

LAND...  
- REAL PROPERTY  
ADLN Perpustakaan Universitas Airlangga

- A... T... S

# TESIS

## HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN DI ATAS HAK PAKAI ATAS TANAH NEGARA SEBAGAI OBYEK JAMINAN

KnB  
K 2  
TMK 50 07



Oleh :

**YURIKE IMELDA PAENDONG, S.H.**  
NIM : 030510568 / N

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2007**



**HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN DI ATAS HAK PAKAI  
ATAS TANAH NEGARA SEBAGAI OBYEK JAMINAN**

**TESIS**

**Untuk Memenuhi Persyaratan  
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan  
Pada Universitas Airlangga**

Oleh :

**YURIKE IMELDA PAENDONG, S.H.**

**NIM : 030510568 / N**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2007**



# LEMBAR PENGESAHAN

TESIS INI TELAH DISAHKAN  
PADA TANGGAL 6 SEPTEMBER 2007

Pembimbing,



Dr. Eman Ramelan, S.H., M.S.  
NIP. 131 286 715

Mengetahui

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Universitas Airlangga**



H. Machsoen Ali, S.H., M.S.  
NIP. 130 355 366



Tesis ini telah diuji dan dinilai oleh  
Panitia Penguji Pada Program Magister Kenotariatan  
Universitas Airlangga Surabaya  
Pada Tanggal 6 September 2007

**PANITIA PENGUJI TESIS :**

**Ketua : Sumardji, S.H., M.Hum.**

**Anggota : 1. Dr. Eman Ramelan, S.H., M.S.**

**2. Urip Santoso, S.H., M.H.**



**Maz 138: 1-5**

Aku hendak bersyukur kepada-Mu dengan segenap hatiku,

di hadapan para allah aku akan bermazmur bagi-mu

Aku hendak sujud ke arah bait-Mu yang kudus

dan memuji nama-Mu, oleh karena kasih-Mu dan oleh karena setia-Mu;

sebab Kaubuat nama-Mu dan janji-Mu melebihi segala sesuatu.

Pada hari aku berseru, Engkau pun menjawab aku,

Engkau menambahkan kekuatan dalam jiwaku.

Semua raja di bumi akan bersyukur kepada-Mu, ya Tuhan,

Sebab mereka mendengar janji dari mulut-

Mu;

Mereka akan menyanyi tentang jalan-jalan TUHAN,

Sebab besar kemuliaan TUHAN.

*"Keberhasilan ini saya persembahkan dengan hormat kepada Tuhan Yesus kristus, untuk kemuliaan dan hormat nama-Nya & kepada mami-papi, saudara-saudara terciuta serta orang-orang yang terkasih".*

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa karena begitu besar cinta kasih-NYA sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini yang diberi judul “ Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Di Atas Hak Pakai Atas Tanah Negara”. Penulisan Tesis ini merupakan salah satu persyaratan guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan Pada Universitas Airlangga Surabaya.

Dengan diselesaikannya tesis ini, penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada para pihak yang sudah berperan secara langsung maupun tidak langsung dari mulai pengumpulan materi, penulisan, bimbingan, pengujian hingga penilaian terhadap tesis ini; yaitu dengan normat:

1. Allah Bapa yang maha kuasa di dalam nama Tuhan Yesus Kristus, yang senantiasa memberkati dengan kasih yang berlimpah dan yang tidak pernah terlambat menepati janji-NYA, thank's my Lord Jesus.
2. Bapak Dr. M. Zaidun, S.H., M.Si., selaku dekan Fakultas Hukum dan Penanggung Jawab Program Studi Magister kenotariatan Universitas Airlangga Surabaya yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk bisa mengikuti studi.
3. Bapak Eman Ramelan, S.H., M.S. selaku Dosen Pembimbing; yang telah banyak membantu penulis dalam memberikan bimbingan selama dalam penyusunan tesis ini, terima kasih atas pemikiran, bimbingan dan arahan serta waktunya sehingga saya dapat merampungkan penulisan tesis ini.
4. Tim Penguji Tesis yaitu: Bapak Sumardji, S.H., M.Hum., bapak Dr. Eman Ramelan, S.H., M.S., dan Bapak Urip Santoso, S.H., M.H.; terima kasih

penulis haturkan atas segala saran, kritik, masukan dan juga penilaian atas Tesis ini.

5. Para Dosen Pengajar di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, terima kasih atas masukan ilmu selama penulis menimba ilmu di Program Magister Kenotariatan universitas Airlangga ini.
6. Para staf yang bekerja di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga; terima kasih penulis haturkan atas segala bantuan, serta kelancaran selama menimba ilmu di Magister Kenotariatan termasuk kelancaran dalam merampungkan tesis ini.
7. Keluarga besar Paendong-Gosal, mami-papi, Conny Renny Paendong-Frits Aris, Franky Ronny Paendong, keponakan Marchel Fernando Rolos dan Reza Valentino Rolos, terima kasih atas cinta, doa dan dukungan selama ini Tuhan selalu memberkati, biar sinar kemuliaan Tuhan selalu menyinari kita sekalian, Amin.
8. Rekan-Rekan yang telah bersama-sama menempuh pendidikan di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga angkatan 2005; terima kasih atas dukungan, semangat dan kebersamaan selama ini.

Terima kasih yang tak terhingga juga penulis sampaikan kepada seluruh keluarga, orang-orang terdekat, sahabat-sahabat terbaik serta handai taulan yang dengan tulus ikhlas memberikan perhatian dan menyayangi;

Keluarga Toar-Ratu, Ita-Alwi, Pipit, mbakyu Eno, Dina, Diana serta all my friends mdc's (Merdeka, Vabro, Eriko wong Jember, Mner Steven, Yuli, Ika Mien, Pipik, Melan, mimi, dll) cia yo guy's! Thank's ya buat semuanya. Jesus always



love u friends. Koko-ku yang baik yang sayang, ko Aheng, ko Aming, ko Andui, pak Kawer, Camat, ko Hary, Ruddy, Eric... dll, makasih buat supportnya, makasih buat semuanya, gbu. Mas Kaabil, Yuriadhi thanks for all..4 ur advice, ur time.. 'n etc, gbu. Serta semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu; terima kasih setinggi-tingginya atas segala bantuan dan dukungan bagi penulis dalam merampungkan pendidikan di Magister Kenotariatan ini.

Demikianlah kiranya segala hormat dan rasa terima kasih penulis sampaikan kepada para pihak di atas yang kebaikannya mungkin tidak dapat terbalaskan oleh penulis, semoga segala kebaikannya tersebut akan dibalaskan oleh Tuhan Yang Maha Pengasih.

Akhir kata, segala daya dan upaya telah dilakukan guna mencapai hasil terbaik menurut kemampuan penulis yang sudah tentu masih jauh dari kesempurnaan. Untuk itu penulis mohon maaf sebesar-besarnya apabila ada kekurangan. Segala masukan, kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan guna kesempurnaan materi yang diangkat penulis dalam tesis ini.

Harapan penulis semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan.

Surabaya, 07 September 2007

Penulis,

YURIKE IMELDA PAENDONG, S.H.  
NIM: 030510568/N



## DAFTAR ISI

	halaman
Lembar Judul .....	i
Lembar Pengesahan .....	ii
Lembar Persetujuan .....	iii
Kata Pengantar .....	iv
Daftar Isi .....	v
 <b>Bab I. Pendahuluan</b>	
1. Latar Belakang Masalah dan rumusannya .....	1
2. Tujuan Penelitian .....	7
3. Manfaat Penelitian .....	7
4. Kajian Pustaka .....	8
5. Metode Penelitian .....	14
6. Pertanggungjawaban Sistematis .....	16
 <b>Bab II. Karakteristik Rumah Susun Di atas Hak Pakai atas Tanah Negara</b>	
1. Rumah Susun di atas Hak Pakai atas Tanah Negara .....	19
2. Subyek yang berhak memiliki Rumah Susun di atas Hak pakai atas Tanah Negara .....	28
3. Eksistensi dan Prospek Rumah Susun di atas Hak Pakai atas Tanah Negara .....	41

**Bab III. Pengaturan Penjaminan Rumah Susun di atas Hak pakai atas Tanah Negara.**

1. Sistem Hukum Jaminan Nasional .....	50
2. Memahami prinsip-prinsip dasar Fidusia dan Hak Tanggungan .....	55
3. Penjaminan Rumah Susun di atas Hak Pakai atas Tanah Negara di Indonesia .....	68

**Bab IV. Penutup**

1. Kesimpulan .....	77
2. Saran .....	78

**DAFTAR BACAAN**



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1. Latar Belakang Masalah dan Rumusannya**

Perkembangan ekonomi yang semakin pesat, serta meningkatnya pembangunan di berbagai bidang yang diiringi dengan laju pertumbuhan penduduk Indonesia yang bertambah maju, mengakibatkan kebutuhan perumahan dan pemukiman juga terus meningkat. Dengan masih begitu tingginya laju pertumbuhan penduduk serta penyebarannya yang kurang merata, sementara dilain pihak tanah atau lahan yang tersedia relatif terbatas, hal ini akan membawa akibat ketidakseimbangan antara kebutuhan dan kemampuan penyediaan perumahan dan permukiman terutama di daerah perkotaan atau yang berpenduduk padat.

Kebutuhan perumahan dan pemukiman yang cenderung bertambah ini menjadi salah satu faktor yang kemudian membuat orang mulai memikirkan adanya bangunan vertikal dengan sistem satuan baik untuk hunian atau non hunian yang dibangun secara bertingkat untuk dapat mengurangi penggunaan tanah. Karena apabila pembangunan di daerah perkotaan besar dibiarkan berkembang secara horizontal, selain akan menghabiskan tanah-tanah pertanian yang subur di kawasan perkotaan, disamping itu pembangunan kota secara horizontal akan membawa akibat biaya pembangunan dan pemeliharaan prasarana dan utilitas kota yang lebih mahal.

Salah satu upaya untuk mengurangi permasalahan tersebut adalah dengan pembangunan rumah-rumah susun yang manfaatnya akan dapat mengurangi penggunaan tanah dan mendekatkan penghuni ke daerah tempat kerjanya, memperpendek jaringan prasarana dan utilitas kota dan membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan nyaman sehingga terwujud kesejahteraan umum dan meningkatnya taraf hidup rakyat khususnya dalam pemerataan kebutuhan pokok akan perumahan, serta terjadinya peningkatan daya guna dan hasil guna tanah untuk meningkatkan kualitas lingkungan pemukiman terutama di daerah yang padat penduduknya. Oleh karenanya, pemerintah melakukan upaya-upaya konkrit dalam bentuk penataan dan peremajaan kota dengan penciptaan perangkat peraturan perundang-undangan dan pembangunan rumah susun.

Sebagai langkah awal, dikeluarkanlah serangkaian peraturan perundang-undangan yang membuka kemungkinan bagi seseorang untuk memiliki sebidang tanah bersama-sama orang lain dengan penunjukan secara khusus antara lain : Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1975 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah Kepunyaan Bersama dan Pemilikan Bagian-Bagian Bangunan yang ada di atasnya Serta Penerbitan Sertifikatnya, Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 4 Tahun 1977 tentang Penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah Mengenai Hak Atas Tanah Yang Dipunyai Bersama dan Pemilikan Bagian-bagian Bangunan yang ada Di atasnya, Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 10 Tahun 1983 tentang Tata Cara Permohonan dan Pemberian Izin Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah



**Kepunyaan Bersama yang Disertai dengan Pemilikan Secara Terpisah Bagian-bagian pada Bangunan Bertingkat.**

Kemudian pada tahun 1985, diundangkan nya Undang-Undang No.16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UURS), yang kemudian dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah No.4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun sebagai peraturan pelaksanaanya. Pembentukan Undang-Undang ini diharapkan dapat menjangkau seluruh aspek kebutuhan pokok masyarakat akan perumahan, namun sebagai suatu bentuk kepemilikan yang relatif baru dalam hukum Indonesia, sebagai konsekuensinya akan menimbulkan berbagai permasalahan-permasalahan umum yang dihadapi dalam pembangunan rumah susun yang antara lain akan dibahas pada bab-bab berikutnya.

Lahirnya undang-undang rumah susun selain dapat menjangkau seluruh aspek kebutuhan pokok masyarakat akan perumahan menunjukkan perkembangan baru di bidang hukum di Indonesia terlebih khusus bagi hukum jaminan di Indonesia yang merupakan ketentuan yang memberikan pengukuhan pada tafsiran dan praktek yang berlaku sebelumnya. Sedangkan sebagian merupakan ketentuan baru yang akan dapat melayani kegiatan perkreditan modern secara lebih memuaskan selama menunggu kehadiran hukum jaminan nasional.

Pendapat ini mendapat dukungan dari Mariam Darus Badruzaman yang menyatakan sebagai berikut: *"Hingga saat ini pembaharuan hukum jaminan baru diwujudkan dalam Undang-Undang Rumah Susun dan Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman. Jika kita perhatikan kedua undang-undang itu tidak berpegang pada azas yang antara lain terlihat pada istilah dan publikasi, yakni penggunaan istilah hipotik. Sedangkan mengenai*

*publikasi Undang Undang Rumah Susun menghendaki jaminan fidusia untuk didaftarkan”<sup>1</sup>.*

Ternyata dalam Undang-Undang Rumah Susun dimungkinkan pemanfaatan lembaga hipotik atas bangunan yang belum ada dan akan dibangun. Maksudnya adalah untuk menjamin kredit konstruksi yang pagunya sudah disetujui, sedangkan pencairan kreditnya dilakukan secara bertahap sejalan dengan nilai dan hasil perkembangan pembangunan rumah susun termasuk pula fidusia kalau tanahnya berstatus Hak Pakai, Hal ini dapat dilihat dalam pasal 13 UURS yang menyebutkan bahwa :

*“Dengan tidak mengurangi ketentuan pasal 12, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 ayat (3) dapat dijadikan jaminan hutang :*

- a. Dibebani hipotik, jika tanahnya tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan.*
- b. Dibebani fidusia, jika tanahnya Hak Pakai atas Tanah Negara”.*

Di dalam praktek dewasa ini, sebagai salah satu cara untuk membantu para pengusaha kecil, beberapa bank masih dapat menerima Hak Pakai sebagai obyek jaminan, bahkan Hak Sewa. Sedangkan lembaga yang dipergunakan adalah lembaga fidusia.<sup>2</sup> Dalam masalah penjaminan atas tanah Hak Pakai, Sri Soedewi Masychun Sofwan mengatakan bahwa :

<sup>1</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Beberapa Permasalahan Hukum Jaminan*. Jakarta : Makalah dalam seminar Sosialisasi UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, diselenggarakan BPHN Departemen Hukum dan Perundang-undangan Bekerjasama dengan PT. Bank Mandiri(Persero), 09-10 Mei 2000.

<sup>2</sup> Sri Soedewi Masychun, *Beberapa Masalah Pelaksanaan lembaga jaminan khususnya fidusia dalam praktek dan Pelaksanaannya di Indonesia*. Yogyakarta : FH. Gejah Mada, 1997, h.77 lihat juga Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, h. 41-42



*“Demi perlindungan bagi golongan ekonomi lemah, demi kepentingan pengembangan perusahaan dan memajukan pengusaha-pengusaha kecil, maka bank menerima sebagai jaminan pemberian kreditnya berupa rumah diatas tanah Hak Sewa, rumah diatas Hak Pakai, rumah diatas Hak Pengelolaan dengan ikatan Fidusia “.*

Fidusia Sebagai lembaga hak jaminan yang semula diperuntukkan pada barang-barang bergerak dan melalui yurisprudensi kemudian diangkat dalam UURS, keberadaannya dipertanyakan dengan terbitnya Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Ketentuan pasal 4 ayat (2) UUHT yang menyatakan bahwa;

*“Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan”.*

Ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUHT tersebut memberikan interpretasi bahwa Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri diatas Hak Pakai atas Tanah Negara yang semula oleh ketentuan pasal 12 jo. Pasal 13 UURS dibebani dengan lembaga jaminan fidusia dapat juga dijamin dengan pembebanan Hak Tanggungan jika dikaitkan dengan pasal 4 ayat (2) UUHT.

