

IMPLEMENTASI JAMINAN FIDUSIA ATAS SERTIFIKAT KEPEMILIKAN BANGUNAN GEDUNG-SARUSUN TERHADAP BENDA TIDAK BERGERAK MENURUT UNDANG – UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN

Hanjar Prihadi

Universitas Pancasila, hanjarprihadi@gmail.com

Abstrak

Dalam upaya mewujudkan rumah susun bagi masyarakat berpenghasilan rendah telah memunculkan beberapa gagasan dalam mengatasi keterbatasan lahan. Salah satunya adalah dengan mengalokasikan tanah yang teregistrasi sebagai Barang Milik Negara, Barang Milik Daerah. Bahkan tidak hanya itu, Pemerintah juga membuat suatu konsep pemanfaatan tanah-tanah wakaf dengan cara sewa sebagai aktualisasi program rumah susun umum bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yang menggunakan data sekunder terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Adanya *disharmonisasi* peraturan Perundang-undangan antara Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, hal tersebut disebabkan karena adanya dualisme peraturan yang mengatur tentang Jaminan kebendaan yaitu Lembaga Jaminan Hak Tanggungan dan Lembaga Jaminan Fidusia. Kepastian Hukum terhadap Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Sarusun yang diterbitkan atas Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah yang dibebani Jaminan Fidusia menjadi tidak mempunyai kepastian hukum, hal tersebut disebabkan setelah terbitnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pasal 4 ayat 2 dan penjelasannya telah sempurna, bahwa jaminan kebendaan terhadap Hak Pakai atas tanah negara wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Kata Kunci : Jaminan Fidusia, Benda Tidak Bergerak, Rumah Susun

Abstract

In an effort to realize flats for low-income communities, several ideas have been given to overcome land limitations. One of them is by allocating land that is registered as State Property, Regional Property. Not only that, the Government also made a concept of utilizing waqf lands by way of rent as an actualization of the public flats program for low-income people. This type of research is normative legal research, which uses secondary data consisting of primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. There is disharmony of legislation between Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights and Law Number 20 of 2011 concerning Flats, this is due to the dualism of regulations governing material guarantees, namely the Mortgage Guarantee Agency and the Fiduciary Guarantee Agency. . Legal Certainty on Building Ownership Certificates (SKBG) of condominium units issued on State/Regional Property in the form of land that is burdened with Fiduciary Security has no legal certainty, this is because after the issuance of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Article 4 paragraph 2 and the explanation has been perfect, that the material guarantee of the Right to Use on state land must be registered and according to its transferable nature, it can also be encumbered with a Mortgage Right.

Keywords: Fiduciary Guarantee, Immovable Property, Flats.

PENDAHULUAN

Dalam upaya mewujudkan rumah susun bagi masyarakat berpenghasilan rendah telah memunculkan beberapa gagasan dalam mengatasi keterbatasan lahan. Salah satunya adalah dengan mengalokasikan tanah yang teregistrasi sebagai Barang Milik Negara, Barang Milik Daerah. Bahkan tidak hanya itu, Pemerintah juga membuat suatu konsep pemanfaatan tanah-tanah wakaf dengan cara sewa sebagai aktualisasi program rumah susun umum bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Pendayagunaan tanah-tanah yang teregistrasi sebagai aset pemerintah maupun tanah wakaf untuk pembangunan rumah susun dilakukan dengan cara transaksi jual beli maupun sewa. Khususnya bagi tanah wakaf dalam praktik juga menggunakan konsep sewa atau kerja sama pemanfaatan sesuai dengan ikrar wakaf. Sementara apabila pendayagunaan tanah wakaf tidak sesuai dengan ikrar wakaf dapat dilakukan pengubahan peruntukkan setelah memperoleh persetujuan dan/atau izin tertulis Badan Wakaf Indonesia.

Artinya perubahan pemanfaatan tanah yang sebelumnya bukan ditujukan untuk sesuatu hal yang lain dapat diubah dan dimanfaatkan untuk pembangunan rumah susun. Adapun pengubahan peruntukkan tersebut dapat dilakukan untuk pembangunan rumah susun umum dan pelaksanaan sewa atau kerjasama pemanfaatan dilakukan dengan prinsip syariah dan ketentuan perundang-undangan.

Secara yuridis formal, gagasan pemanfaatan tanah yang teregistrasi sebagai aset pemerintah pusat maupun pemerintah daerah dan tanah wakaf telah diakomodasi dalam UU Rusun. Bahkan ini gagasan yuridis ini juga menjawab tantangan dalam mewujudkan kebijakan penataan dan pembangunan permukiman di kawasan perkotaan yang padat penduduk dan terbatas atas lahan.

Sayangnya gagasan pendayagunaan Pemanfaatan barang milik negara atau barang milik daerah berupa tanah dan tanah wakaf sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 UU Rusun ini mempunyai potensi disharmonisasi dengan peraturan perundang-undangan lainnya. Akibatnya adalah ketidakpastian hukum pemegang hak-hak atas satuan rumah susun tersebut.

Ketidakjelasan atau ketidakpastian ini lantaran pemerintah menerapkan dua lembaga dalam lalu lintas hukum jaminan yaitu, hak tanggungan dan fidusia secara bersamaan terhadap tanah yang merupakan barang tidak bergerak dalam UU Rusun. Di lain sisi UU Rusun memberikan hak tanggungan pada pemegang sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Akan tetapi pada sisi

lainnya memberikan jaminan fidusia terhadap mereka pemegang SKGB pada rumah susun yang berasal dari tanah-tanah aset pemerintah pusat, pemerintah daerah dan tanah wakaf.

