

SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS PEMBEBANAN JAMINAN KEBENDAAN
TERHADAP SATUAN RUMAH SUSUN**



**Diajukan oleh:
Merry Christiani**

NPM : 150512083
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Ekonomi dan Bisnis

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
2020**

**HALAMAN PERSETUJUAN
SKRIPSI**

**TINJAUAN YURIDIS PEMBEBANAN JAMINAN KEBENDAAN
TERHADAP SATUAN RUMAH SUSUN**



**Diajukan oleh:
Merry Christiani**

NPM : 150512083
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Ekonomi dan Bisnis

Telah Disetujui Untuk Ujian Pendarasan

Tanggal 20 Mei 2020

Dosen Pembimbing

A handwritten signature in blue ink, which appears to read "N. Budi Arianto Wijaya", is positioned above the printed name of the supervisor.

N. Budi Arianto Wijaya, S.H., M.Hum.

**HALAMAN PENGESAHAN
SKRIPSI**

**TINJAUAN YURIDIS PEMBEBANAN JAMINAN KEBENDAAN
TERHADAP SATUAN RUMAH SUSUN**



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada:

Hari : Kamis

Tanggal : 9 Juli 2020

Tempat : Daring Melalui zoom

Susunan Tim Penguji:

Ketua : Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum.

Sekretaris : Nindry Sulistya Widiastiani, S.H., M.H.

Anggota : N. Budi Arianto Wijaya, S.H., M.Hum.

Tanda Tangan

Two handwritten signatures in blue ink are shown. The first signature is more stylized and appears to be "Nindry Sulistya Widiastiani". The second signature is simpler and appears to be "N. Budi Arianto Wijaya".

Mengesahkan

**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta**

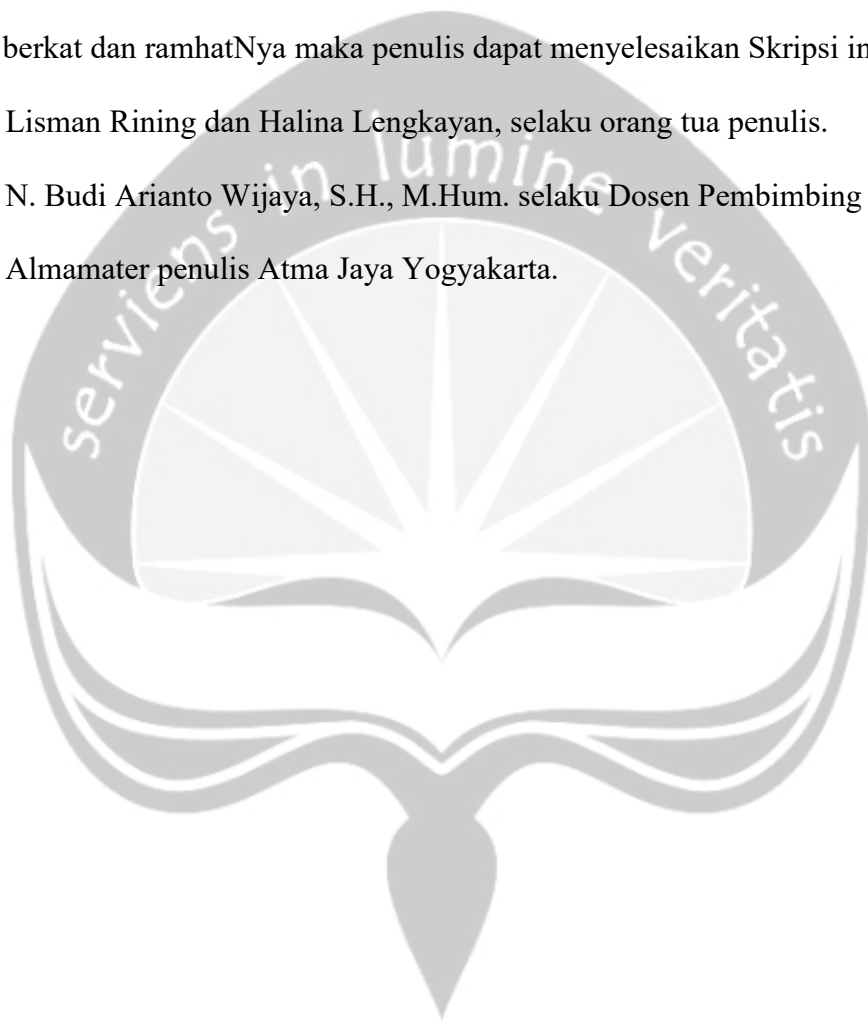


Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum.

HALAMAN PERSEMBAHAN

Penulisan Hukum/Skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Allah, Bapa,PuteraNya Tuhan Yesus Kristus, dan Roh Kudus atas penyertaan, berkat dan ramhatNya maka penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini.
2. Lisman Rining dan Halina Lengkayan, selaku orang tua penulis.
3. N. Budi Arianto Wijaya, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Skripsi.
4. Almamater penulis Atma Jaya Yogyakarta.