Dengan dinyatakannya secara eksplisit bahwa hak pakai atas Tanah Negara dapat dibebani Hak Tanggungan oleh UUHT dan UURS yang memberi peluang pula pembebanan Hak Pakai atas Tanah Negara dengan jaminan fidusia menimbulkan pertentangan dalam pembebanan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun di atas Hak Pakai atas Tanah Negara.

Meski jaminan fidusia telah diatur dalam Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (selanjutnya disingkat UUJF), tetapi

ketidakjelasan obyek fidusia tersebut tetap saja dipersoalkan. Dalam UUJF, tidak dinyatakan secara tegas benda-benda apa saja yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan pembebanan fidusia. Hanya saja ditentukan ruang lingkup berlakunya UUJF.<sup>3</sup>

Persoalan ketidakjelasan obyek fidusia dilihat dari segi sistem, disebabkan oleh belum terbentuknya sistem hukum benda nasional sebagai induk dari hukum jaminan. Akibatnya, terdapat ketidaksesuaian asas hukum yang mengatur jaminan fidusia. Permasalahannya, kepada sistem hukum benda yang mana jaminan fidusia harus tunduk. Ketidaksesuaian pengaturan asas hukum dalam jaminan fidusia dengan jaminan kebendaan lainnya akan menyulitkan penegakan hukum jaminan fidusia tersebut.

Ketidaksesuaian diantara peraturan-peraturan yang mempunyai derajat yang sama atau disebut dengan dis-sinkronisasi horizontal,<sup>4</sup> dalam permasalahan penjaminan akan rumah susun, dikhususkan pada UURS yang dikaitkan dengan pengaturan pada ketentuan yang lahir kemudian yaitu UUHT dan UUJF, dimana terjadi dualisme pembebanan antara Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia terhadap rumah susun di atas Hak Pakai atas Tanah Negara yang ditentukan oleh kedua Undang-Undang tersebut, dimana UUHT tidak secara tegas menyatakan secara eksplisit mengenai pengaturan penjaminan atas Rumah Susun yang berdiri diatas Hak Pakai atas Tanah Negara sehingga terjadi dualisme yang menimbulkan keragu-raguan atau ketidakpastian dalam masalah pembebanan antara Jaminan Fidusia dan Hak tanggungan terhadap

---

<sup>3</sup> Pasal 2 dan 3 UUJF; Bandingkan dengan pengaturan obyek Hak Tanggungan dalam Pasal 4 UUHT.

<sup>4</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, h. 221.



Rumah Susun diatas Hak Pakai atas Tanah Negara bagi masyarakat luas maupun instansi-instansi terkait.

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan yang akan dikaji, yaitu :

1. Bagaimana karakteristik Rumah Susun yang berdiri di atas Hak Pakai atas Tanah Negara?
2. Apabila Rumah Susun di atas Hak Pakai atas Tanah Negara di jaminkan, lembaga jaminan apa yang dipergunakan ?

## **2. Tujuan Penelitian**

- a. Bahwa penulisan tesis ini sebagai salah satu tugas akhir dan syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga .
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis karakteristik yang menonjol dari Rumah Susun yang berdiri diatas Hak Pakai atas Tanah Negara dibandingkan dengan Rumah Susun yang berdiri diatas hak-hak atas tanah yang lain, prospek nya di masa mendatang, termasuk kaitannya dengan obyek jaminan.

## **3. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat bagi semua pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Adapun manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini adalah :

### **1. Manfaat Teoritis**

Sebagai penambahan literatur dan bahan bacaan di bidang Hukum Tanah Nasional, sehingga mengurangi kesulitan dalam mendapatkan bahan bacaan yang berhubungan dengan masalah pembebanan Rumah Susun di atas Hak Pakai atas Tanah Negara.

### **2. Manfaat Praktis**

Sebagai sumbangan pemikiran yang dapat dimanfaatkan sebagai pedoman dalam pelaksanaan pengaturan penjaminan Rumah Susun di Indonesia agar sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

### **4. Kajian Pustaka**

Untuk memperoleh sebuah pemahaman yang komprehensif dalam penulisan tesis ini, terkait dengan rumusan masalah yang telah ditentukan diatas, maka perlu dijelaskan kerangka teoritis sesuai dengan rumusan masalah yang akan dikaji, yaitu sebagai berikut :

Pembangunan rumah susun yang pesat di kota-kota besar dan bahkan dalam skala kecil telah mulai merambah di beberapa kota lain, lambat laun telah mulai diterima sebagai suatu fenomena yang wajar bahkan merupakan suatu alternatif lain dalam menanggulangi masalah-masalah dalam bidang pertanahan masa sekarang ini sebagai akibat dari semakin langkanya persediaan tanah yang berdampak terhadap semakin tidak terkendalinya harga tanah.

Pembangunan secara vertikal tersebut sudah tentu membawa beberapa permasalahan yuridis. Khusus di Indonesia, pada Tahun 1985 telah diterbitkan Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UURS). Sebagai suatu bentuk kepemilikan yang relatif baru dalam hukum Indonesia, sebagai konsekuensinya akan menimbulkan berbagai permasalahan yang antara lain akan dibahas pada bab-bab dalam tulisan ini.

Konsep rumah susun itu sendiri sebagaimana yang terdapat dalam ketentuan UURS, menunjuk pada suatu bentuk kepemilikan yang melibatkan lebih dari seorang pemilik bangunan sebagai subyek nya dan hal lain yang tidak dapat terpisahkan dari konsep rumah susun ini adalah alas hak dari tanah tempat pembangunan rumah susun itu sendiri sebagai objeknya. Dalam tulisan ini ditelaah secara khusus mengenai permasalahan yang berkaitan dengan rumah susun yang berdiri diatas tanah Hak Pakai atas Tanah negara, baik permasalahan yang berkaitan dengan subjek maupun dengan objeknya.

Rumah Susun yang berdiri di atas Hak pakai atas Tanah Negara, di kalangan awam sering terdengar bahwa rumah susun yang didirikan di atas Hak Pakai atas Tanah Negara kurang diminati oleh konsumen yang hal ini menimbulkan keengganan dari pihak developer untuk mengembangkan bisnis rumah susun diatas Hak Pakai, hal ini bisa dilihat dari kurangnya pembangunan rumah susun diatas Hak Pakai atas Tanah Negara dibandingkan dengan yang berdiri di atas alas hak yang lain seperti Hak Guna Bangunan. Penilaian ini dapat saja terjadi karena kekurangpahaman tentang substansi dari alas hak itu sendiri yang dalam hal ini adalah Hak Pakai.



Dari berbagai ciri, rumah susun yang dibangun diatas Hak Pakai atas Tanah Negara mengandung hal-hal yang positif dalam menunjang kebutuhan lalu lintas perekonomian di Indonesia. Di mana Rumah susun yang berdiri diatas Hak Pakai atas Tanah Negara ini dilihat dari subjeknya sama dengan hak-hak yang lain bahkan memiliki substansi yang lebih yakni memberikan kemungkinan bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing yang berkedudukan di Indonesia untuk dapat memiliki dengan membangun/membeli rumah susun, hal ini di sebagian pihak dianggap sebagai hal yang baru, bahkan bagi sementara pihak masih memandang Hak Pakai sebagai hak yang kurang kuat, bahkan tidak menjanjikan prospek dalam bisnis, mengingat dalam UUPA sebagai induk, dari hukum tanah di Indonesia tidak menyebut secara eksplisit mengenai jangka waktu dan perpanjangannya.

Untuk peralihannya, rumah susun yang berdiri diatas Hak Pakai dapat beralih dan dialihkan. Untuk Hak Pakai yang diberikan kepada perseorangan atau badan hukum perdata dapat beralih dan dialihkan dengan izin pejabat yang berwenang/persetujuan pemilik tanah, sedangkan untuk yang dipunyai badan-badan hukum yang bersifat publik/non komersial tidak dapat dialihkan, dan bila dimohonkan pembaharuan harus dikembalikan kepada negara, untuk selanjutnya negara dapat memberikannya kepada pihak lain.

Rumah susun yang berdiri di atas tanah Negara menurut UUPA tidak dapat dijadikan jaminan utang. Walaupun demikian, mengingat ciri-ciri Hak pakai dan kebutuhan akan tersedianya kredit, maka dalam UURS ditentukan

bahwa rumah susun yang berdiri diatas Hak Pakai atas Tanah Negara dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia.

Dalam perkembangannya, dengan pertimbangan Hak pakai merupakan hak yang harus didaftarkan dan dapat dipindahtangankan, dan dengan demikian memenuhi asas publisitas, maka pembebanan Hak Pakai dengan fidusia ini menghendaki jaminan fidusia untuk didaftarkan. Walaupun sudah diatur dalam beberapa undang-undang, hingga saat ini publikasi undang-undang rumah susun yang menghendaki jaminan fidusia untuk didaftarkan belum juga direalisasikan. Di mana bagi hukum jaminan Indonesia, ketentuan mengenai rumah susun sebagian menurut Boedi Harsono “memberikan pengukuhan pada tafsiran dan praktik yang berlaku sebelumnya. Sedangkan sebagian merupakan ketentuan baru yang akan dapat melayani kegiatan perkreditan modern secara lebih memuaskan selama menunggu kehadiran hukum jaminan nasional”.<sup>5</sup>

Pendapat Boedi Harsono ini mendapat dukungan dari Mariam Darus Badruzaman yang menyatakan sebagai berikut :

*“Hingga saat ini pembaharuan hukum jaminan baru dapat diwujudkan dalam Undang-undang Rumah Susun dan Undang-undang Perumahan dan Pemukiman. Jika kita perhatikan kedua undang-undang itu tidak berpegang pada azas yang antara lain terlihat pada istilah dan publikasi, yakni penggunaan istilah hipotik. Sedangkan mengenai publikasi undang-undang Rumah Susun menghendaki jaminan fidusia untuk didaftarkan.”*<sup>6</sup>

Lembaga jaminan atas tanah yang pada awalnya diatur dalam Buku II BW, yaitu dengan nama *Hypotheek* (Pasal 1162-1232). *Hypotheek* merupakan

<sup>5</sup> Imam Kuswahyono, *Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, Malang, 2003, h.65.

<sup>6</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Bisnis, Alumni*, Bandung, 1995. h.4-5.

lembaga jaminan yang ditujukan atas tanah-tanah yang berasal dari konversi hak Barat. Ketentuan formilnya mengatur tata cara pembebanan hipotik tercantum dalam *Overschrijvingsordonantie* (*Staatsblaad* Tahun 1834 No. 27). Selanjutnya untuk memenuhi kebutuhan WNI pribumi yang juga mempunyai hak atas tanah berdasarkan hukum Adat, maka dibentuk lembaga jaminan baru bernama *Credietverband* (*Staatsblaad* 1908-524 yang diubah dengan *Staatsblaad* 1937 No. 190).

Sedangkan ketentuan pada pasal 25, 33, dan 39 UUPA, menyatakan bahwa hak-hak atas tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Ketiga hak atas tanah tersebut selama undang-undang mengenai Hak Tanggungan belum terbentuk maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan mengenai hipotik dalam KUH Perdata dan *Credietverband* dalam *Staatsblaad* 1908-524 yang diubah dengan *Staatsblaad* 1937 No. 190. Tetapi dualisme pengaturan hak jaminan atas tanah tersebut berakhir sejak diterbitkan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pada tanggal 9 April 1996.

Pengertian Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah menurut UUHT adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu,



untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Sebelum lahirnya UUHT, lembaga hak jaminan atas tanah juga diatur di dalam beberapa perundang-undangan sesuai dengan ruang lingkup materi yang diaturnya dan itu menimbulkan kaidah hukum tersendiri yang berlaku bagi perundang-undangan yang bersangkutan, yakni salah satu diantaranya adalah UURS.<sup>7</sup>

UUHT pada pasal 27 dalam penjelasannya menyatakan bahwa dengan ketentuan ini Hak Tanggungan dapat dibebankan pada Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang didirikan di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara. Jelaslah obyek Hak Tanggungan termasuk pula Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang pembebanannya dilakukan menurut UUHT.

Tetapi pasal 4 ayat (2) UUHT yang menyatakan bahwa selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Ketentuan ini memberikan interpretasi bahwa rumah susun di atas Hak Pakai atas tanah Negara selain dapat dijamin dengan pembebanan Hak Tanggungan juga dapat dibebani dengan Fidusia menurut Pasal 12 ayat (1) sub b jo. Pasal 13 UURS, yang menyatakan bahwa :

---

<sup>7</sup> Abdurrahman dan Samsul Wahidin, *Beberapa Catatan Tentang Hukum Jaminan dan Hak-Hak Jaminan Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1989, h. 46-47

(1) Rumah susun berikut tanah tempat bangunan berdiri serta benda lainnya yang merupakan atau suatu kesatuan dengan tanah tersebut dapat dijadikan hutang dengan :

- a. dibebani hipotik, jika tanahnya tanah hak milik atau hak guna bangunan
  - b. dibebani fidusia, jika tanahnya hak pakai atas tanah Negara.
- dan Pasal 13 UURS menentukan bahwa :

Dengan tidak mengurangi ketentuan pasal 12, Hak Milik atas Satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 ayat (3) dapat dijadikan jaminan hutang ;

- a. dibebani hipotik jika tanahnya tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan.
- b. dibebani fidusia, jika tanahnya tanah Hak Pakai atas tanah Negara.

Dengan dinyatakan secara eksplisit bahwa rumah susun di atas Hak Pakai atas tanah Negara dapat dibebani Hak Tanggungan oleh UUHT dan UURS yang memberikan kemungkinan pula pembebanan Hak Pakai atas tanah Negara dengan jaminan fidusia menimbulkan dualisme dalam Hak Tanggungan atas tanah Hak Pakai. Dualisme tersebut akan berakibat pada tidak adanya kepastian hukum yang merupakan asas dalam hukum jaminan

## 5. Metode Penelitian

Metode penelitian dalam penulisan tesis ini menggunakan metode penelitian doktrinal atau normatif yang akan di jelaskan dibawah ini:

### a. Pendekatan Masalah.

Pendekatan yang digunakan dalam menulis tesis ini adalah *statue approach* dan *conceptual approach*. *Statue approach* yaitu pendekatan melalui peraturan perundang-undangan yang sedang berlaku, sedangkan *conceptual approach* yaitu pendekatan terhadap konsep, doktrin atau pendapat dari para sarjana dan literatur, khususnya yang terkait dengan

pembahasan mengenai ketentuan rumah susun di atas Hak Pakai atas tanah Negara.

**b. Bahan Hukum.**

Bahan hukum dalam penyusunan tesis ini berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer adalah aturan hukum yang dibuat secara resmi oleh suatu lembaga negara, dan/atau badan-badan pemerintahan, sedangkan bahan hukum sekunder adalah seluruh informasi tentang hukum yang berlaku atau pernah berlaku, tetapi secara formal tidak dapat disebut sebagai hukum positif.<sup>8</sup>

Berdasarkan pengertian tersebut, maka penulis tesis ini menggunakan bahan hukum primer yaitu berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang dititikberatkan pada kajian terhadap Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, dan Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun. Sedangkan yang menjadi bahan hukum sekunder adalah berbagai literatur maupun karya ilmiah para sarjana yang mengkaji tentang rumah susun di atas Hak Pakai atas tanah Negara serta kaitannya sebagai objek jaminan.

---

<sup>8</sup> Soetandyo Wignjosoebroto, *Hand Out Perkuliahan Penelitian Hukum Normatif / Doktrinal*, Program Studi Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Surabaya, Surabaya, 2005, h. 3 dan 4.



