

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Kota Surabaya dengan luas wilayah sebesar 326,36 km<sup>2</sup> merupakan salah satu kota yang memiliki keistimewaan dalam hal pengelolaan tanah. Diantara wilayah tersebut masih ada lahan / *kaveling* tanah bekas partikelir Eks *Eigendom Verponding* 1304 yang dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir, berubah menjadi Tanah Negara<sup>1</sup>. Pemerintah Kota Surabaya merupakan salah satu subyek pemegang hak pengelolaan atas tanah negara tersebut.

Pemerintah Kota Surabaya sebagai pemegang hak pengelolaan mempunyai wewenang untuk memberikan bagian dari tanah yang dikelolanya tersebut kepada pihak ketiga yang dalam hal ini adalah masyarakat kota Surabaya, dengan cara menerbitkan Surat Ijin Pemakaian Tanah (SIPT) atau yang di kalangan masyarakat kota Surabaya lebih dikenal dengan istilah Surat Hijau yang bukan merupakan istilah yuridis. Kewenangan Pemerintah Kota Surabaya atas tanah hak pengelolaannya tersebut sesuai dengan pengertian dari hak pengelolaan yang terdapat di dalam Pasal 1 ayat 1 dan 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya yang isinya:

---

<sup>1</sup><http://www.eigendom.blogspot.com>, Tanah Surat Hijau Surabaya, diambil hari Senin tanggal 140909 Pukul 13.05 WIB.

“Yang dimaksud dengan “Hak Pengelolaan” dalam Peraturan ini adalah:

- 1) Hak pengelolaan, yang berisi wewenang untuk:
  - a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
  - b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya;
  - c. Menyerahkan bagian-bagian daripada tanah tersebut kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang, sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.
- 2) Hak pengelolaan yang berasal dari pengkonversian hak penguasaan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 9/1965 tentang “Pelaksanaan konversi hak penguasaan atas tanah Negara dan ketentuan tentang kebijaksanaan selanjutnya” yang memberi wewenang sebagaimana tersebut dalam ayat 1 diatas dan yang telah didaftarkan di Kantor Sub Direktorat Agraria setempat serta sudah ada sertifikatnya.”

Atas penerbitan Ijin Pemakaian Tanah tersebut, Pemerintah Kota Surabaya memungut sejumlah uang tertentu sebagai imbalan yang akan dimasukkan ke dalam kas daerah.

Berdasarkan data dari Pemerintah Kota Surabaya, luas tanah yang berstatus Ijin Pemakaian Tanah (IPT) adalah 12.421.023 m<sup>2</sup>, yang tersebar pada 23 kecamatan, 88 kelurahan, dan terpecah menjadi 38.264 *kaveling*<sup>2</sup>. Pemerintah Kota Surabaya sendiri telah menerbitkan Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 1 Tahun 1997 Tentang Izin Pemakaian Tanah untuk mengatur masalah Ijin Pemakaian Tanah tersebut. Pengertian dari Ijin Pemakaian Tanah itu sendiri berdasarkan ketentuan di dalam Pasal 1 butir f adalah:

---

<sup>2</sup> Jawa Pos, 2006, *Bom Waktu Konflik Tanah: Pemegang Surat Ijo Merasa Menjadi Sapi Perahan*, hlm. 29, 43.

“Izin yang diberikan oleh Walikotamadya Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk untuk memakai tanah dan bukan merupakan pemberian hak pakai atau hak-hak atas tanah lainnya sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960”.

Setiap orang atau badan hukum yang hendak memakai tanah tersebut harus terlebih dahulu memperoleh Ijin Pemakaian Tanah dengan mengajukan surat permohonan kepada Walikotamadya Surabaya atau pejabat yang ditunjuk. Setelah mendapatkan ijin pemakaian tanah, pemegang ijin berkewajiban membayar retribusi sesuai ketentuan yang berlaku, mematuhi dan mentaati semua ketentuan yang ditetapkan, serta menggunakan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya. Setelah memperoleh ijin, pemegang ijin pemakaian tanah berhak menggunakan / memakai tanah tersebut dengan jangka waktu sebagai berikut :