Gagasan fidusia terhadap hak milik atas satuan rumah susun yang berdiri di atas tanah aset pemerintah atau hak pakai atas tanah negara sesungguhnya juga pernah diatur dalam UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Artinya ini adalah suatu gagasan yang berulang. Padahal jika mengacu pada Pasal 27 UU Hak Tanggungan, maka secara eksplisit menyebutkan rezim hak jaminan berupa hipotek dan fidusia tidak berlaku lagi.¹

Sementara itu, apabila merujuk pada Pasal 1 angka (2) dan (4) Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Fidusia yang selanjutnya disebut UU Fidusia, maka lingkup dari hukum jaminan fidusia adalah benda atau barang yang tidak dapat dibebani oleh hak tanggungan. Artinya rumah susun yang merupakan benda yang melekat dan tidak dapat dipisahkan dari tanah itu sendiri sebagai ciri barang atau benda tidak bergerak telah digeser pemaknaannya oleh UU Rusun karena telah menghidupkan kembali jaminan fidusia di dalamnya.

Pertentangan antar norma ini membuktikan ketidakpahaman banyak pihak, khususnya legislator terhadap konsekuensi-konsekuensi hukum yang muncul setelah lahirnya UUPA. Salah satunya yang fundamental adalah dihapuskannya asas *domein verklaring*. Ialah suatu asas dalam hukum tanah kolonial yang menganggap negara tidak hanya badan penguasa melainkan pemilik tanah secara publik maupun privat.

Ketidaktundukan secara penuh jaminan hak-hak atas tanah termasuk dalam kaitan pengaturan rumah susun terhadap rezim UU Hak Tanggungan inilah secara tidak langsung juga berbenturan dengan UUPA. Sebab secara tegas UUPA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 menyebutkan bahwa Hak Milik, HGU dan HGB dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Adapun pertanyaan penelitian yang akan disajikan penulis dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana Pengaturan Jaminan Fidusia Atas Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG)-sarusun menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun?

¹ Pasal 27 UU Hak Tanggungan menyebutkan bahwa, ketentuan Undang-Undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun. Adapun penjelasan dalam ketentuan Pasal 27 UU Hak Tanggungan menyatakan secara tegas dan lugas bahwa, dengan ketentuan ini, hak tanggungan dapat dibebankan pada rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun yang didirikan di atas tanah hak pakai atas tanah negara.

2. Bagaimana Kepastian Hukum Pelaksanaan Jaminan Fidusia Atas Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) sarusun bagi pemilik Jaminan Fidusia?
3. Bagaimana konsep kedepan terhadap Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung yang dijaminan secara Fidusia sehingga dapat mewujudkan perlindungan hukum?

PENDEKATAN TEORI

1. Teori Hukum dan Pembangunan

Pengertian hukum dan pembangunan menurut Mochtar Kusumaatmadja adalah:

- a. Hukum adalah salah satu kaidah sosial yang merupakan cerminan dari nilai-nilai yang berlaku dalam masyarakat, sehingga hukum yang baik adalah hukum yang sesuai dengan hukum yang hidup (*living law*).
- b. Hukum tidak hanya kompleks kaidah asas yang mengatur, tetapi meliputi juga lembaga-lembaga dan proses yang diperlukan untuk mewujudkan berlakunya hukum itu dalam kenyataan.
- c. Hukum bercirikan pemaksaan oleh negara melalui alat-alat perlengkapannya, sebab tanpa kekuasaan hukum hanyalah kaidah anjuran.
- d. Penguasa harus memiliki semangat mengabdikan kepentingan umum (*sense of public service*) dan yang dikuasai memiliki kewajiban tunduk pada penguasa (*the duty of civil obedience*), keduanya harus dididik agar memiliki kesadaran kepentingan umum (*publik spirit*).

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum telah dielaborasi dengan sangat sistematis oleh Gustav Radbruch yang dikenal sebagai filsuf sekaligus ahli hukum yang berasal Jerman. Menurut Gustav Radbruch, ada 4 hal yang terkait erat dengan makna kepastian hukum yaitu:

Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya ia merupakan perundang-undangan. **Kedua**, bahwa hukum ini didasarkan pada fakta, bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti kemauan baik, kesopanan. **Ketiga**, fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping juga mudah dijalankan. **Keempat**, hukum positif tidak boleh sering diubah-ubah.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak

boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.

3. Teori Perlindungan Hukum

Bentuk Perlindungan Hukum terbagi menjadi menurut Satjipto Rahardo ada 2 yaitu :

- a. Perlindungan hukum yang bersifat Preventif merupakan perlindungan hukum yang bersifat pencegahan, perlindungan memberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintahan mendapat bentuk yang definitif, sehingga perlindungan hukum ini untuk mencegah terjadinya sengketa dan sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak.
- b. Perlindungan hukum yang bersifat refresif berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa, yang dikelompokkan menjadi 2 badan peradilan yaitu: Peradilan Umum dan Instansi Pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi.

METODE PENELITIAN

Adapun metode-metode penelitian yang dilakukan untuk membahas penelitian masalah tersebut adalah:

- 1 Jenis penelitian yang digunakan, adalah penelitian yang bersifat deskriptif, karena bermaksud untuk menggambarkan secara jelas tentang hal yang berhubungan dengan objek yang diteliti, sehingga tujuannya untuk memberikan data seteliti mungkin secara sistematis dan menyeluruh.
- 2 Lokasi Penelitian Penulis mengambil lokasi penelitian pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Jalan Haji Alwi Nomor 99 Tanjung Barat Jakarta Selatan.
- 3 Adapun jenis data yang di sajikan dalam penelitian ini adalah jenis data sekunder yang terdiri dari:
 - a. Bahan Hukum Primer
Bahan hukum primer meliputi Peraturan Perundang-undangan berkaitan dengan masalah yang diteliti yaitu Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, Peraturan Menteri dan Peraturan Perundang-undangan lainnya.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang berkaitan dengan ini yaitu melalui studi kepustakaan antara lain buku-buku, jurnal hukum, disertasi, makalah, tesis, artikel dan dokumen yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.²

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier meliputi sejumlah keterangan atau fakta secara langsung melalui wawancara dengan narasumber yang mengetahui segala informasi mengenai akta perjanjian sewa menyewa rumah dan data tambahan berasal dari kamus hukum.³

Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan yaitu metode dengan cara mengumpulkan data dengan mencari, mempelajari peraturan perundang undangan dan bahan hukum lain yang mendukung dengan materi skripsi ini dan mempelajari bahan hukum baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan badan hukum tersier.

