yang dapat dibebani dengan Jaminan Fidusia sehingga menimbulkan ketidakpastian mengenai Jaminan Fidusia atas bangunan, terutama yang berdiri diatas tanah Right of Ownership. Permasalahan yang akan diteliti adalah bangunan milik pemilik tanah diatas tanah Right of Ownership sebagai obyek Jaminan Fidusia, kedudukan kreditur pemegang Jaminan Fidusia atas bangunan tersebut dan kedudukan kreditur pemegang Mortgage atas tanah Right of Ownership berikut bangunan diatasnya dimana bangunan tersebut kemudian juga dibebani Jaminan Fidusia.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif analitis dengan data yang digunakan adalah data sekunder yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan data hasil penelitian dianalisis secara kualitatif. Bangunan milik pemilik tanah diatas tanah Right of Ownership bukan merupakan obyek Jaminan Fidusia melainkan obyek Mortgage. Kedudukan kreditur pemegang Jaminan Fidusia atas bangunan tersebut adalah kreditur konkuren karena jaminan fidusianya tidak lahir disebabkan batal demi hukumnya akta jaminan fidusianya karena obyek yang dibebani bukan merupakan obyek jaminan fidusia, sedangkan kedudukan kreditur pemegang Mortgage atas tanah Right of Ownership berikut bangunan diatasnya dimana bangunan tersebut kemudian juga dibebani Jaminan Fidusia adalah sebagai kreditur preferen karena Mortgagenya telah lahir dan dalam jaminan kebendaan kreditur yang terlebih dahulu memiliki kedudukan lebih tinggi.

.....Fiduciary Guanrantee better known as a collateral for moving objects even though Fiduciary Guanrantee may also be a collateral for the immovable. One of immovable objects which can be secured by Fiduciary Guanrantee is a building. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 does not regulate clearly about a building that can be an object of Fiduciary Guarantee. It makes legal uncertainty about a collateral for building especially that building which on a Right of Ownership land. Issues that will be researched are landlord's building on Right of Ownership land as Fiduciary Guanrantee object, the position of Fiduciary Guanrantee creditor of that building, and the position of Mortgage creditor of Right of Ownership land and the following building on which that bulding afterward secured by Fiduciary Guanrantee.

This research is normative legal research with descriptive analytical. The data that used in this research is secondary data which collected through library research and data from this research were analyzed qualitatively. Landlord's building on Right of Ownership land is not an object of Fiduciary Guanrantee but an object of Mortgage. The position of Fiduciary Guanrantee creditor is a concurrent creditor because the Fiduciary Guanrantee is not existence caused the deed of Fiduciary Guanrantee is null and void because the object is not an object of Fiduciary Guanrantee. The position of Mortgage creditor of Right of Ownership land and the following building on which that bulding afterward secured by Fiduciary Guanrantee is a

preference creditor because that Mortgage is exist and in collateral material first creditor has a higher position.