

Analisa Hukum Sistem Pembiayaan Dalam Pembangunan Rumah Susun Di Indonesia

Siti Nurjanah¹, Syifa Nada Saputri², R. Yuniar Anisa Ilyanawati³, Sudiman Sihotang⁴

^{1,2,3,4} Universitas Djuanda, st.nurjanah1209@gmail.com, syifanada1616@gmail.com,
yuniar.anisa.fh@unida.ac.id, sudiman.sihotang@gmail.com

ABSTRAK

Rumah susun/ rusun adalah bangunan multi-story yang dibangun di sebuah lingkungan dan terbagi ke dalam bagian fungsional struktur, semua ke arah Level atau vertikal, adalah setiap unit penggunaan independen, terutama untuk perumahan yang dilengkapi dengan suku cabang bersama, objek bersama dan tanah bersama. Dalam pembangunan rusun ada beberapa macam skema pembayaran yang dapat digunakan. Mengenai skema pembayaran tersebut maka perlu kita ketahui bagaimana pelaksanaannya di Indonesia. Penulisan ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan skema/sistem pembiayaan dalam pembangunan rusun/rumah susun di Indonesia. Metode analisis data adalah suatu metode yang melalui Kumpulkan data dengan mempelajari bahan perpustakaan atau data tambahan Termasuk materi hukum utama dan materi hukum sekunder dalam bentuk file Dan hukum dan peraturan yang berlaku terkait dengan rumah mengatur. Metode analisis penulisan menggunakan metode penelitian hukum yang condong terhadap pengalaman Metode rekreasi dan konseptual. Hasil dari penulisan menunjukkan bahwa pelaksanaan sistem pembiayaan pembangunan rusun/rumah susun menggunakan sistem pembelian secara tunai atau cicilan yang meliputi cash bertahap (installment) dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Kata Kunci : *Rumah Susun, Pembangunan, Sistem Pembiayaan*

PENDAHULUAN

Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, yang dimaksud dengan 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. Rusun telah banyak dibangun diseluruh wilayah indonesia sebagai salahsatu kebijakan Pemerintah untuk mencukupi hunian rumah masyarakat indonesia yang baik dan layak guna menerapkan kebersihan pemukiman yang sehat. rumah susun juga digunakan untuk salah satu Ekstrak solusi terhadap konflik pembebasan tanah yang tidak mudah diperoleh Kota -kota besar di negara-negara berkembang termasuk Indonesia karena urbanisasi dan populasinya yang padat.

Struktur pembangunan rumah susun merupakan sebagai penyelesaian pilihan lain permasalahan bagi perumahan dan pemukiman , lebih-lebih diwilayah perkotaan yang Populasi penduduk daerah tersebut semakin menggejolak. Pembangunan Rusun bisa memotong pemakaian lahan dan menjadikan lebih banyak kawasan-kawasan yang tersisa sehingga bisa menghirup nafas sejuk serta dapat dipakai sebagai salah satu cara untuk memulihkan pemukiman-pemukiman yang kumuh akan polusi .

Agar terwujudnya kepastian hukum mengenai rusun yang ada di wilayah Indonesia maka semula diundangkanlah Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UURS) Kemudian Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dinyatakan tidak berlaku lagi dan telah di ubah menjadi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Bahwasanya Kepastian hukum terhadap kepemilikan suatu perumahan bisa dilihat dari status kepemilikannya. UURS Nomor 20 Tahun 2011 menyebutkan bahwasanya kepemilikan suatu rumah susun merupakan hak milik yang sifat nya perorangan untuk perumahan yang dilengkapi dengan suku cabang bersama, objek bersama dan tanah bersama.¹ Sedangkan jika dilihat pada Undang-Undang terlama yakni UU Nomor 16 Tahun 1985 Hak milik, hak guna bangunan, hak pakai hasil atas tanah negara, dan hak pengelolaan merupakan prasyarat dalam pembangunan rumah susun.² Hak pengelolaan tetap melekat pada tanah bahkan setelah pengalihan. Sesuai peraturan

¹ Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 64 ayat (1)

² Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Pasal 7 ayat (1).

UURS, Hak Guna Bangunan harus didirikan di atas tanah dengan status hak pengelolaan sebelum terjadi pengalihan rumah susun. Dikarnakan hak guna bangunan ataupun hak pengelolaan ketentuannya mempunyai jangka waktu tersendiri.

