

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia sebagai makhluk hidup selayaknya membutuhkan tempat untuk tinggal, atau rumah untuk ditinggali. Maka dari itu, tempat tinggal atau rumah merupakan kebutuhan pokok dalam kehidupan manusia, negara hadir dengan cara menciptakan hukum yang menjamin hak warga negara untuk menempati, menikmati, dan memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Negara juga menjamin bahwa setiap orang berhak melakukan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, memperoleh informasi yang berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, memperoleh manfaat dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, serta mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang merugikan masyarakat.

Berbicara mengenai rumah, dalam undang-undang rumah dapat dibedakan berdasarkan jenis dan bentuknya. Berdasarkan jenisnya, rumah dapat dibedakan menjadi Rumah Komersial di mana rumah tersebut tujuan utamanya untuk mendapatkan keuntungan ekonomi, lalu Rumah Umum di

mana rumah jenis ini diselenggarakan demi memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal bagi masyarakat dengan penghasilan rendah. Selanjutnya terdapat Rumah Swadaya di mana rumah ini didirikan atas hasil dari prakarsa dan upaya masyarakat baik secara mandiri maupun berkelompok, lalu terakhir ada Rumah Khusus yang digunakan untuk kebutuhan masyarakat yang berkebutuhan khusus, dan Rumah Negara di mana merupakan rumah yang didirikan dan dimiliki oleh negara.¹

Selanjutnya, rumah juga dapat dibedakan berdasarkan bentuk rumah tersebut, di antaranya terdapat Rumah Tunggal di mana rumah tersebut memiliki kaveling tersendiri atau bisa juga diukur dengan rumah tersebut tidak dibangun tepat di atas batas kaveling, kedua adalah Rumah Deret, yang merupakan rumah yang memiliki satu sisi bagiannya menyatu dengan bangunan lain di sekitarnya namun tetap berdiri di atas kavelingnya sendiri, lalu yang ketiga adalah Rumah Susun, Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan namun terbagi menjadi bagian-bagian struktural baik secara horizontal maupun vertikal menjadi satuan-satuan yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang juga memiliki bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Dewasa ini, atau lebih tepatnya melihat dalam lintas waktu beberapa tahun ini terdapat sebuah fenomena atau sebuah terobosan baru terkait hal yang mencakup soal perkembangan pembangunan rumah di negara

¹ Urip Santoso, 2014, *Hukum Perumahan*, Prenamedia Group, Jakarta, hlm. 268.

Indonesia, hal yang mendasari alasan awal penulisan skripsi ini adalah adanya fenomena di mana ada sebuah perumahan yang didirikan tepat di atas sebuah pusat perbelanjaan atau mall, di mana fenomena ini salah satunya terjadi di atas pusat perbelanjaan Mall Thamrin. Perumahan yang berdiri di atas Mall Thamrin memiliki kriteria seperti rumah tapak, di mana rumah tapak sendiri memiliki artian sebagai rumah yang dibangun di atas tanah, di mana setiap unit rumah tapak berdiri secara mandiri tanpa hitungan tingkat dan dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Rumah Tapak sendiri adalah rumah yang didirikan di atas sepetak tanah, sedangkan pada kasus ini rumah di atas bangunan Mall Thamrin didirikan di atas bangunan gedung. Pada kesempatan kali ini penulis ingin membahas mengenai pembebanan jaminan terhadap rumah yang berdiri di atas bangunan gedung.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dalam penulisan hukum ini akan diangkat permasalahan sebagai berikut

Bagaimanakah pembebanan jaminan kebendaan terhadap rumah yang berdiri di atas bangunan gedung?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari Penulisan Hukum ini adalah untuk menganalisis jaminan kebendaan apa yang dapat dibebankan atas rumah yang berdiri di atas bangunan gedung

D. Manfaat Penelitian

Penulisan Hukum ini diharapkan memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan baik secara teoritis maupun praktis. Adapun manfaat penulisan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis:
 - a. Penelitian dan penulisan hukum ini diharapkan dapat berguna dan bermanfaat bagi perkembangan Ilmu Hukum pada umumnya, serta dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum.
 - b. Penelitian dan penulisan hukum ini diharapkan dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum khususnya pada hukum yang berkaitan dengan pembebanan jaminan kebendaan.²
2. Manfaat Praktis:
 - a. Dapat digunakan sebagai bahan masukan untuk membantu dalam menyusun regulasi;
 - b. Melindungi hak-hak para pihak dalam pembebanan jaminan kebendaan pada objek rumah yang dibangun diatas gedung.

² Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Prenadamedia, Jakarta, hlm. 35.

E. Keaslian Penelitian

Terhadap pokok permasalahan yang hampir sama dengan penelitian yang akan ditulis, maka penulis membandingkan dengan penulisan hukum sebagai berikut:

1. Bimo Ardhiansyah Prakoso (2021), dalam penulisan hukumnya yang berjudul *Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Atas Satuan Rumah Susun Bagi Sertifikat Hak Kepemilikan Rumah Susun Yang Dibebani Hak Tanggungan*. Adapun permasalahan yang diteliti oleh penulis adalah tentang perlindungan hukum terhadap pemilik atas satuan rumah susun bagi sertifikat hak kepemilikan rumah susun yang dibebani hak tanggungan dengan hasil penelitian sebagai berikut:³
 - a. Dengan adanya Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan telah memberikan kepastian hukum bahwa rumah susun dimungkinkan untuk dijadikan sebagai suatu objek Hak Tanggungan. Hal ini diatur dalam pasal 7 UU Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu :

³ *Bimo Ardhiansyah Prakoso, 2021, Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Atas Satuan Rumah Susun Bagi Sertifikat Hak Kepemilikan Rumah Susun Yang Dibebani Hak Tanggungan*, <https://repository.unej.ac.id/handle/123456789/15/browse?type=author&value=PRAKOSO%2C+Bimo+Ardhiansyah>, diakses 18 November 2023.

- 1) Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
 - 2) Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.
- b. Bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik atas satuan rumah susun ialah bentuk Perlindungan Hukum Preventif, yaitu bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pemilik atas satuan rumah susun yang memegang sertifikat atas satuan rumah susun atau disebut SHMSRS. Para pemilik atas satuan rumah sudah mengantongi SHMSRS. Apabila nantinya sertifikat tanah beserta gedung rumah susun dibebani hak tanggungan dan terjadi eksekusi maka para pemilik atas satuan rumah susun yang sudah mengantongi SHMSRS tidak terpengaruh dengan hal tersebut karena SHMSRS sudah terpisah dengan sertifikat tanah beserta gedung rumah susun. Hal yang menjadi perbedaan dalam penulisan skripsi ini adalah skripsi ini menekankan pada perlindungan hukum kepada para pemegang hak milik atas satuan rumah susun, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh penulis berfokus pada jenis jaminan kebendaan apa yang akan dikenakan pada rumah yang berdiri di atas bangunan gedung.

2. Merry Christiani (2020), dengan judul penulisan Tinjauan Yuridis Pembebanan Jaminan Kebendaan Terhadap Satuan Rumah Susun, skripsi pembeding ini mengangkat rumusan masalah terkait bagaimana proses dan syarat-syarat apa saja yang harus dipenuhi dalam proses pembebanan jaminan terhadap satuan rumah susun.⁴ Berdasarkan hasil penelitian dari skripsi pembeding ini, skripsi pembeding menarik kesimpulan bahwa rumah susun dapat dijadikan objek dari pembebanan jaminan, terlepas apapun jenis bukti kepemilikannya, dengan memastikan adanya perjanjian pokoknya yang berupa perjanjian hutang piutang.

Perbedaan dengan skripsi yang akan ditulis adalah skripsi ini membahas secara umum bagaimana pembebanan jaminan atas rumah susun, sedangkan skripsi penulis membahas secara lebih khusus mengenai pembebanan jaminan terhadap rumah yang berdiri diatas bangunan gedung, yang salah satunya mencakup juga mengenai pembebanan jaminan atas rumah susun.

3. Achmad Fachrurrachman (2016) dengan judul penulisan hukum “Penggunaan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Sebagai

⁴ Merry Christiani, 2020, Tinjauan Yuridis Pembebanan Jaminan Kebendaan Terhadap Satuan Rumah Susun, <https://e-journal.uajy.ac.id/22517/1/1505120831.pdf>, diakses 20 November 2023.

Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Perbankan”.⁵Permasalahan yang diangkat dalam penulisan hukum ini adalah bagaimana cara menggunakan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun sebagai jaminan dalam perjanjian kredit perbankan.