### c. **Prosedur Pengumpulan dan Analisa Bahan Hukum.**

Prosedur pengumpulan bahan hukum, dilakukan melalui studi pustaka, yang diawali dengan melakukan inventarisasi bahan hukum, mengklasifikasi bahan hukum, dan membaca secara sistematis terhadap bahan hukum yang tersedia, yang digunakan sebagai pedoman untuk menjawab rumusan masalah yang ada. Di dalam menganalisa, penulis menggunakan metode deduksi, yaitu suatu metode penelitian yang diawali dari statemen-statement umum untuk tiba pada suatu simpulan yang khusus tentang masalah yang akan dibahas, yaitu rumah susun di atas Hak Pakai atas tanah Negara sebagai obyek jaminan. Penalaran deduksi ini dilandasi pemikiran yang melihat konsep hukum dari sudut pandang normatif.

## 6. **Pertanggungjawaban Sistematika**

Tesis ini terdiri dari 4 (empat) bab dan tiap bab terdiri dari beberapa sub bab. Diantaranya adalah :

**Bab I, Pendahuluan,** adalah langkah awal untuk mengetahui atau menggambarkan keseluruhan isi tesis ini. Bab I ini dibagi dalam beberapa sub bab, diantaranya yang menyangkut tentang latar belakang masalah yang berisikan gambaran umum permasalahan yang menjadi *main issue*, yaitu masalah pengaturan penjaminan rumah susun di atas Hak Pakai atas tanah Negara. Bab ini juga memuat rumusan masalah yang terkait dengan latar belakang masalah. Selain itu, bab ini juga terdiri dari sub bab lain yang memuat tujuan dan manfaat penulisan tesis. Di bab ini juga disebutkan

kerangka teoritis sebagai bahan bacaan. Penulisan tesis ini didasarkan juga pada tata cara penulisan karya ilmiah, sehingga memuat juga metode penelitian, dengan menggunakan tipe pendekatan masalah berdasarkan *statute approach* dan *conceptual approach*, memuat bahan hukum, dan prosedur pengumpulan dan analisa bahan hukum.

**Bab II Karakteristik Rumah Susun yang berdiri diatas Hak Pakai atas Tanah Negara**, bab ini menjelaskan tentang karakter Rumah Susun yang berdiri diatas Hak Pakai atas Tanah Negara berdasar ketentuan-ketentuan yang berlaku. Bab ini merupakan pembahasan dari permasalahan pertama dari tulisan ini, yang memiliki beberapa sub bab yang menjelaskan tentang masalah-masalah yang berkaitan dengan rumah susun yang berdiri diatas tanah Hak Pakai atas Tanah negara, pada bab ini permasalahannya di bagi dalam tiga sub bagian. Pada bagian pertama dibahas mengenai permasalahan yang berkaitan dengan berbagai pengertian dalam sistem rumah susun, termasuk permasalahan Asas hukum tanah dan implikasinya atas konsep rumah susun maupun permasalahan tanah sebagai objeknya. Pada bagian yang kedua bab ini akan dikemukakan karakteristik yang paling menonjol dari rumah susun yang berdiri diatas Hak Pakai yang dibagi menjadi dua bagian yaitu bagian pertama dalam tulisan ini akan ditelaah secara khusus tentang kemungkinan pemilikan satuan rumah susun oleh warga negara asing dan badan hukm asing yang berkedudukan di Indonesia. Pada bagian kedua pada sub bab ini akan dikemukakan permasalahan umum yang dihadapi dalam pembangunan rumah susun, khususnya dalam kaitan dengan perlindungan

hukum bagi para konsumen rumah susun. Pada bagian terakhir bab ini akan dikemukakan eksistensi dan prospek dari rumah susun yang berdiri diatas Hak Pakai atas tanah Negara dimasa mendatang.

**Bab III Pengaturan Penjaminan Rumah Susun Di Atas Hak Pakai Atas Tanah Negara,** merupakan bab yang menjelaskan tentang kedudukan rumah susun di atas Hak Pakai Atas Tanah Negara dalam lembaga jaminan di Indonesia. Bab ini terdiri dari sub bab yang menggali sistem hukum jaminan nasional serta perkembangan hak jaminan atas tanahnya serta membahas inti dari permasalahan yang kedua yaitu mengenai penjaminan rumah susun di atas Hak Pakai atas Tanah Negara.

**Bab IV Penutup.** Bab ini merupakan suatu kajian yang beranjak dari masalah dan di akhiri dengan suatu konklusi yang merupakan jawaban terhadap masalah yang dikaji, yaitu bagaimana melakukan penjaminan rumah susun di atas Hak Pakai atas tanah Negara sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Bab ini juga menyertakan pula saran yang berkaitan dengan pemecahan dari masalah yang dibahas.



## **BAB II**

# **KARAKTERISTIK RUMAH SUSUN DIATAS HAK PAKAI ATAS TANAH NEGARA**

### **1. Rumah Susun diatas Hak Pakai Atas Tanah Negara.**

Pertumbuhan penduduk Indonesia yang merambah maju sejalan dengan laju pertumbuhan ekonomi yang mantap mengakibatkan kebutuhan akan pendirian rumah susun sangat mendesak dan cenderung bertambah. Di samping itu, pada prakteknya biaya pembangunan rumah susun tersebut biasanya berasal dari kredit bank ataupun lembaga keuangan maka untuk kepastian hukum perlu diatur hak-hak jaminan menurut hukum atas rumah susun yang hendak dibangun, yang bertujuan agar dapat memenuhi kebutuhan masyarakat akan hunian yang layak yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya. Dengan kenyataan seperti itu, maka pemerintah menerbitkan Undang-undang No.16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (selanjutnya disingkat UURS) yang mengatur ketentuan mengenai Rumah Susun.

Agar dapat memahami konsep dan karakteristik dari rumah susun itu sendiri maka perlu terlebih dahulu memahami apa yang dimaksud dengan rumah susun itu termasuk beberapa pengertian dalam sistem rumah susun, serta bagaimana asas hukum tanahnya dan tanah tempat rumah susun itu berdiri.

### **A. Beberapa pengertian dalam sistem Rumah Susun.**

Menurut Pasal 1 angka (1) Undang-undang No. 16 Tahun 1985, secara jelas dan tegas Rumah Susun didefinisikan sebagai :

*“Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan dipergunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama”.*

Dari definisi yang tertuang di dalam pasal 1 Undang-undang No. 16 Tahun 1985 maupun yang terdapat dalam penjelasan undang-undang tersebut bahwa yang dimaksudkan dengan rumah susun merupakan suatu pengertian hukum bagi suatu bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama yang penggunaannya untuk kebutuhan hunian atau bukan hunian secara sendiri maupun terpadu.

Secara spesifik, dilihat dari pemilikan perorangan disebut sebagai satuan rumah susun dapat diartikan : “bagian dari rumah susun yang tujuan utama peruntukannya digunakan secara terpisah (individual) sebagai tempat hunian yang mempunyai sarana penghubung keluar (jalan umum). Oleh karena dapat dimanfaatkan secara terpisah maka bagian rumah susun yang akan menjadi sarusun harus mempunyai sarana ke jalan, sehingga pemiliknya dapat secara leluasa mempergunakannya secara pribadi tanpa mengganggu orang lain.

Satuan rumah susun pada dasarnya merupakan dimensi dan volume ruang tertentu yang mempunyai batas-batas yang jelas yaitu pada alasnya, sisi-sisinya dan pada atasnya. Batas-batas atas dan alasnya tentunya berupa lantai dan atap bangunan yang bersangkutan. Sedangkan batas sisi-sisinya tidak harus merupakan dinding atau tembok tertutup.

Untuk memperoleh intensitas pencahayaan yang memadai dan alami diisyaratkan sarusun harus berada diatas permukaan tanah,kecuali dalam keadaan memaksa. Untuk kepentingan bukan hunian sarusun dapat berada dibawah atau sebagian dibawah permukaan tanah, asalkan ada sistem penyinaran buatan yang cukup.

Disamping pengertian diatas, dalam sistem rumah susun dikenal pula apa yang dinamakan :

1. *Bagian Bersama*, yaitu bagian rumah susun yang dimiliki bersama secara tidak terpisah oleh semua pemilik satuan rumah susun dan diperuntukkan pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan sarusun itu. Bagian bersama ini merupakan suatu struktur bangunan rumah susun seperti lift, tangga, lorong, pondasi, sloof, dinding struktur utama, tangga darurat, jalan masuk dan keluar rusun,koridor dan selasar, ruang untuk umum dan lainnya yang tentunya bagian ini tidak dapat dimiliki haknya dan dimonopoli pemilik sarusun, melainkan merupakan hak bersama para penghuni.
2. *Benda bersama*, yakni benda yang bukan merupakan bagian rusun tetapi dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.



Benda bersama ini bukan merupakan bagian dari gedung rumah susun yang bersangkutan, tapi berada diatas “tanah bersama” dan diperuntukkan bagi pemukiman bersama. Bagian ini melengkapi rusun agar berfungsi secara optimal seperti bangunan tempat ibadah, lapangan parkir, olahraga, pertamanan, tempat bermain anak dan lainnya. Benda-benda dan bangunan tersebut juga merupakan milik bersama dari semua pemilik satuan rumah susun.

3. *Tanah bersama* adalah sebidang tanah tertentu di atas mana bangunan rumah susun yang bersangkutan berdiri, yang sudah pasti status hak, batas-batas dan luasnya. Tanah tersebut bukan milik para pemilik satuan rumah susun yang ada di lantai dasar. Melainkan, seperti halnya “bagian bersama”, juga merupakan hak bersama semua pemilik satuan rumah susun dalam bangunan rumah susun yang bersangkutan.<sup>9</sup>
4. *Pertelaan*, yakni rincian batas yang tegas dan jelas masing-masing sarusun, bagian, benda, dan tanah bersama yang diwujudkan dalam uraian tertulis dan gambar. Pertelaan dalam hal ini mempunyai arti yang amat penting dalam sistem rusun karena titik awal dimulainya proses hak milik atas sarusun yang nantinya dari pertelaan ini akan ada satuan-satuan rumah susun yang secara hukum terpisah melalui proses pembuatan akta pemisahan.
5. *Nilai Perbandingan Proporsional (NPP)* yaitu angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak

---

<sup>9</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, 2003, h. 353.

atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan luas dan nilai satuan rumah susun yang bersangkutan, terhadap luas atau nilai bangunan rumah susun. NPP atau nilai perbandingan proporsional selain menentukan besarnya hak masing-masing pemilik satuan rumah susun juga menentukan besarnya imbalan kewajiban masing-masing pemilik satuan rumah susun dalam membiayai bersama pengelolaan dan pengoperasian semua benda yang menjadi milik bersama. Biaya tersebut merupakan beban bersama semua pemilik satuan rumah susun.

6. *Akta Pemisahan Rumah*, adalah suatu bentuk akta yang didalamnya memuat pertelaan yang jelas memisahkan rumah susun kedalam satuan-satuan rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Isi akta pemisahan yang telah disahkan mengikat semua pihak dan didaftarkan ke kantor pertanahan setempat dan menjadi dasar utama lahirnya hak milik atas satuan rumah susun (HMSRS).
7. *Izin Layak Huni*, merupakan syarat sebelum diterbitkannya sertifikat atau dialihkan haknya kepada user. Izin ini dikeluarkan berdasarkan suatu penilaian bahwa bangunan gedung bertingkat telah sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Itu semua merupakan upaya untuk melindungi keselamatan para penghuninya. Demikian pula halnya untuk rumah susun non hunian syaratnya juga sama.

8. *Perhimpunan Penghuni* adalah perhimpunan yang anggotanya adalah terdiri dari para penghuni. Untuk memanfaatkan rumah susun terutama bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, maka sesuai dengan undang-undang para penghimpun harus menghimpun diri. Perhimpunan ini sangat penting karena akan banyak berperan didalam mengurus kepentingan bersama. Lembaga ini menurut undang-undang harus berbentuk badan hukum yang konsekuensinya harus memiliki Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang harus disahkan oleh Pemerintah Daerah setempat. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah tangga wajib disertakan bersama akta peralihan haknya pada saat mendaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

#### **B. Asas Hukum Tanah dan implikasinya atas konsep Rumah Susun.**

Dalam Hukum Pertanahan, dikenal dua asas yaitu asas perlekatan (*accessi*) dan asas pemisahan horisontal. Asas perlekatan (*accessi*) adalah asas yang mendasarkan pemilikan tanah dan segala benda yang melekat padanya sebagai satu kesatuan yang tertancap menjadi satu. Sedang asas pemisahan horisontal berisi pemisahan antara tanah dari segala benda yang melekat pada tanah tersebut.<sup>10</sup>

Kedua asas tersebut mempunyai karakteristik dan konsekuensi yang berbeda. Seperti dikatakan oleh Sri Soedewi Maschjoen Sofwan, yaitu bagaimana pengaturan lembaga jaminan atas tanah yang akan

---

<sup>10</sup> Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, h. 65.



datang untuk *tidak bertentangan dengan asas accessi* yang tidak dikenal dalam UUPA, sedangkan dalam hukum Adat mengenal *asas pemisahan horizontal*.<sup>11</sup>

Pendapat tersebut diperkuat oleh Saleh Adiwinata yang menyatakan bahwa pada masa sekarang ada lebih lagi alasan dan rasio untuk memperlakukan asas pemisahan horisontal secara lebih integral, lebih konsekuen dan terang-terangan lagi dari sebelum lahirnya UUPA. Sebab Pasal 5 UUPA menegaskan bahwa hukum agraria baru ialah hukum Adat (namun oleh Boedi Harsono diperingatkan bahwa yang dimaksudkan ialah hukum Adat yang telah *disaneer*), maka dengan sendirinya untuk asas dari hukum Adat yaitu pemisahan horisontal, turut meresap dalam seluruh tubuh hukum agraria baru.<sup>12</sup>

Berdasarkan dua pendapat tersebut, maka berarti asas hukum tanah (hukum agraria dalam arti sempit) adalah asas pemisahan horizontal, yaitu pemilikan atas benda di atas tanah tidak berarti atau dapat terpisah dengan pemilikan atas tanah tempat terletakinya benda-benda tadi. Sebagai kebalikannya adalah asas perlekatan (*accessi*) yang berlaku pada kurun waktu sebelum diundangkannya UUPA.

Adanya rumah susun sebagai fenomena baru yang dibutuhkan masyarakat modern, justru sudah sesuai dengan asas hukum tanah yang ditetapkan UUPA. Akan tetapi, jika kita tetap mempertahankan asas yang lama, maka akan menimbulkan kesulitan dalam aplikasinya.

---

<sup>11</sup> Sri Soedewi Maschjoen Sofwan, *Hukum Pertukangan*, Liberty, Yogyakarta, 1981, h. 15

<sup>12</sup> Saleh Adiwinata, *Hukum Adat*, Alumni, Bandung, 1981, h. 40

Ketentuan bahwa hak milik satuan rumah susun mencakup pula hak atas “bagian bersama”, “benda bersama”, dan “tanah bersama” yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan tidak berarti bahwa Hukum Tanah Nasional meninggalkan asas pemisahan horisontal, dan menggantinya dengan asas perlekatan (*accessi*). Justru sebaliknya merupakan penerapan asas hukum Adat pada fenomena modern.<sup>13</sup> Asas ini memperoleh penerapannya dalam pemilikan satuan rumah susun dengan ketentuan dalam UURS karena hukum meliputi juga kepemilikan bersama atas apa yang disebut “bagian bersama”, “benda bersama”, dan “tanah bersama”.

### C. Tanah Tempat Pembangunan Rumah Susun.

Tanah yang dimaksud dalam pembahasan ini adalah tanah tempat bangunan rumah susun itu didirikan. Menurut Pasal 7 ayat 1 UURS, maka rumah susun hanya dapat dibangun atas :

1. Tanah Hak Milik
2. Tanah Hak Guna Bangunan
3. Tanah Hak Pakai atas Tanah Negara, dan
4. Tanah Hak Pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hak dimaksud dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam UUPA dan

---

<sup>13</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Edisi revisi 2003*, Jakarta : Djambatan, 2003, h. 349

## **2. Subyek yang berhak memiliki Rumah Susun diatas Hak Pakai atas Tanah Negara.**

Dalam UUPA, dikenal adanya suatu prinsip yang secara luas dikenal sebagai prinsip atau Asas Nasionalitas yaitu bahwa status subjek seseorang atau badan hukum mempengaruhi status hak atas tanah yang dimilikinya. Penjabaran dari prinsip nasionalitas dapat dilihat dalam pasal 9 ayat (1) UUPA yang menyatakan : “Hanya warga negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi,air dan ruang angkasa,dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2”.