Rumah susun dibangun dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan. Tujuan perbaikan penggunaan lahan adalah untuk menyediakan tempat tinggal yang layak bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk dengan lahan terbatas. Dalam upaya ini, fokusnya adalah memastikan penguasaan hukum dan keamanan pemanfaatan, melestarikan sumber daya alam, dan menciptakan lingkungan yang kondusif untuk kehidupan yang nyaman. Keseluruhan, proporsional, dan merata.³ Dimasukkannya tanah Sebagai bagian dari komponen rumah susun, maka tanah dan pembangunan rumah susun telah menjadi bagian dari kepemilikan dan tidak dapat dipisahkan. Karnanya, dibuktikan berdasarkan UURS terbaru Nomor 20 Tahun 2011 bahwa Membangun gedung bukanlah hal yang mudah maka dari itu memerlukan hak hukum untuk kepemilikan tanah, penggunaan bangunan, penggunaan tanah pemerintah, dan hak pengelolaan. Selain itu, kepatuhan terhadap peraturan dan undang-undang yang relevan sangat penting.

Bentuk penyelenggara pembangunan yang dapat melakukan pembangunan rumah susun di atas tanah bersama diantaranya Badan Usaha Milik Negara atau Daerah (BUMN/BUMD), koperasi, Badan Usaha Milik Swasta (BUMS), dan Swadaya Masyarakat.⁴ Berdasarkan Perkembangannya, penyelenggara rumah susun saat ini diberikan kepada perusahaan lain untuk pekerjaan pembangunan. Serta rumah susun yang dibangun pun haruslah dikelola oleh lembaga yang memiliki wewenang untuk mengelola rumah susun sesuai dengan undang-undang yang ada. Menurut Undang-Undang dan peraturan saat ini kepemilikan rumah susun hanya dapat diperoleh oleh warga negara Indonesia, meskipun pembangunan rumah susun

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 1997, hal. 355.

⁴ *ibid*, Pasal 5 ayat (2).

dapat dilakukan melalui penanaman modal asing yang sesuai berdasarkan peraturan perundang-undangan (Pasal 41 UU No.20 Tahun 2011). Namun, untuk negara-negara asing Kepemilikan hak-haknya hanya dapat mencapai hak untuk digunakan saja. Sedangkan menurut UURS bagi Manajemen rumah susun dilakukan sesuai dengan asosiasi dan dapat menunjuk badan manajemen.

Perolehan rumah susun kontemporer dapat dilakukan secara tunai maupun cicilan. Perjanjian Jual Beli atau PPJB dapat memfasilitasi pembelian tunai meskipun rusun belum selesai. Namun, karena perumahan yang mahal dan kendala keuangan, sebagian besar warga Indonesia menggunakan perjanjian kredit atau sewa beli untuk mendapatkan rumah. Perjanjian-perjanjian tersebut termasuk PPJB, merupakan langkah-langkah pembangunan yang sah menurut Pasal 1338 KUH Perdata. Berkaitan dengan adanya PPJB maka dikeluarkanlah Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rusun oleh Menteri Perumahan Rakyat dengan tujuan untuk melindungi kepentingan konsumen.

Saat melakukan pembelian secara kredit, tentunya dibutuhkan agunan sebagai bentuk jaminan. Dua beban yang dapat diatribusikan ke rumah susun berdasarkan pedoman UURS adalah hipotek dan fidusia. Peraturan tentang ketentuan hipotek mengalami beberapa perubahan setelah diundangkannya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Bersama. Item terkait tanah sekarang akan disebut sebagai UUHT untuk singkatnya. Sedangkan pengaturan khusus terkait fidusia telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia yang singkatnya disebut UUJF.