1. IPT jangka pendek yang berlaku selama 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang setiap kali paling lama 2 (dua) tahun. Ijin diberikan terhadap *kaveling* yang tidak sesuai dengan tata perencanaan kota;
2. IPT jangka menengah yang berlaku selama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang setiap kali paling lama 5 (lima) tahun. Ijin diberikan terhadap *kaveling* yang telah sesuai dengan tata perencanaan kota;
3. IPT jangka panjang yang berlaku selama 20 (dua puluh) tahun dan dapat diperpanjang setiap kali paling lama 20 (dua puluh) tahun. Ijin diberikan khusus untuk lokasi usaha dan perumahan yang sebelumnya telah diterbitkan Ijin Pemakaian Tanah dan telah sesuai dengan tata perencanaan kota serta luas peruntukan dan penggunaan.

Warga yang telah memperoleh surat ijin pemakaian tanah atau surat hijau tersebut tidak mendapatkan sertifikat hak atas tanah apa pun selain dari surat hijau itu sendiri, akan tetapi pemegang ijin pemakaian tanah dapat memohon agar diberikan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan terhadap tanah berstatus ijin pemakaian tanah tersebut. Proses permohonan Hak Guna Bangunan tersebut diatur dalam Keputusan Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya No. 27 Tahun 1995 Tentang Tata Cara Mendapatkan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Pemerintah Daerah Tingkat II Surabaya. Apabila Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan sudah diperoleh, maka warga yang hendak menjaminkan tanah dengan ijin pemakaian tanah tersebut dapat menjaminkannya secara hak tanggungan.

Berdasarkan alasan kebutuhan ekonomi, beberapa diantara warga yang memegang Surat Ijin Pemakaian Tanah (SIPT) bermaksud untuk menjaminkan tanah berstatus ijin pemakaian tanah sebagai jaminan kredit pada bank dengan jaminan hak tanggungan, akan tetapi hal tersebut tidak dapat dilakukan karena warga tidak mempunyai hak apa pun terhadap tanah tersebut selain dari ijin pemakaian saja.

Jalan lain yang dapat ditempuh oleh para pemegang surat ijin pemakaian tanah tersebut untuk memperoleh kredit pada bank adalah dengan menjaminkan bangunan yang didirikan diatas tanah berstatus ijin pemakaian tanah tersebut secara fidusia. Sejumlah bank di Surabaya bersedia menerima bangunan tersebut sebagai obyek jaminan kredit yang diikat secara fidusia.

Hal ini sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1 butir 2 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia yang berbunyi:

“Jaminan Fidusia 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 kreditor lainnya.”

Sementara itu klasifikasi dari benda tidak bergerak yang dapat dijaminkan secara fidusia itu sendiri perlu untuk dikaji lebih lanjut, khususnya dalam hal bangunan yang berdiri diatas tanah yang memakai Ijin Pemakaian Tanah. Hal ini dipaparkan oleh J. Satrio, dalam bukunya<sup>3</sup> yang mengatakan bahwa:

“Yang disebut bangunan sudah tentu berdiri diatas sebidang tanah. Kalau bangunan itu disebut “benda tidak bergerak” (Pasal 1 sub 2 Undang-Undang Fidusia), maka sudah bisa diduga, bahwa bangunan tersebut bersatu dengan tanahnya, atau dengan perkataan lain merupakan bangunan permanen. Kalau bangunan permanen, bisa dijaminkan tanpa tanahnya –diatas mana bangunan itu berdiri- turutserta dijaminkan, maka kesimpulan kita adalah, bahwa Undang-Undang Fidusia tidak menganut asas asesi seperti K.U.H.Perdata. Jadi, pembagian bendanya mengikuti pembagian K.U.H.Perdata, tetapi asas asesinya tidak.”

Berdasarkan rumusan dalam Pasal 1 butir 2 Undang-Undang Fidusia dan pengertian yang dipaparkan oleh J. Satrio diatas, dapat disimpulkan bahwa Undang-Undang Fidusia juga mengatur bahwa bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan dapat diikat secara fidusia.

