

KATA PENGANTAR

Penulis memanjatkan puji serta syukur kepada Allah SWT atas rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul **“Sertipikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun Sebagai Obyek Jaminan Fidusia dan Pelindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Jaminan Fidusia”**. Penulisan tugas akhir ini merupakan persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Strata Dua (S2) Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.

Pada kesempatan ini, penulis juga ingin menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan kepada pihak-pihak yang sangat berperan dalam mendukung penyelesaian studi penulis, termasuk menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Ucapan terimakasih secara khusus penulis sampaikan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Bintan Saragih, S.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
2. Ibu Dr. Susi Susantijo, S.H., LL.M. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan.
3. Ibu Dr. Irene Eka Sihombing SH., CN., MH. selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing dengan penuh kesabaran dan ketelitian, memberikan berbagai kritik dan masukan yang sangat berarti bagi kemajuan penulis, juga telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran di tengah-tengah kesibukan beliau.
4. Ibu Dr. Endang Pandamdari, S.H., CN., MH selaku dosen dan narasumber yang sudah memberikan banyak masukan terkait dengan materi Tugas Akhir ini, Ibu Maria Pranatia, S.H., M.H. selaku penguji di sidang tesis yang banyak sekali memberikan masukan, serta tidak lupa terima kasih saya untuk ketua sidang tesis Ibu Dr. Velliana Tanaya, S.H., M.H.
5. Bapak H. Makmur Tridharma selaku Notaris Jakarta Barat, Bapak Wahyu Indra wakil pimpinan Bank BNI Kelapa Gading, Ibu Noviza Temanggung Kasubbid K5 KemenPUPR, dan narasumber lainnya

yang sudah membantu memberikan saran dan pemikiran yang sangat berharga untuk melengkapi materi penulisan Tugas Akhir ini.

6. Semua dosen yang telah mengajar penulis selama mengikuti perkuliahan di Universitas Pelita Harapan.
7. Staf karyawan Program Studi Magister Ilmu Hukum dan Perpustakaan yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif dan penelitian.
8. Alm. Ayahanda dan Ibunda tercinta, kakak, adik, papah dan Richard atas dukungan doa serta bimbingan dan bantuan yang terus menerus mengalir memberi motivasi kepada penulis untuk segera menyelesaikan tesis ini.
9. Teman-teman seperjuangan Magister Kenotariatan Batch 9 yang selama ini selalu memberikan semangat dan bantuan kepada penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.
10. Semua pihak yang telah banyak membantu, pimpinan perusahaan dan rekan-rekan di kantor.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam substansi maupun penulisan redaksional dalam Tugas Akhir ini. Oleh karena itu, kritik dan saran akan sangat penulis hargai. Semoga Tugas Akhir ini memberi manfaat bagi pengayaan dan perkembangan program studi kenotariatan, serta bagi penyempurnaan Undang-Undang Rumah Susun 2011 khususnya menyangkut SKBG sarusun dan penyempurnaan Undang-Undang Jaminan Fidusia bagi semua stakeholder yang berkepentingan.

Jakarta, 08 Agustus 2019

Penulis

Rosmalia

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR	ii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING	iii
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	9
1.3. Tujuan Penelitian	9
1.4. Manfaat Penelitian	10
1.5. Sistematika Penulisan	10
BAB II TINJUAN PUSTAKA	13
2.1. Perjanjian Kredit dan Jaminan	13
2.2. Pengertian Rumah Susun dan Satuan Rumah Susun	17
2.3. Status Tanah Satuan Rumah Susun	23
2.4. Lembaga Jaminan Satuan Rumah Susun	25
2.4.1. Hak Tanggungan	25
2.4.2. Jaminan Fidusia	32
BAB III METODE PENELITIAN	49
3.1. Metode Penelitian	49
3.2. Jenis Penelitian	54
3.3. Jenis Data	54
3.3.1. Bahan Hukum Primer	55
3.3.2. Bahan Hukum Sekunder	57
3.3.2. Bahan Hukum Tersier	58
3.4. Jenis Pendekatan	58
3.5. Teknik Pengumpulan Data	59
3.6. Analisis Data	59
BAB IV ANALISIS HASIL PENELITIAN	61
4.1. Pengaturan SKBG Sarusun Sebagai Obyek Jaminan Fidusia	61
4.1.1. SKBG Sarusun Sebagai Obyek Jaminan Fidusia Dalam Undang-Undang Rumah Susun	61
4.1.2. Bangunan Rumah Susun Di Atas Tanah Barang Milik Negara/Daerah atau Tanah Wakaf dengan Cara Sewa ...	67
4.1.3. Analisis Belum Terwujud Peraturan Pelaksana Undang-Undang Rumah Susun 2011 dan Peraturan Pemerintah tentang Tata Cara Penerbitan SKBG Sarusun	72
4.2. Pelindungan Hukum Bagi Pemegang Jaminan Fidusia Yang Tanda Buktinya Adalah SKBG Sarusun	77

4.2.1.Pendaftaran Jaminan Fidusia Sebagai Suatu Upaya Dalam Melindungi Kreditur.....	79
4.2.2.Hak-Hak Kreditur Penerima Fidusia Yang Dijamin Undang-Undang Jaminan Fidusia.....	83
4.2.3. Kelemahan Undang-Undang Jaminan Fidusia.....	88
4.2.4. Analisis Penerapan Jaminan Fidusia Dalam Praktik.	89
4.2.5.Analisis SKBG Sarusun Sebagai Obyek Jaminan Fidusia dan Pelindungan Hukum Bagi Pemegang Jaminannya	92
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	94
5.1. Kesimpulan.....	94
5.2. Saran.....	95
DAFTAR PUSTAKA	97