Untuk mengembangkannya, beberapa program atau upaya telah dilakukan oleh pemerintah. Yakni pendanaan dan sistem pembiayaannya yang bertujuan untuk menjamin ketersediaan dana dan untuk perolehan dana relatif murah untuk memenuhi kebutuhan rumah susun dalam jangka panjang yang berkelanjutan. hal ini tertuang dalam Pasal 91 Ayat 1 UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Peningkatan penciptaan rumah susun membutuhkan instrumen keuangan tambahan di samping subsidi kredit, yang dapat digunakan untuk mengoptimalkan kegunaannya. Pelajaran yang diambil dari pemeriksaan negara lain telah mendorong pembentukan Fasilitas Mortgage Sekunder (SMF), sebagai lembaga pembiayaan tambahan yang tertuang didalam (Pasal 94 Ayat (2) poin (a) UU No.20 Tahun 2011). Dengan memanfaatkan fasilitas ini, diharapkan akan memudahkan perbankan untuk menyalurkan kredit kepada masyarakat secara cepat dan mudah. Di berbagai belahan dunia, SMF telah digunakan, termasuk Singapura, Korea Selatan, Hong Kong, dan Malaysia. Setelah memicu rasa ingin tahu tujuan dari penulisan ini, penulis mempelajari berbagai kesulitan dan kemajuan dalam undang-undang dan standar prospek SMF terintegrasi dalam tagihan rumah susun baru mengilhami penelitian ini.

Dikarenakan keberadaan UURS sudah tidak sejalan dengan perkembangan yang ada, maka indonesia mulai menerapkan ketentuan mengenai pendanaan dan sistem pembiayaan dalam rangka pengadaan rumah susun berdasarkan aspek-aspek pembagian antara tanah dan bangunan. Walaupun pada dasarnya jika merujuk pada UURS yang lama belum memiliki kepastian hukum yang kuat dan tetap terkait dengan maksud pengadaannya rumah susun. Maka Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk menarik pokok permasalahan mengenai : bagaimanakah pelaksanaan sistem pembiayaan dalam pembangunan rumah susun?.

METODE PENELITIAN

Penulisan jurnal ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Metode penelitian yuridis normatif ini adalah penelitian kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan kepustakaan seperti mengkaji peraturan perundang-undangan dan peraturannya berlaku pun berlaku terhadap buku-buku yang bersifat teoritis jika dikaitkan dengan permasalahan yang tercantum dalam

pokok pembahasan yang dibahas di dalam jurnal ini. Pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual digunakan dalam pembahasan jurnal ini sebagai pendekatan masalahnya.

Teknis analisis data yang digunakan dalam penelitian jurnal ini adalah menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dimana bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat mengikat berupa peraturan perundang-undangan. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang sangat berkaitan erat dengan bahan hukum primer karena bersifat menganalisis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Untuk kemajuan masyarakat, rumah susun telah dibangun dan saat ini dimanfaatkan di Indonesia karena kemajuan infrastruktur perumahan. Oleh karena itu, pembangunan membutuhkan lahan yang sangat luas. Kebutuhan perumahan dipenuhi melalui pembangunan rumah susun publik. Mayoritas pembelian Satuan Rumah Susun merupakan tanggung jawab publik Indonesia. Kelas menengah, apakah lebih tinggi atau lebih rendah, tercakup. Ada berbagai metode untuk mendapatkannya. Beberapa metode pembayaran melibatkan kredit, sementara yang lain mungkin memerlukan uang tunai atau diselesaikan secara bertahap. Pasal 1458 KUHPerdara mengatur transaksi tunai, Pasal yang tadinya bertugas mengatur pembelian kredit, kini nampaknya berkurang perannya. Penjelasan tersebut diatur dalam Undang-Undang Perbankan.

Sebagai aset kurang aktif, pertukaran hak kepemilikan atas rumah susun termasuk ke dalam proses yang kompleks. Peraturan tentang hak milik ditentukan menurut pasal 1459 dan 616 KUHPerdara. Entitas tidak bergerak hanya bergeser setelah melepaskan kendali. Pengumuman resmi disertai dengan akta atau sertifikat diperlukan untuk proses serah terima. Kepemilikan rumah susun dapat dikaitkan dengan Tiga cara pembayaran utama untuk pembelian adalah tunai, cicilan, dan

perjanjian sewa. Istilah “hard cash” muncul sebagai akibat dari pertumbuhan transaksi tunai.⁵ PPJB dibuat lebih awal untuk memfasilitasi transaksi properti. Setelah pembangunan properti selesai, dibuatlah Akta Jual Beli untuk menyelesaikan proses jual beli.