HASIL PENELITIAN

A. Pengaturan Jaminan Fidusia Terhadap Bangunan Rumah Susun

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia berbicara tentang benda tidak bergerak khususnya bangunan gedung sebagai benda tetap, adalah suatu penyebutan yang janggal, penjaminan bangunan permanen secara terpisah dari tanah, dimana bangunan itu berdiri hanya mungkin dalam kerangka berfikir pemisahan benda secara horisontal.⁴

Pembebanan hak atas bangunan gedung dengan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia, pembebanan hak tersebut harus dibuat berdasarkan akta notaris yang didaftarkan pada instansi kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum.⁵

Instansi teknis yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung pada kabupaten/kota atau provinsi untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta akan melakukan

² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op. Cit.*, hlm. 13.

³ *Ibid.*

⁴ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, (PT. Citra Aditya Bakti: Bandung, 2005) Hlm. 151.

⁵ Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang *Penyelenggaraan Rumah Susun*, PP No. 13 LN. No. 23 tahun 2021, TLN No. 6625 psl. 59-60.

pencatatan dokumen-dokumen dalam akta notaris berupa:

- a. Identitas pemohon;
- b. Salinan SKBG Sarusun; dan
- c. Akta Fidusia.

Undang-undang Fidusia menggunakan istilah benda tidak bergerak bertujuan hanya kepada bangunan tanpa memperhatikan apakah bangunan itu bersatu dengan tanah, bangunan permanen atau tidak, padahal KUH Perdata mengatur bahwa bangunan permanen merupakan benda tetap yang menganut *asas accessie* serta Undang-Undang Pokok Agraria menganut asas pemisahan horisontal.⁶

Ruang lingkup lembaga jaminan fidusia diperlakukan lebih luas cakupannya oleh undang-undang, hal tersebut terlihat dalam lingkup kewenangannya selain diperuntukkan untuk benda-benda bergerak, lembaga jaminan fidusia juga berlaku untuk bangunan gedung yang tidak bisa dijaminakan melalui lembaga jaminan hak tanggungan.

Ketentuan yang mengatur pembebanan fidusia dalam Undang-Undang Rumah Susun telah memberikan kedudukan kepada Fidusia sebagai lembaga jaminan kebendaan yang keberadaannya diatur oleh undang-undang, sehingga dewasa ini dasar hukum berlakunya lembaga fidusia tidak hanya berdasarkan yurisprudensi tetapi telah diatur dalam bentuk Undang-Undang.⁷

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menggunakan asas pelekatan vertikal, sehingga rumah susun meskipun tidak jelas pemilikan atas tanahnya tetapi tetap diperhitungkan berdasarkan hak atas tanahnya dimana rumah susun itu berdiri, karena satuan rumah susun tersebut terpisah pemilikannya maka pemilik satuan rumah susun dapat menjaminkannya apabila berdiri diatas tanah barang milik negara, barang milik daerah dan tanah wakaf dengan cara sewa melalui lembaga jaminan Fidusia.

Satuan rumah susun yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Jaminan Fidusia adalah satuan rumah susun yang sifatnya dimiliki, bukan pinjam pakai, sewa, atau sewa beli. Satuan rumah susun pada rumah susun khusus dan rumah susun negara (Rusunawa) tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Jaminan Fidusia.⁸

⁶J. Satrio, *Op. Cit* , Hlm. 152

⁷Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, (Nuansa Madani: Jakarta, 2011) Hlm. 221.

⁸ Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, (PT. Kharisma Putra Utama: Depok, 2017) Hlm. 242.

Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) satuan rumah susun yang dibebani Jaminan Fidusia menjadi jaminan pelunasan utang pemilik satuan rumah susun atau Pemberi Fidusia atau debitor kepada Penerima Fidusia atau kreditor, Unsur-unsur Jaminan Fidusia atas Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) satuan rumah susun adalah:

- a. Pemberi Fidusia sebagai debitor;
- b. Penerima Fidusia sebagai kreditor;
- c. Perjanjian utang piutang antara Pemberi Fidusia dan Penerima Fidusia dapat dibuat dengan akta notaril;
- d. Objek Jaminan Fidusia yaitu Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) satuan rumah susun;
- e. Pejabat yang membuat Akta Jaminan Fidusia adalah notaris;
- f. Kantor Pendaftaran Fidusia adalah Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Provinsi.

Syarat sahnya pendaftaran jaminan fidusia atas Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) satuan rumah susun harus memenuhi 3 (tiga) tahapan yang bersifat kumulatif yaitu:

1. Adanya Perjanjian Utang Piutang.⁹

Pemilik satuan rumah susun pada rumah susun yang berdiri di atas tanah barang milik negara / daerah atau tanah wakaf dengan cara sewa berutang kepada bank, terjadi utang piutang antara pemilik satuan rumah susun kepada bank.

Pemilik satuan rumah susun berkedudukan sebagai pihak berutang (debitor) sedangkan pihak bank berkedudukan sebagai pihak berpiutang (kredior), Utang piutang antara pemilik satuan rumah susun dan pihak bank harus dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis (notariil), dalam perjanjian utang piutang ini pemilik satuan rumah susun berkedudukan sebagai Pemberi Fidusia sedangkan bank berkedudukan sebagai Penerima Fidusia.

Perjanjian utang piutang tersebut harus dibuat dengan akta notaril, yaitu akta yang dibuat oleh notaris, perjanjian utang piutang antara pemilik satuan rumah susun atau Pemberi Fidusia dan bank atau Penerima Fidusia merupakan perjanjian pokok dalam Jaminan Fidusia.