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan yang Maha Esa yang memberikan kasih karuniaNya sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi dengan judul : Tinjauan Yuridis Pembebanan Jaminan Kebendaan Terhadap Satuan Rumah Susun. Peneliti juga mengucapkan terimakasih kepada banyak pihak yang turut mendukung suksesnya penelitian ini, antara lain:

1. Ayahanda Lisman dan Ibunda Halina orang tua yang penuh hangat, serta K'Dona, K'Dewi, K'Edi dan K'Teguh yang selalu mendukung dan memberi semangat sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Ibu Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Bapak N. Budi Arianto Wijaya, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah membimbing penulis dengan sabar serta memotivasi penulis hingga dapat menyelesaikan penulisan Skripsi ini.
4. Seluruh Dosen, Staf Administrasi, Staf Perpustakaan, Staf Laboratorium, Karyawan dan Karyawati Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
5. Karyawan Kantor Pertanahan Yogyakarta, Bapak Andro Vaga Renandra Tetama, S.H yang telah berkenan untuk memberikan informasi guna perampungan Skripsi Penulis.
6. Karyawan apartemen student castle di Yogyakarta, Bapak Martinus Agung yang telah memerikan informasi guna perampungan Skripsi ini.

7. Untuk sahabat-sahabat Penulis di Yogyakarta Alena Sirait, Fitri Saleha Claudia Timbuleng, Alda Putri, Dina Umi, Ursula, Dinda, Amel, Sharon Bella yang telah membantu dan mendukung penulis dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta.
8. Untuk sahabat-sahabat penulis di Malinau, Novita Sari, Silviana, Gebriel, Dinda. Yang selalu mendukung penulis.
9. Untuk teman-teman KKN khususnya kelompok 88 padukuhan Jetis, Rosa, Feli, Ovi, Yetha, Theo, Dalu, Adi, Agung, Bangkit, Andy. Yang telah mendukung penulis.
10. Kepada teman-teman Kantor Sistem Informasi (KSI) yang telah mendukung serta memotivasi penulis untuk menyelesaikan penulisan Skripsi ini.
11. Kepada seluruh teman-teman angkatan 2015, kakak-kakak serta adik-adik yang telah mendukung penulis selama ini.

Demikian juga penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu. Penulis juga menyadari bahwa penulisan dan penyusunan Skripsi ini belum mencapai kepada kesempurnaan, oleh sebab itu penulis berterima kasih jika ada masukan berupa kritik maupun saran dari pembaca yang bersifat membangun sangat penulis harapkan. Semoga Skripsi ini dapat bermanfaat dan berguna bagi semua pihak yang membacanya.

Yogyakarta, 20 Mei 2020

Penulis,

Merry Christiani

Abstrak

Kepemilikan rumah susun merupakan hak kebendaan yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Kemudian sebagai tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun dengan adanya sertifikat. Kepemilikan suatu rumah susun memberikan hak bagi pemilik untuk menggunakan dan memanfaatkan ataupun menjaminkannya sebagai jaminan kredit. Berdasarkan hal tersebut penelitian ini dimaksud untuk mengkaji bagaimanakah pembebanan rumah susun sebagai jaminan dalam jaminan kebendaan. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yang menggunakan analisis kualitatif dengan data sekunder yang bersumber dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Data tersebut ditelaah antara peraturan perundang-undang dengan regulasi yang berhubungan dengan pembebanan jaminan kebendaan terhadap satuan rumah susun. Hasil penelitian adalah bahwa kepemilikan atas satuan rumah susun dapat dijadikan jaminan kredit dengan dibebankan jaminan kebendaan berupa jaminan hak tanggungan apabila bukti kepemilikannya adalah sertifikat hak milik satuan rumah susun dan jaminan fidusia apabila bukti kepemilikan berupa sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun.

Kata Kunci : Satuan Rumah Susun, Pembebanan Jaminan Kebendaan

Abstract

The ownership of apartment, is a separate individual property right with joint right over shared parts, shared object, and shared land. Then as proof of ownership of apartment units, with a certificate of apartment units. Ownership of apartment unit gives the right for the owner to use and utilize or guarantee it as a credit guarantee. Based on it, this research is intended to analysis on how the imposition of apartmen as collateral in material security. This research is a normative juridical study using qualitative analysis with secondary data sourced from primary legal material, secondary legal materials and tertiary legal materials. The data is analyzed between statutory regulations and regulations relating to the imposition of material guarantees on apartment units, the result of the research is that ownership of the apartment units can be used as a credit guarantee with a material guarantee in the form of mortgage if the proof of ownership is a certificate of ownership of the apartment unit and fiduciary security if the proof of ownership is in the form of a certificate pf ownership of the apartment building.