Ada beberapa cara untuk melakukan pembelian melalui cicilan, antara lain:

1. Pembayaran dilakukan secara bertahap, disebut juga dengan cicilan, dimana biasanya dilakukan pembayaran sebagian Ketentuan pembayaran yang ditawarkan oleh pengembang berbeda. Anda dapat mencicil mulai dari 2 bulan sampai dengan 60 bulan tanpa dikenakan biaya bunga.⁶
2. Kredit Pemilikan Rumah yang disingkat KPR adalah layanan yang memberikan fasilitas Bank yang memberikan pinjaman kepada nasabah perorangan. Pertanyaannya tetap siapa yang akan membeli atau memperbaiki tempat tinggal. Perlu dicatat bahwa ada dua kategori berbeda dari hipotek yang tersedia: (a) KPR bersubsidi yang menyasar masyarakat berpenghasilan rendah membantu mereka yang berada di kalangan menengah ke bawah dengan keringanan kredit. ; (b) Sebagai alternatif, tersedia opsi KPR non-subsidi dirancang untuk memenuhi seluruh populasi. Penentuan besarnya kredit dan suku bunga sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan apabila ketentuan mengenai KPR telah disahkan oleh bank.

Saat flat rumah susun berevolusi menjadi apartemen, Biasanya disebut sebagai Kredit Kepemilikan Apartemen ketika mempertimbangkan kredit. KPA yang pada hakekatnya setara dengan KPR. Pembeli dapat memperoleh subsidi suku bunga dan subsidi Pajak Pertambahan Nilai (selanjutnya disebut PPN) 10%, apabila kredit apartemen tersebut memperoleh subsidi dari pemerintah, hal ini lebih dikenal

⁵ Anjar Fahmianto, “Pilih Chas Keras atau cash Bertahap”, *Republika*, 12 Maret 2010

⁶ *ibid*

dengan sebutan KPA bersubsidi.⁷ KPA bersubsidi ini bertujuan untuk memfasilitasi pembelian Rumah Susun bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah.

Akuisisi unit apartemen melibatkan pembelian kredit melalui kontrak yang disepakati bersama dan mengikat secara hukum antara pembeli dan penjual. Dalam KUHPerdara telah diatur mengenai jaminan yang menetapkan bahwa segala kebendaan si pemilik hutang baik benda bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi agunan dalam segala perikatannya.⁸ Ketentuan ini mengisyaratkan bahwa setiap harta benda yang dimiliki oleh seseorang dianggap sebagai agunan ketika mereka memiliki hutang atau perikatan lain dengan pihak lain. Bagi masyarakat, membangun rumah susun adalah gaya hidup. Proses pembangunan rumah susun melibatkan beberapa tahapan, mulai dari tahap perencanaan awal hingga tahap akhir penjualan yang difasilitasi oleh satuan rumah susun (SRS). Penerapan apartemen ini terkait langsung dengan biaya yang diperlukan. Biaya yang timbul oleh mereka yang bertanggung jawab untuk mengelola apartemen. Tanggung jawab pembiayaan pembangunan dan realisasi rumah susun berada pada penyelenggaranya. Namun, hal ini dapat dipermudah dengan pemberian bantuan keuangan. Berkolaborasi dengan lembaga pembiayaan yang mapan merupakan pilihan yang layak untuk mendapatkan dana yang diperlukan untuk keberhasilan pelaksanaan rumah susun ini.

Dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1251/KMK.013/1988 tentang Ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan telah diatur mengenai lembaga pembiayaan yang berlaku di Indonesia. Bentuknya diatur dalam keputusan ini yang menguraikan mengenai protokol dan proses yang terlibat dalam lembaga pembiayaan di Indonesia.

⁷ Andy Rachmat, 7 Mei 2009, *Subsidi di Apartemen Subsidi*, <http://apartemengsubsidi.com/%20home/index.php?option=com%20content&task=blloosection&id=4&Itemid=40>, diakses pada tanggal 16 April 2023 pukul 13.00 WIB

⁸ Kitab *Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1131.

Rumah susun yang cukup besar membutuhkan dana yang besar untuk pembangunannya. Mengelola persyaratan keuangan yang kompleks yang melampaui kapasitas penyelenggara reguler sangat penting, dan membutuhkan lembaga pembiayaan dengan kemampuan untuk menangani kebutuhan pendanaan tersebut. Di sinilah Perpres No. 2009 tentang Lembaga Pembiayaan berperan membuka jalan bagi lembaga yang dapat membantu pembangunan menara infrastruktur. Lembaga yang ada di dalam peraturan presiden tersebut antara lain:

1. Pemberian pinjaman langsung untuk pembiayaan infrastruktur;
2. Refinancing atas infrastruktur yang telah dibiayai pihak lain; dan/atau;
3. Pemberian pinjaman subordinasi (subordinated loans) yang berkaitan dengan pembiayaan Infrastruktur.

