

Rumah Susun Sebagai Obyek Jaminan Kebendaan Dalam Perjanjian Kredit

N. Budi Arianto Wijaya

Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Email: nikolauswijaya@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini dimaksudkan untuk menganalisis rumah susun dapat dijadikan obyek jaminan kebendaan dalam perjanjian kredit, dengan langkah awal menganalisis hak-hak kebendaan atas tanah apa saja yang dapat digunakan untuk membangun rumah susun, menganalisis berapa lama kepemilikan atas satuan rumah susun. Penelitian ini merupakan penelitian normative yang dilakukan dengan menganalisis berbagai peraturan perundangan yang berhubungan dengan hak-hak kebendaan atas tanah, perjanjian kredit dan jaminan seperti KUH Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria, Undang-Undang Rumah Susun, Undang-Undang Hak Tanggungan dan Undang-Undang Jaminan Fidusia.

Kata Kunci: Jaminan Kebendaan, Kredit Pemilikan Rumah Susun



This work is licensed under a [Lisensi Creative Commons Atribusi-BerbagiSerupa 4.0 Internasional](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).

PENDAHULUAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1) menyebutkan, bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia. Di samping itu, sebagai bagian dari masyarakat internasional yang turut menandatangani Deklarasi Rio de Janeiro, Indonesia selalu aktif dalam kegiatan-kegiatan yang diprakarsai oleh United Nations Centre for Human Settlements. Jiwa dan semangat yang tertuang dalam Agenda 21 dan Deklarasi Habitat II adalah bahwa rumah merupakan kebutuhan dasar manusia dan menjadi hak bagi semua orang untuk menempati hunian yang layak dan terjangkau (adequate and affordable shelter for all). Dalam Agenda 21 ditekankan pentingnya rumah sebagai hak asasi manusia. Hal itu telah sesuai pula dengan semangat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Mendapatkan tempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup berhubungan dengan permasalahan properti, properti disini diartikan sebagai harta berupa tanah dan bangunan beserta sarana, prasarana dan utilitas umum yang tidak bisa dipisahkan dengan tanah tersebut.

Mendapatkan tempat tinggal berupa rumah merupakan idaman setiap orang baik berupa rumah tapak ataupun rumah susun. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Pertumbuhan penduduk yang tinggi dan disisi lain ketersediaan lahan yang semakin terbatas membuat harga rumah tapak semakin tinggi dan tidak terjangkau bagi masyarakat kebanyakan. Penyediaan rumah dalam bentuk rumah susun menjadi alternatif dalam memenuhi kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal. Pembangunan rumah susun memiliki karakter yang berbeda dengan rumah tapak, apabila memiliki rumah tapak maka pemilik berhak atas hak atas tanah dan bangunan yang berada di atasnya tetapi pada rumah susun pemilik hanya berhak atas bagian sendiri berupa bangunan

yang ditempati dan secara bersama sama berhak atas bagian bersama dan benda bersama termasuk benda bersama adalah tanah tempat berdirinya rumah susun. Banyak terjadi permasalahan di masyarakat sehubungan dengan pembelian rumah susun seperti status tanah yang tidak jelas, legalitas yang tidak sesuai prosedur, pengelolaan rumah susun yang menimbulkan perselisihan antara pengelola dan pemilik, Bank yang tidak bersedia membiayai kredit pemilikan rumah susun dan banyak permasalahan lainnya.

Pembeli rumah susun banyak yang tidak menyadari bagaimana status kepemilikan rumah susunnya, berapa lama rumah susun dapat dimiliki dan dapatkah dijadikan jaminan dalam mengajukan kredit perbankan. Status hak atas tanah pada pembanguna rumah susun mempengaruhi status kepemilikan atas rumah susun, mempengaruhi jangka waktu kepemilikan rumah susun dan mempengaruhi juga apakah bank mau membiayai kepemilikan rumah susun dengan menjaminkan rumah susun yang bersangkutan. Pengaturan rumah susun pada Undang-Undang No 20 Tahun 2011 telah dilengkapi dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun. Selain itu pengaturan rumah susun juga ada mengalami perubahan dengan adanya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No 2 tahun 2022 Tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang uang pada Pasal 51 merubah beberapa ketentuan yang ada pada UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Rumusan Masalah: Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan maka dapat dirumuskan beberapan rumusan masalah yaitu: Hak Hak kebendaan atas tanah apa saja yang dapat digunakan untuk membangun rumah susun? Berdasarkan hak-hak kebendaan atas tanah yang dapat digunakan untuk membangun rumah susun, berapa lamakah kepemilikan atas suatu rumah susun? Jaminan kebendaan apakah yang dapat digunakan dalam perjanjian kredit dengan jaminan rumah susun? Tujuan Penelitian: Berkaitan dengan permasalahan pokok yang harus dicari jawabannya, maka penelitian ini bertujuan untuk: Mengetahui hak kebendaan atas tanah apa saja yang dapat digunakan untuk membangun rumah susun dan berapa lamakah kepemilikan atas suatu rumah susun. Mengetahui berapa lama kepemilikan atas satuan rumah susun. Mengetahui jaminan kebendaan apa saja yang dapat digunakan dalam perjanjian kredit dengan jaminan rumah susun.

Tinjauan Pustaka

Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok yaitu perjanjian yang mengatur mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur. Sebagai perjanjian pokok maka perjanjian kredit juga merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya misalnya perjanjian pengikatan jaminan. Didalam KUH Perdata tidak dikenal terminologi perjanjian kredit, yang dikenal adalah perjanjian pinjam meminjam seperti yang diatur dalam Pasal 1754 KUH Perdata: *"Perjanjian pinjam meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula"*. Perjanjian pinjam meminjam disini mempunyai obyek barang yang habis dipakai baik itu barang-barang ataupun uang. Untuk obyek uang dapat terlihat dari Pasal 1756 ayat (1) KUH Perdata: *"Utang yang terjadi karena peminjaman uang hanyalah terdiri atas jumlah uang yang disebutkan dalam persetujuan"* Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, S.H. Menggunakan pinjam mengganti untuk istilah pinjam meminjam seperti apa yang diatur pada

