

Lembaga Jaminan Terhadap Bangunan yang Berdiri di Atas Air

Arjie Sukmawijaya Arpian Putra dan Nabila Sara Faninza

arjie2098@gmail.com

Universitas Airlangga

Abstract

Article 11 of Law Number 28 of 2002 states that buildings may be erected on or beneath land, water, or public services. In order for building data to be used and developed, the regional government must gather it. Buildings erected on water have been registered by the Bontang City Government under the Complete Systematic Land Registration (PTSL) program, giving the community proof of ownership in the form of Building Use Rights (HGB) certificates. Unlike the buildings on the water in the city of Banjarmasin, there is no proof of ownership. This research is a doctrinal research using statute approach and conceptual approach. According to the research's findings indicate that buildings on the water in Bontang City that have a certificate proving their ownership in the form of building use rights can be used as object of Mortgage Rights. On the other hand, in Banjarmasin City that have a certificate proving their ownership in the form of a seal or building sale and purchase receipt can be used as objects of Fiduciary Guarantee. However, there has never been a guarantee for buildings on water in Bontang or Banjarmasin banking practice.

Keywords: Building on Water; Fiduciary Guarantee; Mortgage.

Abstrak

Bangunan gedung berdasarkan Pasal 11 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, dimungkinkan dibangun di atas atau dibawah tanah, air, atau prasarana dan sarana umum. Adapun pemerintah daerah wajib melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan tertib pemanfaatan dan pembangunan. Pemerintah Kota Bontang telah melakukan penyertifikatan bangunan yang didirikan di atas air melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), sehingga masyarakat telah memiliki bukti kepemilikan bangunan di atas air berupa sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB). Berbeda halnya dengan fenomena yang terjadi di Kota Banjarmasin, terhadap keberadaan bangunan di atas air belum ada bentuk bukti kepemilikan. Metode penelitian yang digunakan merupakan penelitian doktrinal (doctrinal research) dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Adapun hasil penelitian yang diperoleh bahwa bangunan di atas air di Kota Bontang dibuktikan dengan bukti kepemilikan berupa sertifikat Hak Guna Bangunan sehingga dapat menjadi objek Hak Tanggungan. Sementara itu, bangunan di atas air di Kota Banjarmasin dibuktikan dengan bukti kepemilikan berupa surat segel atau kuitansi jual beli bangunan sehingga dapat dijadikan objek Jaminan Fidusia. Kendatipun demikian, dalam praktik perbankan di Bontang maupun di Banjarmasin belum pernah ada pembebanan jaminan atas bangunan di atas air.

Kata Kunci: Bangunan di Atas Air; Jaminan Fidusia; Hak Tanggungan.

Pendahuluan

Umumnya, lembaga jaminan yang diatur di dalam BW terdiri atas lembaga jaminan gadai dan lembaga jaminan hipotek. Adapun lembaga jaminan gadai diperuntukkan bagi benda bergerak, sedangkan terhadap lembaga jaminan hipotek diperuntukkan bagi benda tidak bergerak. Perkembangan terhadap pengklasifikasian benda seperti munculnya benda modal-benda bukan modal dan benda terdaftar-benda tidak terdaftar, melahirkan suatu kebutuhan baru terhadap lembaga jaminan yang digunakan. Hal ini bermula dari kebutuhan masyarakat akan suatu benda untuk dimanfaatkan sebagai keperluan bisnis, yang setelahnya diberikan sebuah benda tersebut sebagai jaminan untuk memperoleh sejumlah hutang agar usaha tersebut dapat berkembang ataupun untuk diverifikasi sebagai usaha.