Menurut UUPA, subyek yang berhak memiliki hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia asli maupun keturunan dan badan-badan hukum tertentu sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963. Demikian pula dengan Hak Guna Bangunan tempat berdirinya rumah susun juga hanya dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia asli ataupun keturunan atau badan hukum yang didirikan menurut hukum dan berkedudukan di negara Indonesia.

Sedangkan bagi warga negara asing maupun badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, satu-satunya kemungkinan untuk memiliki rumah susun adalah dengan hak yang bisa dipunyai adalah Hak Pakai.

Ketentuan mengenai persyaratan subyek hak, khususnya terhadap warga negara asing,disertai dengan sanksi terhadap pelanggarannya



ketentuan Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah.

Hak Pakai atas tanah Negara untuk pembangunan rumah susun akan diberikan dengan jangka waktu yang cukup lama menurut keperluannya, dimana kini waktunya 25 tahun dengan perpanjangan 20 tahun, dan dapat dijadikan sebagai obyek Hak Tanggungan.

Khusus bagi Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun (PPRS) yang membangun rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Pengelolaan, maka Penyelenggara Pembangunan wajib menyelesaikan secara tuntas terlebih dahulu pemberian Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebelum diperbolehkan menjual satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan, agar tanah bersama yang merupakan bagian dari Hak Milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan memperoleh status Hak Guna Bangunan. Pemberian status tersebut harus sudah selesai sebelum satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan dijual. Ketentuan ini dimaksudkan untuk melindungi para pembeli satuan-satuan rumah susun.<sup>14</sup>

Untuk lokasi tanah tempat pembangunan rumah susun ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten, berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

---

<sup>14</sup> A. P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Perumahan Dan Pemukiman Dan Undang-Undang Rumah Susun*, Mandar Maju, Bandung, 2001, h. 105.

dimuat dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA. Di mana, pelanggaran terhadap ketentuan itu berakibat bahwa peralihan Hak Milik kepada warga negara asing itu batal demi hukum dan hak atas tanahnya jatuh kepada negara.

Berkenaan dengan kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) oleh WNA, UURS juga menegakkan prinsip yang sama, yakni bahwa pemilikan HMSRS itu harus berada diatas Hak Pakai atas Tanah Negara. Hal itu disebabkan karena dalam konsep pemilikan rumah susun terdapat pemilikan secara individual dan terpisah yakni terhadap HMSRS itu, namun sekaligus juga mengandung pemilikan bersama secara proporsional dan tidak terpisahkan terhadap tanah bersama, benda bersama, dan bagian bersama.

Dalam UURS, Pasal 8 ayat (1) menyatakan bahwa yang berhak memiliki satuan rumah susun adalah perorangan atau badan hukum, yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Dalam penjelasannya bahwa pemilik satuan rumah susun harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah bersama yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 untuk subjek Hak Milik, Pasal 36 untuk Hak Guna Bangunan, sedangkan subjek Hak Pakai diatur dalam Pasal 42 UUPA yang menyatakan bahwa :

*“Yang dapat mempunyai Hak Pakai ialah : Warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum*

*yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia”.*

Bahwa mengingat rumah susun dapat dibangun pada Hak Pakai atas tanah Negara sehingga dari ketentuan tersebut dapat merupakan arahan bagi orang asing boleh membeli rumah susun. Ditegaskan kemudian dalam Peraturan Pemerintah no. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia sebagai tindak lanjut dari ketentuan UUPA tentang WNA dan UURS sebagaimana tersebut diatas yang mengatur secara tegas bahwa orang asing tersebut boleh memiliki satuan rumah susun atas tanah dengan hak tertentu, dalam hal ini adalah rumah susun yang berdiri diatas Hak Pakai atas Tanah Negara.

Lebih lanjut dalam tulisan ini dibahas mengenai permasalahan umum dalam pembangunan rumah susun yang tentunya membawa pengaruh terhadap pemilikan rumah susun oleh warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, yang pada pembahasan ini dibagi menjadi dua yaitu pada bagian pertama ditelaah secara khusus tentang kemungkinan pemilikan satuan rumah susun oleh warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di indonesia, dan pada bagian kedua dikemukakan permasalahan dalam pembangunan rumah susun,



khususnya dalam kaitan dengan perlindungan hukum bagi para user/konsumen rumah susun.

**A. Kemungkinan pemilikan satuan rumah susun oleh Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia.**

Mengenai kemungkinan pemilikan satuan rumah susun oleh orang asing, sebagai tindak lanjut dari ketentuan UUPA tentang WNA, dan UURS, sebagaimana telah dijelaskan diatas, dalam rangka memberikan kepastian hukum mengenai pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian untuk orang asing, telah diterbitkan PP No. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

Secara garis besar PP No. 41 /1996 memuat ketentuan mengenai pemilikan rumah tempat tinggal bagi orang asing adalah sebagai berikut :

1. Pada prinsipnya, orang asing yang berkedudukan di Indonesia diperkenankan memiliki satu rumah tempat tinggal, bisa berupa rumah yang berdiri sendiri atau satuan rumah susun (sarusun) yang dibangun diatas tanah Hak Pakai.
2. Rumah yang berdiri sendiri dapat dibangun diatas tanah Hak Pakai atas Tanah Negara atau Hak Pakai yang berasal dari tanah Hak Milik yang diberikan oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

3. Perjanjian pemberian Hak Pakai diatas Hak Milik wajib dicatat dalam buku tanah dan sertipikat Hak Milik yang bersangkutan .
4. Bila orang asing yang memiliki rumah yang dibangun diatas Hak Pakai atas Tanah Negara, atau berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak tidak berkedudukan di Indonesia lagi, maka dalam jangka waktu 1(satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat.
5. Bila dalam jangka waktu tersebut hak atas tanahnya belum dilepaskan, atau dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat, maka terhadap rumah yang dibangun diatas tanah Hak Pakai atas Tanah Negara, rumah beserta tanah yang dikuasai warga negara asing dilelang, dan bila rumah tersebut dibangun diatas Hak Pakai atas tanah Hak Milik, maka rumah tersebut menjadi milik pemegang Hak Milik.

Dalam peraturan pelaksanaan PP No. 41 Tahun 1996 yakni Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 7 Tahun 1996 dan Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala BPN No. 8 Tahun 1996 dimuat ketentuan bahwa orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberi manfaat bagi pembangunan nasional maksudnya disini adalah bahwa orang asing tersebut memiliki dan memelihara kepentingan ekonomi di Indonesia dengan melaksanakan investasi untuk memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia.

Pemilikan rumah sebagaimana dimaksud diatas dapat diperoleh dengan cara perolehan hak atas tanah untuk orang asing dapat dilakukan dengan membeli atau membangun rumah diatas tanah Hak Pakai atas Tanah Negara atau bisa juga dengan Hak pakai diatas tanah Hak Milik ; membeli satuan rumah susun yang dibangun diatas Hak Pakai atas Tanah Negara; membeli atau membangun rumah diatas Hak Pakai atau Hak Sewa untuk Bangunan atas dasar perjanjian tertulis dengan pemilik tanah yang bersangkutan.<sup>15</sup>

Rumah yang dapat dibangun atau dibeli dan satuan rumah susun yang dapat dibeli oleh orang asing itu adalah rumah atau satuan rumah susun yang tidak termasuk klasifikasi rumah sederhana atau rumah sangat sederhana, dan selama tidak dipergunakan oleh pemiliknya, rumah tersebut dapat disewakan melalui perusahaan Indonesia berdasarkan perjanjian antara orang asing pemilik rumah dengan perusahaan tersebut.

Dalam dua Peraturan Menteri tersebut diatas juga memuat syarat bahwa orang asing yang memiliki rumah di Indonesia tidak lagi memenuhi syarat berkedudukan di Indonesia apabila yang bersangkutan tidak lagi memiliki dan memelihara kepentingan ekonomi di Indonesia.

Berkenaan dengan kepemilikan rumah atau hunian oleh orang asing di Indonesia, dalam Surat Edaran (SE) Menteri Negara Agraria

---

<sup>15</sup> Maria S.W. Sumardjono, "Penguasaan Tanah oleh WNA", dalam Harian Kompas, 19 agustus 1996.

/Kepala BPN No. 110-2871 tentang pelaksanaan PP No.41 Tahun 1996 dijelaskan bahwa orang asing dari segi kedudukannya di Indonesia dapat dibagi dalam 2 (dua ) golongan, yaitu :

- a. Orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia secara menetap (penduduk Indonesia), dan
- b. Orang asing yang tidak tinggal di Indonesia secara menetap ,melainkan hanya sewaktu-waktu berada di Indonesia.

Pembedaan itu berkaitan dengan dokumen yang harus ditunjukkan ketika melakukan perbuatan hukum memperoleh rumah, yakni:

- a. Bagi orang asing menetap, dengan menggunakan Izin Tinggal Tetap, dan
- b. Bagi orang asing lainnya, dengan Izin Kunjungan atau Izin Keimigrasian lainnya berbentuk tanda yang diterakan pada paspor atau dokumen keimigrasian lainnya yang dimiliki orang asing yang bersangkutan.

Untuk badan hukum asing sebagai subjek hak, terdapat dua kategori badan hukum asing berdasarkan UU No.12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia yakni yang bersifat publik seperti perwakilan negara asing, perwakilan badan-badan internasional; dan yang bersifat keperdataan. Sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, badan hukum asing yang bersifat



keperdataan yang dapat mempunyai hak atas tanah beserta bangunan di Indonesia adalah yang memenuhi ketentuan sebagai berikut :

1. Badan hukum yang tidak didirikan menurut hukum di Indonesia;
2. Perkumpulan atau badan-badan lain yang lebih dari separuh jumlah anggotanya adalah warga negara asing.

Bagi badan hukum asing yang bersifat publik, sesuai sifat dan tujuannya, seyogyanya Hak Pakai atas tanah beserta bangunannya merupakan Hak Pakai yang terjadi diatas Tanah Negara dengan pertimbangan bahwa Hak Pakai atas Tanah Negara lebih praktis karena perpanjangan dan pembaharuannya tidak memerlukan usul atau kesepakatan dengan pihak lain. Bahkan, apabila badan hukum asing yang bersifat publik itu membeli Hak Pakai beserta bangunannya yang merupakan bangunan yang berdiri sendiri atau satuan rumah susun, maka dapat diberikan Hak Pakai di atas Tanah Negara yang jangka waktunya tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, yakni untuk mendukung pelaksanaan tugasnya sebagaimana yang dimuat dalam pasal 45 PP No.40 Tahun 1996.

Agar tidak terjadi monopoli dalam kepemilikan rumah atau bangunan bagi orang asing, SE Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor. 7 Tahun 1996 mengatur mengenai pembatasan rumah yang dapat dipunyai orang asing yaitu bahwa orang asing itu dapat memiliki satu rumah. Untuk itu maka orang asing tersebut diminta untuk membuat pernyataan bahwa yang bersangkutan tidak memiliki rumah

tempat tinggal atau hunian di Indonesia pada waktu melakukan perbuatan hukum untuk memperoleh rumah tempat tinggal tersebut.

#### **B. Perlindungan hukum bagi konsumen rumah susun.**

Pembangunan rumah susun yang pesat di kota-kota besar dan bahkan dalam skala kecil sudah mulai merambah di beberapa kota kecil lainnya, yang lambat laun telah mulai diterima sebagai fenomena yang wajar sebagai akibat semakin langkanya persediaan tanah yang berdampak terhadap semakin tidak terkendalinya harga tanah. Pembangunan secara vertikal tersebut sudah tentu membawa beberapa permasalahan yuridis seperti yang telah dibahas sebelumnya. Pada bagian kedua ini akan dikemukakan secara khusus berbagai permasalahan umum yang dihadapi dalam pembangunan rumah susun, khususnya dalam kaitan dengan perlindungan hukum bagi para konsumen.

Untuk memberikan perlindungan hukum bagi para konsumen, sekaligus kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkaitan dengan bisnis rumah susun, terutama bagi pihak konsumen, dalam tulisan ini akan diberikan perhatian pada dua tahapan, yakni tahap prajual beli riil dan tahap pascajual beli riil.

Dalam kaitannya dengan masalah pengikatan perjanjian jual beli, maka yang pertama-tama hendaknya diperhatikan adalah masalah pengiklanan rumah susun yang dipasarkan. Mengacu pada ketentuan-

ketentuan teknis maupun administratif sebagaimana tercantum dalam PP No.4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun dan Perda No.1 Tahun 1991 tentang rumah susun di DKI Jakarta, maka seyogyanya bagi setiap pengembang/developer yang akan memasarkan rumah susun/apartemen nya melalui saran iklan.

Setiap iklan yang dilakukan seyogyanya memuat hal-hal sebagai berikut:

- a. Nama dan izin usaha developer;
- b. Tanggal/waktu pembangunan diperkirakan selesai dan siap dihuni;
- c. Lokasi proyek dan hak atas tanahnya;
- d. Spesifikasi teknis bangunannya;
- e. Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
- f. perkiraan biaya pemeliharaan rumah susun; dan lain-lain<sup>16</sup>.

Dengan adanya transparansi dari pihak developer, maka informasi ini merupakan pertimbangan awal bagi calon pembeli untuk melakukan tindakan selanjutnya. Hal ini agar tidak ada salah pemahaman dari para konsumen. Sedangkan untuk pengikatan jual beli yang merupakan kesepakatan kedua pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing di kemudian hari, yakni untuk melakukan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, apabila bangunan telah selesai, berserfikat, dan telah memiliki izin layak huni kiranya perlu di buat untuk menjamin prestasi masing-masing di kemudian hari

---

<sup>16</sup> Maria S.W Sumardjono, Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan, Kompas, Jakarta, 2007, h.93-94.

mengingat pada tahap ini objek dari satuan rumah susun tersebut masih dalam tahap pembangunan atau dalam tahap perencanaan.

Dalam bukunya *Asas-asas dan susunan Hukum Adat*, Ter Haar menyebutkan tentang perjanjian dengan uang pengikat yang sifatnya konsensual (terjadi berdasarkan kata sepakat), dengan unsur riil, dalam arti hubungan antara dua pihak baru terjadi, bila disamping kata sepakat juga telah diserahkan sesuatu (biasanya uang) sebagai tanda pengikat atau panjar. Lebih lanjut, Ter Haar secara eksplisit menyebut contoh bahwa objek perjanjian dengan uang pengikat dapat berupa tanah maupun benda-benda bukan tanah lain.

Tanpa uang pengikat para pihak tidak merasa terikat untuk melakukan prestasi di kemudian hari. pada umumnya, bila calon pembeli ingkar janji, maka ia akan kehilangan uang mukanya. Sedangkan jika calon penjual ingkar janji, maka dia harus mengembalikan uang muka itu, dan menurut hukum adat biasanya harus dikembalikan dua kali lipatnya.

Dengan semakin banyaknya permintaan terhadap para Notaris untuk melakukan pengikatan jual beli sarusun, maka diperlukan tanggung jawab yang besar dari para Notaris untuk dapat mentaati semua ketentuan dan kebijakan yang berlaku yang berkaitan dengan tanah, dengan , antara lain, melakukan penelitian terhadap keabsahan surat-surat tanah serta perizinan yang diperlukan dalam pembangunan rumah susun, sehingga kelak pada saatnya, jual beli riil terhadap



sarusun tersebut dapat benar-benar dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku.

Terhadap rumah susun yang belum seluruhnya selesai dibangun, maka seyogyanya dalam tahap pengikatan perjanjian jual beli juga dibuat perjanjian baku untuk memberikan hak dan kewajiban yang seimbang bagi calon pembeli dan penjual.