Pasal 1754.¹ Menurut beliau (mengutip pendapat Dr. Wirjono Prodjodikoro, S.H.) perjanjian pinjam uang bersifat riil, hal ini tersimpul dari kalimat “Pihak kesatu menyerahkan uang itu kepada pihak lain” dan bukan “mengikatkan” diri untuk menyerahkan uang.² Menurut F. Van Der Feltz perjanjian pinjam mengganti adalah suatu perjanjian riil. Perjanjian ini baru terjadi setelah ada penyerahan (*overgave*). Selama benda (uang) belum diserahkan maka Bab XIII KUH Perdata belum dapat diterapkan. Apabila dua pihak telah mufakat mengenai semua unsur-unsur dalam perjanjian pinjam mengganti, maka tidak berarti bahwa perjanjian tentang pinjam mengganti itu telah terjadi. Yang terjadi baru hanya perjanjian “untuk” mengadakan perjanjian pinjam mengganti (*overeenkomst tot het aangaan van een overeenkomst van verbruiklening*). Apabila uang “diserahkan” kepada pihak peminjam, lahirlah perjanjian pinjam mengganti dalam pengertian Undang-undang menurut Bab XIII Buku III KUH Perdata. Sehingga disini ada dua perjanjian yang berdampingan:

- a. Perjanjian untuk mengadakan perjanjian pinjam mengganti (*overeenkomst tot het aangaan van de overeenkomst van verbruiklening*), yaitu perjanjian timbal balik, yang tidak bernama, yang diatur didalam bagian umum (*Algemeen Deel*) Hukum Perikatan, dimana pihak yang satu wajib menyerahkan uang yang dipinjamkan, sedangkan pihak yang lain wajib menerima uang itu.
- b. Perjanjian pinjam mengganti (*de overeenkomst van verbruiklening*), yaitu perjanjian sepihak, bernama (*een eenzijdige benoemde overeenkomst*) yang diatur di dalam Pasal 1754-1759 KUH Perdata.

Dalam perjanjian juga dikenal asas *pacta sunt servanda* yang mengajarkan bahwa terhadap suatu kontrak/perjanjian yang dibuat secara sah dan sesuai hukum yang berlaku, serta sesuai pula dengan kebiasaan dan kelayakan, sehingga diasumsi sebagai kontrak yang dibuat dengan itikad baik, maka klausula-klausula dalam kontrak/perjanjian seperti itu mengikat para pihak yang membuatnya, dimana kekuatan mengikatnya setara dengan kekuatan mengikatnya sebuah undang-undang, dan kerenanya pula pelaksanaan kontrak seperti itu tidak boleh baik merugikan pihak lawan dalam kontrak maupun merugikan pihak ketiga di luar para pihak dalam kontrak tersebut.³ Kekuatan hukum yang diberikan kepada individu untuk membentuk hubungan hukum dengan pihak-pihak lain melalui kontrak, wasiat, pernikahan, dan sebagainya, merupakan salah satu kontribusi besar dari hukum kepada kehidupan sosial; dan salah satu ciri hukum ini seringkali dikaburkan dengan menggambarkan semua hukum sebagai persoalan perintah yang ditopang oleh ancaman.⁴

Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan yaitu suatu hak yang obyeknya terdiri dari benda adalah subsistem dari sistem hukum benda. Sistem hukum benda mengandung sejumlah asas yang perlu untuk diketahui agar dapat memahami sistem hukum benda tersebut, dan lebih jauh juga untuk dapat memahami sistem hukum jaminan sebagai sub sistemnya. Untuk memahami tentang hak kebendaan maka kita harus memahami asas-asas (asas-asas hukum benda) yang mendasari hak kebendaan tersebut. Asas hukum adalah kaidah-kaidah penilaian yang fundamental yang berperan sebagai basis (landasan) suatu sistem kaidah hukum. Gagasan tentang asas hukum sebagai kaidah penilaian fundamental dalam suatu sistem hukum didukung oleh seorang teoretisi hukum, yaitu Paul Scholten yang menguraikan (memberikan definisi) asas hukum

¹ Lihat Mariam Darus Badruzaman, *Beberapa Masalah Hukum Dalam Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Hipotik Serta Hambatan-Hambatannya Dalam Praktek Di Medan*, Alumni, Bandung, 1989, hal. 23.

² idem hal. 24.

³ Munir Fuady, *Teori-Teori Besar Dalam Hukum*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2013, Hal. 210 – 211.

⁴ Hart, 2013, *Konsep Hukum*, Nusa Media, Bandung, Hal. 44.

sebagai berikut: "Pikiran-pikiran dasar, yang terdapat didalam dan di belakang sistem hukum masing-masing dirumuskan dalam aturan-aturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim, yang berkenaan dengannya ketentuan-ketentuan dan keputusan-keputusan individual dapat dipandang sebagai penjabarannya."⁵ Pendapat lain tentang asas hukum diberikan oleh Karl Larenz, beliau menjelaskan asas hukum sebagai berikut: "Asas-asas hukum adalah gagasan yang membimbing dalam pengaturan hukum (yang mungkin ada atau yang sudah ada), yang dirinya sendiri bukan merupakan aturan yang dapat diterapkan, tetapi yang dapat diubah menjadi demikian" Ron Jue memberikan pengertian asas hukum sebagai berikut: "Asas-asas hukum adalah nilai-nilai yang melandasi kaidah-kaidah hukum. Asas itu menjelaskan dan melegitimasi kaidah hukum; di atasnya bertumpu muatan ideologis dari tatanan hukum. Karena itu, kaidah –kaidah hukum dapat dipandang sebagai operasionalisasi atau pengolahan lebih jauh dari asas-asas hukum."⁶

Asas hukum bukan peraturan hukum, namun tidak ada hukum yang bisa dipahami tanpa pengetahuan asas-asas hukum yang ada didalamnya. Asas hukum itu merupakan "jantungnya" peraturan hukum hal ini dikarenakan asas hukum merupakan landasan yang paling luas bagi lahirnya suatu peraturan hukum. Ini berarti, bahwa peraturan-peraturan hukum itu pada akhirnya bisa dikembalikan kepada asas-asas tersebut. Kecuali disebut landasan, asas hukum ini layak disebut sebagai alasan bagi lahirnya peraturan hukum, atau merupakan *ratio legis*⁷ dari peraturan hukum. Asas hukum ini tidak akan habis kekuatannya dengan melahirkan suatu peraturan hukum, melainkan akan tetap saja ada dan akan melahirkan peraturan-peraturan selanjutnya. Oleh karena itu Paton menyebutnya sebagai suatu sarana yang membuat hukum itu hidup, tumbuh dan berkembang dan ia juga menunjukkan, bahwa dengan adanya asas hukum maka hukum itu bukan sekedar kumpulan dari peraturan-peraturan belaka, hal itu disebabkan oleh karena asas itu mengandung nilai-nilai dan tuntutan-tuntutan etis. Apabila anda membaca suatu peraturan hukum, mungkin kita tidak menemukan pertimbangan etis disitu. Tetapi asas hukum menunjukkan adanya tuntutan etis yang demikian itu, atau setidaknya kita bisa merasakan adanya petunjuk ke arah itu.⁸ Adapun asas-asas hukum benda yang melekat pada hak kebendaan adalah sebagai berikut:

1. Mengandung Asas Hak Kebendaan (*Zakelijk Recht*). Suatu hak kebendaan (*zakelijk recht*) ialah suatu hak yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda, yang dapat dipertahankan terhadap setiap orang.⁹ Sifat hak kebendaan adalah sebagai berikut:
 - a. Absolut. Artinya hak ini dapat dipertahankan pada setiap orang. Pemegang Hak kebendaan berhak menuntut setiap orang yang mengganggu haknya.
 - b. *Droit De Suite*. Artinya hak kebendaan mengikuti bendanya didalam siapapun dia berada. Didalam karakter ini terkandung asas hak yang tua didahulukan dari yang muda (*droit de preference*). Jika beberapa hak kebendaan diletakkan diatas suatu benda, maka kekuatan hak itu ditentukan oleh urutan waktu terjadinya hak tersebut.
 - c. Hak kebendaan memberikan wewenang yang kuat kepada pemiliknya, hak itu dapat dinikmati, dialihkan, dijamin, disewakan.

⁵ J.J.H. Bruggink, alih bahasa Arief Sidharta, *Refleksi Tentang Hukum*, P.T. Citra Aditya Bakti, 1996, hal119-120

⁶ Ibid. hal. 121

⁷ *Ratio legis* adalah suatu usaha untuk mencari makna dari suatu peraturan dengan cara mengangkat suatu peraturan hukum kepada tingkat yang lebih tinggi. Dari penarikan kepada tingkat yang lebih tinggi ini orang bisa menemukan pengertian yang lebih luas, lebih umum jangkauannya dari yang semula. Sebagai contoh, suatu peraturan berbunyi : "Setiap perbuatan yang tidak benar menurut hukum, yang menimbulkan kerugian pada orang lain, menyebabkan orang yang melakukan perbuatan itu diharuskan membayar ganti rugi". Apabila dilakukan ratiol legis dari peraturan tersebut maka akan diperoleh pengertian : "Dengan adanya perbuatan yang tercela, disitu harus ada penggantian kerugian. Dengan melakukan *ratio legis* terhadap suatu peraturan, kita dapat menyusun suatu bangunan tatanan lebih lanjut yang konsisten dengan peraturan-peraturan yang telah ada sebelumnya.

Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, P.T. Citra Aditya Bakti, Bandung, Jakarta, 2000, hal 46-47

⁸ Ibid. hal 45-47.

⁹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, P.T. Intermasa, Jakarta, 1984, hal. 62

2. Asas Asesor. Artinya hak jaminan ini bukan merupakan hak yang berdiri sendiri (*zelfstandigrecht*), akan tetapi ada dan hapusnya tergantung (*accessorium*) pada perjanjian pokoknya. Adapun ciri-cirinya:
- a. Hak yang didahulukan.
Hak jaminan merupakan hak yang didahulukan pemenuhannya dari piutang yang lain
 - b. Objeknya adalah benda yang tidak bergerak, terdaftar atau tidak terdaftar
 - c. Asas asesi, yaitu perlekatan antara benda yang ada diatas tanah dengan tapak tanahnya
 - d. Asas pemisahan horizontal, yaitu dapat dipisahkannya benda yang ada diatas tanah dengan tanah yang merupakan tapaknya.
 - e. Terbuka, artinya ada publikasi sebagai pengumuman agar masyarakat mengetahui adanya beban yang diletakkan diatas suatu benda.
 - f. Mengandung spesifikasi/pertelaan dari benda tersebut
 - g. Mudah dieksekusi
 - h. Hak Jaminan yang objeknya perorangan merupakan sub sistem dari hukum perjanjian yang mengandung asas pribadi.

Pembagian lembaga/hak jaminan dapat dapat dilihat dari beberapa sudut pandang:

1. Dari sumbernya, dapat dibedakan menjadi :
 - a. Hak jaminan yang bersumber dari Undang-undang, yaitu hak jaminan yang adanya karena memang telah diatur oleh Undang-undang, dalam hal ini apa yang telah diatur didalam pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata. Hak jaminan ini juga sering disebut Jaminan Umum dimana kreditur-kreditur yang ada mempunyai kedudukan yang sama/konkuren dan lahirnya adalah secara "*by operation of the law*".
 - b. Hak jaminan yang berdasarkan perjanjian yaitu hak jaminan yang lahir karena memang diperjanjikan oleh para pihak sebagai jaminan untuk pelunasan hutang debitur dari perikatan yang telah dibuat, adapun macamnya :
 - 1) Hipotik
 - 2) Hak Tanggungan
 - 3) Gadai
 - 4) Fidusia
 - 5) Penanggungan (jaminan pribadi)
2. Dari Obyeknya¹⁰ Hak jaminan berdasarkan obyeknya dapat dibedakan sebagai berikut :
 - a. Hak jaminan dengan obyek benda, dapat dibedakan lagi atas benda tetap dan benda bergerak.
 - b. Hak jaminan dengan obyek benda tetap adalah hipotik dan hak tanggungan.
 - c. Hak jaminan dengan benda bergerak, yaitu fidusia dan gadai.
 - d. Hak jaminan dengan obyek perorangan yaitu jaminan pribadi (*personal guaranty*) dan jaminan perusahaan (*corporate guaranty*).

Rumah Susun

Kehadiran hukum dalam masyarakat di antaranya adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang bisa bertubrukan satu sama lain itu oleh hukum diintegrasikan sedemikian rup sehingga tubrukan-tubrukan itu bisa ditekan sekecil-kecilnya. Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukut, dalam arti ditentukan keluasaan dan kedalamannya. Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut sebagai hak. Dengan demikian, tidak setiap

¹⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Kerangka Hukum Jaminan Indonesia*, ELIPS, Jakarta, 1998, hal 2-3

kekuasaan dalam masyarakat itu bisa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu saja, yaitu yang diberikan oleh hukum kepada seseorang.¹¹ Dalam mendistribusikan hak dan kewajiban, tujuan legislator adalah kebahagiaan masyarakat. Dalam menelaah secara lebih jelas tentang hal-hal yang terkandung dalam kebahagiaan, kita akan menemukan empat tujuan di dalamnya, yaitu:

1. Sumber nafkah
2. Kemakmuran
3. Kesetaraan
4. Rasa aman

Semakin sempurna kesenangan dalam semua aspek ini, semakin besar kebahagiaan sosial secara keseluruhan, khususnya kebahagiaan yang tergantung pada hukum. Dengan demikian kita dapat menyimpulkan semua fungsi hukum dapat dirujuk berdasarkan 4 tujuan: menyediakan nafkah, menciptakan kemakmuran, membantu menciptakan kesetaraan, dan menjaga keamanan.¹² Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi 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. Penyelenggaraan rumah susun adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab. Satuan rumah susun yang selanjutnya disebut sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Bagian-Bagian Rumah Susun:

1. Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.
2. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.
3. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.

Penyelenggaraan rumah susun berasaskan pada: kesejahteraan; keadilan dan pemerataan; kenasionalan; keterjangkauan dan kemudahan; keefisienan dan kemanfaatan; kemandirian dan kebersamaan; kemitraan; keserasian dan keseimbangan; keterpaduan; kesehatan; kelestarian dan berkelanjutan; keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan keamanan, ketertiban, dan keteraturan. Penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk: menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya; meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan; mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;

¹¹ Satjipto Rahardjo, 2014, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Adita Bakti, Bandung, Hal. 53.

¹² Jeremy Bentham, 2006, *Teori Perundang-Undangan (Prinsip-prinsip Legislasi, Hukum Perdata dan Hukum Pidana*, Nusamedia & Nuansa, Bandung, Hal. 125.

mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif; memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR; memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun; menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunan, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, rumah susun dapat dibedakan sebagai berikut: Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus. Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan. Pelaku pembangunan rumah susun adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan pemukiman. Yang dimaksud orang adalah orang perseorangan atau badan hukum. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan pemukiman.

UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menetapkan pelaksanaan pembangunan rumah susun, yaitu: Pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara merupakan tanggung jawab pemerintah. Pembangunan rumah susun umum yang dilaksanakan oleh setiap orang mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pemerintah. Pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus dapat dilaksanakan oleh badan nirlaba dan badan usaha. Pembangunan rumah susun komersial dapat dilaksanakan oleh setiap orang. Pelaku pembangunan rumah susun komersial wajib menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun. Kewajiban tersebut dapat dilakukan di luar lokasi kawasan rumah susun komersial pada kabupaten/kota yang sama.¹³ Dalam membangun rumah susun, pelaku pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Benda menjadi bagian bersama jika dibangun sebagai bagian bangunan rumah susun. Pemisahan memberikan kejelasan atas: batas sarusun yang dapat digunakan secara terpisah untuk setiap pemilik; batas dan uraian atas bagian bersama dan benda bersama yang menjadi hak setiap sarusun; dan batas dan uraian tanah bersama dan besarnya bagian yang menjadi hak setiap sarusun.

Pemisahan rumah susun wajib dituangkan dalam bentuk gambar dan uraian. Gambar dan uraian menjadi dasar untuk menetapkan NPP, SHM sarusun atau SKBG sarusun, dan perjanjian pengikatan jual beli. Gambar dan uraian dibuat sebelum pelaksanaan pembangunan rumah susun. Gambar dan uraian dituangkan dalam bentuk akta pemisahan yang disahkan oleh bupati/walikota. Khusus untuk Provinsi DKI Jakarta, akta pemisahan disahkan oleh Gubernur. Dalam melakukan pembangunan rumah susun, pelaku pembangunan harus memenuhi ketentuan administratif yang meliputi: status hak atas tanah; dan Persetujuan Bangunan Gedung. Pelaku pembangunan harus membangun rumah susun dan lingkungannya sesuai dengan rencana fungsi dan pemanfaatannya. Rencana fungsi dan pemanfaatan harus mendapatkan izin dari bupati/walikota. Khusus untuk Provinsi DKI Jakarta, rencana fungsi dan

¹³ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Prenadamedia Group, Jakarta, Hal. 411

pemanfaatan harus mendapatkan izin Gubernur. Permohonan izin diajukan oleh pelaku pembangunan dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut: sertifikat hak atas tanah; surat keterangan rencana kabupaten/kota; gambar rencana tapak; gambar rencana arsitektur yang memuat denah, tampak, dan potongan rumah susun yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari sarusun; gambar rencana struktur beserta perhitungannya; gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama; dan gambar rencana utilitas umum dan instalasi beserta perlengkapannya. Dalam hal rumah susun dibangun di atas tanah sewa, pelaku pembangunan harus melampirkan perjanjian tertulis pemanfaatan dan pendayagunaan tanah. Pelaku pembangunan setelah mendapatkan izin wajib meminta pengesahan dari pemerintah daerah tentang pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari setiap sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian NPP.

Nilai perbandingan proporsional yang selanjutnya disebut NPP adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara sarusun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan nilai sarusun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya. Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan. Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan, pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki: kepastian peruntukan ruang; kepastian hak atas tanah; kepastian status penguasaan rumah susun; perizinan pembangunan rumah susun; dan jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin. Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah, segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak. Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris. PPJB dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas: status kepemilikan tanah; kepemilikan IMB; ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan hal yang diperjanjikan.

Proses jual beli, yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui akta jual beli (AJB). Pembangunan rumah susun dinyatakan selesai apabila telah diterbitkan: Sertifikat Laik Fungsi; dan SHM sarusun atau SKBG sarusun. Sertifikat hak milik sarusun yang selanjutnya disebut SHM sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan. Sertifikat kepemilikan bangunan gedung sarusun yang selanjutnya disebut SKBG sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka¹⁴. Penelitian yuridis normatif ini dilakukan untuk menelaah sinkronisasi suatu peraturan perundang-undangan. Sinkronisasi peraturan perundang-undangan dapat ditelaah baik secara vertikal maupun secara horizontal. Penelitian ini melakukan sinkronisasi peraturan perundangan secara horizontal, yaitu diteliti adalah sejauh mana peraturan perundang-undangan yang mengatur berbagai bidang itu mempunyai hubungan fungsional secara konsisten¹⁵. Pada penelitian

¹⁴ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Pers, Jakarta, 1995, hal.13

¹⁵ Amirudin & H.Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, P.T. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hal. 129

yuridis normatif data sekunder yang berhasil dikumpulkan dianalisis¹⁶ dengan menekankan metode deduktif sebagai pegangan utama dan metode induktif sebagai tata kerja penunjang¹⁷. Metode deduktif adalah metode berfikir untuk menarik kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum, ke hal-hal yang bersifat khusus sedangkan metode induktif yaitu metode berfikir untuk menarik kesimpulan dari hal-hal yang bersifat khusus ke hal-hal yang bersifat umum.

Data yang digunakan adalah data sekunder yaitu berupa bahan hukum. Bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini meliputi bahan hukum primer yaitu bahan hukum primer yang mengikat. Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah peraturan perundangan yang berkaitan dengan rumah susun dan jaminan. Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer, misalnya rancangan peraturan perundang-undangan, hasil karya ilmiah para sarjana, dan hasil-hasil penelitian. Bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, misalnya kamus hukum. Metode pengumpulan data dengan cara studi pustaka yaitu mengumpulkan data sekunder¹⁸ yang terkait dengan permasalahan yang diteliti. Pada penelitian yuridis normatif data sekunder yang berhasil dikumpulkan dianalisis¹⁹ dengan menekankan metode deduktif sebagai pegangan utama dan metode induktif sebagai tata kerja penunjang²⁰. Metode deduktif adalah metode berfikir untuk menarik kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum, ke hal-hal yang bersifat khusus sedangkan metode induktif yaitu metode berfikir untuk menarik kesimpulan dari hal-hal yang bersifat khusus ke hal-hal yang bersifat umum.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Hak-Hak Kebendaan Atas Tanah Yang Dapat Digunakan Untuk Membangun Rumah Susun

Rumah susun dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan. Selain itu, rumah susun umum dan/atau rumah susun khusus dapat dibangun dengan pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah atau pendayagunaan tanah wakaf.²¹ Penyediaan tanah untuk pembangunan rumah susun dapat dilakukan melalui: pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara; konsolidasi tanah oleh pemilik tanah; peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemegang hak atas tanah; pemanfaatan barang milik negara atau barang milik daerah berupa tanah; pendayagunaan tanah wakaf; pendayagunaan sebagian tanah negara bekas tanah terlantar; dan/atau pengadaan tanah untuk pembangunan bagi

¹⁶ Menurut Soetandyo Wignjosebroto dalam bukunya Koentjaraningrat, tahap analisa data adalah tahap yang penting dan menentukan. Pada tahap inilah data dikerjakan dan dimanfaatkan demikian rupa sampai berhasil menyimpulkan kebenaran-kebenaran yang dapat dipakai untuk menjawab persoalan-persoalan yang diajukan dalam penelitian. Disini imajinasi dan kreatifitas sipeneliti di uji betul.

Koentjaraningrat, Metode-Metode Penelitian Masyarakat, P.T. Gramedia Pustaka, Jakarta, 1997, hal. 269

¹⁷ Amirudin & H.Zainal Asikin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, P.T. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hal. 166

¹⁸ Data sekunder antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, dan sebagainya
Ibid

¹⁹ Menurut Soetandyo Wignjosebroto dalam bukunya Koentjaraningrat, tahap analisa data adalah tahap yang penting dan menentukan. Pada tahap inilah data dikerjakan dan dimanfaatkan demikian rupa sampai berhasil menyimpulkan kebenaran-kebenaran yang dapat dipakai untuk menjawab persoalan-persoalan yang diajukan dalam penelitian. Disini imajinasi dan kreatifitas sipeneliti di uji betul.

Koentjaraningrat, Metode-Metode Penelitian Masyarakat, P.T. Gramedia Pustaka, Jakarta, 1997, hal. 269

²⁰ Amirudin & H.Zainal Asikin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, P.T. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hal. 166

²¹ UU Sarusun, Pasal 17

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 UUPA.

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA.

kepentingan umum.²² Dalam hal pembangunan rumah susun dilakukan di atas tanah hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan, pelaku pembangunan wajib menyelesaikan status hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebelum menjual sarusun yang bersangkutan. Dalam membangun rumah susun, pelaku pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Benda bersama menjadi bagian bersama jika dibangun sebagai bagian bangunan rumah susun. Pemisahan tersebut memberikan kejelasan atas: batas sarusun yang dapat digunakan secara terpisah untuk setiap pemilik; batas dan uraian atas bagian bersama dan benda bersama yang menjadi hak setiap sarusun; batas dan uraian tanah bersama dan besarnya bagian yang menjadi hak setiap sarusun.

Pemisahan rumah susun wajib dituangkan dalam bentuk gambar dan uraian. Gambar dan uraian tersebut menjadi dasar untuk menetapkan NPP, SHM sarusun atau SKBG sarusun, dan perjanjian pengikatan jual beli. Gambar dan uraian dibuat sebelum pelaksanaan pembangunan rumah susun. Selain itu gambar dan uraian dituangkan dalam bentuk akta pemisahan yang disahkan oleh bupati/walikota. Khusus untuk Provinsi DKI Jakarta, akta pemisahan disahkan oleh Gubernur. Dalam melakukan pembangunan rumah susun, pelaku pembangunan harus memenuhi ketentuan administratif yang meliputi: status hak atas tanah; dan izin mendirikan bangunan (IMB). Penguasaan sarusun pada rumah susun umum dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa. Penguasaan sarusun pada rumah susun khusus dapat dilakukan dengan cara pinjam-pakai atau sewa. Penguasaan terhadap sarusun pada rumah susun negara dapat dilakukan dengan cara pinjam-pakai, sewa, atau sewa-beli. Penguasaan terhadap sarusun pada rumah susun komersial dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa. Penguasaan sarusun dengan cara sewa pada rumah susun umum dan rumah susun komersial dilakukan dengan perjanjian tertulis yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Perjanjian tertulis tersebut harus didaftarkan pada PPSRS.

Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM sarusun. SHM sarusun diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. SHM sarusun merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas: salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan. SHM sarusun diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota. SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa, diterbitkan SKBG sarusun. SKBG sarusun merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas: salinan buku bangunan gedung; salinan surat perjanjian sewa atas tanah; gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan. SKBG sarusun diterbitkan oleh instansi teknis kabupaten/kota yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang bangunan gedung. SKBG sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. SKBG

²² Yang dimaksud dengan "konsolidasi tanah" adalah penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dalam usaha penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan rumah susun. Yang dimaksud dengan "peralihan hak atas tanah" adalah jual beli, hibah, atau tukar-menukar hak atas tanah. Yang dimaksud dengan "pelepasan hak atas tanah" adalah pelepasan yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah di hadapan pejabat yang berwenang menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara.

sarusun yang dijadikan jaminan utang secara fidusia harus didaftarkan ke kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum.

Jangka Waktu Kepemilikan Atas Suatu Rumah Susun Berdasarkan Hak Atas Tanah

Berdasarkan pada ketentuan dalam UU 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, rumah susun dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atas tanah negara, hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan, hak pakai atas tanah negara, hak pakai atas tanah hak pengelolaan. Jangka waktu kepemilikan rumah susun berbeda-beda, sesuai dengan hak atas tanah yang digunakan.

1. Hak Guna Bangunan. Disebutkan dalam Pasal 35 ayat (1) UUPA, hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.” Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah menetapkan bahwa tanah yang dapat diberikan hak guna bangunan adalah:

- a. tanah negara
- b. tanah hak pengelolaan
- c. tanah hak milik

Yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah: Warga Negara Indonesia dan Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Berdasarkan asal tanahnya, jangka waktu hak guna bangunan dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Hak guna bangunan atas tanah negara. Hak guna bangunan atas tanah negara berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 30 (tiga puluh) tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan dapat diperbarui haknya untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Hak guna bangunan dapat diperpanjang jangka waktunya atau diperbarui haknya apabila dipenuhi syarat-syarat, yaitu:
 - 1) Tanahnya masih digunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut
 - 2) Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak
 - 3) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak
 - 4) Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RT/RW) yang bersangkutan.
 - 5) Tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum. Permohonan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan atau pembaruan haknya diajukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan tersebut atau perpanjangannya. Perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan dan pembaruan hak guna bangunan dicatat dalam buku tanah pada kantor pertanahan kabupaten/kota.
- b. Hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan. Hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan berdasarkan pasal 37 PP 18 Tahun 2021 berjangka waktu sama dengan hak guna bangunan di atas tanah negara yaitu berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 30 (tiga puluh) tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan dapat diperbarui haknya untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Hak guna bangunan dapat diperpanjang jangka waktunya atau diperbarui haknya apabila dipenuhi syarat-syarat, yaitu:
 - 1) Tanahnya masih digunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut;

- 2) Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
 - 3) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
 - 4) Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RT/RW) yang bersangkutan.
 - 5) Tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum. Hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan dapat diperpanjang jangka waktu atau pemberuan haknya atas permohonan pemegang hak guna bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang hak pengelolaan. Kalau pemegang hak pengelolaan tidak memberikan persetujuan untuk perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan, maka hak pengelolaan hapus dan berakibat hak guna bangunan atas hak pengeloolaan kembali ke dalam penguasaan pemegang hak pengelolaan. Perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan harus mendapatkan persetujuan dari pemegang hak pengelolaan disebabkan hak guna bangunan tersebut terikat dengan hak pengelolaan. Permohonan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan atau pembaruan haknya diajukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan tersebut atau perpanjangannya. Perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan dan pembaruan hak guna bangunan dicatat dalam buku tanah pada kantor pertanahan kabupaten/kota.
- c. Hak guna bangunan atas tanah hak milik. Hak guna bangunan atas tanah hak milik berikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Kesepakatan antara pemegang hak guna bangunan dengan pemegang hak milik, hak guna bangunan atas tanah hak milik dapat diperbarui haknya dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan. Pembaruan hak guna bangunan atas tanah hak milik harus mendapatkan persetujuan dari pemegang hak milik disebabkan hak guna bangunan tersebut terikat dengan hak milik. Kalau pemegang hak milik tidak memberikan persetujuan untuk pembaruan hak guna bangunan atas tanah hak milik, maka hak guna bangunan atas tanah hak milik hapus dan berakibat hak guna bangunan atas tanah hak milik kembali ke dalam penguasaan pemegang hak milik.
2. Hak Pakai. Pasal 51 PP 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah menetapkan bahwa tanah yang dapat diberikan hak pakai adalah: Tanah negara; Tanah hak pengelolaan; Tanah hak milik. Ada 2 (dua) macam jangka waktu hak pakai, yaitu: Hak pakai berlaku untuk jangka waktu tertentu; Hak pakai berlaku selama tanahnya digunakan untuk pelaksanaan tugasnya. Berdasarkan asal tanahnya, jangka waktu hak pakai dapat dijelaskan sebagai berikut:
- a. Hak pakai atas tanah negara. Hak pakai atas tanah negara berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 30 (tiga puluh) tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan dapat diperbarui haknya untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Hak pakai yang diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama digunakan untuk keperluan tertentu diberikan kepada:
 - 1) Departemen, lembaga pemerintah non departemen, dan pemerintah daerah.
 - 2) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional
 - 3) Badan keagamaan dan badan social. Hak pakai dapat diperpanjang jangka waktunya atau diperbarui haknya dengan memperhatikan:
 - a) Tanahnya masih digunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut
 - b) Syarat-syarat pemberian tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak
 - c) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak

- d) Tanahnya masih sesuai dengan tata ruang
 - e) Tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum
 - f) Sumber daya alam dan lingkungan hidup
 - g) Keadaan tanah dan masyarakat sekitar Permohonan perpanjangan jangka waktu hak pakai atau pembaruan haknya diajukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak pakai tersebut atau perpanjangannya. Perpanjangan jangka waktu hak pakai dan pembaruan hak pakai dicatat dalam buku tanah pada kantor pertanahan kabupaten/kota.
- b. Hak pakai atas tanah hak pengelolaan. Hak pakai atas tanah hak pengelolaan berjangka berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 30 (tiga puluh) tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan dapat diperbarui haknya untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Hak pakai dapat diperpanjang jangka waktunya atau diperbarui haknya dengan memperhatikan:
- 1) Tanahnya masih digunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut.
 - 2) Syarat-syarat pemberian tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak
 - 3) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak
 - 4) Tanahnya masih sesuai dengan tata ruang
 - 5) Tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum
 - 6) Sumber daya alam dan lingkungan hidup
 - 7) Keadaan tanah dan masyarakat sekitar. Apabila pemegang hak pengelolaan tidak memberikan persetujuan untuk perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak pakai atas tanah hak pengelolaan, maka hak pakai atas tanah hak pengelolaan hapus dan berakibat hak pakai atas tanah hak pengelolaan kembali ke dalam penguasaan pemegang hak pengelolaan. Perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak pakai atas tanah hak pengelolaan disebabkan hak pakai tersebut terikat dengan hak pengelolaan. Permohonan perpanjangan jangka waktu hak pakai atau pembaruan haknya diajukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak pakai tersebut atau perpanjangannya. Perpanjangan jangka waktu hak pakai dan pembaruan hak pakai dicatat dalam buku tanah pada kantor pertanahan kabupaten/kota.
- c. Hak pakai atas tanah hak milik. Hak pakai atas tanah hak milik untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Berdasarkan kesepakatan antara pemegang hak pakai dengan pemegang hak milik, hak pakai atas tanah hak milik dapat diperbarui haknya dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah yang berwenang dan hak tersebut wajib didaftarkan. Pembaruan hak pakai atas tanah hak milik harus mendapatkan persetujuan dari pemegang hak milik disebabkan hak pakai tersebut terikat dengan hak milik. Kalau pemegang hak milik tidak memberikan persetujuan untuk pembaruan hak pakai atas tanah hak milik, maka hak pakai atas tanah hak milik hapus dan berakibat hak pakai atas tanah hak milik kembali ke dalam penguasaan pemegang hak milik. Permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaruan hak pakai diajukan oleh pemegang hak pakai kepada kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat.²³

Jaminan Kebendaan Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Rumah Susun

Berdasarkan Pasal 47 ayat (1) UU No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan

²³ Ibid, hal. 110-114.

SHM sarusun. SHM sarusun diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. SHM sarusun merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas: a. salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; b. gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan c. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan. SHM sarusun diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota. SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.²⁴ Pembebanan SHM Sarusun untuk jaminan hutang diatur pada Pasal 46-47 Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun :

Pasal 46

- (1) SHM Sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pembebanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- (3) Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) didaftarkan pada instansi pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan.

Pasal 47: Pendaftaran hak tanggungan atas SHM Sarusun paling sedikit harus melampirkan dokumen: identitas pemohon; salinan SHM Sarusun; dan akta pembebanan hak tanggungan. Tidak setiap satuan rumah susun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Hanya satuan rumah susun yang sifatnya dimiliki dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Satuan rumah susun pada rumah susun khusus dan rumah susun negara tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan karena sifatnya pinjam pakai, sewa, atau sewa beli, sedangkan satuan rumah susun pada rumah susun umum dan rumah susun komersial dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan karena sifatnya dimiliki. Prosedur pembebanan hak tanggungan pada hak milik atas satuan rumah susun ada 3 (tiga) tahapan, yaitu:

1. Adanya perjanjian utang piutang. Perjanjian utang piutang antara pemilik satuan rumah susun sebagai debitur dengan bank sebagai kreditur. Perjanjian utang piutang sebagai perjanjian pokok dalam hak tanggungan dapat dibuat dengan akta notaria atau akta di bawah tangan. Utang pemilik satuan rumah susun kepada bank dijamin dengan hak milik atas satuan rumah susun untuk pelunasannya. Kedudukan pemilik satuan rumah susun dalam utang piutang ini adalah sebagai debitur atau pemberi hak tanggungan, sedangkan kedudukan bank dalam utang piutang adalah sebagai kreditur atau pemegang hak tanggungan.
2. Adanya akta pemberian hak tanggungan. Untuk memberikan jaminan pelunasan utang pemberi hak tanggungan atau debitur kepada pemegang hak tanggungan atau kreditur, pemberi hak tanggungan menyerahkan secara yuridis hak milik atas satuan rumah susunnya kepada pemegang hak tanggungan atau kreditur. Penyerahan secara yuridis hak milik atas satuan rumah susun merupakan perjanjian ikutan atau perjanjian tambahan yang bersifat *accessoir* dari perjanjian pokok berupa perjanjian utang piutang. Penyerahan secara yuridis hak milik atas satuan rumah susun sebagai jaminan utang dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang berwenang.
3. Adanya pendaftaran hak tanggungan. Pembebanan hak tanggungan atas hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/kota yang wilayah

²⁴ Pasal 47 UU Rumah Susun

kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan, yang diatur dalam Pasal 13 dan Pasal 14 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pembebanan hak tanggungan dapat didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/kota jika dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang berwenang.²⁵ Saat ini, pendaftaran hak tanggungan juga dapat dilakukan secara online, sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Hal ini dilakukan untuk meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat maka perlu memanfaatkan teknologi informasi agar prosedur pelayanan hak tanggungan dapat terintegrasi secara elektronik sehingga menjadi lebih efektif dan efisien. Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang selanjutnya disebut Sistem HT-el adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.²⁶ Pendaftaran hak tanggungan merupakan syarat mutlak lahirnya hak tanggungan dan mengikat haknya tersebut terhadap pihak ketiga, dengan pendaftaran hak tanggungan, maka terpenuhi asas publisitas, artinya setiap orang dapat mengetahui bahwa hak milik atas satuan rumah susun sedang dibebani hak tanggungan.

Berdasarkan Pasal 48 ayat (1) UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa, diterbitkan SKBG sarusun. SKBG sarusun merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang 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 d. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan. SKBG sarusun diterbitkan oleh instansi teknis kabupaten/kota yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang bangunan gedung. SKBG dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. SKBG sarusun yang dijadikan jaminan utang secara fidusia harus didaftarkan ke kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum.

Pasal 59

- (1) Pembebanan hak SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 huruf c dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pembebanan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan akta notaris yang didaftarkan pada instansi kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum.
- (3) Akta notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (21) dilakukan pencatatan oleh instansi teknis yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung pada kabupaten/kota atau provinsi untuk Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Pasal 60: Pencatatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (3) paling sedikit harus melampirkan dokumen: identitas pemohon; salinan SKBG Sarusun; dan akta Fidusia.

²⁵ Urip Santoso, *Op.Cit.*, Hal. 237-239

²⁶ Pasal 1 angka 6, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Pengertian Fidusia ada pada Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, yang dimaksud dengan Fidusia adalah hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda. 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 tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani jaminan fidusia. Sertifikat kepemilikan bangunan Gedung (SKBG) satuan rumah susun yang dibebani jaminan fidusia menjadi jaminan pelunasan utang pemilik satuan rumah susun atau pemberi fidusia atau debitur kepada penerima fidusia atau kreditur, yang umumnya adalah bank. 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. 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. utang piutang antara pemilik satuan rumah susun dan bank dituangkn dalam bentuk perjanjian tertulis. Dalam perjanjian utang piutang ini, pemilik rumah susun berkedudukan sebagai pemberi fidusia atau debitur, sedangkan bank berkedudukan sebagai penerima fidusia atau kreditur. Perjanjian utang piutang tersebut dapat dibuat dengan akta yang dibuat oleh notaris, atau akta di bawah tangan. Perjanjian utang piutang antara pemilik satuan rumah susun atau pemberi fidusia dan bank atau penerima fidusia merupakan perjanjian pokok dalam jaminan fidusia.
2. Adanya akta jaminan fidusia. Menurut Pasal 4 UU Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, jaminan fidusia merupakan perjanjian ikutan dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi prestasi. Kalau perjanjian pokoknya hapus, maka perjanjian ikutan atau perjanjian tambahan juga ikut menjadi hapus. Kalau utang pemilik satuan rumah susun sebagai pemberi fidusia atau debitur dilunasi, maka perjanjian ikutan atau perjanjian tambahannya menjadi hapus. Penyerahan secara yuridis sertifikat kepemilikan bangunan Gedung (SKBG) satuan rumah susun oleh pemilik satuan rumah susun kepada bank sebagai penerima fidusia atau kreditur dibuktikan dengan akta jaminan fidusia yang dibuat oleh notaris. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 5 ayat (1) UU Nomor 42 Tahun 1999, tentang Jaminan Fidusia yaitu: "pembebanan benda dengan jaminan fidusia dibuat dengan akta notarus dalam Bahasa Indonesia dan merupakan Akta Jaminan Fidusia." Pasal 6 UU Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia menetapkan bahwa akta jaminan fidusia yang dibuat oleh notris 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
 - e. Nilai benda yang menjadi objek jaminan fidusia.
3. Adanya pendaftaran jaminan fidusia. Untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum, tertib adminisrasi, 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. Kantor pendaftaran fidusia berada di kantor wilayah kementerian hukum dan hak asasi manusia provinsi, yang meliputi seluruh kabupaten/kota yang berada di lingkungan wilayahnya. Permohonan pendaftaran jaminan fidusia dilakukan oleh penerima fidusia, kuada atau wakilnya dengan melampirkan pernyataan pendaftaran jaminan fidusia. Pendaftaran

jaminan fidusia oleh penerima fidusia ke kantor pendaftaran fidusia menjadi tanda lahirnya jaminan fidusia dan memberikan hak yang didahulukan kepada penerima fidusia terhadap kreditur 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.²⁷ Saat ini, pendaftaran jaminan fidusia juga dapat dilakukan secara online, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia Dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia. Hal ini dilakukan untuk meningkatkan pelayanan pendaftaran jaminan fidusia dengan mudah, cepat, dan biaya rendah, perlu dilakukan pelayanan pendaftaran jaminan fidusia secara elektronik.

KESIMPULAN

Rumah susun dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan. Selain itu, rumah susun umum dan/atau rumah susun khusus dapat dibangun dengan pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah atau pendayagunaan tanah wakaf. Berdasarkan pada ketentuan dalam Undang-Undang nomor 20 Tahun 2011, rumah susun dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atas tanah negara, hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan, hak pakai atas tanah negara, hak pakai atas tanah hak pengelolaan. Jangka waktu kepemilikan rumah susun berbeda-beda, sesuai dengan hak atas tanah yang digunakan. SHM sarusun diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. SHM sarusun diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota. SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan. Tidak setiap satuan rumah susun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Hanya satuan rumah susun yang sifatnya dimiliki dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Sedangkan berdasarkan Pasal 48 ayat (1) UU Rumah Susun, sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa, diterbitkan SKBG sarusun. SKBG dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. SKBG sarusun yang dijadikan jaminan utang secara fidusia harus didaftarkan ke kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum. 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.

Saran: Pembeli atau konsumen rumah susun khususnya rumah susun komersil seperti apartemen mendapatkan informasi yang jelas mengenai bukti kepemilikan apartemen sehingga dapat mengetahui jangka waktu kepemilikan dan pembebanan yang dapat dilakukan untuk jaminan hutang.

DAFTAR PUSTAKA

- Amirudin & Zainal Asikin, 2004, Pengantar Metode Penelitian Hukum PT Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Andika Wijaya & Wida Peace Ananta, 2017, Hukum Bisnis Properti di Indonesia, PT Grasindo, Jakarta
- J.J.H. Bruggink, 1996, alih bahasa Arief Sidharta, Refleksi Tentang Hukum, P.T. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

²⁷ Urip Santoso, *Op.Cit.*, Hal. 241-244

- Koentjaraningrat,1997, Metode-Metode Penelitian Masyarakat, P.T.Gramedia Pustaka, Jakarta
- Mariam Darus Badruzaman,1989, Beberapa Masalah Hukum Dalam Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Hipotik Serta Hambatan-Hambatannya Dalam Praktek Di Medan, Alumni, Bandung
- Mimi Rosmidi Akis & Imam Koeswahyono, 2010, Konsepsi Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam Hukum Agraria,Setara Press, Malang
- Munir Fuady,2013, Hukum Jaminan Hutang, Penerbit Erlangga, Jakarta
- Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah
- Peter Mahmud Marzuki,2005, Penelitian Hukum, Prenada Media, Jakarta
- Salim HS, 2004,Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia,PT Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Satjipto Rahardjo,2000, Ilmu Hukum, P.T. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji 1995, Penelitian Hukum Normatif, Rajawali Pers, Jakarta
- Subekti, 1984,Pokok-Pokok Hukum Perikatan, P.T. Intermasa, Jakarta
- Sudikno Mertokusumo,2010, Mengenal Hukum Suatu Pengantar, Penerbit Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta
- Undang- Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman
- Undang- Undang No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
- Undang- Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- Undang- Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
- Undang-Undang No 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No 2 tahun 2022 Tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang
- Zainudin Ali 2013, Metode Penelitian Hukum, Sinar Grafika, Jakarta