

## **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.