Keywords: apartment unit, collateral in material security

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
PERNYATAAN KEASLIAN.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian.....	4
D. Manfaat Penelitian.....	4
E. Keaslian Penelitian.....	5
F. Batasan Konsep.....	11
G. Metode Penelitian.....	12
H. Sistematika Penulisan Hukum/Skripsi.....	16
BAB II PEMBAHASAN.....	18
A. Tinjauan tentang Rumah Susun.....	18
1. Pengertian Rumah Susun.....	18

2. Jenis-jenis Rumah Susun.....	19
3. Hak Milik Rumah Susun.....	20
4. Pelaku pembangunan rumah susun.....	24
B. Tinjauan Tentang Kepemilikan Satuan Rumah susun.....	24
1. Penguasaan atas satuan rumah susun.....	24
2. Hak Kepemilikan atas satuan rumah susun.....	25
C. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG satuan Rumah Susun).....	26
1. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.....	26
2. Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Satuan Rumah Susun.....	28
D. Tinjauan Tentang Perjanjian.....	30
1. Pengertian Perjanjian.....	30
2. Macam-Macam Perjanjian.....	31
3. Asas-Asas Perjanjian.....	33
4. Syarat Sahnya Perjanjian.....	34
E. Tinjauan Tentang Jaminan.....	35
1. Pengertian Jaminan.....	35
2. Jaminan Menurut Sifatnya.....	36
3. Jaminan Kebendaan.....	36
4. Jaminan pribadi (<i>personal guarantee</i>) dan Jaminan Perusahaan (<i>corporate guarantee</i>).....	59

F. Proses dan Syarat Pembebanan Jaminan Kebendaan Terhadap Satuan Rumah Susun.....	61
1. Syarat dan Prosedur Pembebanan Apartemen Student Castle dengan Hak Tanggungan.....	68
2. Syarat dan Prosedur Pembebanan Apartemen Student Castle dengan Jaminan Fidusia.....	72
BAB III PENUTUP	77
A. Kesimpulan.....	77
B. Saran.....	78
DAFTAR PUSTAKA	



PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini Penulis menyatakan bahwa Skripsi ini merupakan hasil karya asli Penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari karya Penulis lain. Jika Skripsi ini terbukti merupakan duplikasi atau plagiasi dari karya Penulis lain, maka Penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 20 Mei 2020

Yang Menyatakan,

Merry Christiani

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dengan meningkatnya kebutuhan tempat hunian sekarang ini yang juga berkaitan dengan meningkatnya jumlah penduduk di Indonesia terutama di kota-kota besar dan diperkirakan akan terus meningkat, sehingga kebutuhan akan tempat tinggal yang layak juga semakin meningkat. Kemudian di bangunlah bentuk hunian vertikal. Solusi mengatasi kebutuhan akan perumahan dan pemukiman khususnya di daerah perkotaan yang jumlah tanahnya terbatas sedangkan jumlah penduduk terus meningkat, dengan pembangunan rumah susun sebidang tanah dapat digunakan untuk menampung sebanyak mungkin orang sehingga penggunaan tanah secara vertikal akan lebih efektif dibanding penggunaan tanah secara horizontal.¹

Pembangunan rumah susun di samping merupakan salah satu alternatif pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian bagi warga kota yang padat penduduknya, juga merupakan pembangunan wilayah kota secara vertikal. Pembangunan rumah susun dapat di peruntukan bagi masyarakat berpenghasilan atas, menengah, dan rendah. Pembangunan rumah susun dapat diselenggarakan oleh pemerintah, pemerintah daerah, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Perseroan Terbatas, atau warga negara Indonesia. Dari aspek penguasaan, rumah susun dapat dikuasai dengan cara dimiliki, pinjam pakai, sewa, atau sewa beli.²

¹ Urip Santoso, 2014, *Hukum Perumahan*, penerbit Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 402.

² Ibid.

Di Indonesia digunakan beberapa istilah, yaitu: rumah susun, apartemen, flat, kondominium. Akan tetapi bahasa hukumnya disebut rumah susun.³ Seperti yang disebut dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun yang kemudian perundang-undangan tersebut diganti dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang selanjutnya disebut UURS.

Terhadap tanah yang di atasnya dibangun rumah susun, status tanahnya dapat berupa hak milik, hak guna bangunan atas tanah negara atau hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan, hak pakai atas tanah negara atau hak pakai atas tanah hak pengelolaan, barang milik negara/daerah berupa tanah dan tanah wakaf. Di mana kemudian sebagai tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun diterbitkan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun, sehingga pemilik rumah susun dapat dengan mudah membuktikan bahwa dirinya sebagai pemilik satuan rumah susun, terwujudlah jaminan kepastian hukum yang menjadi salah satu tujuan pembangunan rumah susun.⁴

Ada dua jenis sertifikat kepemilikan satuan rumah susun yang pertama diatur dalam Pasal 1 angka 11 mempunyai pengertian bahwa sertifikat hak milik sarusun yang selanjutnya disebut SHM Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun diatas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai diatas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai diatas tanah hak pengelolah. Dan kedua yang diatur dalam Pasal 1 angka 12 dikatakan bahwa sertifikat kepemilikan bangunan gedung sarusun yang

³ Oloan Sitorus dan Balas Sebayang, 1998, *Kondominium dan Permasalahannya*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, hlm. 2.