Menilik kondisi dan situasi seperti ini, tentu hal ini tidak dapat diakomodir oleh lembaga jaminan yang telah diatur dalam BW, yakni, lembaga jaminan hipotek dan lembaga jaminan gadai. Andaikata terhadap benda modal tersebut menggunakan lembaga jaminan gadai maka, akan terbentur dengan adanya pola *inbezitstelling* yang diatur dalam Pasal 1152 ayat (1) BW, yakni, mensyaratkan benda jaminan harus berada dalam kekuasaan kreditor atau pihak ketiga. Tentu pola ini sangat menyulitkan bagi debitor yang memiliki usaha dengan bergantung pada benda modal. Jika terhadap benda modal tersebut menggunakan lembaga jaminan gadai maka, benda modal akan diberikan kepada kreditor sebab adanya pola *inbezitstelling* yang diatur dalam Pasal 1152 ayat (1) BW, sehingga debitor tidak dapat menjalankan usahanya.

Adapun jika menggunakan lembaga jaminan hipotek maka, hal tersebut sangatlah tidak dimungkinkan sebab benda yang dikehendaki tidak terklasifikasikan sebagai benda tidak bergerak. Hal ini secara tegas telah diatur dalam Pasal 1167 BW yang menyebutkan bahwa benda bergerak tidak dapat dibebani dengan hipotek.¹ Di samping itu, kendala tempat penyimpanan benda

¹ Trisadini Prasastinah dan Leonora Bakarbessy Usanti, *Hukum Jaminan* (Cet II, Reyka Petra Media 2016).

jaminan oleh kreditor selaku penerima jaminan, akan mengalami kesulitan sebab tidak memiliki akses tempat yang cukup memadai. Dengan demikian, diperlukan lembaga jaminan selain lembaga jaminan gadai dan lembaga jaminan hipotek untuk mengakomodir kebutuhan masyarakat yang semakin berkembang.

Tentunya dengan memungkinkan debitor dapat meminjam uang dengan tetap menggunakan agunan, serta di lain hal tetap juga memberikan perlindungan kepastian hukum bagi kreditor untuk mendapat pelunasan hutang.² Adapun lembaga jaminan tersebut antara lain lembaga jaminan hak tanggungan dan lembaga jaminan fidusia. Di dalam praktik perbankan, salah satu lembaga jaminan yang mendukung kredit perbankan adalah lembaga jaminan fidusia. Perjanjian jaminan fidusia digunakan sebagai perjanjian *accessoir* dari perjanjian pokok, yang dalam hal ini adalah perjanjian kredit, apabila perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok tersebut dianggap tidak cukup untuk memenuhi jaminan kredit yang akan dikeluarkan.

Adapun dalam pelaksanaan jaminan fidusia, masyarakat tidak diwajibkan untuk menyerahkan barang-barang yang dijadikan objek jaminan kepada kreditor, yang artinya benda tersebut masih dalam penguasaan pemilik benda. Hal ini didasarkan dengan adanya asas kepercayaan.³ Dengan demikian, adanya lembaga jaminan fidusia telah memudahkan masyarakat umum untuk melakukan kegiatan usahanya tanpa perlu mengkhawatirkan kembali terkait lembaga jaminan apa yang sesuai untuk membebani benda modal tersebut. Salah satu komponen penting dalam lembaga jaminan fidusia adalah benda yang menjadi objek jaminan.

Perihal karakteristik benda yang dapat menjadi objek jaminan fidusia dalam hal ini adalah benda yang dijaminan tersebut merupakan benda yang dimiliki oleh pemberi fidusia dan bukan merupakan milik orang lain, serta terhadap benda yang dijaminan tersebut harus dapat dimiliki maupun dipindahtangankan.⁴ Jika

² J. Satrio, *Hukum Jaminan Dan Hak-Hak Jaminan Kebendaan* (Citra Aditya Bakti 2007).

³ Sri Ahyani, 'Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Pada Perjanjian Jaminan Fidusia' (2011) 24 *Wawasan Yuridika*. [308].

⁴ Rindia Fanny Kusumaningtyas, 'Perkembangan Hukum Jaminan Fidusia Berkaitan Dengan Hak Cipta Sebagai Objek Jaminan Fidusia' (2016) 11 *Pandecta*. [98].

dibandingkan dengan praktik kredit perbankan sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (selanjutnya disebut UUJF), jelas bahwa pengalihan hak milik secara fidusia telah memperluas jangkauan barang yang dapat dijamin, termasuk barang rumah tangga, produk pertanian, barang komersial, dan inventaris perusahaan.