Perbedaan dengan skripsi yang akan ditulis adalah skripsi ini membahas secara khusus mengenai penggunaan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun sebagai jaminan pada perjanjian kredit perbankan, sedangkan skripsi penulis membahas pembebanan jaminan terhadap bangunan yang didirikan di atas bangunan gedung, yang salah satunya mencakup sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

Skripsi ini juga sudah memiliki hasil penelitian dan pembahasan yang menunjukkan bahwa satuan rumah susun dapat dijadikan jaminan kredit perbankan dengan dibebani hak tanggungan, diatur dalam pasal 47 ayat (5) Undang-Undang Rumah Susun, bahwa satuan rumah susun yang dibuktikan dengan SHMSRS sebagai jaminan dapat dibebankan Hak Tanggungan dan Pasal 27 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang mengatur bahwa ketentuan Undang-Undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas rumah susun. Syarat dan prosedur dalam penjaminan SHMSRS sebagai

⁵ Achmad Fachrurrachman, 2016, Penggunaan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Perbankan, <http://digilib.unila.ac.id/33528/>, diakses 20 November 2023.

jaminan dalam perjanjian kredit perbankan, yaitu sertifikat hak milik atas satuan rumah susun harus memenuhi syarat nilai ekonomis dan nilai yuridis. Prosedur terdiri dari tahap pengajuan kredit, tahap analisis data, tahap pelaksanaan kredit, tahap penjaminan, dan tahap berakhirnya kredit.

F. Batasan Konsep

Pengertian istilah-istilah penting yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Pengertian Rumah

Pasal 1 angka 7 Undang-Undang No.1 Tahun 2011 menjelaskan bahwa rumah memiliki artian sebagai bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan garkat dan martabat penghuninya, dan aset bagi pemiliknya.

2. Pengertian Jaminan Kebendaan

Jaminan Kebendaan adalah suatu jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, dan hak mutlak tersebut selalu mengikuti benda tersebut, adanya jaminan kebendaan guna menjamin hak kreditu tetap bisa terpenuhi apabila suatu saat pihak debitur wanprestasi atas utangnya. Subekti, dalam bukunya menyebutkan bahwa wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti "Prestasi buruk". Wanprestasi juga kerap

disamakan ketika pihak dalam perjanjian lalai atau alpa, ingkar janji, atau melanggar perjanjian.⁶

3. Pengertian Hak Tanggungan

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyebutkan bahwa : “Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang 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”⁷

4. Pengertian Jaminan Fidusia

Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia menyebutkan bahwa : “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

⁶ Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, hlm. 1.

⁷ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya.”⁸

G. Metode Penelitian

Ilmu Hukum mengenal adanya dua penelitian, penelitian hukum dapat dibedakan dengan 2 metode, yakni metode penelitian hukum normatif dan metode penelitian hukum empiris. Penelitian hukum normatif dilakukan dengan meneliti bahan pustaka sebagai bahan hukum sekunder, sedangkan penelitian empiris atau sosiologis adalah dengan meneliti data primer.

Metode penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah dengan metode penelitian normatif. Dalam penelitian ini untuk memperoleh data sekunder akan secara langsung dilakukan dengan cara pengumpulan data melalui studi pustaka.⁹

1. Sumber data

a. Data sekunder:

1) Bahan hukum primer:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

⁸ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

⁹ Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum.*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 24

- c) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
 - d) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.
 - e) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Pengesahan Perppu Cipta Kerja
 - f) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.
 - g) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Rumah Susun.
- 2) Bahan hukum sekunder:
- Berupa bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder dapat berupa literatur, jurnal, dan data internet. Dalam penelitian ini maka yang digunakan adalah yang berkaitan dengan permasalahan pembebanan jaminan kebendaan atas rumah yang berdiri di atas bangunan gedung.

2. Cara pengumpulan data

Untuk memperoleh data sekunder dilakukan melalui studi kepustakaan yaitu dengan mempelajari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

3. Analisis data

Data sekunder berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dideskripsikan atau dipaparkan dengan menggunakan kalimat yang menjelaskan tentang data tersebut. Dalam penelitian ini data sekunder diambil dari beberapa peraturan perundang-undangan yang telah disebutkan dalam data sekunder di atas.

Data-data yang diperoleh dalam penelitian ini akan dianalisis secara kualitatif yaitu pengumpulan data, mencari, memilih, dan menghimpun peraturan-peraturan dalam bidang hukum yang menjadi objek penelitian.