⁴ Urip Santoso, Op. Cit., hlm. 437.

selanjutnya disebut SKBG Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun diatas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.⁵ Kedua sertifikat tersebut mempunyai kesamaan sebagai bukti kepemilikan satuan rumah susun, tetapi juga memiliki perbedaan dalam hal status tanah yang digunakan untuk membangun rumah susun. karena yang menjadi objeknya hanya bangunan satuan rumah susun saja, tanpa mencakup kepemilikan atas tanah. Kepemilikan atas satuan rumah susun atau apartemen dilindungi oleh hukum sesuai konsep hak milik sehingga pemilik satuan rumah susun dapat menjual hak miliknya atau dapat pula menjadikan sebagai jaminan atas suatu hutang yang diberikan oleh bank atau lembaga keuangan lainnya.⁶

Menurut Herowati Poesoko dijelaskannya bahwa: “Jaminan kebendaan sebagai salah satu perlindungan hukum bagi kreditor, manakala debitor ingkar janji, sebagai kepastian akan pelunasan piutang, maka benda tertentu yang dijamin tersebut dapat dijual di depan umum untuk diuangkan, agar hasil perolehan penjualan tersebut diserahkan kepada kreditor sesuai hak tagih nya.”⁷ Maka untuk itu pembahasan mengenai pembebanan jaminan kebendaan terhadap satuan rumah susun perlu dibahas mengingat masih banyak masyarakat bahkan pemilik satuan rumah susun itu sendiri masih tidak mengetahui bahwa rumah susun juga dapat di jadikan jaminan atas hutang dan bagaimana cara untuk menjaminkannya.

⁵ Ibid, hlm. 432.

⁶ Rizal Bahrudin dan J. Andy Hartanto, 2018, *Batasan Rumah Susun yang Dijadikan Angunan Pada Bank*, al-Daulah, volume 8 Nomor. 1 April 2018.

⁷ Herawati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executive Obyek Hak Tanggungan*, Aswaj Pressindo, Yogyakarta, 2013, hal. 30

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis kemukakan di atas maka dapat rumusan masalahnya adalah : Bagaimanakah proses dan syarat pembebanan jaminan kebendaan terhadap Satuan Rumah Susun?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian berdasarkan rumusan masalah yang sudah dirumuskan adalah : untuk menganalisis bagaimana proses dan syarat untuk membebankan Satuan Rumah Susun sebagai jaminan hutang-piutang

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini adalah:

1. Manfaat secara teoritis dari penelitian ini adalah untuk perkembangan ilmu hukum perumahan khususnya yang berkaitan dengan pembebanan jaminan kebendaan yang dapat dijamin terhadap satuan rumah susun
2. Manfaat secara praktis:
 - a. Bagi pemerintah
Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dalam upaya pemerintah mewujudkan rumah susun yang memberikan kepastian hukum bagi masyarakat.
 - b. Bagi pelaku usaha dibidang perumahan
Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi pelaku usaha rumah susun dalam melaksanakan aturan mengenai rumah susun.

c. Bagi masyarakat

Memberikan gambaran dan pengetahuan bagi masyarakat terkait peraturan tentang rumah susun di Indonesia.

E. Keaslian Penelitian

Berkaitan dengan judul penelitian ini, ada beberapa penelitian yang mirip dengan judul penelitian penulis “Tinjauan Yuridis Pembebanan Jaminan Kebendaan Terhadap Satuan Rumah Susun”, yaitu:

1. Penulisan hukum pertama:⁸

a. Judul penelitian : Penggunaan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan dalam Perjanjian Kredit Perbankan.

b. Identitas penulis :

NPP : 1312011002

Nama Mahasiswa : Achmad Fachrurrachman

Program Studi : Ilmu Hukum

Universitas : Universitas Lampung

c. Rumusan Masalah

1) Bagaimanakah kedudukan hukum satuan rumah susun sebagai jaminan kredit?

2) Bagaimanakah syarat dan prosedur dalam penjaminan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun sebagai jaminan dalam perjanjian kredit?

⁸ Achmad Fachrurrachman, Skripsi: “Penggunaan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan dalam Perjanjian Kredit Perbankan” (Lampung: Universitas Lampung, 2018), Hal. 6.

d. Hasil Penelitian⁹

1) Kedudukan hukum satuan rumah susun sebagai jaminan kredit diatur oleh Pasal 47 ayat (5) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Pasal 27 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.:

a) Pasal 47 ayat (5) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun mengatur mengenai satuan rumah susun yang dibuktikan dengan SHMSRS sebagai jaminan dengan dibebankan Hak Tanggungan.

b) Pasal 27 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah mengatur mengenai ketentuan Undang-undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun.