---

<sup>3</sup> J. Satrio, 2007, Hukum Jaminan Hak-hak Jaminan Kebendaan, Penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm. 187-188.

Mengingat hukum pertanahan menganut asas pemisahan horisontal, yaitu tanah dianggap terlepas dari segala sesuatu yang ada di atasnya, walaupun benda-benda di atasnya itu masih dalam satu unit yang kokoh dengan tanahnya<sup>4</sup>, maka pemisahan antara tanah berstatus ijin pemakaian tanah itu sendiri dengan bangunan yang melekat di atasnya dapat dilakukan, sehingga pengikatan bangunan tersebut secara fidusia dapat dilakukan. Hal ini berbeda dengan asas pemisahan secara vertikal seperti yang diatur dalam KUH Perdata.

Calon debitur yang hendak menjaminkan bangunan miliknya yang didirikan di atas tanah berstatus Ijin Pemakaian Tanah secara fidusia, harus dapat menunjukkan bukti kepemilikan yang sah atas bangunan tersebut yang terpisah dengan kepemilikan tanah. Selain itu calon debitur tersebut harus memperoleh ijin dari Pemerintah Kota Surabaya selaku pemegang hak pengelolaan dari tanah tersebut. Hal ini didasarkan pada Surat Edaran Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. C.HT.01.10-22 tanggal 15 maret 2005.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan di bank CIMB Niaga cabang Surabaya, pihak bank tersebut selaku kreditur bersedia menerima bangunan yang didirikan di atas tanah berstatus ijin pemakaian tanah sebagai jaminan yang diikat secara fidusia. Permasalahan mengenai Surat Ijin Pemakaian Tanah atau surat hijau itu sendiri sangat kompleks dan

---

<sup>4</sup>[http:// www.kamushukum.com](http://www.kamushukum.com), Asas Pemisahan Horizontal, diambil hari Senin tanggal 14/09/09 Pukul 13.10 WIB.

menyangkut berbagai macam aspek baik dari segi historis, yuridis, maupun dari segi bisnis. Berdasarkan hal-hal tersebut, perlu kiranya diteliti lebih lanjut dari segi aspek hukum mengenai pengikatan secara fidusia terhadap bangunan yang berdiri diatas tanah berstatus surat hijau tersebut. Dengan demikian dilakukan penulisan hukum dengan judul “Tinjauan Yuridis Pengikatan Bangunan sebagai Jaminan Fidusia (Studi Kasus pada Bank CIMB Niaga Surabaya)”.

### **B. Rumusan Masalah**

Apakah pengikatan secara fidusia terhadap bangunan yang berdiri diatas tanah berstatus ijin pemakaian tanah sebagai jaminan atas kredit pada bank CIMB Niaga Surabaya telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan secara hukum dari pengikatan secara fidusia terhadap bangunan yang berdiri diatas tanah berstatus ijin pemakaian tanah sebagai jaminan atas kredit pada bank CIMB Niaga Surabaya.

### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### **1. Secara Obyektif**

Secara obyektif penelitian ini bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan hukum jaminan pada khususnya.

## **2. Secara Subyektif**

- a. Bagi peneliti untuk mengetahui lebih mendalam tentang hukum jaminan lebih khusus lagi menyangkut permasalahan yang diteliti dan sebagai pelaksanaan tugas akhir penulisan hukum mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
- b. Bagi masyarakat khususnya masyarakat Kota Surabaya agar dapat memperoleh suatu kepastian hukum berdasarkan pemahaman yang lebih jelas mengenai pengaturan suatu bangunan yang dapat diikat dengan jaminan fidusia, terutama bagi pihak perbankan sebagai pemberi kredit.