Mengacu pada PP No. 4 Tahun 1988 dan Perda DKI Jakarta No.1 Tahun 1991, setidaknya dalam tahap pengikatan perjanjian jual beli ini, perjanjian tersebut seyogyanya dilengkapi dengan substansi yang diatur dalam kedua peraturan tersebut yang isinya memuat hal-hal yang lazim dalam perjanjian jual beli, misalnya tentang jangka waktu perjanjian, harga jual beli dan angsuran, serta cara pembayarannya, lebih lanjut Maria S.W Sumardjono mengemukakan hal-hal yang perlu juga dimuat, misalnya :

- a. Kewajiban penjual untuk menepati kesanggupan membangun sesuai spesifikasi yang ditawarkan dan perubahan /penyimpangan terhadap hal tersebut harus seizing instansi yang berwenang.
- b. Bila penyimpangan tersebut berupa penggunaan bahan yang lebih murah, maka calon pembeli berhak atas pengurangan harganya.
- c. Kewajiban penjual untuk membangun kelengkapan rumah susun, prasarana lingkungan, dan utilitas-utilitas umum yang dalam aktanya hendaknya disebutkan satu persatu sesuai dengan standart yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

- d. Kewajiban calon pembeli untuk membayar rekening listrik, air, dan gas untuk satuan rumah susun yang dimilikinya.
- e. Kewajiban penjual untuk mengusahakan izin layak huni pada waktunya.
- f. Penyelesaian apabila ternyata tidak dapat menepati jangka waktu penyelesaian pembangunannya.
- g. Jangka waktu bagi pembeli untuk mengajukan tuntutan untuk melakukan perbaikan terhadap kerusakan-kerusakan, cacat-cacat, baik yang tampak maupun yang tersembunyi.
- h. Penyelesaian apabila kemudian ternyata terdapat kesalahan pernyataan tentang luasan dari unit bangunan.
- i. Penyelesaian apabila terjadi perubahan karena adanya peraturan baru dan lain sebagainya.

Hal-hal diatas kiranya perlu dimuat oleh karena menjadi bahan pertimbangan yang akan menentukan apakah calon pembeli dengan syarat-syarat seperti itu masih tetap berminat untuk melakukan jual beli riil. Dalam tahap jual beli riil, isi perjanjian tidak perlu terlalu rinci dan biasanya relatif lebih mudah dilakukan karena bangunan sudah betul-betul siap dan sudah ada izin layak huni nya.

### **3. Eksistensi dan prospek rumah susun diatas Hak Pakai atas Tanah Negara.**

Dikalangan awam sering terdengar, bahwa rumah susun yang didirikan diatas tanah Hak Pakai tidak menarik minat konsumen, karena Hak Pakai dianggap bukanlah hak yang kuat dan kurang nilai collateralnya. Penilaian itu dapat saja terjadi karena kekurang pahaman tentang substansi dari Hak Pakai itu.

Dari berbagai ciri Hak Pakai itu sendiri dapat dikatakan bahwa Hak Pakai mengandung hal-hal positif dalam menunjang kebutuhan lalu lintas perekonomian. Hak Pakai sebagai lembaga hak atas tanah yang telah lahir sejak di undang-undangkannya UUPA, akhir-akhir ini eksistensi nya menarik perhatian dalam kaitannya dengan kemungkinan pemilikan satuan rumah susun atau apartemen bagi warga negara asing, sehingga menimbulkan kesan seolah-olah Hak Pakai adalah lembaga hak atas tanah yang baru. Kesan tersebut sama sekali tidak berdasar, karena lebih dari 30 tahun yang lalu, tidak hanya WNA, tetapi badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia pun diberi kemungkinan untuk menjadi subjek pemegang hak atas tanah ataupun bangunan yang berdiri diatas Tanah Hak pakai.

Jauh sebelum bisnis rumah susun marak seperti saat ini, pada tahun 1985 telah terbit UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang didalamnya juga telah menampung kemungkinan pemilikan apartemen/sarusun oleh WNA secara implisit, yakni dengan membuka kemungkinan mendirikan rumah susun diatas tanah Hak Pakai atas

Tanah Negara. Bagi sebagian pihak, rumah susun yang berdiri diatas tanah Hak Pakai atas Tanah Negara dipandang sebagai hak yang kurang, bahkan tidak menjanjikan prospek, khususnya prospek bisnis. Penilaian itu dilandasi oleh kekurangpahaman atas substansi hukum tanah pada umumnya dan Hak pakai pada khususnya.

Untuk memahami karakteristik dari rumah susun tersebut tidak dapat dilepaskan dari pemahamannya terhadap hak atas tanah dimana rumah itu berdiri. Untuk itu dalam tulisan ini ditelaah juga tentang keberadaan Hak Pakai, karakteristiknya, serta perbandingannya dengan HGB serta dikemukakan bagaimana prospek Hak Pakai, bahwa seiring dengan kedudukannya yang semakin kuat dalam hukum tanah nasional, Hak Pakai dapat mendukung kebutuhan dunia bisnis saat ini dan dimasa yang akan datang.

Hak Pakai adalah suatu hak yang meliputi hak atas tanah bangunan dan tanah pertanian ; objek hak Pakai adalah Tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik , dengan catatan, bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 9/1965 dan Permendagri Nomor 1 Tahun 1977, Hak Pakai atas Tanah Negara terjadi berdasarkan keputusan pejabat yang berwenang. Wewenang dan kewajiban itu ditentukan dalam Surat Keputusan Pemberian Haknya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya. Hak Pakai yang diberikan atas Tanah Negara, harus didaftarkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 1 tahun 1996.



Jangkauan Hak Pakai berkenaan dengan pemegang/subjek haknya lebih luas dari HGB, yakni meliputi : WNI, badan hukum Indonesia, WNA yang berkedudukan di Indonesia; dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Sebagaimana ternyata dalam UUPA pasal 42.

Dalam hal jangka waktu nya, Hak Pakai adalah Hak yang bersifat terbatas, artinya dapat diberikan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu, misalnya untuk kantor dan rumah dinas/jabatan perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional, serta gedung-gedung perkantoran departemen dan lembaga Pemerintah lainnya. Karena dalam UUPA tidak ditentukan jangka waktu Hak Pakai, maka seringkali dianggap bahwa jangka waktunya 10 tahun sebagaimana kelaziman dalam praktik selama ini. Secara analogi, apabila Hak Pakai berakhir jangka waktunya dan masih digunakan sesuai dengan sifat dan tujuan haknya, maka atas permohonan pemegang hak, Hak pakai tersebut dapat diperbaharui.

Hal-hal yang berhubungan dengan jangka waktu pemberian Hak Pakai dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 41 ayat (2) huruf a UUPA, dimana ketentuan tersebut tidak secara tegas menentukan bahwa Hak Pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu.

Sehingga dengan demikian ada dua golongan waktu yaitu waktu yang tertentu dan waktu yang tidak terbatas selama dipergunakan untuk keperluan tertentu.<sup>18</sup>

Dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, jangka waktu Hak Pakai diatur pada Pasal 45 sampai dengan Pasal 49. Jangka waktu Hak Pakai ini berbeda-beda sesuai dengan asal tanahnya sesuai dengan rumusan pasal-pasal tersebut, dengan ketentuannya bahwa :

1. Hak Pakai diberikan di atas Tanah Negara, jika pemegang Hak Pakainya adalah :
  - a. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
  - b. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional;
  - c. Badan Keagamaan dan badan sosial.
2. Hak Pakai dapat diberikan untuk jangka waktu yang tidak terbatas; Jika pemegang Hak Pakainya bukanlah subyek hukum tersebut diatas, atau
  - a. Warga Negara Indonesia;
  - b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
  - c. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
  - d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1998, h. 198.

Maka jangka waktu pemberiannya paling lama empat puluh lima tahun, yang terdiri dari 25 tahun untuk pemberian pertama kali dan 20 tahun untuk perpanjangannya. Perpanjangan hanya diberikan jika :

1. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
2. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Pakai.

Setelah berakhirnya Hak Pakai tersebut, Hak Pakai dapat diperbaharui kembali untuk masa yang sama. Pembaharuan Hak Pakai yang telah berakhir tersebut harus disampaikan dalam jangka dua tahun sebelum berakhirnya Hak Pakai tersebut.

Dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996, Hak Pakai atas Tanah Negara untuk pembangunan rumah susun akan diberikan dengan jangka waktu yang cukup lama menurut keperluannya, di mana kini waktunya menjadi 25 tahun dengan perpanjangan 20 tahun, dan dapat dijadikan sebagai objek Hak Tanggungan. Dengan adanya PP ini, maka keragu-raguan tentang Hak Pakai telah dapat di dudukkan.

---

<sup>19</sup> Kartini Muljadi Dan Gunawan Widjaja, *Seri hukum Harta Kekayaan hak-hak atas Tanah*, Jakarta : Kencana 2007, h.262-264

Prospek pembangunan rumah susun di atas Hak Pakai atas tanah Negara sama dengan Hak Guna Bangunan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

1. Jangka waktu pemberian Hak Pakai dapat lebih dari 10 tahun, oleh karena Pasal 41 UUPA tidak dibatasi secara khusus, melainkan dapat diberikan untuk jangka waktu yang sesuai dengan kebutuhan kegiatan usahanya, misalnya 20 tahun, 25 tahun, atau 30 tahun, sama seperti Pasal 35 UUPA oleh Menteri Agraria.
2. Luas tanah Hak Pakai untuk keperluan pembangunan rumah susun, juga disesuaikan dengan kebutuhan, seperti Hak Guna Bangunan, yaitu misalnya di atas 2000 m<sup>2</sup>, 20.000 m<sup>2</sup> atau lebih
3. Pemberian Hak Pakai dapat dilimpahkan kepada Kepala kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, supaya memudahkan setiap developer mendapatkan Hak Pakai.
4. Dalam UUHT, tanah dengan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara ditetapkan oleh Negara, dan dapat dibebani Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit. Dengan demikian akan memperkuat kedudukan Hak Pakai untuk keperluan bisnis.
5. Jika dari angka 1 sampai dengan angka 4 dapat terlaksana, maka tidak ada lagi perbedaan yang mendasar antara Hak Pakai atas



tanah Negara dengan Hak Guna Bangunan. Dampaknya adalah kegiatan/usaha pembangunan akan lebih lancar.<sup>20</sup>

Untuk peralihan dan penjaminannya, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun ini dapat beralih dan dialihkan; pemindahan dilakukan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan (Pasal 10 UURS), sedangkan untuk penjaminannya, Rumah Susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hipotik atau fidusia (Pasal 12 dan 13 UURS), yang dalam perkembangan selanjutnya dengan berlakunya UU No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, maka sesuai pasal 27, Rumah Susun dan HMSRS dapat dibebani dengan Hak Tanggungan, peralihan dan pembebanannya didaftar menurut ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah.

Ketentuan tentang rumah susun yang dibangun diatas tanah yang diberikan oleh Negara semula diatur di dalam Pasal 12 ayat (1) UURS, yang menyatakan bahwa :

- (1) Rumah susun berikut tanah tempat bangunan berdiri serta benda lainnya yang merupakan atau suatu kesatuan dengan tanah tersebut dapat dijadikan hutang dengan :
- a. dibebani hipotik, jika tanahnya tanah milik atau hak guna bangunan
  - b. dibebani fidusia, jika tanahnya hak pakai atas tanah Negara

---

<sup>20</sup> Sunario Basuki, *Masalah Hukum Pembangunan Rumah Susun*, Hukum dan Pembangunan, No. 12 Tahun 1994, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, h. 18

Berdasarkan kedua pasal tersebut, pembebanan rumah susun dan satuan rumah susun sebagai jaminan utang dengan hipotik dan fidusia tergantung atau ditentukan oleh hak atas tanah di atas mana berdirinya rumah susun dan satuan rumah susun tersebut. Apabila tanahnya adalah tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan maka pembebanannya dilakukan dengan hipotik. Sedangkan apabila tanahnya adalah tanah Hak Pakai atas tanah Negara, pembebanannya dilakukan dengan fidusia.

Ketika diterbitkannya UUHT maka ketentuan tentang hipotik dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia tidak berlaku lagi. Sehingga pembebanan atas rumah susun dilakukan menurut tata cara yang telah diatur dalam UUHT.

Khusus tentang pembebanan rumah susun di atas tanah yang diberikan oleh Negara dengan jaminan fidusia menjadi persoalan tersendiri. Dimana ditegaskan dalam UUHT pada pasal 27 dalam penjelasannya menyatakan bahwa dengan ketentuan ini Hak Tanggungan dapat dibebankan pada Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang didirikan di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara. Hal ini menjadi jelas bahwa obyek Hak Tanggungan termasuk pula rumah susun dan Hak Milik atas satuan rumah susun, yang pembebanannya dilakukan menurut UUHT.

Ketentuan di atas menjadi kontroversi antara UURS dan UUHT yang mengatur tentang jaminan yang dipergunakan untuk melakukan

pembebanan atau penjaminan terhadap rumah susun di atas Hak Pakai atas tanah Negara. Karena hal tersebut dapat berakibat pada ketidakpastian hukum dalam jaminan. Permasalahan ini lebih lanjut akan dibahas dalam bab berikutnya.



## **BAB III**

# **PENGATURAN PENJAMINAN RUMAH SUSUN DI ATAS HAK PAKAI ATAS TANAH NEGARA**

### **1. Sistem Hukum Jaminan Nasional**

#### **A. Pengertian Hukum Jaminan**

Di dalam berbagai literatur, istilah “*zekerheidsrechten*”, bisa diterjemahkan menjadi hukum jaminan. Tetapi tampaknya perlu kita ingat, bahwa kata “*recht*” di dalam bahasa Belanda dan Jerman bisa mempunyai arti yang bermacam-macam. Pertama, ia bisa berarti hukum (*law*), tetapi juga bisa berarti hak (*right*), atau keadilan (*just*). “*Recht*” dalam istilah “*zekerheidsrechten*”, adalah hak-hak jaminan, bukan “hukum” jaminan. Kalau kita mau memberikan perumusan juga tentang “hukum jaminan”, maka mungkin dapat diartikan sebagai peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditor terhadap seorang debitor.<sup>20</sup>

Dalam pandangan lain, Sri Soedewi Maschoen Sofwan, mengemukakan bahwa:

*hukum jaminan adalah mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan. Peraturan demikian harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun dari luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian kiranya harus dibarengi dengan adanya*

---

<sup>20</sup>. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, h. 2-3



*lembaga kredit dengan jumlah besar dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah.*<sup>21</sup>

Dari definisi tersebut di atas masih difokuskan pada pengaturan pada hak-hak kreditor semata-mata, tetapi tidak memperhatikan hak-hak debitor. Padahal subyek kajian hukum jaminan tidak hanya menyangkut kreditor semata-mata, tetapi juga erat kaitannya dengan debitor. Sedangkan yang menjadi obyek kajiannya adalah benda jaminan. Maka kiranya definisi-definisi tersebut perlu dilengkapi dan disempurnakan sehingga menjadi mudah dalam memahami pengertian atau istilah hukum jaminan.

Menurut Salim HS, bahwa hukum jaminan adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.<sup>22</sup>

Dari definisi tersebut dapat kita ketahui unsur-unsur hukum jaminan adalah :

#### 1. Adanya kaidah hukum

Kaidah hukum dalam hukum jaminan, dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu kaidah hukum jaminan tertulis dan kaidah hukum

---

<sup>21</sup> Sebenarnya yang dikemukakan oleh Sri Soedewi Masjhoen Sofwan ini merupakan sebuah konsep yuridis yang berkaitan dengan penyusunan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jaminan pada masa yang akan datang. Lihat Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-pokok Hukum dan Jaminan Perorangan*, BPHN Departemen Kehakiman RI, Jakarta, 1980, h. 5.