2) Syarat dan prosedural dalam penjaminan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun sebagai jaminan dalam perjanjian kredit perbankan, yaitu sertifikat hak milik atas satuan rumah susun harus memenuhi syarat nilai ekonomis dan nilai yuridis. Sedangkan prosedur dalam penjaminan SHMSRS adalah suatu

⁹ Ibid, hlm. 81.

tahapan-tahapan yang telah ditetapkan secara terorganisir dan harus dipenuhi demi kelancaran dan keamanan antara pihak debitur dan kreditur yang terdiri dari tahapan pengajuan kredit, tahap analisis data, tahap pelaksanaan kredit, tahap penjaminan, dan tahap berakhirnya kredit. Dalam tahapan-tahapan tersebut terdapat beberapa pihak yang memiliki peranan dan tugas agar terlaksananya kredit tersebut dengan baik antar lain pihak bank, notaris/PPAT, dan Kantor Pertanahan. dalam melaksanakan perannya kedua pihak tersebut harus bekerjasama dan bersinergi, syarat-syarat dan prosedur haruslah diperiksa dan dipastikan terpenuhi, agar kelak di kemudian hari tidak terjadi atau ditemukan cacat yang dapat mempengaruhi kepentingan pihak-pihak dalam kegiatan kredit tersebut.

Perbedaan Skripsi diatas dengan Skripsi yang ditulis oleh penulis terletak pada fokus penelitiannya. Achmad Fachrurrachman lebih memfokuskan Penggunaan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan dalam Perjanjian Kredit Perbankan sedangkan penulis memfokuskan pada Tinjauan Yuridis Pembebanan Jaminan Kebendaan Terhadap Satuan Rumah Susun.

2. Penulisan hukum kedua:¹⁰

¹⁰ Ady Supriadi, Skripsi: *"Hak Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Hutang Dalam Perjanjian Kredit Bank"* (Medan: Universitas Sumatera Utara, 2006), Hal. 3.

a. Judul penelitian : Hak Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Hutang Dalam Perjanjian Kredit Bank

b. Identitas penulis:

NPP : 030221002

Nama Mahasiswa : Ady Supriadi

Program Studi : Ilmu Hukum

Universitas : Universitas Sumatera Utara

c. Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana hak dan kewajiban penghuni satuan rumah susun
- 2) Bagaimana syarat-syarat sahnya satuan rumah susun dijadikan jaminan
- 3) Bagaimana berakhirnya satuan rumah susun sebagai jaminan

d. Hasil Penelitian¹¹

- 1) Hak dan kewajiban penghuni satuan rumah susun adalah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 61 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun
- 2) Syarat-syarat sahnya satuan rumah susun dijadikan sebagai jaminan adalah mempunyai tanda bukti hak, yaitu sertifikat hak milik atas satuan rumah susun; akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang diperbuat di hadapan PPAT; dalam APHT dicantumkan janji-janji yang diberikan oleh kedua belah pihak; dan

¹¹ Ibid, hlm. 65.

pendaftaran hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan, sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan.

- 3) Berakhirnya satuan rumah susun sebagai jaminan adalah karena pelunasan hutang atau sebab-sebab lain, seperti dilepaskan oleh kreditur yang bersangkutan, pembersihan objek hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, dan hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan.

Perbedaan Skripsi diatas dengan Skripsi yang ditulis oleh penulis terletak pada fokus penelitiannya. Ady Supriadi lebih memfokuskan Hak Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Hutang Dalam Perjanjian Kredit Bank sedangkan penulis memfokuskan pada Tinjauan Yuridis Pembebanan Jaminan Kebendaan Terhadap Satuan Rumah Susun.

3. Penulisan Hukum Ketiga:¹²

a. Judul Penelitian : Analisis Yuridis Pemberian Hak Tanggungan Pada Hak Milik Satuan Rumah Susun Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

b. Identitas Penulis

NPM : 117011067

Nama Mahasiswa : Syahnida Maharani

Program Studi : Magister Kenotariatan

Universitas : Universitas Sumatera Utara

¹² Syahnida Maharani, Tesis: "Analisis Yuridis Pemberian Hak Tanggungan Pada Hak Milik Satuan Rumah Susun Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun" (Medan: Universitas Sumatera Utara, 2013), Hal. 11.

c. Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana pengaturan dan proses pemberian jaminan hutang dengan hak tanggungan atas hak milik Satuan Rumah Susun berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- 2) Bagaimana hubungan antara hak milik Satuan Rumah Susun sebagai objek Hak Tanggungan terhadap Hak atas Tanah dimana bangunan Rumah Susun tersebut berdiri.
- 3) Bagaimana eksekusi hak tanggungan atas hak milik Satuan Rumah Susun apabila salah satu pihak cidera janji.