⁹ Urip Santoso, *Op. Cit.* Hlm. 243

2. Adanya Akta Jaminan Fidusia¹⁰

Untuk menjamin pelunasan utang pemilik satuan rumah susun atau Pemberi Fidusia (debitor) harus menyerahkan secara yuridis pemilikan satuan rumah susun yang berdiri di atas tanah barang milik negara/daerah atau tanah wakaf dengan cara sewa kepada bank sebagai Penerima Fidusia atau kreditor.

Penyerahan secara yuridis pemilikan satuan rumah susun yang berdiri di atas tanah barang milik negara/daerah atau tanah wakaf dengan cara sewa kepada bank sebagai Penerima Fidusia atau kreditor sebagai jaminan utang merupakan perjanjian ikutan atau perjanjian tambahan yang bersifat *accessoir* dari perjanjian pokok berupa perjanjian utang piutang.

Jaminan Fidusia merupakan perjanjian ikutan dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi prestasi, jika perjanjian pokoknya hapus maka perjanjian ikutan atau perjanjian tambahan juga ikut menjadi hapus.

Jika utang pemilik satuan rumah susun sebagai pemberi fidusia atau debitor dilunasi, maka perjanjian ikutan atau perjanjian tambahannya menjadi hapus.¹¹ Dalam Jaminan Fidusia terdapat 2 macam perjanjian, yaitu:

- 1) Perjanjian pokok berupa perjanjian utang piutang,
- 2) Perjanjian ikutan atau perjanjian tambahan berupa penyerahan secara yuridis atas objek Jaminan Fidusia pemberi fidusia kepada Penerima Fidusia.

Penyerahan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) satuan rumah susun oleh pemilik satuan rumah susun kepada bank sebagai penerima fidusia (kreditor) merupakan perjanjian ikutan yang dibuktikan dengan Akta Jaminan Fidusia yang dibuat oleh notaris.¹²

Akta Jaminan Fidusia yang dibuat oleh notaris sekurang-kurangnya memuat:

- a. Identitas pihak pemberi dan penerima fidusia;
- b. Data perjanjian pokok yang dijamin fidusia;
- c. Uraian mengenai benda yang menjadi objek jaminan fidusia;
- d. Nilai penjaminan; dan

¹⁰ Urip Santoso, *Op. Cit.* Hlm. 244.

¹¹ Indonesia, Undang-Undang tentang *Jaminan Fidusia*, UU. No. 42, LN. No. 168 Tahun 1999, TLN Nomor 3889, Pasal 4.

¹² Indonesia, Undang-Undang tentang *Jaminan Fidusia*, UU. No. 42, LN. No. 168 Tahun 1999, TLN Nomor 3889, Pasal 5.

e. Nilai benda yang menjadi objek jaminan fidusia.

3. Adanya Pendaftaran Jaminan Fidusia¹³

Untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum, tertib administrasi, dan asas publisitas dalam jaminan fidusia, maka Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) satuan rumah susun yang berdiri di atas tanah barang milik negara/daerah atau tanah wakaf dengan cara sewa yang dijadikan jaminan utang dengan dibebani Jaminan Fidusia wajib didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia.

Permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia dilakukan oleh Penerima Fidusia, kuasa atau wakilnya dengan melampirkan pernyataan pendaftaran jaminan fidusia dan Kantor Pendaftaran Fidusia mencatat Jaminan Fidusia dalam buku daftar Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran.

Pendaftaran Jaminan Fidusia oleh Penerima Fidusia yang didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia menjadi tanda lahirnya Jaminan Fidusia dan memberikan hak yang didahulukan (*preferen*) kepada penerima fidusia terhadap kreditor lain.

Sebagai tanda bukti terjadinya Jaminan Fidusia, Kantor Pendaftaran Fidusia menerbitkan Sertifikat Jaminan Fidusia, dan menyerahkan kepada penerima fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran.

Sertifikat Jaminan Fidusia merupakan salinan dari Buku Daftar Fidusia, Jaminan Fidusia lahir pada tanggal yang sama dengan tanggal dicatatnya Jaminan Fidusia dalam buku daftar Fidusia.

Sertifikat Jaminan Fidusia mencantumkan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, berdasarkan kata-kata ini maka Sertifikat Jaminan Fidusia mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.¹⁴

Eksekusi terhadap Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) sarusun yang berdiri di atas tanah barang milik negara / daerah atau tanah wakaf dengan cara sewa yang menjadi objek Jaminan Fidusia dapat dilaksanakan jika pemberi fidusia wanprestasi dengan

¹³ Urip Santoso, *Op. Cit.* Hlm. 245.

¹⁴ Indonesia, Undang-Undang tentang *Jaminan Fidusia*, UU. No. 42, LN. No. 168 Tahun 1999, TLN Nomor 3889, Pasal 15.

cara:

- a. Pelaksanaan titel eksekutorial oleh penerima fidusia;
- b. Penjualan satuan rumah susun yang menjadi objek jaminan fidusia atas kekuasaan Penerima Fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;
- c. Penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan Pemberi Fidusia dan Penerima Fidusia, jika dengan cara demikian dapat diperoleh dengan harga yang tertinggi yang menguntungkan para pihak.

Dalam hal hasil eksekusi melebihi nilai penjaminan, Penerima Fidusia wajib mengembalikan kelebihan tersebut kepada Pemberi Fidusia serta apabila hasil eksekusi tidak mencukupi untuk pelunasan utang, Pemberi Fidusia (*debitor*) tetap bertanggung jawab atas utang yang belum terbayar.

B. Pelaksanaan Jaminan Fidusia Yang Dapat Memberikan Kepastian Hukum

Kepastian Hukum dalam pelaksanaan Jaminan Fidusia berkaitan dengan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) tidak dapat dilepaskan dari definisi SKBG itu sendiri yaitu :

“Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun merupakan surat tanda bukti kepemilikan atas Sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa”¹⁵

Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, terdiri atas:

- a. Salinan buku bangunan gedung;
- b. Salinan surat perjanjian sewa atas tanah;
- c. Gambar denah lantai pada tingkat Rumah Susun yang bersangkutan yang menunjukkan Sarusun yang dimiliki; dan

¹⁵ Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang *Penyelenggaraan Rumah Susun*, PP No. 13 LN. No. 23 tahun 2021, TLN No. 6625 psl. 50

- d. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan.