<sup>22</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2005, h. 8

jaminan tidak tertulis. Kaidah hukum jaminan tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi. Sedangkan kaidah hukum jaminan tidak tertulis adalah kaidah-kaidah hukum jaminan yang tumbuh, hidup, dan berkembang dalam masyarakat (kebiasaan). Hal ini terlihat pada gadai tanah dalam masyarakat yang dilakukan secara lisan.

## 2. Adanya pemberi dan penerima jaminan

Pemberi jaminan adalah orang-orang atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan. Yang bertindak sebagai pemberi jaminan adalah orang atau badan hukum yang membutuhkan fasilitas kredit. Orang ini lazim disebut sebagai kreditor. Penerima jaminan adalah orang atau badan hukum yang menerima barang jaminan dari pemberi jaminan. Yang bertindak sebagai penerima jaminan adalah orang atau badan hukum. Badan hukum adalah lembaga yang memberikan fasilitas kredit, dapat berupa lembaga perbankan dan atau lembaga keuangan non-bank.

## 3. Adanya jaminan

Pada dasarnya, jaminan yang diserahkan kepada kreditor adalah jaminan materiil dan jaminan immatereiiil. Jaminan materiil merupakan jaminan yang berupa hak-hak kebendaan, seperti jaminan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak. Jaminan immaterial merupakan jaminan non-kebendaan.

#### 4. Adanya fasilitas kredit.

Pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan non-bank. Pemberian kredit merupakan pemberian uang berdasarkan kepercayaan, dalam arti bahwa bank atau lembaga keuangan non-bank percaya bahwa debitor sanggup untuk mengembalikan pokok pinjaman dan bunganya. Begitu juga debitor percaya bahwa bank atau lembaga keuangan non-bank dapat memberikan kredit kepadanya.<sup>23</sup>

#### **B. Sistem Pengaturan Hukum Jaminan.**

Dalam berbagai literatur tentang hukum perdata, menunjukkan bahwa sistem pengaturan hukum, dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu sistem hukum tertutup (*closed system*) dan sistem terbuka (*open system*).

Sistem pengaturan hukum jaminan adalah sistem tertutup (*closed system*). Yang diartikan bahwa dengan sistem tertutup adalah orang tidak dapat mengadakan hak-hak jaminan baru, selain yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Sedangkan sistem pengaturan hukum perjanjian adalah sistem terbuka (*open system*). Sistem terbuka maksudnya adalah orang dapat mengadakan perjanjian mengenai apapun juga, baik yang sudah ada aturannya di dalam KUH Perdata maupun yang tidak tercantum dalam KUH Perdata.

---

<sup>23</sup> Ibid., h. 9-10

Jenis perjanjian yang dikenal dalam KUH Perdata, seperti jual beli, sewa menyewa, tukar menukar, pinjam meminjam uang, perjanjian kerja, kongsi, dan pemberian kuasa. Perjanjian jenis ini disebut perjanjian nominaat, yaitu dikenal dan diatur di dalam KUH Perdata. Perjanjian yang tidak diatur di dalam KUH Perdata, seperti leasing, beli sewa, kontrak rahim, *franchise* dan lainnya. Perjanjian jenis ini disebut perjanjian innominaat, yaitu perjanjian yang tidak diatur di dalam KUH Perdata, tetapi dikenal di dalam praktek.

Di dalam perbandingan hukum perdata dikenal juga sistem pengaturan yang tertutup dan terbuka. Sistem pengaturan hukum Romawi bersifat tertutup, artinya bahwa di dalam hukum Romawi mengatur ketentuan hukum secara sistematis, bulat, dan lengkap di dalam sebuah kodifikasi hukum, sehingga para hakim yang memutuskan perkara terikat pada ketentuan hukum yang tercantum dalam undang-undang tersebut. Lain halnya dengan sistem hukum *common law*, sistem pengaturan hukumnya terbuka. Artinya norma hukum yang adil dan benar dapat ditemukan dalam sistem perkara yang diadili berdasarkan fakta-fakta dalam perkara tersebut dengan berpedoman pada apa yang dirasakan adil dalam setiap perkara.<sup>24</sup>

Metode berpikir yang digunakan oleh hakim yang berdasarkan hukum Romawi adalah metode berpikir deduktif, sedangkan metode berpikir hakim yang menerapkan *common law* adalah metode induktif.

---

<sup>24</sup> Sarjono, *Bunga Rampai Perbandingan Hukum Perdata*, Penyunting Ny. S.O. Pasaribu, dkk., Ind Hill-Co, Jakarta, 1991.



Metode berpikir induktif merupakan metode berpikir ketika hakim di dalam memutuskan perkara didasarkan pada fakta-fakta hukum konkret, kemudian mengambil sebuah kesimpulan yang bersifat umum.

## **2. Memahami prinsip-prinsip dasar Fidusia dan Hak Tanggungan.**

Pada tanggal 18 Maret 1996, DPR RI telah menyetujui Rancangan Undang-undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah untuk disahkan menjadi undang-undang. Terbitnya Undang-undang Hak Tanggungan atas Tanah (UUHT) yang merupakan perwujudan amanat Pasal 51 UUPA itu, sudah sepantasnya disambut dengan perasaan lega. Namun, yang lebih penting adalah antisipasi pelaksanaannya dilapangan.

Di antara berbagai hal yang diatur dalam UUHT, paling tidak terdapat beberapa hal yang memerlukan perhatian, yang antara lain menjadi pokok bahasan dalam permasalahan pada bab ini yakni hal yang berhubungan dengan perkembangan dan penegasan obyek Hak tanggungan atau obyek jaminan yang substansi dan syarat berlakunya berbeda dengan praktek yang dilakukan selama ini, bahkan masih menimbulkan ketidakpastian hukum. Kesamaan persepsi dan sikap yang mendukung sangat diperlukan agar UUHT berlaku secara efektif.

Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) bertujuan untuk menuntaskan unifikasi Hukum Tanah Nasional, khususnya bidang hak jaminan atas tanah. Dengan demikian, satu-satunya lembaga hak jaminan atas

tanah yang sekarang berlaku adalah Hak Tanggungan. Pertanyaan yang sering timbul dan yang merupakan main issue dalam tulisan ini adalah bagaimana dengan lembaga hak jaminan fidusia yang disebut dalam Pasal 12 dan Pasal 13 UURS dan Pasal 15 UU Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (UUPP); untuk rumah susun yang berdiri diatas Hak Pakai atas Tanah Negara apakah fidusia masih berlaku, dan dalam hal apa saja yang untuk dalam pemahaman terhadap masalah tersebut di atas maka perlu ada penafsiran obyektif terhadap ketentuan UUHT dan kedua undang-undang tersebut guna menentukan lembaga hak jaminan yang berlaku agar kepastian hukum dapat tercapai.

Dibawah ini akan dipaparkan lebih lanjut tentang Hak tanggungan dan lembaga jaminan fidusia, untuk dapat memahami prinsip-prinsip dasar kedua lembaga jaminan tersebut, untuk dapat dijadikan sebagai suatu bahan perbandingan hukum hingga dapat ditarik suatu pemahaman baru dalam menentukan lembaga jaminan mana yang akan di gunakan.

## **2.1. Prinsip-prinsip Dasar Fidusia.**

### **A. Pengertian Fidusia**

Dalam UUJF, pengertian fidusia mengacu pada kelembagaanya secara hukum, sedangkan jaminan fidusia mengacu hak kebendaan yang bersifat memberikan jaminan seperti pada hak jaminan yang lain.

Pengertian fidusia dalam Pasal 1 angka 1 UUJF menentukan bahwa :

*“Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda”*

Sedangkan pengertian jaminan fidusia seperti yang diatur dalam

Pasal 1 angka 2 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 kreditur lainnya”*

#### **B. Sifat Fidusia.**

Fidusia mempunyai beberapa sifat yang sama dengan hak kebendaan lainnya, yaitu hak kebendaan yang memberikan jaminan yang bersifat *accessoir, droit de preference, parate executie dan droit de suite* (Pasal 20 UUFJ). Sifat-sifat yang melekat pada fidusia mirip dengan lembaga jaminan gadai, karena fidusia sesungguhnya merupakan penerobosan dari gadai. Hanya saja barang yang dijadikan obyek fidusia tetap dikuasai oleh pemberi jaminan berdasarkan kepercayaan yang berasal dari pemegang fidusia.

#### **C. Obyek Fidusia.**

Dalam UUPA tidak membedakan atas barang bergerak dan barang tidak bergerak melainkan pembedaan atas tanah dan bukan tanah. Bangunan-bangunan yang terletak di atas tanah tidak dapat dijamin

terlepas dari tanahnya. Jadi orang yang memiliki bangunan di atas tanah dengan hak sewa misalnya tidak dapat membebaninya dengan Hak Tanggungan tersebut. Oleh karenanya jalan satu-satunya adalah dengan fidusia. Hal yang terakhir ini pernah dipraktikkan oleh Bank Rakyat Indonesia. Di sini ada dua hak yang diserahkan kepada kreditor, Yang pertama hak milik atas bangunan dan yang kedua adalah hak sewanya. Khusus mengenai penyerahan hak sewa ini diperlukan persetujuan dari pemilik tanah yang menyewakan tanah itu untuk sewaktu-waktu mengalihkan hak sewa atas tanah itu kepada pihak lain.<sup>25</sup>

Menurut Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor 3/37/3/1973, tanggal 26 Maret 1973 tanah-tanah hak pakai dan hak pengelolaan tidak dapat dibebani hipotik kendati juga didaftarkan dan bersertipikat. Jalan keluarnya, atas tanah hak pakai dan hak pengelolaan tersebut dapat di jaminkan dengan fidusia. Selanjutnya dalam pasal 12 ayat 1 UURS, ditegaskan bahwa rumah susun berikut tanah tempat bangunan beserta benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dapat dijadikan jaminan hutang dengan (1) dibebani hipotik jika tanahnya Hak Milik atau Hak Guna Bangunan, (2) dibebani fidusia jika tanahnya Hak Pakai atas tanah Negara. Dengan demikian fidusia dapat diberikan atas benda tidak bergerak jika hak atas tanah atau bangunan tidak dapat dibebani hak jaminan yang ada.

---

<sup>25</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2005, h. 8



Sesuai dengan Pasal 1 angka 4 UUF menyebutkan bahwa obyek fidusia dapat diberikan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak, yaitu tanah hak dengan hak tertentu yang tidak dapat dibebani hak jaminan yang ada saat ini (Hak Tanggungan, dahulu hipotik dan *credietverband*). Misalnya, bangunan permanent yang berdiri di atas tanah Hak Pakai. Di samping itu, gedung atau bangunan di atas tanah milik orang lain yang tidak dapat dijamin dengan gadai, hipotik, *credietverband* atau Hak Tanggungan, maka fidusia biasanya menjadi jalan keluarnya.<sup>26</sup>

#### D. Tahap-tahap dalam pembebanan Fidusia.

Fidusia terjadi dalam tiga tahap, yaitu :

- a. Pembuatan perjanjian kredit, utang piutang atau pinjam meminjam. Perjanjian ini bersifat konsensual, obligator, dan bentuknya bebas. Utang yang dijamin fidusia baik yang telah ada, atau timbul di kemudian hari dan utang yang pada saat eksekusi hak jaminan fidusia dapat ditentukan jumlahnya berdasarkan perjanjian pokok yang dibuat sebelumnya;
- b. Pembebanan fidusia, yang dilakukan dengan penyerahan benda fidusia secara *constitutum possessorium*, artinya benda fidusia tetap dikuasai pemberi fidusia (debitor). Pembebanan benda dengan jaminan fidusia dibuat dengan akta notaris dan merupakan akta jaminan fidusia. Akta pembebanan fidusia tersebut memuat :

---

<sup>26</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, h. 179

Setelah dilakukan pendaftaran jaminan fidusia, KPF menerbitkan sertifikat jaminan fidusia. Dalam sertifikat tersebut tercantum irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sehingga memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.<sup>27</sup> Berdasarkan ketentuan ini, apabila debitor pemberi jaminan fidusia wanprestasi, kreditor penerima jaminan fidusia berhak untuk menjual benda jaminan fidusia.

#### E. Eksekusi Fidusia.

Ada tiga cara untuk melakukan eksekusi terhadap obyek jaminan fidusia, yakni *pertama*, pelaksanaan title eksekutorial, *kedua*, eksekusi atas kekuasaan penerima jaminan fidusia sendiri melalui pelelangan umum, dan *ketiga*, eksekusi di bawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima jaminan fidusia.

Eksekusi terhadap benda jaminan fidusia dilakukan melalui suatu pelelangan di muka umum, dan dapat pula dilakukan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan antara pemberi dan penerima fidusia asal diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak (Pasal 15 ayat (2) dan Pasal 29 UUF). Pemberi fidusia wajib menyerahkan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dalam rangka pelaksanaan eksekusi jaminan tersebut.

#### F. Hapusnya jaminan Fidusia.

Sebagai suatu perjanjian *accessoir*, jaminan fidusia demi hukum hapus, bila utang pada perjanjian pokok, yang menjadi sumber lahirnya perjanjian

<sup>27</sup> Pasal 15 UUF mengandung asas bahwa jaminan fidusia mudah dieksekusi.

- b. 1. Identitas para pihak;**
  - b. 2. Data perjanjian pokok yang dijamin dengan fidusia;**
  - b. 3. Uraian mengenai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia;**
  - b. 4. Nilai penjaminan; dan**
  - b. 5. Nilai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia (Pasal 6 UUJF)**
- c. Pendaftaran jaminan fidusia yang dilakukan (bersifat wajib) pada Kantor Pendaftaran Fidusia (selanjutnya disingkat KPF), yang untuk pertama kali berlokasi di Jakarta yang berada di bawah Departemen Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia. Kemudian di tiap-tiap ibukota propinsi yang berada di kantor wilayah Departemen Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia, selanjutnya didirikan secara bertahap pada daerah tingkat II (Kabupaten/Kota).**

penjaminan fidusia atau utang yang dijamin dengan jaminan fidusia hapus. Di samping itu, Pasal 25 UUIF menyatakan secara tegas bahwa jaminan fidusia hapus karena :

- a. hapusnya utang yang dijamin dengan fidusia;
- b. pelepasan hak atas jaminan fidusia oleh penerima fidusia; atau
- c. musnahnya benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.

Penerima fidusia memberitahukan kepada KPF mengenai hapusnya jaminan fidusia tersebut dengan melampirkan pernyataan yang berisi alasan hapusnya fidusia seperti tersebut di atas. Dengan hapusnya jaminan fidusia tersebut, maka KPF mencoret pencatatan jaminan fidusia dari Buku Daftar Fidusia, dan menerbitkan surat keterangan yang menyatakan bahwa Sertipikat Jaminan Fidusia yang bersangkutan tidak berlaku lagi.

## 2.2. Prinsip-prinsip dasar HT.

### A. Pengertian Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disingkat UUHT) diterbitkan pada tanggal 9 April 1996 sebagai pelaksana Pasal 51 dan 57 UUPA. Penerbitan UUHT dimaksudkan untuk mengakhiri dualisme dalam pengaturan hak jaminan atas tanah yang sebelumnya menggunakan lembaga hipotik dan *credietverband*. Melalui UUHT, hak jaminan atas tanah dikonversi dan diunifikasikan menjadi Hak Tanggungan. Pembentukan UUHT bertujuan untuk menuntaskan unifikasi



di dalam hukum pertanahan, khususnya di bidang hak jaminan atas tanah. Pasal 1 ayat 6 Ketentuan Konversi UUPA menyatakan bahwa hak-hak hipotik dan *credietverband* yang telah ada sebelumnya dikonversi menjadi Hak Tanggungan.

Di dalam pasal 1 angka 1 UUHT telah dirumuskan pengertian Hak Tanggungan. Yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah :

*"Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain".*

#### **B. Sifat dan ciri Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan atas Tanah.**

Dari uraian diatas, dapatlah dikemukakan sifat dan ciri-ciri Hak Tanggungan, yang menunjukkan sifat Hak Tanggungan sebagai jaminan hak kebendaan, yang disesuaikan dengan keperluan pembangunan nasional dan merupakan konversi dari sifat dan ciri-ciri hipotik dan *credietverband*. Adapun ciri-ciri Hak Tanggungan adalah :<sup>28</sup>

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference* (Pasal 6 UUHT).
2. Selalu mengikuti obyek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada atau disebut dengan *droit de suite* (Pasal 7 UUHT). Walaupun obyek Hak Tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditor

---

<sup>28</sup> Maria S.W. Soemardjono, *Hak Tanggungan dan Fidusia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, h.