d. Hasil Penelitian¹³

- 1) pengaturan dan proses pemberian jaminan utang dengan hak tanggungan atas Hak Milik Satuan Rumah Susun dilakukan dengan didahului dengan membuat surat perjanjian kredit atau perjanjian utang-piutang sebagai perjanjian pokok, yang dilanjutkan dengan penandatanganan APHT yang dibuat oleh PPAT sesuai perundang-undangan yang berlaku dengan tetap mengingat akan ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 yang selanjutnya disebut dengan Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 ini, yang mana PPAT untuk seterusnya harus membuat dan menyusun akta-akta nya secara pribadi karena tidak dibenarkan

¹³ Ibid, hlm. 113.

lagi mempergunakan blanko. Adapun kemudian APHT tersebut didaftarkan di Kantor Pertanahan atas dasar data-data yang termuat di dalamnya dan diterbitkan buku tanah atau sertifikat Hak Tanggungan yang kemudian menjadikan kreditur tersebut mempunyai kedudukan yang diutamakan (*preference*).

- 2) Hubungan antara Hak Milik Satuan Rumah Susun sebagai objek Hak Tanggungan terhadap Hak atas tanah dimana bangunan rumah susun tersebut berdiri meskipun terdapat kenyataan bahwa antara satuan rumah susun yang satu dengan satuan rumah susun yang lain adalah bagian-bagian yang merupakan satu kesatuan dari satu bangunan rumah susun secara keseluruhan, akan tetapi dengan mengingat mengenai ketentuan pemahaman asas pemisahan horizontal dimana hukum yang berlaku terhadap tanah tidak dengan sendirinya berlaku juga terhadap bangunan yang berdiri di atasnya. Hal tersebut berarti bahwa hak milik atas tanah juga tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan yang ada di atasnya, dan dengan harus tetap mengingat akan hak dan kewajiban sebagai pemilik Hak Milik atas satuan rumah susun sekaligus sebagai penghuni bangunan rumah susun berdampingan dengan penghuni yang lain.
- 3) Eksekusi Hak Tanggungan atas Hak Milik satuan rumah susun apabila salah satu pihak cidera janji adalah sebagai tindakan yang dapat diambil yang bertujuan untuk melindungi kepentingan

kekurangan, kekuatan untuk dilakukannya eksekusi dapat diperoleh berdasarkan pencantuman irah-irah pada sertifikat Hak Tanggungan yang mana apabila debitur sebagai salah satu pihak yang bersangkutan kemudian cidera janji, maka terhadap debitur tersebut dapat segera dilakukan proses eksekusi untuk mengambil pelunasan piutang dari hasil tersebut. Prosesnya yaitu dapat dilakukan dengan cara *parate executie* yaitu tanpa bantuan pengadilan maupun pemegang Hak Tanggungan dapat mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang Negara setempat untuk melakukan pelelangan umum terhadap eksekusi tersebut.

Perbedaan Skripsi diatas dengan Skripsi yang ditulis oleh penulis terletak pada fokus penelitiannya. Syahnida Maharani lebih memfokuskan Analisis Yuridis Pemberian Hak Tanggungan Pada Hak Milik Satuan Rumah Susun Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun sedangkan penulis memfokuskan pada Tinjauan Yuridis Pembebanan Jaminan Kebendaan Terhadap Satuan Rumah Susun.

F. Batasan Konsep

1. Rumah susun menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun adalah “*Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi-bagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional baik dalam*

*arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama”.*¹⁴

2. Menurut KBBI sertifikat adalah tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti pemilikan atau suatu kejadian.¹⁵
3. Jaminan kebendaan adalah jaminan yang mempunyai hubungan langsung dengan benda tertentu. Jaminan ini selalu mengikuti bendanya, ke mana pun benda tersebut beralih atau dialihkan, serta dapat dialihkan kepada dan dapat dipertahankan terhadap siapapun.¹⁶

G. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

Penelitian hukum ini merupakan penelitian hukum normatif yang berfokus pada norma hukum positif berupa perundang-undangan. Penelitian hukum normatif juga merupakan penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dibangun adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum dan pendapat para sarjana.¹⁷ penelitian ini mengambil data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier

¹⁴ Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

¹⁵ <https://kbbi.web.id/sertifikat>, diakses 22 Agustus 2019.

¹⁶ Munir Fuady, 2013, *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga, Jakarta, hlm. 10.

¹⁷ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2017, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan IV, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, hlm.33

yang kemudian disusun secara sistematis, dikaji kemudian ditarik suatu kesimpulan.