Jangka waktu berlakunya Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun yang berdiri di atas barang milik negara / daerah berupa tanah atau tanah wakaf tidak melebihi jangka waktu sewa atas tanah dan dalam hal Rumah Susun dibangun oleh mitra di atas tanah wakaf, setelah berakhirnya jangka waktu sewa atas tanah dan tidak diperpanjang pengalihan Rumah Susun dilakukan berdasarkan perjanjian sewa atas tanah.

Jaminan kepastian hukum Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) rumah susun yang berdiri di atas tanah barang milik negara / daerah atau tanah wakaf dengan cara sewa adalah dibuatnya Salinan Surat Perjanjian Sewa Atas Tanah yang dibuat oleh Pelaku Pembangunan yang ditandatangani dihadapan notaris sebelum pembangunan rumah susun dimulai, dengan jangka waktu perjanjian diberikan selama 60 (enam puluh) tahun sejak ditandatanganinya perjanjian.¹⁶

Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) rumah susun wajib didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia sesuai peraturan perundang-undangan yaitu:

“Benda yang dibebani dengan jaminan Fidusia Wajib didaftarkan”¹⁷

“Kantor Pendaftaran Fidusia menerbitkan dan menyerahkan kepada Penerima Fidusia Sertifikat Jaminan Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran, Jaminan Fidusia lahir pada tanggal yang sama dengan tanggal dicatatnya Jaminan Fidusia dalam Buku Daftar Fidusia”¹⁸.

Peraturan perundang-undangan di Indonesia secara umum mengatur syarat-syarat kepastian hukum yang harus dipenuhi yaitu:

1. Kepastian perumusan norma dan prinsip hukum yang tidak bertentangan satu dengan lainnya, baik dari pasal-pasal perundang-undangan secara keseluruhan maupun kaitannya dengan pasal-pasal lainnya yang berada diluar undang-undang tersebut.
2. Kepastian dalam pelaksanaan norma-norma dan prinsip hukum undang-undang tersebut.

Sesuai dengan kedua persyaratan tersebut, seorang ahli hukum berpendapat bahwa:

“Dalam pelaksanaan Undang-Undang, kepastian hukum harus memiliki daya mengikat

¹⁶ Indonesia, Peraturan Menteri tentang *Bentuk Dan Tata Cara Penerbitan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun*, Permen PU No. 17, BN No. 289 Tahun 2021, Pasal. 5

¹⁷ Indonesia, Undang-Undang tentang *Jaminan Fidusia*, UU. No. 42, LN. No. 168 Tahun 1999, TLN Nomor 3889, Pasal 11.

¹⁸ Indonesia, Undang-Undang tentang *Jaminan Fidusia*, UU. No. 42, LN. No. 168 Tahun 1999, TLN Nomor 3889, Pasal 14.

kepada masyarakat dengan kata lain keefektifan suatu kepastian hukum apabila undang-undang sudah dilaksanakan dan diterima oleh masyarakat.¹⁹”

Dengan demikian masalah kepastian hukum merupakan suatu hal yang terletak pada substansi undang-undangnya, subjek penyelenggaranya, subjek penerima undang-undang serta fasilitas-fasilitasnya yang disediakan untuk pelaksanaan undang-undang tersebut.

Tujuan pendaftaran jaminan fidusia adalah untuk memperoleh kepastian hukum bagi para pihak, selain untuk melahirkan hak kebendaan serta memenuhi asas publisitas, seluruh norma dalam peraturan perundang-undangan harus terlaksana, jika normanya saja masih meragukan bagaimana mungkin dapat memberikan kepastian hukum dalam pelaksanaan norma tersebut.²⁰

Sebagai pembuktian, apabila benda yang menjadi objek jaminan fidusia telah terdaftar pada Kantor Pendaftaran Fidusia yaitu dengan diterbitkannya dan diserahkan Sertifikat Jaminan Fidusia kepada Penerima Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal permohonan pendaftaran fidusia yang dicatat dalam Buku Daftar Fidusia.

Bentuk Kepastian Hukum lainnya yaitu bahwa Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Sarusun dapat dilakukan proses penghapusan jika:

- a. Tanah dan atau bangunannya musnah;
- b. Perjanjian sewa atas tanah berakhir dan tidak diperbaharui; atau
- c. Pelepasan hak secara sukarela.

Penghapusan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Sarusun karena tanah dan/ atau bangunannya musnah dilakukan berdasarkan permohonan dari:

- a. Pemilik tanah jika tanah musnah;
- b. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) jika bangunan musnah; atau
- c. Pemilik tanah atau Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) jika tanah dan bangunan musnah.

Permohonan Penghapusan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung ((SKBG) Sarusun harus diajukan secara tertulis dengan melampirkan dokumen sebagai berikut:

¹⁹ Kamello Tan, *Op. Cit.* Hlm. 118.

²⁰ Kamello Tan, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang didambakan*, (Bandung: PT. ALUMNI, 2019) Hlm. 129.

- a. Surat permohonan pendaftaran Penghapusan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Sarusun yang ditandatangani oleh Pemilik Tanah atau PPPSRS;
- b. Pernyataan yang menjelaskan alasan bahwa tanah dan/atau bangunannya musnah; dan
- c. Identitas Pemilik Tanah.

Penghapusan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Sarusun karena perjanjian sewa atas tanah berakhir dan tidak diperbaharui dilakukan berdasarkan permohonan dari pemilik tanah, apabila penghapusan karena pelepasan hak secara sukarela harus dilakukan berdasarkan permohonan dari pemilik sarusun atau pihak lain atas nama pemilik kepada Instansi Teknis untuk dilakukan pemeriksaan dan penilaian terhadap dokumen serta pencatatan penghapusan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Sarusun.