Pembiayaan yang diperoleh merupakan faktor yang sangat menentukan dalam pembangunan rumah susun. Baik individu maupun badan hukum menginvestasikan dana, dengan investor sebagai sumbernya. Bantuan telah dialokasikan untuk pembangunan rumah susun, namun ada kepentingan internal. Investor berinvestasi dengan harapan menerima sebagian dari keuntungan yang dihasilkan oleh pengembang kompleks apartemen/rumah susun. Pembelian unit rumah susun dan juga pemeliharaan dan pengelolaan atas rumah susun, juga dapat menuaikan adanya pembagian keuntungan yang diperoleh. Pembagian keuntungan tersebut haruslah didasari antara kedua belah pihak antara manajemen rumah susun dan investor.

Di era yang berkembang pesat ini, pembangunan infrastruktur berjalan dengan sangat cepat. Namun, pembiayaan untuk proyek konstruksi terbukti menantang bagi perusahaan infrastruktur. Untuk mengatasi masalah ini, sistem pembiayaan SMF (Secondary Mortgage Facility) yang berperan sebagai lembaga pembiayaan telah muncul sebagai solusi yang layak untuk mengatasi kendala pendanaan. SMF merupakan sebuah lembaga yang dibentuk untuk dapat membeli

suatu KPR dari bank kreditur dengan tagihan yang dikemas dalam suatu efek hutang untuk kemudian dijual kepada investor misalnya perusahaan asuransi, dana pensiun ataupun investor perorangan. Dengan bantuan satu perusahaan atau lembaga khusus maka SMF dapat dilakukan. Perusahaan khusus adalah suatu perseroan terbatas yang ditunjuk oleh lembaga keuangan yang melaksanakan kegiatan SMF yang khusus didirikan untuk membeli aset keuangan dan sekaligus menerbitkan Efek Beragun Aset (untuk selanjutnya disebut EBA).⁹

Penyelenggara sering mengamankan pendanaan untuk membangun rumah susun dengan menawarkan tanah dan bangunan menara sebagai jaminan kepada bank. Namun, hal ini menimbulkan masalah karena sebagian dana yang disalurkan perbankan kepada penyelenggara yang berasal dari pendanaan pinjaman jangka pendek, khususnya simpanan masyarakat. Menariknya, bank juga menggunakan dana tersebut untuk hipotek, meskipun pembayaran hipotek memakan waktu lama. Sebuah lembaga keuangan sekunder atau SMF akan hadir sebagai akibat dari adanya krisis sulit dan tidak ada cara lain untuk menyelesaikannya.

Presiden saat ini mengakui pentingnya SMF sebagai lembaga pembiayaan atas rumah susun dan telah mengeluarkan Keputusan. Keputusan Presiden ke-19 tahun 2005 mengatur tentang penyediaan opsi pembiayaan tambahan untuk perumahan salah satu contohnya adalah pada PT. Fasilitas Multigriya yang beroperasi berdasarkan pedoman yang ditetapkan melalui Keputusan Presiden. Perusahaan Keuangan (Persero) dengan Anggaran Dasar yang telah disetujui. Keputusan No. C-20694 yang melibatkan persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia (HAM). Pada tanggal 26 Juli 2005, sebuah dokumen resmi diterbitkan dengan referensi HT.01.01.TH.2005.

⁹ Wikipedia, *Pembiayaan Sekunder Perumahan*, https://id.wikipedia.org/wiki/Pembiayaan_sekunder_perumahan diakses pada tanggal 16 April 2023 pukul 14.11 WIB

Dalam hal pembiayaan terdapat berbagai alternatif dan jenis penjaminan yang dapat digunakan, seperti: Pembangunan rumah susun saat ini sedang berlangsung tetapi membutuhkan sumber daya keuangan yang besar. Untuk mengatasi tantangan pendanaan ini, maka salah satu solusinya adalah mendirikan SMF sebagai lembaga pendanaan dan sistem pembiayaan RI. Hal ini tercantum pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Mengambil pelajaran dari negara-negara lain, SMF adalah jalan penting untuk mendanai pembangunan perumahan. Karena ada banyak faktor yang terlibat dalam transaksi real estat seperti rumah susun, termasuk masalah perbankan, pasar modal, hipotek, dan perjanjian, sangat penting untuk memiliki peraturan yang jelas mengenai SMF.