Adapun berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UU 20/2011), rumah susun dengan sertifikat kepemilikan bangunan gedung sarusun (SKBG) dapat dijadikan sebagai objek jaminan fidusia terhadap rumah susun yang didirikan di atas tanah hak pakai atas tanah milik negara.⁵ Lantas lembaga jaminan apa yang sesuai untuk dibebankan terhadap objek jaminan berupa bangunan yang berdiri di atas air seperti rumah di atas air yang terdapat di Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan. Mengingat Banjarmasin dikenal dengan Kota “Seribu Sungai” sebab sungai hampir membentuk 40% dari daratan kota dengan terdapat 54 sungai kecil yang berpotongan di sekitar kota, 45 sungai sedang, dan tiga sungai besar,⁶ serta banyaknya fenomena rumah di atas air dengan peruntukkan sebagai tempat tinggal sekaligus berdagang.

Adapun eksistensi rumah di atas air juga ditemukan di Kota Bontang, dimana keberadaan rumah lanting, sebutan rumah diatas air di Kota Bontang, merupakan suatu wujud pemanfaatan ruang wilayah di atas air. Hal ini menyebabkan masyarakat membangun rumah terapung untuk memanfaatkan sungai dalam kehidupan sehari-hari,⁷ sehingga oleh sebagian masyarakatnya dimanfaatkan untuk berdagang sekaligus menjadi tempat tinggal. Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), hak milik atas tanah dan segala sesuatu yang ada di atasnya

⁵ Celina Tri Siwi K, ‘Aspek Hukum Benda Tidak Bergerak Sebagai Obyek Jaminan Fidusia’ (2017) 1 Jurnal Notariil.[14].

⁶ Dinas Sumber Daya Air dan Drainase, ‘Data Dinas Sumber Daya Air Dan Drainase Kota Banjarmasin’ (banjarmasinkota.go.id).

⁷ Muhammad Resky dkk, ‘Status Rumah Terapung Dan Akibat Hukum Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pelestarian Dan Pengelolaan Cagar Budaya’ (2021) 27 Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum: Dinamika.[252].

adalah terpisah. Artinya, kepemilikan atas tanah terpisah dari segala sesuatu yang ada di atasnya sehingga dapat terjadi perbedaan antara pemilik bangunan dengan pemilik tanah.⁸

Hal ini bentuk implikasi dari asas pemisahan horizontal yang berlaku dalam UUPA. Berdasarkan uraian tersebut, muncul isu hukum berkaitan dengan dapatkah dipersamakan antara bangunan yang didirikan di atas air dengan rumah yang didirikan di atas tanah. Lebih lanjut, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 18/2021) mendefinisikan tanah sebagai permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.

Berdasarkan uraian tersebut, bangunan yang berada di atas air berdasarkan ketentuan tersebut dimungkinkan memperoleh hak atas tanah. Adapun dalam Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut PP 19/2021), dasar kepemilikan bangunan dapat dibuktikan dengan alat bukti berupa izin mendirikan bangunan, surat pernyataan penguasaan fisik, surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan dan/atau bukti tagihan atau pembayaran listrik, telepon, atau perusahaan air minum, dalam 3 (tiga) bulan terakhir. Menilik ketentuan pasal tersebut dapat diartikan bahwa suatu bangunan dapat dibuktikan dengan alat bukti surat yang sebagaimana telah disebutkan ketentuan tersebut.