Permohonan tersebut diajukan secara tertulis dengan melampirkan dokumen sebagai berikut:

- a. Akta notaris yang menyatakan bahwa pemegang yang bersangkutan melepaskan hak tersebut; dan
- b. Surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak tersebut yang dibuat didepan dan disaksikan oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS).

Untuk pembatalan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung ((SKBG) Sarusun dilakukan harus berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, serta dilakukan oleh Instansi Teknis berdasarkan permohonan pihak yang berkepentingan dan selanjutnya dilakukan pemeriksaan dan penilaian terhadap dokumen serta mencatat pembatalan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Sarusun.

Permohonan pembatalan tersebut harus melampirkan dokumen-dokumen sebagai berikut:

- a. Salinan putusan pengadilan yang menyatakan bahwa Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Sarusun telah batal, dibatalkan atau dicabut;
- b. Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Sarusun atau keterangan mengenai keberadaan SKBG sarusun jika SKBG sarusun tersebut tidak ada pada pemohon; dan
- c. Identitas pemohon;

Untuk pembaharuan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Sarusun dilakukan

oleh pemilik SKBG sarusun melalui Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS), dengan mengajukan permohonan baru perjanjian sewa atas tanah.

Persyaratan untuk permohonan baru perjanjian sewa atas tanah barang milik negara atau barang milik daerah berupa tanah dilakukan dengan memperhatikan kebutuhan Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah.

Permohonan baru perjanjian sewa atas tanah barang milik negara atau barang milik daerah berupa tanah diberikan paling lama 30 (tiga puluh) tahun sejak ditandatanganinya perjanjian tertulis, dan permohonan permohonan baru perjanjian sewa harus diajukan 3 (tiga) tahun sebelum berakhirnya perjanjian sewa atas tanah oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) kepada pemilik tanah dengan mempertimbangkan:

- a. Keandalan bangunan rumah susun; dan
- b. Kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah berdasarkan rekomendasi tertulis dari Pemerintah Daerah masing-masing sesuai dengan kewenangannya.

Terhadap pendaftaran pembaharuan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Sarusun, Instansi Teknis melakukan pemeriksaan dan penilaian terhadap dokumen serta melakukan pencatatan terhadap pembaharuan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Sarusun sesuai jangka waktu pembaharuan sewa atas tanah yang dilakukan berdasarkan permohonan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) dengan melampirkan dokumen-dokumen :

- a. Surat permohonan pembaharuan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Sarusun;
- b. Perpanjangan perjanjian sewa atas tanah;
- c. Sertifikat Laik fungsi yaitu sertifikat yang diberikan oleh pemerintah daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebelum dapat dimanfaatkan; dan
- d. Identitas pemohon.

Dalam hal pembebanan jaminan fidusia, undang-undang telah menetapkan harus dilakukan dengan akta notaris, hal tersebut disebabkan karena akta notaris memiliki kekuatan pembuktian lahir sesuai dengan asas *acta publica probant sese ipsa*, sedangkan akta di bawah tangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian lahir karena tanda tangan pada akta di bawah tangan masih dapat dipungkiri, akta notaris mempunyai kekuatan hukum dan kepastian hukum yang lebih besar

daripada akta di bawah tangan.²¹

Latar belakang Undang-Undang Jaminan Fidusia menetapkan bentuk perjanjian jaminan fidusia harus dengan akta notaris adalah :

1. Akta notaris adalah akta otentik sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna, akta notaris dalam pembebanan jaminan fidusia dimaksudkan untuk mendapatkan nilai otentisitas dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat sebagai alat bukti yang kuat bagi para pihak dan pihak ketiga termasuk ahli waris maupun orang yang meneruskan hak tersebut;
2. Objek jaminan fidusia pada umumnya adalah benda bergerak;
3. Undang-undang melarang adanya fidusia ulang.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa masalah Kepastian Hukum tentang pelaksanaan Jaminan Fidusia berkaitan dengan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) harus diatur dalam bentuk peraturan tersendiri, tidak dapat disatukan dengan peraturan fidusia karena hal tersebut akan mengakibatkan ketidakpastian hukum.

Kepastian Hukum terhadap Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Sarusun yang diterbitkan atas Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah yang dibebani Jaminan Fidusia menjadi tidak mempunyai kepastian hukum, hal tersebut disebabkan sebelumnya telah diterbitkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pasal 4 ayat 2 dan penjelasannya telah sempurna, bahwa jaminan kebendaan terhadap Hak Pakai atas tanah negara wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Sementara Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Sarusun yang diterbitkan atas tanah wakaf dengan cara sewa tidak menimbulkan masalah hukum.

C. Konsep Perlindungan Hukum Terhadap Jaminan Fidusia

Perlindungan Hukum dalam pelaksanaan Jaminan Fidusia berkaitan dengan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) sarusun tidak dapat dilepaskan dari proses penerbitan SKBG itu sendiri yaitu:

“Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Sarusun pertama kali diterbitkan atas

²¹ Kamello Tan, *Op. Cit*, Hlm. 130.

nama Pelaku Pembangunan dan apabila Sarusun terjual, Pelaku Pembangunan harus mengajukan pendaftaran peralihan hak SKBG Sarusun pada Buku Bangunan Gedung menjadi atas nama Pemilik kepada Instansi Teknis.”²²

Perlindungan Hukum dalam masalah Peralihan Hak tersebut adalah bahwa :

“Peralihan hak SKBG Sarusun dapat dilakukan dengan cara jual beli, pewarisan atau cara lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan harus menjamin Sarusun dimiliki dan dihuni oleh MBR.”²³

Peralihan hak Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Sarusun dengan cara jual beli hanya dapat dilaksanakan melalui Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan dan harus dibuat Akta Jual Beli dihadapan notaris yang diajukan oleh penerima hak atau pihak lain atas nama penerima hak kepada Instansi Teknis.

Permohonan pendaftaran Peralihan hak Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Sarusun dengan cara jual beli harus diajukan secara tertulis dan ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya dengan melampirkan :

- a. Surat Kuasa tertulis dari penerima hak dalam hal yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak.
- b. Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh notaris.
- c. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak.
- d. Bukti identitas penerima hak, dan
- e. SKBG Sarusun.

