

### **BAB III**

#### **PENUTUP**

##### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa pengikatan secara fidusia terhadap bangunan yang didirikan diatas tanah berstatus ijin pemakaian tanah sebagai jaminan atas kredit pada bank CIMB Niaga Surabaya secara yuridis formal telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku akan tetapi bukti kepemilikan yang dipakai hanya berupa Akta Jual Beli ataupun Ijin Mendirikan Bangunan (IMB). Khusus untuk bukti kepemilikan yang berupa IMB bukan merupakan bukti kepemilikan yang sah sehingga pada prinsipnya pemilik dari bangunan tersebut tidak dapat menjadikannya sebagai jaminan fidusia yang dapat mengakibatkan ketidakpastian terhadap pelaku perbankan dalam menjalankan praktek pengikatan suatu bangunan sebagai obyek jaminan. Hal ini menunjukkan Pemerintah selaku pembuat Undang-undang kurang teliti dalam membuat Peraturan Perundang-undangan yang mengatur mengenai bukti kepemilikan bangunan.

Bangunan yang dari segi sifatnya merupakan benda tidak bergerak oleh karena menyatu dengan tempat kedudukannya yaitu tanah, dapat dibebani hak tanggungan maupun jaminan fidusia. Apabila bangunan tersebut hendak dibebani hak tanggungan, maka terlebih dahulu harus dilihat apakah bangunan tersebut didirikan diatas tanah dengan hak milik, hak guna usaha,

hak guna bangunan, ataupun hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Sementara itu bangunan yang didirikan diatas tanah berstatus ijin pemakaian tanah tidak memberikan hak atas tanah apapun bagi pemegangnya sehingga bangunan tersebut tidak dapat dibebani hak tanggungan melainkan secara jaminan fidusia. Oleh sebab itu, perbedaan antara bangunan yang dapat dibebani hak tanggungan dengan yang dapat diikat jaminan fidusia menjadi jelas.

Pemegang surat ijin pemakaian tanah atau yang dikenal dengan surat hijau hanya memiliki hak atas bangunan yang didirikan diatasnya sehingga hanya bangunan tersebut yang dapat dijadikan sebagai jaminan kredit secara fidusia pada bank. Bank CIMB Niaga sebagai salah satu bank di kota Surabaya yang memberikan pinjaman kredit juga menerima bangunan yang didirikan diatas tanah berstatus ijin pemakaian tanah sebagai jaminan fidusia atas kredit yang diberikannya asalkan segala persyaratan terpenuhi. Hal ini dikarenakan bangunan tersebut juga memiliki nilai yang dapat dijadikan sebagai jaminan pelunasan hutang atau kredit pada bank.

## **B. Saran**

Saran yang dapat diberikan penulis berkaitan dengan persoalan yang diteliti adalah:

### **1. Bagi Pemerintah**

Bangunan yang didirikan diatas tanah berstatus ijin pemakaian tanah memerlukan alat bukti kepemilikan yang sah agar dapat dijadikan sebagai jaminan fidusia. Alat bukti yang digunakan dalam praktek berupa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang fungsi sesungguhnya bukan sebagai alat bukti kepemilikan bangunan melainkan sebagai alat bukti legalitas dari bangunan tersebut. Dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung tidak diatur secara khusus mengenai alat bukti kepemilikan dari bangunan gedung, sehingga diharapkan dikemudian hari ditetapkan peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus mengenai bukti kepemilikan dari bangunan gedung. Disamping itu pembahasan mengenai hak pengelolaan sebagai suatu jenis hak perlu diadakan pembahasan kembali sehingga didukung oleh sumber hukum yang benar.

## **2. Bagi Pemerintah Kota Surabaya**

Sebagai pelaksana pemerintahan di kota Surabaya dan sebagai pemegang hak pengelolaan, Pemerintah Kota Surabaya perlu untuk memperhatikan kepentingan masyarakat kota Surabaya khususnya pemegang ijin pemakaian tanah dan bukan hanya memperhatikan masalah pendapatan daerahnya saja. Oleh sebab itu, perlu ditetapkan regulasi yang baru sehubungan dengan tanah hak pengelolaan tersebut.

## **3. Bagi Bank dan Masyarakat Kota Surabaya**

Selaku pemberi kredit bank harus teliti dalam memperhatikan status hak atas tanah dari debitur yang hendak menjaminkan bangunannya agar dapat

dibebani dengan jaminan yang tepat, dan bukti kepemilikan dari bangunan juga diperhatikan agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan.

Masyarakat harus mengetahui haknya selaku Warga Negara Indonesia yang dapat memperoleh hak atas tanah di wilayah Indonesia khususnya di kota Surabaya. Apabila masyarakat mengetahui secara pasti haknya tersebut, maka dapat memudahkan masyarakat dalam memperoleh kredit dari bank dan bank selaku pemberi kredit juga memperoleh jaminan yang pasti atas pelunasan kredit yang diberikannya.



## DAFTAR PUSTAKA

### I. Buku:

Adrian Sutedi, 2006, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Cipta Jaya, Jakarta.

Bahsan M., 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta.

Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.

Hasanuddin Rahman, 1995, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.

Marihot Pahala Siahaan, 2008, *Hukum Bangunan Gedung di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta.

Munir Fuady, 2000, *Jaminan Fidusia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Satrio J., 2005, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

\_\_\_\_\_, 2007, *Hukum Jaminan Hak-hak Jaminan Kebendaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.

Tan Kamelo H., 2006, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, Alumni, Bandung.

### II. Artikel:

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

### III. Website:

<http://www.eigendom.blogspot.com>, Tanah Surat Hijau Surabaya, diambil hari Senin tanggal 14/09/09 Pukul 13.05 WIB.

[http:// www.kamushukum.com](http://www.kamushukum.com), Asas Pemisahan Horizontal, diambil hari Senin tanggal 14-09-2009 Pukul 13.10 WIB.

[http://www.jdih.bpk.go.id/informasihukum/PerbedaanFidusia\\_Gadai.pdf](http://www.jdih.bpk.go.id/informasihukum/PerbedaanFidusia_Gadai.pdf), Sie Infokum Ditama Binbangkum-JDH BPK RI, Perbedaan Antara Gadai dan Fidusia, diambil hari Senin tanggal 140909 Pukul 13.15 WIB.

<http://notarisgracegiovani.com/Agraria/HPL1.html>, Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan, diambil hari Sabtu 270210 Pukul 17.30 WIB.

<http://www.indosiar.com/fokus/27050>, Walikota Surabaya Diprotes Warga Pemilik Surat Tanah Hijau, diambil hari Sabtu tanggal 270210 Pukul 17.30 WIB.

#### **IV. Peraturan Perundang-Undangan:**

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.

Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 168.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42.

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182.

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya.

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.

Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 1 Tahun  
1997 Tentang Izin Pemakaian Tanah.

Surat Keputusan Walikotamadya 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.