2. Sumber Data

a. Data sekunder adalah data yang terdiri dari :

1) Bahan Hukum Primer yang meliputi :

- a) Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- b) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah .
- c) Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998.
- d) Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.
- e) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- f) Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan Kawasan Permukiman.
- g) Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.
- h) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

- i) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia.
 - j) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan.
- 2) Bahan Hukum sekunder adalah bahan yang diperoleh dari buku, jurnal hukum, hasil penelitian, internet, doktrin, asas-asas, dan hasil wawancara dengan narasumber yang berkaitan dengan permasalahan Pembebanan Jaminan Kebendaan terhadap Satuan Rumah Susun.
 - 3) Bahan Hukum Tersier adalah bahan hukum yang digunakan untuk mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan memberikan pemahaman dan pengertian terhadap hukum lainnya. Bahan hukum tersier yang digunakan penulis ialah Kamus Besar Bahasa Indonesia.
3. Cara Pengumpulan Data
- a. Studi kepustakaan yaitu dengan mempelajari bahan hukum primer yang berupa peraturan-perundang-undangan dan bahan hukum sekunder yang terdiri dari penjelasan peraturan perundang-undangan, buku, dan jurnal hukum.
 - a. Wawancara merupakan salah satu metode pengumpulan data dengan jalan komunikasi dengan sumber data, baik secara langsung maupun

tidak langsung. Wawancara adalah merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu.¹⁸ ada pun yang menjadi narasumber merupakan salah satu karyawan Kantor Wilayah Pertanahan Nasional Yogyakarta, Bapak Andro Vaga Renandra Tetama,S.H dan Karyawan *apartement student castle* di Yogyakarta, Bapak Martinus Agung

- b. Bahan hukum Tersier diperoleh dari Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yang sifatnya menunjang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.
4. Narasumber
 - a. karyawan Kantor Wilayah Pertanahan Nasional Yogyakarta, Bapak Andro Vaga Renandra Tetama,S.H
 - b. Karyawan apartemen student castle di Yogyakarta, Bapak Martinus Agung.
5. Analisis Data

Pendekatan yang digunakan dalam menganalisis data yang diperoleh dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Dalam penelitian kualitatif, teknik analisis data yang digunakan sudah jelas, yaitu diarahkan untuk menjawab rumusan masalah atau menguji hipotesis yang telah dirumuskan sebelumnya. Analisis data dapat disimpulkan sebagai proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari

¹⁸ Sugiyono, 2012, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung, hlm. 231.

hasil wawancara, dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah di pahami diri sendiri maupun orang lain.¹⁹

H. Sistematika Penulisan Hukum/Skripsi

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Keaslian Penelitian, Batasan Konsep, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan

BAB II PEMBAHASAN

Bab ini membahas tentang bagaimanakah pembebanan jaminan kebendaan terhadap satuan rumah susun, yaitu:

- a. Tinjauan tentang Rumah Susun
- b. Tinjauan tentang kepemilikan Satuan Rumah Susun
- c. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Satuan Rumah Susun
- d. Tinjauan Tentang Perjanjian
- e. Tinjauan Tentang Jaminan
- f. Proses dan Syarat Pembebanan Jaminan Kebendaan Terhadap Satuan Rumah Susun

¹⁹ Ibid, hlm. 244.

BAB III

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan di atas maka dapat ditarik kesimpulan bahwa Rumah Susun dapat dibebankan dengan Jaminan Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia. Rumah Susun dapat dibebani dengan Hak Tanggungan apabila bukti kepemilikannya berupa SHM Sarusun, ini sesuai dengan yang diatur dalam Undang-undang Hak tanggungan bahwa hak atas tanah berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Negara dapat dibebani Hak Tanggungan beserta maupun tidak beserta bangunannya dapat dijadikan jaminan Hak Tanggungan, dan karena SHM Sarusun merupakan bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan rumah susun maka tepatlah apabila kita menggunakan SHM Sarusun sebagai jaminan Hak Tanggungan.

Selain Hak Tanggungan, Rumah Susun juga dapat dijadikan Jaminan Fidusia apabila bukti kepemilikannya berupa SKBG, seperti yang disebutkan juga dalam undang-undang Fidusia bahwa Fidusia berlaku terhadap benda bergerak serta bangunan yang tidak dapat dibebankan dengan Hak Tanggungan, dan dikarenakan rumah susun dibangun di atas tanah negara/daerah atau tanah wakaf dengan cara sewa dan pemilik SKBG hanya berhak atas bangunan unit rumah susunnya saja maka dibebankan dengan Jaminan Fidusia.

Akan tetapi apabila ingin menggunakan SHM Sarusun dan SKBG sebagai objek jaminan ada terdapat tahapan yang harus dipenuhi yaitu, adanya perjanjian pokoknya terlebih dahulu yaitu perjanjian hutang piutang kemudian diikuti dengan pembuatan perjanjian jaminannya yang dibuat oleh PPAT dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) apabila berupa Jaminan Hak Tanggungan dan apabila berupa Jaminan Fidusia dibuat Akta Jaminan Fidusia oleh Notaris yang kemudian harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat apabila berupa Jaminan Hak Tanggungan dan apabila berupa Jaminan Fidusia maka didaftarkan ke kantor pendaftaran Fidusia.