Perlindungan hukum atas Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) sarusun yang diperoleh melalui pewarisan diatur :

“Peralihan hak SKBG Sarusun dengan cara pewarisan dilakukan berdasarkan penetapan Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan bahwa ahli waris memenuhi persyaratan sebagai MBR, apabila ahli waris tidak memenuhi persyaratan sebagai MBR ahli waris wajib

²²Indonesia, Peraturan Menteri tentang *Bentuk Dan Tata Cara Penerbitan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun*, Permen PU No. 17, BN No. 289 Tahun, Pasal 15

²³ *Ibid*, Pasal. 16

mengalihkan kepemilikan kepada Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan.”²⁴

Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan (BP3) adalah badan yang dibentuk oleh Pemerintah Pusat untuk mempercepat penyediaan rumah umum yang layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah²⁵

Pembentukan Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan (BP3) bertujuan untuk:

- a. mempercepat penyediaan Rumah Umum;
- b. menjamin bahwa Rumah Umum hanya dimiliki dan dihuni oleh masyarakat berpenghasilan rendah;
- c. menjamin tercapainya asas manfaat Rumah Umum; dan
- d. melaksanakan berbagai kebijakan di bidang Rumah Umum dan Rumah Khusus.

Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan (BP3) mempunyai fungsi mempercepat Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Untuk melaksanakan fungsi Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan (BP3) bertugas:

- a. melakukan upaya percepatan pembangunan Perumahan;
- b. melaksanakan pengelolaan Dana Konversi dan pembangunan Rumah sederhana serta Rumah Susun Umum;
- c. melakukan koordinasi dalam proses perizinan dan pemastian kelayakan hunian;
- d. melaksanakan penyediaan tanah bagi Perumahan;
- e. melaksanakan pengelolaan Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Khusus serta memfasilitasi penghunian, pengalihan, dan pemanfaatan;
- f. melaksanakan pengalihan kepemilikan Rumah Umum dengan kemudahan yang diberikan oleh pemerintah;
- g. menyelenggarakan koordinasi operasional lintas sektor, termasuk dalam penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
- h. melakukan pengembangan hubungan kerja sama di bidang Rumah Susun dengan berbagai instansi di dalam dan di luar negeri.

²⁴ *Ibid*, Pasal. 18

²⁵Indonesia, Peraturan Presiden RI Nomor 9 Tahun 2021 tentang *Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan*, LN Tahun 2021 No. 60 Pasal. 1.

Sedangkan untuk badan pelaksana mempunyai tugas :

“Badan Pelaksana mempunyai tugas melaksanakan percepatan penyelenggaraan Perumahan”²⁶

Dalam melaksanakan tugas Badan Pelaksana menyelenggarakan fungsi:

- a. penyusunan rencana jangka panjang dan rencana strategis BP3;
- b. penyusunan kebijakan teknis, program, anggaran, dan rencana operasional percepatan pembangunan Perumahan;
- c. pelaksanaan percepatan pembangunan Perumahan;
- d. pelaksanaan pengelolaan Dana Konversi dan pembangunan Rumah sederhana serta Rumah Susun Umum;
- e. pelaksanaan koordinasi pertzinan dan pemastian kelayakan hunian;
- f. pelaksanaan penyediaan tanah bagi Perumahan;
- g. pelaksanaan pengelolaan Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Khusus serta fasilitasi penghunian, pengalihan, dan pemanfaatan;
- h. pelaksanaan pengalihan kepemilikan Rumah Umum dengan kemudahan yang diberikan oleh pemerintah;
- i. pelaksanaan koordinasi operasional lintas sektor, termasuk dalam penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
- j. pelaksanaan pengembangan hubungan kerja sama di bidang Rumah Susun dengan berbagai instansi di dalam dan di luar negeri;
- k. pelaksanaan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan atas pelaksanaan percepatan pembangunan Perumahan; dan
- l. pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Dewan Pembina

Untuk pembebanan hak, Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) sarusun dapat dibebani dengan jaminan fidusia yang dibuat berdasarkan akta notaris dalam bahasa Indonesia dan merupakan akta jaminan fidusia, berkaitan dengan hal tersebut Pemerintah telah menerbitkan beberapa peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pelaksanaan pembebanan hak

²⁶ *Ibid*, Pasal. 11

dengan Jaminan Fidusia.

Adalah Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Nomor 9 Tahun 2013 tentang Pemberlakuan Pendaftaran Jaminan Fidusia Secara Elektronik dan Nomor 10 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia Secara Elektronik Jo. Surat Edaran Ditjen AHU Nomor AHU-06.OT.03.01 Tahun 2013 tentang Pemberlakuan Sistem Administrasi Pendaftaran Jaminan Fidusia Secara Elektronik (*Online System*) pada kantor pendaftaran fidusia diseluruh Indonesia dengan tujuan supaya pelayanan pendaftaran fidusia aman, nyaman, cepat dan bersih sebagai amanat dan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 sebagai salah bentuk perlindungan hukum.

Ketentuan Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia Jo. Peraturan Pemerintah RI Nomor 21 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia Dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia mensyaratkan adanya kewajiban untuk melaksanakan penghapusan jaminan fidusia jika :

“Jaminan Fidusia hapus karena hal-hal sebagai berikut :²⁷

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan fidusia.
- b. Pelepasan hak atas Jaminan Fidusia oleh Penerima Fidusia; atau
- c. Musnahnya benda yang menjadi objek jaminan Fidusia (tidak menghapuskan klaim asuransi).

Disebabkan tidak adanya sanksi dan kejelasan terkait pihak mana yang dapat melaksanakan penghapusan jaminan fidusia, mengakibatkan kewajiban ini menjadi tidak ditaati, implikasinya secara yuridis terhadap debitur (pemberi fidusia) adalah tidak dapat didaftarkannya kembali objek fidusia tersebut, sehingga harapan untuk memperoleh perlindungan hukum terhadap Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Sarusun dalam kontek Jaminan kebendaan, berkaitan dengan SKBG sarusun sebagai objek jaminan utang tidaklah sempurna artinya tidak ada kepastian hak dan perlindungan kepada pemegang SKBG apakah bisa menjaminkan SKBG sarusunnya melalui lembaga jaminan fidusia atau tidak, karena hal tersebut telah diatur sebelumnya dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.