Penjelasan Umum UURS No. 20 tahun 2011 mengatakan bahwa untuk mengadakan sebuah usaha pembangunan rumah susun dan memberikan kemudahan untuk para pihak yang berkeinginan untuk membeli rumah susun, UURS ini juga mengatur kemungkinan untuk mendapatkan pengarahannya serta pemupukan dana, pemanfaatan sumber biaya serta kemudahan pembiayaan. Sistem pembiayaan yang dimaksud dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang ada.¹⁰

Jika dilihat dari UURS No. 16 tahun 1985, mengizinkan pengenaan dua bentuk jaminan yang berbeda. Ada dua jenis jaminan atas rumah susun, yaitu (a) hak tanggungan dan (b) fidusia. Namun, setelah lahirnya UUHT, ketentuan tentang hipotek mengalami beberapa perubahan. UUHT menetapkan hak tanggungan sebagai satu-satunya lembaga penjamin hak atas tanah, artinya semua tanah yang berhubungan dengan rumah susun harus memiliki hak tanggungan. Di sisi lain, bangunan datar dapat diamankan dengan cara lain. Berdasarkan Pasal 1 angka 2 UUJF, tanggung jawab tersebut bersifat fidusia. Kondisi jaminan ini mengambil giliran yang berbeda setelah dikeluarkan. Akan tetapi jika dilihat dari UURS No. 20

¹⁰ Undang-undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 94 Ayat (3)

Tahun 2011 terbaru, tidak diatur mengenai perizinan pengenaan dua bentuk jaminan yang berbeda. Ketentuan perizinan tersebut telah diubah/dihilangkan.

Setelah diterbitkan, ketentuan jaminan ini mengalami perubahan. UUHT (Undang-Undang Hak Tanggungan) dan UUJF (Undang-undang Jaminan Fidusia) saling mempengaruhi secara kompleks. Sementara yang pertama menetapkan bahwa hak tanggungan terikat dengan hak atas tanah, termasuk benda-benda yang tidak terpisahkan dengannya, yang terakhir menempatkan hak pakai hasil atas tanah negara kepada fidusia. Namun perlu diperhatikan bahwa fidusia tetap dapat digunakan, sesuai dengan Undang-Undang Jaminan Fidusia yang memungkinkan pengenaan fidusia atas benda tidak bergerak seperti bangunan, yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan Menggunakan UUHT (Undang-Undang Hak Tanggungan) sebagai yayasan.

KESIMPULAN

Ada berbagai metode pembayaran untuk membeli atau mendapatkan rumah susun. Kepemilikan rumah susun dapat dapat dibeli secara tunai, cicilan dan sewa beli. Pembelian secara tunai telah mengalami perubahan dan lebih dikenal dengan istilah hard cash. Sedangkan untuk pembelian secara cicilan dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu: (1) Cash Bertahap (installment) yaitu dengan cicilan dimana biasanya pengembang memberikan jangka waktu pembayaran yang bervariasi, mulai dari 2 bulan sampai 60 bulan tanpa bunga.; (2) Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disebut KPR). Akan tetapi di era perkembangan yang pesat ini banyak ditemukan masalah pembiayaan untuk proyek konstruksi yang terbukti menantang bagi perusahaan infrastruktur. Untuk mengatasi masalah ini, sistem pembiayaan SMF (Secondary Mortgage Facility) yang berperan sebagai lembaga pembiayaan telah muncul sebagai solusi yang layak untuk mengatasi kendala pendanaan.

REFERENSI

Buku :

Harsono, Boedi. (1997). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

Surat Kabar :

Fahmianto, Anjar. (2010). *"Pilih Chas Keras atau cash Bertahap"*, Republika.

Peraturan Perundang-undangan :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Internet :

[http://apartemengubsidi.com/%20home/index.php?option=com%20content&task=bl
oosection&id=4&Itemid=40](http://apartemengubsidi.com/%20home/index.php?option=com%20content&task=bl
oosection&id=4&Itemid=40), diakses pada tanggal 16 April 2023 pukul 13.00 WIB

https://id.wikipedia.org/wiki/Pembiayaan_sekunder_perumahan diakses pada tanggal 16 April 2023 pukul 14.11 WIB