## **E. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan hasil penelusuran, penulisan hukum atau skripsi dengan judul “Tinjauan Yuridis Pengikatan Bangunan sebagai Jaminan Fidusia (Studi Kasus pada Bank CIMB Niaga Surabaya)” ini belum pernah ditulis oleh siapa pun, sehingga penulisan ini merupakan hasil karya asli dan bukan merupakan hasil duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya lain. Penulisan hukum mengenai jaminan fidusia yang dilakukan pada bank CIMB Niaga pernah diangkat oleh mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta bernama Damianus Herman Renjaan pada tahun 2008 dengan judul Gaji Karyawan Yayasan Slamet Riyadi Sebagai Jaminan Atas Kredit Pada Bank

Niaga Melalui Koperasi Caritas Universitas Atma Jaya Yogyakarta Dengan Konstruksi Fidusia. Apabila di kemudian hari ditemukan bahwa penulisan hukum atau skripsi ini pernah diteliti oleh penulis lain maka penulisan hukum ini merupakan pelengkap dari hasil penelitian sebelumnya.

## **F. Batasan Konsep**

### **1. Bangunan**

Bangunan yang berdiri di atas tanah berstatus surat ijin pemakaian tanah. Batasan pengertian dari bangunan itu sendiri adalah sebagaimana yang dimaksud di dalam pengertian bangunan gedung di dalam Pasal 1 ayat 1 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, yaitu: “wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus”.

### **2. Jaminan Fidusia**

Pengertian jaminan fidusia menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1999 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, sebagaimana Agunan bagi pelunasan

uang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemberi fidusia terhadap kreditur lainnya.

### **3. Bank CIMB Niaga**

CIMB Niaga merupakan salah satu bank swasta terkemuka yang berada di Kota Surabaya yang dalam penelitian hukum ini adalah sebagai kreditur atas jaminan fidusia berupa bangunan. Batasan pengertian dari bank itu sendiri sebagaimana yang dimaksud dalam pengertian bank menurut Pasal 1 ayat 2 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, yaitu: “Badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

### **4. Surabaya**

Surabaya merupakan ibukota propinsi Jawa Timur yang berada di bawah Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Dalam melakukan penelitian hukum ini, jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris, yaitu suatu penelitian yang berfokus pada perilaku masyarakat hukum (*law in action*), dan penelitian ini memerlukan data primer berupa data yang diperoleh di lapangan sebagai data utama di samping data sekunder (bahan hukum). Adapun bentuk

pelaksanaannya adalah dengan mengadakan wawancara pada responden dalam hal ini, yaitu pihak-pihak yang terkait dengan permasalahan hukum yang diteliti dan wawancara dengan narasumber.

## **2. Sumber Data**

Sumber Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh dengan melakukan wawancara langsung kepada responden dan narasumber. Data primer ini digunakan sebagai data utama dalam penelitian, yaitu:

- 1) Responden adalah subyek yang memberikan jawaban atas pertanyaan yang diajukan dalam wawancara yang terkait langsung dengan permasalahan yang diteliti. Adapun responden dalam penelitian ini adalah pejabat dari Badan Pengelolaan Tanah dan Bangunan Kota Surabaya, dan salah satu Notaris terkemuka di Surabaya yang menjadi klien dari bank CIMB Niaga Surabaya.
- 2) Narasumber adalah subyek yang memberikan jawaban atas pertanyaan yang diajukan berupa pendapat hukum yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang diteliti. Adapun narasumber dalam penelitian ini adalah Bapak Wibisono, AVP dan Bapak Rekta F. Rulyawan selaku Corporate Banking Legal Divisions pada bank CIMB Niaga di wilayah Surabaya dan Jawa Timur.

b. Data Sekunder yaitu data yang berupa bahan-bahan hukum yang diperoleh dari literatur peraturan perundang-undangan dan buku-buku yang berkaitan langsung dengan permasalahan hukum yang diteliti. Data

sekunder digunakan sebagai bahan pendukung dalam penelitian hukum ini.

Adapun bahan hukum yang digunakan meliputi:

- 1) Bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan yang dalam hal ini:
  - a) Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
  - b) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
  - c) Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia;
  - d) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;
  - e) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan;
  - f) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung;
  - g) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya;
  - h) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
  - i) Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 1 Tahun 1997 Tentang Izin Pemakaian Tanah; dan
  - j) Surat Keputusan Walikota Kepala Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 27 Tahun 1995 Tentang Tata Cara Mendapatkan

Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Pemerintah Daerah Tingkat II Surabaya.