²⁷ Indonesia, Undang-Undang tentang *Jaminan Fidusia*, UU. No. 42, LN. No. 168 Tahun 1999, TLN Nomor 3889, Pasal 25.

KESIMPULAN

1. Dalam penelitian tesis ini ditemukan adanya ketidaksinkronan peraturan Perundang-undangan antara Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, hal tersebut disebabkan karena adanya **dualisme peraturan** yang mengatur tentang Jaminan kebendaan yaitu Lembaga Jaminan Hak Tanggungan dan Lembaga Jaminan Fidusia.
2. Dalam penelitian tesis ini ditemukan bahwa Kepastian Hukum terhadap Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Sarusun yang diterbitkan atas Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah yang dibebani Jaminan Fidusia menjadi tidak mempunyai kepastian hukum, hal tersebut disebabkan setelah terbitnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pasal 4 ayat 2 dan penjelasannya telah sempurna, bahwa jaminan kebendaan terhadap Hak Pakai atas tanah negara wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Sementara Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Sarusun yang diterbitkan atas tanah wakaf dengan cara sewa tidak menimbulkan masalah hukum.
3. Dalam penelitian tesis ini bahwa pada prinsipnya Perlindungan Hukum itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum terhadap kepemilikan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Sarusun dalam konteks Jaminan kebendaan, berkaitan dengan SKBG sarusun sebagai objek jaminan utang tidaklah sempurna artinya tidak ada kepastian hak kepada pemegang SKBG apakah bisa menjaminkan SKBG sarusunya melalui lembaga jaminan fidusia atau tidak, karena hal tersebut telah diatur sebelumnya dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.

SARAN

1. Pemerintah dan Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) harus segera merevisi Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, terutama pasal yang mengatur tentang tanda bukti kepemilikan atas sarusun diatas tanah barang milik negara/daerah berupa tanah yang diterbitkan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Sarusun, karena pada dasarnya tanah barang milik negara/daerah merupakan Hak Pakai atas tanah negara.
2. Pemerintah, dalam hal ini Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dengan Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia serta Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN), untuk jangka pendek segera berkoordinasi membuat

klausula baku tentang Tata Cara Teknis Pengaturan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Sarusun dan Lembaga Jaminan Fidusia/Lembaga Jaminan Hak Tanggungan sehingga dapat menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap masyarakat.

3. Pemerintah, dalam hal ini Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat, Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia serta Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) berkoordinasi untuk melakukan harmonisasi peraturan sehingga tidak terjadi pertentangan norma yang mengatur tentang Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Sarusun, Lembaga Jaminan Fidusia/Lembaga Jaminan Hak Tanggungan yang berkaitan dengan Hukum Tanah Nasional.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Adriaan W. Bedner, et. al., eds., *Seri Unsur-Unsur Penyusun Bangunan Negara Hukum: Kajian Sosio-Legal*, Denpasar: Pustaka Larasan, 2012.

Arie Sukanti Hutagalung., dkk, *Asas-Asas Hukum Agraria*, Jakarta: s.n., 1997.

_____, *Kondominium dan Permasalahannya*, Jakarta: Badan Penerbit FH UI Press, 2007.

Daud Ali Mohamad, *Sistem Ekonomi Islam Zakat dan Wakaf*, Jakarta: UI-Press, 1988.

Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Nuansa Madani: Jakarta, 2011.

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

Juhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Nuansa Madani: Jakarta, 2011.

Kamello Tan, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang didambakan*, Bandung: PT. ALUMNI, 2019.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Depok : Rajawali Pers, 2019.

Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, PT. Kharisma Putra Utama: Depok, 2017.

Perundang-Undangan

Indonesia, *Undang-undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5, LN No. 104 Tahun 1960, TLN Nomor 5252.

_____, *Peraturan Menteri Dalam Negeri tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya*, No. 1 Tahun 1977.

_____, *Peraturan Pemerintah tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai atas Tanah*, PP Nomor 40, Lembaran Negara Nomor 58 Tahun 1996, TLN Nomor 3643.

_____, *Undang-Undang tentang Jaminan Fidusia*, UU Nomor No. 42, LN Nomor 168 Tahun 1999, TLN Nomor 3889.

_____, *Undang-Undang Tentang Wakaf*, UU. No. 41 LN No. 159 Tahun 2004. TLN No. 4459,

_____, *Undang-Undang Tentang Perbendaharaan Negara*, UU Nomor 1, LN Nomor 5 Tahun 2004, TLN Nomor 4355.

_____, *Undang-Undang Tentang Rumah Susun*, UU. No. 20 LN No. 108 Tahun 2011. TLN No. 5252.

_____, *Undang-Undang tentang Perbendaharaan Negara*, UU Nomor 1, LN No. 5 Tahun 2014, TLN No. 4355.

_____, *Undang-Undang Tentang Administrasi Pemerintahan*, UU No. 30, LN No. 292, Tahun 2014, TLN No. 5601.

_____, *Peraturan Pemerintah Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah*, PP No. 6, LN No. 20, Tahun 2006, TLN No. 4609.

_____, *Peraturan Pemerintah Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah*, PP No. 27, LN No. 92 Tahun 2014, TLN No. 5533.

_____, *Peraturan Pemerintah tentang Penyelenggaraan Rumah Susun*, PP. No 13, LN No. 23 tahun 2021, TLN No. 6625

_____, *Peraturan Presiden RI Nomor 9 Tahun 2021 tentang Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan*, LN Tahun 2021 No. 60.

_____, *Peraturan Menteri tentang Bentuk Dan Tata Cara Penerbitan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun*, Permen PU No. 17, BN No. 289 Tahun 2021.