- pemegang Hak Tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitor cidera janji.
3. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan (Pasal 11 dan 13 UUHT).
  4. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya . Dalam UUHT memberikan kemudahan dan kepastian kepada kreditor dalam pelaksanaan eksekusinya.

Dengan demikian, hanya ada satu jenis hak jaminan atas tanah, yaitu Hak Tanggungan. Dan dalam Penjelasan Umum UUHT butir 5 ditegaskan bahwa “Hak Tanggungan adalah satu-satunya lembaga jaminan atas tanah”.

Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu di samping mempunyai empat ciri pokok tersebut diatas, Di samping itu, Hak Tanggungan mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi-bagi, yang berarti bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyeknya dan setiap bagian dari padanya dan bahwa penyimpangan terhadap asas ini hanya dapat dilakukan apabila hal tersebut diperjanjikan secara tegas.

Pada hakikatnya, Hak Tanggungan merupakan ikutan (*accessoir*) pada perjanjian pokoknya yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang. Dengan demikian maka keberadaan, peralihan, dan hapusnya Hak Tanggungan tergantung pada utang yang dijamin pelunasannya tersebut.

Keberadaan hak tanggungan ditentukan melalui pemenuhan tata cara pembebanannya yang meliputi dua tahap kegiatan, yakni tahap pemberian Hak

Tanggungan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak tanggungan oleh PPAT yang memuat substansi yang bersifat wajib dan janji-janji yang bersifat fakultatif yang didahului dengan perjanjian pokoknya, yakni perjanjian utang-piutang, dan tahap kedua yaitu tahap pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan yang menandakan saat lahirnya Hak Tanggungan.

Arti penting pendaftaran Hak Tanggungan tampak sehubungan dengan mulainya kedudukan "*preferent*" bagi kreditor, penentuan peringkat Hak Tanggungan, dan berlakunya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

Apabila hak tanggungan beralih karena perbuatan hukum, peristiwa hukum, atau karena sebab-sebab lain, peralihannya harus dicatat oleh Kantor Pertanahan. Demikian pula apabila Hak tanggungan hapus karena utang telah dilunasi atau sebab-sebab lain, maka kantor Pertanahan akan melakukan pencoretan atau "roya" catatan Hak Tanggungan tersebut.

Mengingat pentingnya kepastian hukum bagi kreditor, debitor, dan pihak-pihak lain yang terkait, dalam UUHT diatur secara rinci cara pemberian, pendaftaran, peralihan, dan hapusnya hak tanggungan. Di samping itu, terhadap PPAT dan Kantor Pertanahan pelaksanaan kewajiban sehubungan dengan kegiatan tersebut diberi batas waktu untuk penyerahan atau penyelesaiannya.

### **C. Obyek Hak Tanggungan.**

Pada prinsipnya obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah yang memenuhi dua persyaratan, yakni wajib didaftarkan untuk memenuhi syarat publisitas dan dapat dipindahtangankan untuk memudahkan pelaksanaan

pembayaran utang yang dijamin pelunasannya. Sesuai dengan amanat Pasal 51 UUPA, hak atas tanah yang ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Dalam perkembangannya kemudian, Hak Pakai atas Tanah Negara menurut Peraturan Menteri Agraria No. 1 Tahun 1966 juga wajib didaftarkan. Karena perkembangan di bidang administrasi pertanahan tersebut, di samping untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, Hak Pakai atas Tanah Negara tertentu yang memenuhi dua syarat tersebut juga dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan.

Hak Pakai atas Tanah Negara yang diberikan kepada instansi pemerintah, Badan Keagamaan dan Sosial, dan Perwakilan Negara Asing walaupun wajib didaftarkan, tetapi karena menurut sifatnya tidak dipindahkan bukan merupakan obyek Hak Tanggungan, sedangkan Hak Pakai atas Tanah Negara yang diberikan kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata, karena memenuhi kedua persyaratan tersebut, dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan.

Di samping Hak Pakai atas Tanah Negara ada kemungkinan Hak Pakai terjadi diatas tanah Hak Milik yang sementara ini belum diatur, tetapi oleh UUHT dibuka kemungkinannya dijadikan obyek Hak Tanggungan apabila telah memenuhi syarat tersebut. Mengenai hal ini akan diatur dalam peraturan pemerintah.

Dalam UUHT ditegaskan pula bahwa tanah Hak Milik yang sudah diwakafkan dan tanah-tanah yang digunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, walaupun memenuhi kedua syarat tersebut karena



kekhususan sifat dan tujuan penggunaannya, tidak dapat dijadikan obyek Hak tanggungan.

Sesuai dengan asas pemisahan horizontal yang dianut oleh Hukum Tanah Nasional, maka Hak Tanggungan dibebankan pada hak atas tanah. Benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan secara hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Sesuai dengan perkembangan keadaan dan kebutuhan masyarakat, sebagaimana tampak dalam praktek sehari-hari, penerapan asas pemisahan horizontal mengalami perkembangan. Dengan demikian maka pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dapat pula meliputi benda-benda yang merupakan milik pemegang hak atas tanah dengan syarat harus dinyatakan secara tegas maupun yang dimiliki oleh pihak lain, sepanjang pihak lain tersebut memberikan persetujuan dan bersedia untuk bersama-sama dengan pemegang hak atas tanah menjadi pihak pemberi Hak Tanggungan.

Dari penjelasan tersebut di atas maka UUHT ini dinyatakan berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun seperti yang terdapat dalam pasal 27 UUHT, termasuk terhadap rumah susun yang didirikan diatas tanah Hak Pakai atas Tanah Negara.

#### **D. Kuasa membebankan Hak Tanggungan.**

Berbeda dengan praktik yang berlaku, yang seolah-olah memperlakukan kuasa memasang hipotek sebagai sesuatu yang di lembagakan, maka dalam UUHT, pembuatan SKMHT hanya diperkenankan dalam keadaan khusus, yakni apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT.

Dalam hal ini, pemberi Hak Tanggungan wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan SKMHT yang berbentuk akta otentik dan pembuatannya diserahkan kepada Notaris atau PPAT yang keberadaannya menjangkau wilayah kecamatan. Substansi SKMHT dibatasi, yakni hanya memuat perbuatan hukum membebankan Hak Tanggungan, tidak memuat hak untuk menggantikan penerima kuasa melalui pengalihan, dan memuat nama dan jumlah utang, debitor, serta obyek Hak Tanggungan.

Di samping pembatasan mengenai substansinya, untuk mencegah berlurut-larutnya pemberian kuasa dan tercapainya kepastian hukum, SKMHT wajib segera diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam jangka waktu satu bulan dan terhadap tanah yang belum terdaftar, kewajiban tersebut tidak dipenuhi, maka SKMHT menjadi batal demi hukum. UUHT menegaskan bahwa SKMHT bukan merupakan syarat dalam proses pembebanan Hak Tanggungan karena syarat mutlak dalam pembebanan Hak Tanggungan adalah pemberian Hak Tanggungan dan pendaftarannya.

#### **E. Eksekusi Hak Tanggungan.**

Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 UUHT yang menentukan bahwa apabila debitor wanprestasi, maka :

1. Berdasarkan hak yang ada pada pemegang Hak Tanggungan pertama yaitu janji untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dapat dijual dibawah tangan (Pasal 20 ayat (2), penjelasan Pasal 20, Pasal 6 UUHT dan Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT).

2. Berdasarkan irah-irah yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan keputusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Pasal 14 ayat (2) UUHT).

Kedua cara eksekusi tersebut merupakan pelaksanaan dari salah satu sifat Hak Tanggungan yaitu “mudah dalam pelaksanaan eksekusinya”.

Kemudahan dan kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi apabila debitor cedera janji, dalam kenyataannya kelancaran pelaksanaannya tergantung pada beberapa faktor. Di samping para pihak dituntut untuk menunjukkan itikad baiknya dan para pelaksana wajib memahami dan mematuhi syarat substansial dan formal dalam proses pembebanan Hak Tanggungan, termasuk peralihannya, dalam UUHT ditegaskan bahwa untuk pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui lembaga *Parate executie* sebagaimana dimaksud dalam pasal 224 RIB dan pasal 258 RBG, maka dalam sertipikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan dibuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sehingga sertipikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dan sekaligus berlaku sebagai pengganti “*grosse acte hypotheek*”.

Penegasan ini dimaksudkan untuk menyatukan persepsi terhadap salah satu dokumen yang harus diserahkan untuk pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang pada waktu yang lalu sering menjadi salah satu hambatan.

Pada prinsipnya, dalam eksekusi Hak Tanggungan diharapkan dapat tercapai harga tertinggi untuk obyek Hak Tanggungan yang dijual melalui

pelelangan umum, namun apabila diperkirakan bahwa penjualan dengan cara tersebut tidak akan mencapai tujuannya, dalam UURS diberikan kemungkinan untuk melakukan penjualan di bawah tangan sepanjang hal tersebut disepakati/diperjanjikan oleh pemegang dan pemberi Hak Tanggungan dalam pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan memenuhi syarat-syarat tertentu, jika dengan demikian akan dapat diperoleh harga yang lebih baik.

### **3. Pejaminan Rumah Susun diatas Hak Pakai atas Tanah Negara di Indonesia.**

Dalam UUHT ditegaskan, yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Konstruksi yuridisnya adalah sebagai berikut :

**Pertama**, karena obyek Hak Tanggungan adalah Hak atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai atas Tanah Negara, maka apabila di atas tanah yang bersangkutan terdapat benda- benda (bangunan, tanaman, hasil karya misalnya : patung,candi, relief) yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan juga merupakan milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, pembebanan hak atas tanah nya tidak otomatis meliputi benda-bendda tersebut. Bila dikehendaki benda-benda baik yang sudah ada atau yang akan ada tersebut juga diikutsertakan sebagai obyek Hak tanggungan, maka hal itu harus dinyatakan secara tegas dalam akta pembebanan Hak Tanggungan.



Kedua, apabila benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan tersebut, bukan milik pemegang hak atas tanah, bila pemegang hak atas tanah bermaksud untuk membebaskan hak atas tanahnya berikut benda-benda tersebut, hal itu dapat dilakukan sepanjang pemilik benda-benda tersebut memberikan persetujuannya dan bersedia untuk bersama-sama dengan pemegang hak atas tanah menjadi pemberi Hak Tanggungan.

Hal di atas menimbulkan keragu-raguan terhadap substansi dari undang-undang ini bahwa karena Hak Tanggungan pada prinsipnya membebani hak atas tanah, bagaimana kemungkinannya dengan pembebanan benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dimiliki oleh pihak lain atau bukan sebagai pemegang hak atas tanahnya yang mana hal tersebut tidak diatur dalam UUHT. Hal tersebut tentu saja menjadi suatu permasalahan yang masih menimbulkan pertanyaan selanjutnya yakni apabila tidak diatur dalam UUHT, ketentuan manakah yang dapat memberikan jalan keluar dan apakah berlakunya ketentuan tersebut pada saat bersamaan tidak akan menimbulkan ketidakpastian hukum seperti yang telah diuraikan dalam permasalahan dalam tulisan ini.

Untuk menegaskan unifikasi Hak Tanggungan, maka sekiranya perlu dikaji kemungkinan yang ada berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini, di samping kemungkinannya dimasa yang akan datang yang memerlukan landasan peraturan perundang-undangan yang perlu segera diwujudkan.

Sebagai lembaga hak jaminan yang semula diperuntukkan untuk barang bergerak dan melalui yurisprudensi kemudian diangkat dalam UURS dan

UUPP, keberadaan Fidusia dipertanyakan dengan terbitnya UUHT. Penyelesaian masalah pembebanan rumah susun beserta tanah tempat bangunan itu berdiri dan Hak Milik atas satuan rumah susun yang berdiri diatas Hak pakai atas Tanah Negara tidak sulit, karena jika semula dibebani dengan fidusia maka dengan ditunjuknya Hak Pakai atas Tanah Negara sebagai obyek Hak Tanggungan, dalam UUHT ditegaskan bahwa rumah susun dan HMSRS yang berdiri di atas tanah Hak Pakai atas Tanah Negara dibebani dengan Hak Tanggungan.

Kemungkinan pembebanan fidusia atas rumah dalam Pasal 12 dan 13 UURS serta Pasal 15 UUPP memerlukan pemikiran yang cermat. Dalam penjelasan Pasal 15 UUPP disebutkan bahwa pemilikan rumah oleh bukan pemilik hak atas tanah atas persetujuan tertulis pemilik hak atas tanah dapat dibebani fidusia. Kiranya, untuk saat ini hal tersebut masih dimungkinkan berlaku, sepanjang tidak dipersoalkan status kepemilikan rumah tersebut dikaitkan dengan hubungan hukum yang dapat timbul dengan pemilik/pemegang hak atas tanahnya menurut konsepsi hukum tanah nasional. Dengan kata perkataan lain, pemilikan rumah tersebut semata-mata dilihat dari persetujuan/perjanjian dengan pemilik/pemegang hak atas tanahnya yang bersifat murni keperdataan.

Selanjutnya, dalam penjelasan Pasal 15 UUPP disebutkan bahwa terhadap pembebanan atas rumah yang merupakan hak milik pemegang hak atas tanah dapat dipilih dua alternatif, yakni rumahnya dapat dibebani fidusia, atau rumah beserta tanahnya dapat dibebani hipotek atau yang sekarang dikenal Hak

Tanggung. Mengenai hal ini diperlukan persamaan persepsi agar tidak menimbulkan ketidakpastian hukum dalam praktik bahwa satu-satunya hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan rumah Susun adalah Hak Tanggungan dengan mengacu pada UUHT.

Mengingat sesuai dengan tujuan unifikasi lembaga hak jaminan atas tanah, maka seyogyanya disepakati bahwa dalam hal pemegang hak atas tanah juga pemilik atas benda-benda termasuk rumah yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan, maka hak jaminan yang berlaku adalah Hak Tanggungan.

Penegasan lebih lanjut obyek Hak Tanggungan dan fidusia memerlukan pemikiran tentang pelembagaan hubungan hukum yang mungkin timbul antara pemilik benda-benda yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah sesuai dengan konsepsi Hukum tanah Nasional (HTN). Dalam konsepsi Hukum Tanah Nasional dimungkinkan bahwa Hak Milik menjadi induk hak atas tanah lain, misalnya Hak Guna Bangunan/Hak Pakai.

Jika hubungan yang bersifat keperdataan antara pemilik rumah dengan pemegang hak atas tanah tersebut diatas, atas kesepakatan kedua pihak diformalkan melalui prosedur pemberian/pembebanan Rumah Susun diatas Hak Pakai atas Tanah Negara dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan kemudian didaftarkan, maka terhadap Hak Pakai tersebut akan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya dan pada sertifikat Hak Miliknya akan dibubuhkan catatan berkenaan dengan pembebanannya dengan Hak Pakai tersebut.

Bagi pemegang Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, pembebanan hak atas tanahnya dengan Hak Tanggungan, dapat dilakukan dengan persetujuan pemegang Hak Pakai yang dituangkan dalam akta otentik. Sebaliknya, bagi pemegang Hak Pakai terbuka kemungkinan untuk mengagunkan hak atas tanahnya dengan Hak tanggungan dengan persetujuan pemegang Hak Milik dalam bentuk akta otentik. Dengan demikian, melalui konsep pemberian/pembebanan Hak Pakai, pembebanan dengan fidusia tidak diperlukan lagi. Dalam pada itu, Lembaga fidusia masih dapat digunakan sebagai Lembaga Jaminan jika obyeknya bukan Tanah.