- 2) Bahan hukum sekunder meliputi buku, hasil penelitian, website, yang berkaitan erat dengan hasil penelitian hukum ini.

### **3. Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian adalah wawancara secara bebas terpimpin, artinya wawancara dilakukan dengan mengajukan pertanyaan secara lisan berdasarkan pedoman pertanyaan yang telah dipersiapkan, kemudian dari pedoman tersebut dikembangkan pertanyaan-pertanyaan tambahan untuk memperoleh keterangan secara lengkap dan menyeluruh. Selain itu untuk melengkapi penelitian ini juga digunakan studi kepustakaan dengan mencari dan menganalisis literatur-literatur, buku-buku, bahkan website yang berkaitan dengan hukum jaminan dan hukum benda.

### **4. Metode Analisis Data**

Penelitian hukum ini menggunakan penelitian hukum empiris. Data yang telah diperoleh selanjutnya dianalisis secara kualitatif, yaitu suatu metode analisis data yang tidak mendasarkan pada angka-angka atau statistik, sehingga data-data yang diperoleh dalam penelitian ini akan disajikan dalam kalimat-kalimat yang logis untuk memperoleh gambaran yang jelas tentang permasalahan hukum dalam penelitian. Adapun metode berpikir yang digunakan adalah metode analisis kualitatif yaitu suatu metode analisis data yang tidak mendasarkan pada angka-angka atau statistik, sehingga data-data

yang diperoleh akan diolah secara sistematis untuk disajikan dalam kalimat-kalimat yang logis dan mudah dimengerti, sehingga diperoleh suatu gambaran yang jelas tentang permasalahan yang diteliti. Berdasarkan analisis tersebut, maka akan ditarik kesimpulan dengan metode induktif, yaitu berawal dari suatu kasus yang bersifat khusus, kemudian ditarik kesimpulan secara umum.

#### **H. Sistematika Penulisan Hukum**

Sistematika penulisan hukum ini terdiri dari tiga bab, yaitu Bab I berisi Pendahuluan, Bab II mengenai Pembahasan dan Bab III berisi Penutup. Secara ringkas dapat diuraikan dari Bab I sampai Bab III sebagai berikut:

##### **Bab I : Pendahuluan**

Bab Pendahuluan ini akan diuraikan antara lain mengenai Latar Belakang Masalah yang menjadi dasar penulisan hukum, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Menelitian, Keaslian Penelitian, Batasan Konsep, dan Metode Penelitian.

##### **Bab II : Pembahasan**

Bab Pembahasan ini akan diuraikan antara lain: Tinjauan umum jaminan fidusia yang menguraikan tentang pengertian jaminan fidusia, asas jaminan fidusia, prinsip dan syarat jaminan fidusia, obyek jaminan fidusia, serta mengenai hapusnya jaminan fidusia itu; Tinjauan umum hak tanggungan yang menguraikan tentang pengertian hak tanggungan, obyek hak tanggungan, asas hak tanggungan, pendaftaran hak tanggungan, serta mengenai hapusnya

hak tanggungan itu; serta Tinjauan yuridis pengikatan bangunan sebagai jaminan fidusia (studi kasus pada bank CIMB Niaga Surabaya) yang menguraikan tentang subyek yang dapat memperoleh ijin pemakaian tanah, prosedur perolehan ijin pemakaian tanah, prosedur pendirian bangunan diatas tanah berstatus ijin pemakaian tanah, tinjauan yuridis hak atas tanah yang dimiliki pemegang ijin pemakaian tanah, pengikatan bangunan yang didirikan diatas tanah berstatus ijin pemakaian tanah secara fidusia, serta mengenai berakhirnya pengikatan bangunan yang didirikan diatas tanah berstatus ijin pemakaian tanah secara fidusia.

### Bab III : Penutup

Bab Penutup ini akan menguraikan kesimpulan yaitu berupa jawaban dari rumusan masalah yang diperoleh berdasarkan penelitian serta berisi saran-saran yang diberikan berdasarkan jawaban dari rumusan masalah dalam penelitian hukum ini.