B. Saran

Saran-saran dari penulis berdasarkan pembahasan dari bab sebelumnya, yaitu:

1. Sebaiknya pemerintah segera membuat peraturan pelaksana undang-undang rumah susun yang baru untuk memudahkan dan menyeimbangi undang-undang rumah susun yang terbaru.
2. Bagi pemerintah agar sekiranya segera melaksanakan secara nyata isi Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah susun. Karena sampai sekarang masih belum ada pelaksanaan nyata dari beberapa aturan yang telah disebutkan dalam undang-undang rumah susun ini.
3. Sebaiknya diberikan sosialisasi melalui lembaga daerah kepada masyarakat atau menyebarkan informasi melalui media konvensional maupun elektronik mengenai rumah susun bahwa pada dasarnya apartemen/rumah susun dapat dijadikan alternatif dari kepemilikan rumah

yang mana kalau kita lihat penggunaan rumah susun lebih efisien sebagai tempat hunian.



DAFTAR PUSTAKA

Literatur :

- Urip Santoso, 2016, Hukum Perumahan, Cetakan Kedua, Prenadamedia Group, Jakarta.
- Munir Fuady, 2013, Hukum Jaminan Utang, Erlangga, Jakarta.
- Sugiyono, 2012, Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D, Alfabeta, Bandung.
- Oloan Sitorus dan Balas Sebayang, 1998, Kondominium dan Permasalahannya, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta.
- Gatot Supramono, 2009, Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis, PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 2010, Mengenal Hukum Suatu Pengantar (Edisi Revisi), Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta.
- Andi Hamzah dkk, 1992, Dasar-Dasar Hukum Perumahan, Rineka Cipta, Jakarta.
- Rachmadi Usman, 2011, Hukum Kebendaan, Sinar Grafika, Jakarta.
- Salim HS, 2007, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, RajaGrafindo Persada, Cetakan Ke-3, Jakarta.
- Herawati Poesoko, 2013, Dinamika Hukum Parate Executive Obyek Hak Tanggungan, Aswaj Pressindo, Yogyakarta.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2017, Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris, Cetakan IV, Yogyakarta, Pustaka Pelajar.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, Hukum Jaminan, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2008.
- J. Sastrio, Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Abdulkadir Muhammad, 2014, Hukum Perdata Indonesia, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Peraturan Perundang-undangan :

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108. Sekretariat Negara. Jakarta.

Peraturan Pemerintah Nomor. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58. Sekretariat Negara. Jakarta.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Sekretariat Negara. Jakarta.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 168. Sekretariat Negara. Jakarta.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7. Sekretariat Negara. Jakarta.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7. Sekretariat Negara. Jakarta.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusi. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 170. Sekretariat Negara. Jakarta.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan.

Jurnal dan Skripsi :

Rizal Bahrudin, J. Andy Hartanto, 2018, Batasan Rumah Susun Yang Dijadikan Angunan Pada Bank, al-Daulah, Vol. VIII/No. 1/April/2018.

Zulkarnain R. D. Latif, 2016, Kajian Yuridis tentang Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Sebagai Objek Jaminan, Lex Administratum, Vol. IV/No. 2/Februari/2016.

Achmad Fachrurrachman, 2018, Penggunaan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Ruah Susun Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Perbankan, Skripsi, Program Sarjana Universitas Lampung Bandarlampung.

Ady Supriadi, 2006, Hak Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Hutang Dalam Perjanjian Kredit Bank, Skripsi, Program Sarjana Universitas Sumatera Utara Medan.

Syahnida Maharani, 2013, Analisis Yuridis Pemberian Hak Tanggungan Pada Hak Milik Satuan Rumah Susun Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara Medan.

Internet :

Muchlisin Riadi, 2018, Pengertian, Fungsi, Jenis dan Penilaian Jaminan, <https://www.kajianpustaka.com/2018/12/pengertian-fungsi-jenis-dan-penilaian-jaminan.html>, diakses 16 April 2020.

Letezia Tobing, 2013, Tentang Borgtocht, <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt5175201097ce4/tentang-borgtocht>, diakses 2 Maret 2020.

Si Manis, 2020, Pengertian Perjanjian : Asas, Syarat Sah, Jenis dan Contoh Perjanjian, <https://www.pelajaran.co.id/2020/03/pengertian-perjanjian.html>, diakses 23 februari 2020.

Tim Hukumonline, 2019, Yuk Pahami Hukum Jaminan dan Perjanjian Kredit di Indonesia, <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5d9b211828b1e/yuk-pahami-hukum-jaminan-dan-perjanjian-kredit-di-indonesia/>, diakses 29 April 2020.

<https://kbbi.web.id/sertifikat>, diakses 22 Agustus 2019.

<https://kbbi.web.id/kuesioner>, diakses 29 Agustus 2019.