Agar kesimpangsiuran berkenaan dengan pembebanan dengan hak tanggungan atau fidusia dapat diatasi, perlu segera diterbitkan peraturan perundang-undangan yang lebih khusus mengatur pembebanan HM, HGU, HGB, HP, serta peraturan yang berkenaan dengan pemberian/pembebanan hak milik atas satuan rumah susun diatas Hak pakai lebih khususnya.

Sebelum lahirnya UUHT, lembaga hak jaminan atas tanah juga diatur didalam beberapa peraturan perundang-undangan sesuai dengan ruang lingkup materi yang diaturnya dan itu menimbulkan kaidah hukum tersendiri yang berlaku bagi perundang-undangan yang bersangkutan, yakni salah satu diantaranya adalah Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (selanjutnya di singkat UURS). Di dalam UUHT telah diadakan ketentuan “penghubung” antara peraturan yang memuat UUHT.



Di dalam UURS, sesuai dengan Pasal 12 ayat (1) menentukan bahwa :

*Rumah susun berikut tanah tempat bangunan berdiri serta benda lainnya yang merupakan atau suatu kesatuan dengan tanah tersebut dapat dijadikan hutang dengan :*

- a. dibebani hipotik, jika tanahnya tanah hak milik atau hak guna bangunan*
- b. dibebani fidusia, jika tanahnya hak pakai atas tanah Negara.*

dan Pasal 13 UURS juga menyebutkan bahwa :

*Dengan tidak mengurangi ketentuan pasal 12, Hak Milik atas Satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 ayat (3) dapat dijadikan jaminan hutang ;*

- a. dibebani hipotik jika tanahnya tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan.*
- b. dibebani fidusia, jika tanahnya tanah Hak Pakai atas tanah Negara*

Setelah terbitnya UUHT, ditentukan dalam Pasal 4 ayat (2) yang menyebutkan bahwa :

*Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.*

Dengan dinyatakannya secara eksplisit dalam pasal-pasal tersebut di atas bahwa Hak Pakai atas tanah Negara dapat dibebani/dijaminkan dengan fidusia oleh UURS dan UUHT yang memberikan pula penjaminan melalui Hak Tanggungan. Hal ini akan memberikan akibat timbulnya dualisme pengaturan penjaminan atas Hak Pakai atas tanah Negara.

Berlakunya UUHT juga membawa konsekuensi bahwa ketentuan UUHT dinyatakan juga berlaku terhadap pembebanan hak jaminan atas rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun (Pasal 27 UUHT). Jelaslah bahwa obyek Hak Tanggungan menjadi luas jika dikaitkan dengan Pasal 12 ayat (1) jo. Pasal 13 UURS.

Hal ini merupakan suatu yang logis dan diperlukan agar cakupan UUHT tidak hanya terbatas pada hak-hak atas tanah yang dikenal secara konvensional saja, akan tetapi juga menampung perkembangan baru sebagaimana antara lain berkenaan dengan rumah susun yang secara tidak langsung terkait dengan tanah.<sup>1</sup>

Pembebanan rumah susun dengan hipotik dan fidusia, seperti yang di atur dalam Pasal 12 ayat (1) jo. Pasal 13 UURS di atas, untuk pertama kalinya dikatakan, bahwa hipotik sama dengan Hak Tanggungan, yaitu Hak Tanggungan yang pengertiannya sesuai dengan Buku II KUH Perdata Pasal 1162 yang selama pengaturannya belum dilengkapi dengan undang-undang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 UUPA, menggunakan ketentuan-ketentuan tentang hipotik dalam KUH Perdata sepanjang belum ada pengaturannya dalam UURS (Pasal 1 angka 7 UURS). Maka, kiranya hipotik dan fidusia dalam Pasal 12, 13, 14, 16 dan 17 UURS menjadi tidak berarti lagi dan harus dibaca sebagai "Hak Tanggungan" berdasarkan UUHT.

---

<sup>1</sup> Abdurrahman, "Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 dalam Kaitannya dengan Pembinaan Sistem Hukum Jaminan Nasional". Makalah disampaikan pada Seminar Pemasyarakatan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996. Kerjasama Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Selatan dan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, Banjarmasin, 1996, h. 37

Sebagai masa transisi seperti yang diatur oleh Pasal 57 UUPA, maka yang berlaku sementara sebelum adanya Hak Tanggungan adalah hipotik dan *credietverband*, dan disini dalam UURS sama sekali tidak menyebutkan *credietverband*. Dengan demikian yang dikembangkan justru hanya hipotik saja, sedangkan *credietverband* hilang begitu saja dari peredaran atau setidaknya tidak berlaku untuk rumah susun.<sup>2</sup>

Berdasarkan Pasal 12 jo. Pasal 13 UURS, pembebanan rumah susun dan satuan rumah susun sebagai jaminan utang dengan hipotik dan fidusia tergantung atau ditentukan oleh hak atas tanah di atas mana berdirinya rumah susun dan satuan rumah susun tersebut. Apabila tanahnya adalah tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan, pembebanannya dilakukan dengan hipotik; sedangkan apabila tanahnya adalah tanah Hak Pakai atas tanah Negara, maka rumah susun dan satuan rumah susun yang didirikan di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara dapat dibebani dengan Hak Tanggungan dalam UUHT, sehingga tidak diperlukan pembebanan rumah susun dan satuan rumah susun dengan fidusia seperti yang ditentukan dalam UURS.

A. P. Parlindungan menyatakan bahwa dengan tidak berlakunya lagi Buku Kedua KUH Perdata (termasuk ketentuan hipotik), maka tentunya Pasal 12 jo. Pasal 13 UURS tidak berlaku lagi, karena tidak bisa didaftarkan di Kantor Pertanahan. Demikian pula pranata hukum fidusia sudah tidak dibicarakan

---

<sup>2</sup> A. P. Parlindungan, *Komentar atas Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman Undang-Undang Rumah Susun, Bandung: Mandar maju, 2001.*, h. 26

dalam UUHT, sehingga tidak mungkin dikembangkan lagi. Ketentuan lainnya harus menyesuaikan dengan UUHT.<sup>3</sup>

Oleh karena ketentuan Pasal 12 jo Pasal 13 UURS bahwa penjaminan rumah susun di atas Hak Pakai atas tanah Negara dapat dibebani dengan Hak Tanggungan, maka mengenai tata cara pembebanan dan penerbitan tanda buktinya yang sebelumnya diatur dalam Pasal 12 dan Pasal 13 UURS, sudah ditampung dalam UUHT.



---

<sup>3</sup> *Ibid.*, h. 81-84



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **1. Kesimpulan**

- a. Karakteristik Rumah Susun yang berdiri diatas Hak Pakai atas tanah Negara menurut PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, memiliki karakteristik yang sama dengan rumah susun yang berdiri diatas alas hak yang lain seperti HM, HGU, dan HGB, yakni memiliki eksistensi dan prospek yang bagus di masa mendatang, dan dapat dijadikan alternatif dalam investasi di bidang bisnis property. Hal ini dikarenakan rumah susun yang dibangun di atas Hak Pakai atas Tanah Negara selain dapat dijadikan sebagai obyek jaminan, dilihat dari subyek pemegang hak nya memiliki jangkauan yang lebih luas dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain yakni memberikan kemungkinan bagi Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia untuk dapat memiliki rumah susun. Dalam Hal jangka waktunya, Hak Pakai yang semula dalam UUPA jangka waktunya tidak ditentukan secara tegas, namun ketentuan yang terkait dengan jangka waktu Hak Pakai dalam UUPA telah dijabarkan dalam PP No. 40 Tahun 1996 yang menentukan bahwa jangka waktu Hak Pakai adalah 25 tahun. Terhadap Hak Pakai yang diberikan di atas Tanah Negara dapat diperpanjang untuk jangka waktu selama 20 tahun dan diperbaharui untuk jangka waktu 25 tahun. Dengan diaturnya jangka waktu Hak Pakai ini

dalam PP No. 40 Tahun 1996 ini maka keragu-raguan tentang Hak Pakai ini dapat terjawab.

- b. Dengan pertimbangan bahwa hak pakai merupakan hak yang harus didaftar dan dapat dipindahtangankan sehingga dengan demikian memenuhi asas publisitas, analog dengan HM, HGU, dan HGB, maka rumah susun yang dibangun diatas Hak Pakai atas Tanah Negara ini dapat juga dijadikan jaminan utang. Berdasarkan Pasal 4 jo. Pasal 27 UUHT, maka penjaminan rumah susun di atas Hak Pakai atas tanah Negara yang sebelumnya juga diatur dalam Pasal 12 jo. Pasal 13 UURS, diberlakukan dengan Hak Tanggungan menurut UUHT. Sehingga tidak perlu diberlakukan lagi pembebanan rumah susun di atas Hak Pakai atas tanah Negara dengan fidusia seperti yang ditentukan dalam UURS.

## 2. Saran

- a. Rumah Susun yang dibangun di atas Hak Pakai atas Tanah Negara bisa menjadi pilihan dalam bisnis properti, terlebih setelah diterbitkannya UUHT dan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996, yang memberikan jaminan kepastian hukum bagi siapa saja, baik untuk keperluan pribadi, kegiatan usaha, pembangunan perumahan dan pembangunan ekonomi pada umumnya untuk dapat berinvestasi dalam bisnis pembangunan Rumah Susun di atas Hak Pakai atas Tanah Negara.

- b. Merumuskan kembali secara tegas dalam UUHT untuk lebih menjamin kepastian hukum tentang tidak berlakunya ketentuan fidusia pada pasal 12 jo. Pasal 13 UURS, agar tidak menimbulkan penafsiran yang lain karena setelah diperluasnya obyek Hak Tanggungan dengan Hak Pakai atas tanah Negara, maka rumah susun dan satuan rumah susun yang didirikan di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara dapat dibebani Hak Tanggungan, dan hal ini perlu di sosialisasikan lagi kepada masyarakat termasuk instansi-instansi yang terkait.



## DAFTAR BACAAN

Abdurrahman dan Samsul Wahidin, *Beberapa Catatan tentang Hukum Jaminan dan Hak Jaminan atas Tanah*. Bandung : Alumni, 1989.

Adiwinata, Saleh, *Hukum Adat*. Bandung : Alumni, 1981

Adjie, Habib, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. Bandung : Mandar Maju, 2000

Badruzaman, Mariam Darus, *Hukum Bisnis*, Bandung : Alumni, 1995

Brosuki, Sunario, *Masalah Hukum Pembangunan Rumah Susun*, Hukum dan Pembangunan, No. 12 Tahun 1994, Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Chomzah, Ali Achmad, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat Dan Permasalahannya*. Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Jilid I Hukum Tanah Nasional Edisi Revisi 2005*. Jakarta : Djambatan, 2005

————— Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah Edisi 2006*, Djambatan, 2006

Hasan, Djuhaendah, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1996

HS, Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2005

Isnaeni, Moch., *Hipotik Pesawat Udara di Indonesia*. Surabaya : Darma Muda, 1996

Kuswahyono, Imam, *Hukum Rumah susun Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, Malang : Bayumedia Publishing, 2004

Marzuki, (ed.) Peter Mahmud, *Seri Dasar Hukum Ekonomi 4 Hukum Jaminan Indonesia*. Jakarta : ELIPS, 1998

Mertokusumo, Soedikno, *Hukum Dan Politik Agraria*. Jakarta : Universitas Terbuka, Karunika, 1988



- Muljadi, Kartini Dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta : Kencana, 2005
- Parlindungan, A.P., *Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung : Mandar Maju, 1998
- , A. P., *Komentor Atas Undang-Undang Perumahan Dan Pemukiman Dan Undang-Undang Rumah Susun*. Bandung : Mandar Maju, 2001
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta : Kencana, 2006
- Sarjono, *Bunga Rampai Perbandingan Hukum Perdata*, Penyunting Ny. S.O. Pasaribu, dkk.. Jakarta : Ind Hill-Co, 1991
- Samsul Wahidin, Abdurrahman , *Beberapa Catatan tentang Hukum Jaminan dan Hak Jaminan atas Tanah*. Bandung : Alumni, 1989.
- Satrio, J., *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*. Bandung : PT. Citra Adiyta Bakti, 1993
- , J., *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*. Bandung : Citra Aditya Bakti, 2002
- Soemardjono, Maria S.W., *Hak Tanggungan dan Fidusia*. Bandung : Citra Aditya Bakti, 1996
- Maria S.W., *Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*. Jakarta : Kompas, 2007.
- Maria S.W., *Penguasaan Tanah oleh WNA*, Kompas, 19 Agustus 1996.
- Soerodjo, Irawan, *Kepastian Hukum Atas Tanah Di Indonesia*. Surabaya : Arkola, 2003
- Sofwan, Sri Soedewi Mascjhoen, *Hukum Jaminan di Indonesia: Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta : Liberty dan Badan Pembinaan Hukum Nasional, 1980

### Makalah-makalah

- Abdurrahman, "Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 dalam Kaitannya dengan Pembinaan Sistem Hukum Jaminan Nasional". Makalah disampaikan pada Seminar Pemasyarakatan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996.

Banjarmasin : Kerjasama Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Selatan dan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 1996.

Ahmadi, Wiratni, *Prosedur Pembebanan Hak Tanggungan*. Makalah dalam Seminar Nasional Undang-Undang Hak Tanggungan. Bandung : Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, tanggal 28 Mei 1996.

Badruzaman, Mariam Darus, *Beberapa Permasalahan Hukum Jaminan*. Jakarta : Makalah dalam Seminar Sosialisasi Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, diselenggarakan BPHN Departemen Hukum dan Perundang-undangan Bekerjasama dengan PT Bank Mandiri (Persero), 09-10 Mei 2000.

Hutagalung, Arie S., *Hak-hak Atas Tanah*. Makalah pada Lokakarya Aspek Hukum Bagi Staff PT Bank Tabungan Negara. Jakarta : Mitra Management Centre, 1994

-----, Arie Sukanti, *Transaksi Berjaminan (Secured Transaction) Hak Tanggungan Dan Jaminan Fidusia*. Jakarta : Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003-2004.

Kelompok Studi Hukum Bisnis Fakultas Hukum UNPAD, *Seminar : Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1996

Lembaga Kajian Hukum Bisnis Fakultas Hukum USU-Medan, *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan (Hasil Seminar)*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1996.

Mertokusumo, Sudikno, "Eksekusi Obyek Hak Tanggungan: Permasalahan dan Hambatan". Makalah Pada Penataran Dosen Hukum Perdata Se-Indonesia. Yogyakarta : Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 1996

### Artikel dan Hand Out

Majalah Varia Peradilan Tahun III, Nomor 34, Edisi Juli 1988

M. Hadjon, Phillipus, *Kumpulan Makalah Pengkajian Ilmu Hukum Dogmatik (Normatif) & Metode penelitiannya*, Surabaya : Program Pascasarjana Universitas Airlangga, 2000

Supriadi, Wila Candrawita, *Jaminan Fidusia Yang Salah Dan Rancu*, Artikel dalam Harian Pikiran Rakyat, Bandung, Edisi 4 Oktober 2000

Sumardjono, Maria S.W., *Penguasaan Tanah oleh WNA*, Artikel dalam *Harian Kompas*, 19 Agustus 1996.

Wignjosoebroto, Soetandyo, *Hand Out Perkuliahan Penelitian Hukum Normatif / Doktrinal*. Surabaya : Program Studi Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Surabaya, 2005

### Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960, tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor. 104; Tambahan Lembaran Negara nomor. 2043.

Undang-Undang Republik Indonesia No. 16 Tahun 1985, tentang *Rumah Susun*, Lembaran Negara Tahun 1982 Nomor 75; Tambahan Lembaran Negara Nomor. 3317.

Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996, tentang *Hak Tanggungan Atas Tanah berserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah*, Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42; Tambahan Lembaran Negara nomor 3632

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, tentang *Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah*, Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor. 58; Tambahan Lembaran Negara nomor. 3643

Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996, tentang *Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia*, Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 59; Tambahan Lembaran Negara Nomor. 3644

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 7 Tahun 1996, tentang *Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing*