



TINJAUAN KEWENANGAN NOTARIS DALAM MEMBUAT AKTA JAMINAN FIDUSIA ATAS KEPEMILIKAN BANGUNAN GEDUNG SATUAN RUMAH SUSUN DI INDONESIA

JURISDICTION REVIEW OF NOTARIES IN CREATING FIDUCIARY DEEDS OF MORTGAGE ON OWNERSHIP OF UNIT APARTMENT BUILDINGS IN INDONESIA

Allan Mustafa Umami

Universitas Mataram

Email : allanumami@unram.ac.id

Muhammad Farid Alwajdi

Universitas Ahmad Dahlan Yogyakarta

Email : muhammad.farid@law.uad.ac.id

Abstrak

Notaris adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh undang-undang dan selama kewenangan itu tidak dilimpahkan kepada pejabat yang lainnya. Rumusan masalah pada penelitian ini adalah bagaimanakah kewenangan Notaris dalam pembuatan akta jaminan fidusia SKBG di Indonesia? dan Bagaimanakah SKBG sebagai objek jaminan fidusia bila dibandingkan dengan Surat Kepemilikan atas Satuan Rumah Susun yang menjadi Objek Hak Tanggungan?. Metode Penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif. Penelitian Normatif ini menggunakan data primer dan data sekunder. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa tidak semua hal berkaitan dengan jaminan tanah dan bangunan tunduk terhadap lembaga hak tanggungan, tetapi juga terdapat peran dari lembaga fidusia. Surat Kepemilikan Bangunan Gedung pada apartemen atau rumah susun dapat dijamin dengan dibebankan jaminan fidusia. Peran pembuatan jaminan fidusia adalah kewenangan dari Notaris. Produk dari jaminan fidusia harus didaftarkan di Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia karena apabila tidak didaftarkan maka jaminan itu tidak dapat mengikat dan dianggap belum lahir jaminan fidusia tersebut.

Kata kunci: Kewenangan Notaris, SKBG, Fidusia

Abstract

A notary is a public officer entrusted with the authority to create authentic deeds regarding all actions, agreements, and determinations required by the law, as long as such authority is not delegated to other officials. The problem formulation in this research is: how is the authority of a notary in creating a fiduciary deed for a deed of fiduciary collateral on ownership of unit apartment buildings in Indonesia? And how does the Deed of Fiduciary Collateral compare as an object of collateral when compared to the Certificate of Ownership of Unit Apartment Buildings, which is the object of a mortgage right? The research method used is normative research, utilizing both primary and secondary data. The results of this research indicate that not all aspects related to land and building collateral are subject to the institution of mortgage rights, but there is also a role played by the institution of fiduciaries. The Certificate of Ownership of Building in apartments or condominiums can be used as collateral through the imposition of fiduciary collateral. The creation of fiduciary collateral is within the jurisdiction of the notary. The product of fiduciary collateral must be registered with the Ministry of Law and Human

Rights because if it is not registered, the collateral cannot be binding, and the fiduciary collateral is considered not to have come into existence.

Keywords: *Notary Authority, Certificate of Ownership of The Building, Fiduciary*

A. PENDAHULUAN

Notaris adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh undang-undang dan selama kewenangan itu tidak dilimpahkan kepada pejabat yang lainnya.¹ Pernyataan tersebut merupakan ketentuan yang tertuang dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Kewenangan yang dimiliki Notaris tersebut mempunyai dampak hukum bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berhak untuk membuat akta otentik berbagai macam perjanjian yang juga termasuk ditentukan dalam undang-undang harus dibuat dengan akta Notaris. Menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Akta otentik dapat juga disebut dibuat untuk menjadi suatu alat bukti di kemudian hari.²

Berbicara terkait produk Notaris tidak dilepaskan dengan aspek ekonomi masyarakat. Kehadiran Notaris dalam perekonomian masyarakat di Indonesia sangatlah penting karena produk yang dibuat oleh Notaris berupa akta otentik dapat melindungi masyarakat dari permasalahan hukum di kemudian waktu. Notaris dalam menjalankan jabatannya sangat dibutuhkan oleh masyarakat dan oleh karena itu Notaris diberikan kewenangan membuat akta otentik untuk kepentingan masyarakat yang menginginkan adanya kepastian dan perlindungan hukum dari setiap perjanjian maupun perbuatan lainnya yang akan dituangkan dalam akta otentik. Alasan mengapa akta otentik sangat dibutuhkan oleh masyarakat ialah karena ia memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Menurut Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu akta otentik memberikan di antara pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak daripada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.

Kewenangan Notaris juga berkaitan dengan pembuktian di Pengadilan apabila suatu ketika antara pihak yang melakukan suatu perbuatan hukum bersengketa. Menurut Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Pasal 164 HIR, Pasal 284 Rbg) menyatakan bahwa alat bukti terdiri dari bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, sumpah, segala sesuatunya dengan mengindahkan aturan-aturan yang ditetapkan dalam bab-bab yang berikut.

Kewenangan Notaris dalam membuat akta otentik juga berkaitan dengan bahwa barang siapa yang mengaku mempunyai sesuatu hak harus membuktikannya. Menurut Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Pasal 163 HIR, Pasal 283 Rbg) menentukan barang siapa yang mengaku mempunyai hak atau yang mendasarkan pada

1 Nico, Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum, Center for Documentation and Studies of Business Law (CSDBL), 2003, Yogyakarta, hlm. 2.

2 *Ibid*, hlm. 22.

sesuatu peristiwa untuk menguatkan haknya itu atau untuk menyangkal hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu.

Kewenangan Notaris juga termasuk di dalamnya membuat akta jaminan fidusia. Menurut Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia menyatakan bahwa akta jaminan fidusia dibuat oleh Notaris dengan bahasa Indonesia. Fidusia sendiri berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Jaminan Fidusia menyatakan fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda. Kemudian Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Jaminan Fidusia menjelaskan bahwa Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya.

Kewenangan Notaris dalam membuat akta jaminan fidusia juga berkaitan dengan objek benda tetap yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan yaitu surat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun. Kewenangan Notaris untuk membuat akta fidusia mengenai Surat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) satuan rumah susun memang jarang digunakan karena tidak banyaknya permintaan dari masyarakat untuk pembuatan akta ini dan juga proses yang mungkin tidak biasa dilakukan oleh Notaris sendiri karena minimnya pengetahuan tentang kewenangan Notaris yang satu ini. Padahal menurut Undang-Undang Jaminan Fidusia jo Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menyatakan bahwa Notaris yang berwenang untuk membuat akta jaminan fidusia SKBG. Menurut Pasal 48 ayat (4) Undang-Undang Rumah Susun menyatakan bahwa SKBG dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia.

Perkembangan masyarakat yang terus ingin memompa perekonomiannya dan untuk terus majunya bisnis yang akan menopak semakin meningkatnya kesejahteraan bangsa, khususnya bangsa Indonesia diperlukan kepastian hukum yang harapannya dapat melindungi segenap pemangku kepentingan di sektor ekonomi terlebih pemilik SKBG dan Notaris itu sendiri maka alasan itulah saya berkeinginan membuat tulisan mengenai Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Jaminan Fidusia Atas Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun Di Indonesia. Maka dari itu penulis merumuskan masalah bagaimanakah kewenangan Notaris dalam pembuatan akta jaminan fidusia SKBG di Indonesia?. Serta bagaimanakah SKBG sebagai objek jaminan fidusia bila dibandingkan dengan Surat Kepemilikan atas Satuan Rumah Susun yang menjadi Objek Hak Tanggungan?.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan suatu upaya pencarian yang memiliki nilai yang sangat mendidik, melatih kita untuk selalu sadar bahwa di dunia ini masih banyak yang belum kita ketahui, dan apa yang sedang kita cari, temukan, dan kita ketahui masih

belum mutlak kebenarannya.³ Metode penelitian hukum merupakan suatu cara yang sistematis dalam melakukan sebuah penelitian.⁴ Untuk mengumpulkan bahan-bahan yang digunakan untuk penyusunan dan pembahasan permasalahan dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode Penelitian Hukum Normatif, yaitu beranjak dari kekaburan norma hukum atau asas-asas hukum.⁵

C. PEMBAHASAN

Kewenangan Notaris dalam pembuatan akta jaminan fidusia SKBG di Indonesia

Perlu diketahui bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang memiliki kewenangan membuat akta otentik. Akta otentik itu sendiri apabila kita mengacuk kepada Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memiliki kekuatan yang sempurna. Status kesempurnaan akta yang demikianlah sangat diperlukan bagi masyarakat untuk melindungi dirinya dari kerugian di suatu saat karena pengingkaran atau gugatan dari pihak lain terhadap perbuatan yang pernah dilakukan sebelumnya yang berkaitan dengan bisnis atau interaksi ekonomi. Notaris dalam membuat akta otentik tidak dengan inisiatif sendiri, namun karena permintaan atau yang dikehendaki oleh pihak.⁶ Kehendak para pihak merupakan implikasi dari keinginan masyarakat untuk membuat alat bukti dari dibuatnya akta otentik karena menurut Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata barang siapa yang menyatakan memiliki hak atas sesuatu maka ia harus membuktikannya.

Notaris adalah Pejabat Umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta autentik. Kewenangan Notaris ini disebutkan dalam Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang berbunyi: Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Kewenangan Notaris dalam Pasal 1 butir 1 UUJNP tersebut di atas lalu dijabarkan kembali dengan lebih jelas di dalam Pasal 15 UUJNP yang berbunyi:

Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Permohonan para pihak yang meminta dibuatkan akta autentik kepada Notaris dikarenakan kekuatan pembuktian akta autentik tersebut di atas memiliki kekuatan yang sempurna. Akta Notaris dalam hal ini dipahami sebagai alat bukti. Fungsi alat bukti akta itu dibuat semula dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari, sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta itu tidak membuat sahnya perjanjian, tetapi agar dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari.⁷ Perbuatan hukum yang lazimnya dimohonkan para pihak untuk dibuat dengan akta Notaris adalah perbuatan

3 Amiruddin dan H. Zainal Asikin, 2012, Pengantar Metode Penelitian Hukum, Cetakan Keenam, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, hlm.19.

4 Abdulkadir Muhammad, 2004, Hukum dan Penelitian Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.57

5 Jhony Ibrahim, 2005, Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif' Surabaya, hal. 284.

6 G.H.S. Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, Penerbit Erlangga, 1999, Jakarta, hlm. 39.

7 Sudikno Mertokusumo, 1999, Mengenal Hukum Suatu Pengantar, Liberty, Yogyakarta, hal.121-122.

hukum keperdataan. Akta autentik yang dibuat oleh Notaris adalah salah satu bukti tertulis yang mempunyai kekuatan sempurna. Undang-Undang menjelaskan bahwa ketentuan pembuktian di dalam sengketa perdata, posisi alat bukti tertulis menjadi yang paling kuat. berdasarkan Pasal 164 Herzien Inlandsch Reglement (HIR) jo Pasal 1866 KUHPer alat bukti dalam hukum acara perdata ialah:

1. Tulisan/Surat
2. Saksi-saksi
3. Persangkaan
4. Pengakuan
5. Sumpah

Berdasarkan ketentuan hierarki pembuktian dalam hukum acara perdata maka dapat diketahui bahwa bukti tulisan/surat adalah bukti terkuat. Hubungan Notaris dengan pembuktian tersebut sangat penting karena akta yang dibuat notaris adalah dimaksud sebagai bukti tertulis yang sempurna.

Menurut penjelasan di dalam konsideran Undang-Undang Jaminan Fidusia menjelaskan bahwa dengan diundangkannya Undang-Undang Jaminan Fidusia diharapkan mampu untuk merespon kebutuhan masyarakat untuk dapat meningkatkan ekonominya dan mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum yang jelas dan lengkap dan itu diharapkan dapat diakomodir pada ketentuan mengenai hukum jaminan fidusia. Selanjutnya untuk mengadopsi kepentingan masyarakat tersebut dimasukkanlah peran Notaris terhadap jaminan fidusia dalam Undang-Undang Jaminan Fidusia yang mengharuskan pembebanan benda dengan jaminan fidusia harus dibuat dengan akta Notaris.⁸

Pembebanan benda sebagai jaminan harus merujuk kepada objek jaminan fidusia yaitu menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Jaminan Fidusia menyatakan bahwa yang menjadi objek jaminan fidusia ialah:

1. Benda Bergerak berwujud maupun tidak berwujud
2. Benda tetap yang tidak menjadi objek dari pembebanan dari Jaminan Hak Tanggungan

Pada umumnya menurut teori hukum kebendaan mengenai benda bergerak menjadi objek dari jaminan gadai dan fidusia, sedangkan benda tetap menjadi objek dari jaminan hipotek dan hak tanggungan. Berbicara tentang benda tetap ternyata tidak melulu sebagai objek jaminan hipotek dan hak tanggungan karena benda tetap yang tidak menjadi objek jaminan hak tanggungan dapat menjadi objek jaminan fidusia. Memang ada tanggapan yang menyatakan bahwa aneh apabila benda tetap menjadi objek jaminan fidusia yang apalagi benda tersebut tertuju pada bangunan walaupun bersatu dengan tanah.⁹

SKBG sebagai objek jaminan fidusia hendaknya dicermati dengan baik mengenai perbedaannya dengan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) karena SKBG memiliki karakteristik:

1. SKBG Sarusun hanya diberikan kepada pemilik rumah susun khusus atau rumah susun umum yang berdiri di atas tanah sewa atau di atas tanah milik negara atau tanah wakaf

⁸ Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Jaminan Fidusia.

⁹ J. Satrio, Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia, PT Citra Aditya Bakti, 2002, Bandung, hlm. 153.

2. SKBG Sarusun tidak diberikan kepada pemilik bangunan rumah susun yang telah memiliki SHMRS
3. SKBG Sarusun tidak diberikan kepada pemilik rumah susun yang berdiri di atas tanah dengan status HM, HGB, Hak Pakai, karena dengan status hak atas tanah tersebut maka yang diterbitkan adalah bukti pemilikan satuan rumah susun berikut tanah bersamanya yang terkandung dalam nilai pokok Proporsional (“NPP”) yaitu SHMSRS¹⁰

SKBG sendiri dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rumah Susun) menurut Pasal 1 angka 12 UU Rumah Susun menyatakan bahwa 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. Memang menurut pendapat-pendapat para praktisi hukum SKBG adalah salah satu produk hukum baru mengenai hal yang berkaitan dengan benda tetap yang dahulu benda tetap umumnya masuk dalam kategori objek jaminan hipotek dan hak tanggungan. Sejalan dengan perkembangan masyarakat dan seiring tingginya harga dari benda tetap berupa tanah maka pemerintah berfikir bagaimana cara menunaikan Pasal 28 huruf h Undang-Undang Dasar 1945 yang mengamanatkan pemerintah wajib untuk memenuhi kebutuhan rakyatnya atas tempat tinggal yang layak maka munculah UU Rumah Susun yang mengatur mengenai SKBG. SKBG pada dasarnya diberikan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk memiliki tempat tinggal tanpa membeli tanah. SKBG dikeluarkan pada Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah/ barang milik negara, tanah wakaf dengan cara sewa.

Kemunculan SKBG juga dipengaruhi oleh asas pertanahan di Indonesia yang menganut asas horisontal scheidung beginsel yang menyatakan bahwa kepemilikan atas tanah terpisah dengan kepemilikan sesuatu yang ada di atas tanah tersebut, dan ini merupakan konsekuensi aturan pertanahan di Indonesia yang berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa hukum pertanahan di Indonesia menganut pada hukum adat. Pembangunan rumah susun yang berdasar dari barang milik negara berupa tanah bila mengacu pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Pebendaharaan Negara Pasal 44, 46 jo Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara atau Daerah Pasal 1, 17, 19 yang mengatur bagaimana pemanfaatan dan penggunaan barang milik negara atau daerah berupa tanah dengan cara bangun serah atau serah bangun yang pada dasarnya adalah bentuk pemanfaatan tanah Barang Milik Negara (BMN) / Barang Milik Daerah (BMD) yaitu dengan membangun bangunan dan fasilitasnya yang kemudian didayakan oleh pihak lain berdasar waktu yang sudah ditentukan untuk selanjutnya dikembalikan kepada negara.

Pembangunan rumah susun yang didasarkan pada tanah wakaf yang disewakan bila mengacu pada Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf Pasal 22, 42, 43, dan 49 menyatakan bahwa tanah wakaf dapat diperuntukkan untuk kemajuan dan peningkatan perekonomian umat dan pembangunan rumah susun adalah salah satu upaya untuk meningkatkan kesejahteraan umat, Badan Wakaf Indonesia dapat memberi perubahan peruntukan wakaf. Mengacu kepada pembahasan yang telah diuraikan di

¹⁰ www.hukumproperti.com diakses pada tanggal 18 November 2015, pukul 1.02 AM.

atas yaitu tentang status SKBG sendiri perlu dipahami bahwa SKBG merupakan bentuk baru dari hukum mengenai kebendaan yang oleh karena itu walaupun SKBG identik dengan bangunan tidak serta merta dipahami SKBG tidak ada kaitannya dalam proses penjaminannya sebagai jaminan pelunasan hutang bukan menjadi kewenangan dari Notaris. Penegasan masuknya kewenangan Notaris pada SKBG diatur sendiri di UU Rumah Susun bahwa SKBG merupakan objek dari Jaminan Fidusia. Ketentuan SKBG sebagai Jaminan Fidusia diatur pada Pasal 48 ayat (4) UU Jaminan Fidusia. Berdasarkan Pasal tersebut bila mengacu kepada UU Jaminan Fidusia Pasal 5 ayat (1) menyatakan akta jaminan fidusia dibuat dengan akta Notaris. Notaris sebagai pejabat yang menjalankan kewengannya dengan profesional harus mengetahui status kedudukan SKBG agar Notaris dapat membedakan SKBG dengan hak kepemilikan rumah susun lainnya.

Setelah Notaris membuat akta jaminan fidusia terhadap SKBG maka selanjutnya berdasarkan Pasal 11 UU Jaminan Fidusia maka akta tersebut selanjutnya didaftarkan. Menurut Pasal 12 UU Jaminan Fidusia dilakukan pada kantor pendaftaran fidusia dalam lingkup tugas Departemen Kehakiman.

SKBG sebagai objek jaminan fidusia bila dibandingkan dengan Surat Kepemilikan atas Satuan Rumah Susun yang menjadi Objek Hak Tanggungan

Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dalam Pasal 1 dinyatakan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan atas tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah sebagaimana menurut Undang-Undang Agraria untuk pelunasan utang dari debitur kepada debitur yang memberikan kedudukan diutamakan bagi kreditur itu. Maksudnya dari undang-undang Hak Tanggungan adalah bagaimana kedudukan Kreditur bisa terlindungi dan sewaktu-waktu ada sengketa maka kreditur pemegang hak tanggungan lebih diutamakan dari kreditur lainnya. Pejabat yang berwenang membuat akta Hak Tanggungan adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT. Perlu diketahui bahwa objek yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:

1. Hak Milik termasuk SHMSRS
2. Hak Guna Bangunan
3. Hak Guna Usaha
4. Hak Pakai atas tanah negara
5. Hak Pakai di atas Hak Milik

Menurut Pasal 20 UU Hak Tanggungan pemegang hak tanggungan pertama berhak untuk menjual objek hak tanggungan. Kewenangan ini muncul karena pada akta hak tanggungan terdapat kepala akta dengan titel eksekutorial. Menurut Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan titel eksekutorial itu sama dengan keputusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Jadi pemegang hak tanggungan akan aman dari pelunasan utangnya sebagaimana sesuai dengan harga objek yang menjadi objek hak tanggungan.

Bagaimana dengan SKBG? SKBG tunduk terhadap pengaturan dari Undang-Undang Fidusia. Menurut Pasal 1 Undang-Undang Fidusia dinyatakan bahwa pemegang jaminan fidusia juga diberikan jaminan pelunasan utang dari debitur dan memberikan kedudukan lebih diutamakan juga kepada pemegang jaminannya dari kreditor lain. Jadi sebenarnya antara Jaminan Fidusia SKBG dan Jaminan Hak Tanggungan atas

SHMSRS sama-sama melindungi Pemegang jaminannya untuk pelunasan utang debitor pemberi jaminan dan sama-sama lebih diutamakan daripada kreditor lainnya. Fidusia, sedangkan Jaminan terhadap SHMSRS dibuat oleh PPAT dan tunduk terhadap UU Hak Tanggungan.

Masalah pendaftaran dan lahirnya hak dan kewajiban dari SKBG dan SHMSRS juga berbeda. Menurut Pasal 5 UU Fidusia dinyatakan bahwa:

1. Pembebanan Benda dengan Jaminan Fidusia dibuat dengan akta notaris dalam bahasa Indonesia dan merupakan akta Jaminan Fidusia.
2. Terhadap pembuatan akta Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dikenakan biaya yang besarnya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Kemudian dalam Pasal 6 UU Fidusia dinyatakan bahwa Akta Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 sekurang-kurangnya memuat:

1. identitas pihak Pemberi dan Penerima fidusia;
2. data perjanjian pokok yang dijamin fidusia;
3. uraian mengenai Benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia;
4. nilai penjaminan; dan
5. nilai Benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia.

Perbedaan SKBG dengan SHMSRS juga berkaitan dengan ketentuan utang. Pasal 7 UU Fidusia menyatakan utang yang pelunasannya dijamin dengan fidusia dapat berupa:

1. utang yang telah ada;
2. utang yang akan timbul di kemudian hari yang telah diperjanjikan dalam jumlah tertentu; atau
3. utang yang pada saat eksekusi dapat ditentukan jumlahnya berdasarkan perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban memenuhi suatu prestasi.

Jumlah jaminan yang dapat diberikan pada SKBG juga mengikuti UU Fidusia yaitu berdasarkan Pasal 8 UU Fidusia dinyatakan Jaminan Fidusia dapat diberikan kepada lebih dari satu Penerima Fidusia atau kepada kuasa atau wakil dari Penerima Fidusia tersebut. Kemudian Pasal 9 UU Fidusia menyatakan bahwa:

1. Jaminan Fidusia dapat diberikan terhadap satu atau lebih satuan atau jenis Benda, termasuk piutang, baik yang telah ada pada saat jaminan diberikan maupun yang diperoleh kemudian.
2. Pembebanan jaminan atas Benda atau piutang yang diperoleh kemudian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak perlu dilakukan dengan perjanjian jaminan tersendiri.

Jaminan SKBG juga memiliki pengecualian berdasarkan Pasal 10 UU Fidusia menyatakan kecuali diperjanjikan lain:

1. Jaminan Fidusia meliputi hasil dari benda yang menjadi obyek jaminan Fidusia.
2. Jaminan Fidusia meliputi klaim asuransi, dalam hal benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia diasuransikan.

Hal yang paling penting juga adalah perlu hati-hati dalam membuat akta jaminan fidusia pada SKBG adalah harus mengikuti proses yang sesuai dengan peraturan yang ada. Perlu selalu diingat bahwa lahirnya jaminan fidusia adalah ketika telah didaftarkan secara sah di lembaga yang berwenang. Berdasarkan Pasal 11 UU Fidusia dinyatakan:

1. Benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia wajib didaftarkan.
2. Dalam hal benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia berada di luar wilayah negara Republik Indonesia, kewajiban sebagaimana dimaksud ayat (1) tetap berlaku.

Kemudian dalam Pasal 12 UU Fidusia dinyatakan

1. Pendaftaran Jaminan fidusia sebagaimana dimaksud dalam pasal 11 ayat (1) dilakukan pada Kantor Pendaftaran Fidusia.
2. Untuk pertama kali, Kantor Pendaftaran Fidusia didirikan di Jakarta dengan wilayah kerja mencakup seluruh wilayah negara Republik Indonesia.
3. Kantor Pendaftaran Fidusia sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) berada dalam lingkup tugas Departemen Kehakiman.
4. Ketentuan mengenai pembentukan Kantor Pendaftaran Fidusia untuk daerah lain dan penetapan wilayah kerjanya diatur dengan Keputusan Presiden.

Pasal 13 UU Fidusia menyatakan:

1. Permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia dilakukan oleh Penerima Fidusia, kuasa atau wakilnya dengan melampirkan pernyataan pendaftaran Jaminan Fidusia.
2. Pernyataan pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) memuat:
 - a. identitas pihak Pemberi dan Penerima Fidusia;
 - b. tanggal, nomor akta jaminan Fidusia, nama, tempat kedudukan notaris yang membuat akta Jaminan Fidusia;
 - c. data perjanjian pokok yang dijamin fidusia;
 - d. uraian mengenai Benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia;
 - e. nilai penjaminan; dan
 - f. nilai benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia.
3. Kantor Pendaftaran Fidusia mencatat Jaminan Fidusia dalam Buku Daftar Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran.
4. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pendaftaran Jaminan Fidusia dan biaya pendaftaran diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 14 UU Fidusia menyatakan:

1. Kantor Pendaftaran Fidusia menerbitkan dan menyerahkan kepada Penerima Fidusia Sertifikat Jaminan Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran.
2. Sertifikat Jaminan Fidusia yang merupakan salin dari Buku Daftar Fidusia memuat catatan tentang hal-hal sebagaimana dimaksud dalam pasal 13 ayat (2).
3. Jaminan Fidusia lahir pada tanggal yang sama dengan tanggal dicatatnya jaminan Fidusia dalam Buku Daftar Fidusia.

Pasal 15 Fidusia menyatakan:

1. Dalam sertifikat Jaminan fidusia sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (1) dicantumkan kata-kata “ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.
2. Sertifikat Jaminan fidusia sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
3. Apabila debitur cidera janji, Penerima Fidusia mempunyai hak untuk menjual benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia atas kekuasaannya sendiri.

Berdasarkan uraian Pasal dalam UU Fidusia diatas jelas banyak sekali perbedaan tahapan administrasi bahkan implikasi hukum dari tunduknya SKBG pada UU Fidusia

apabila dibandingkan dengan SHMSRS yang tunduk pada UU Hak Tanggungan. Pada prinsipnya hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi kecuali diperjanjikan dalam perjanjiannya. Pasal 2 UU Hak Tanggungan dinyatakan:

1. Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
2. Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) UU Hak Tanggungan hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan.

Kemudian Pasal 4 ayat (1) UU Hak Tanggungan menyatakan selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga di bebani Hak Tanggungan. Pasal 4 ayat (3) UU Hak Tanggungan menyatakan pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah. Berdasarkan Pasal 4 ayat (4) UU Hak Tanggungan, Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Pasal 4 ayat (5) UU Hak Tanggungan menyatakan apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

Pasal 5 UU Hak Tanggungan menyatakan bahwa berkaitan dengan SHMSRS sebagai berikut:

1. Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.
2. Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.
3. Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan

Berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan kreditur dapat melakukan langkah terhadap jaminan apabila debitur cidera janji sebagai berikut:

1. Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak
2. Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

D. KESIMPULAN

SKBG adalah hal yang belum banyak diketahui oleh masyarakat karena biasanya hanya berada di kota besar yang memiliki kebutuhan akan apartemen atau rumah susun. SKBG adalah salah satu bukti kepemilikan yang berkaitan dengan hak atas tanah. Berbeda dengan hak atas tanah lainnya, SKBG memiliki pengaturan yang berbeda khususnya terkait dengan lembaga jaminan yang menaunginya. Menurut UU Rumah Susun SKBG merupakan objek lembaga fidusia. Sehingga kewenangan untuk pembuatan akta jaminannya ada pada Notaris. SKBG dan SHMSRS memiliki perbedaan disektor kepemilikan. Dikarenakan SKBG dianggap sebagai objek dari lembaga fidusia maka SKBG tidak sepenuhnya tunduk pada undang-undang pertanahan. Hanya saja dikarenakan benda yang dibuktikan dengan SKBG adalah benda yang berdiri di atas tanah maka menurut penulis SKBG juga tidak bisa benar-benar melepaskan diri dari peraturan terkait tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdulkadir Muhammad, 2004, Hukum dan Penelitian Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Amiruddin dan H. Zainal Asikin, 2012, Pengantar Metode Penelitian Hukum, Cetakan Keenam, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta
- G.H.S. Lumban Tobing, 1999, Peraturan Jabatan Notaris, Penerbit Erlangga, Jakarta
- J. Satrio, 2002, Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia, PT Citra Aditya Bakti, , Bandung
- Jhony Ibrahim, 2005, Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif”, Surabaya
- Nico, 2003, Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum, Center for Documentation and Studies of Business Law (CSDBL), Yogyakarta
- Sudikno Mertokusumo, 1999, Mengenal Hukum Suatu Pengantar, Liberty, Yogyakarta

Internet

www.hukumproperti.com diakses pada tanggal 18 November 2015