Bangunan di atas air ini mengakomodasi akan kebutuhan kredit untuk pemilik bangunan tanpa memiliki hak atas tanah sedangkan Lembaga jaminan Hak Tanggungan tidak dimungkinkan untuk membebani bangunan di atas air mengingat objek dari Hak Tanggungan adalah hak atas tanah maka lembaga jaminan fidusia yang memungkinkan untuk membebani bangunan di atas air

⁸ Cicilia Putri dan Djumadi Purwoatmodjo Andari, 'Akibat Hukum Asas Pemisahan Hirizontal Dalam Peralihan Hak Atas Tanah' (2019) 12 Notarius.[707].

tersebut sehingga dapat dijadikan sebagai agunan kredit. Dengan mengacu pada pemaparan latar belakang masalah di atas, maka dapat dikemukakan pembahasan mengenai lembaga jaminan terhadap bangunan yang berdiri di atas air.

Metode Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian yuridis-normatif (*doctrinal research*).⁹ Penelitian ini menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Penulisan penelitian ini, telah dilakukan tinjauan pustaka terhadap berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta berbagai jenis literatur hukum yang terkait dengan topik penelitian, yang dilanjutkan dengan pembahasan mengenai permasalahan yang menjadi topik penelitian. Selain itu, mengkaji dan menganalisis permasalahan menggunakan konsep maupun teori hukum untuk sampai pada kesimpulan tentang rumusan masalah di dalam penelitian ini. Penafsiran yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu, dengan interpretasi sistematis dan interpretasi gramatikal.

Status Bangunan di atas Air yang ada di Kota Banjarmasin dan Bontang

Dalam undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut Uu 11/2020), yang mana telah merubah beberapa pasal dari Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (selanjutnya disebut UU 28/2022) pada Pasal 1 yang berbunyi “bahwa bangunan Gedung merupakan wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, Sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/ atau air, yang berfungsi sebagai tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial budaya, maupun kegiatan khusus.” Bangunan Gedung/rumah dapat berupa bangunan yang berdiri di atas tanah maupun bangunan yang didirikan di atas air.

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Kencana Prenamedia Group 2011).

Sehingga berdasarkan peraturan tersebut dimungkinkan adanya bangunan yang berdiri di atas air dengan syarat harus memenuhi persyaratan untuk mendirikan bangunan sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 7 UU 28/2022, bahwa setiap bangunan Gedung harus sesuai dengan standar teknis bangunan dengan fungsi dan klasifikasi bangunan Gedung, penggunaan ruang di atas air untuk bangunan harus dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam Pasal 7 UU 28/2022, untuk dapat melakukan pendirian bangunan Gedung terdapat beberapa persyaratan yang harus dipenuhi adalah Status hak atas tanah, Status kepemilikan bangunan dan mendirikan bangunan.¹⁰

Hal tersebut di atas merupakan persyaratan administrasi, dalam mendirikan bangunan, tidak hanya persyaratan administrasi saja yang dipenuhi akan tetapi persyaratan teknis juga. Untuk standar teknis bangunan Gedung diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (selanjutnya disebut PP 16/2021), dan ketentuan mengenai pendirian bangunan harus disesuaikan dengan standar perencanaan dan perancangan bangunan di atas air. Dalam pendiriannya, bangunan tersebut harus mempunyai fungsi yang terdiri dari fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial Budaya dan fungsi khusus.

Pengaturan dan penyelenggaraan mengenai bangunan Gedung ini diserahkan kepada Pemerintah daerah sebagaimana di jelaskan dalam Pasal 11 UU 28/2022, bahwa Pemerintah Daerah berwenang untuk melakukan penyelenggaraan penataan ruang meliputi pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah serta kerja sama penataan ruang antar kabupaten/kota.¹¹ begitu pula dalam PP 16/2021, bahwa Pemerintah Daerah membuat dan memberlakukan keterangan rencana kota yang meliputi informasi tentang ketentuan tata bangunan dan lingkungan. Berdasarkan pasal tersebut

¹⁰ Reza Adrian Setyada Tang, 'Problematika Pendirian Bangunan Di Atas Air Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Banungan Gedung' (2019) 5 Jurnal Cendikia Hukum.[104].

¹¹ *ibid.*[105].

di atas, diketahui bahwa masing-masing daerah memiliki kewenangan dalam melakukan penyelenggaraan pembangunan, hal ini karena adanya pelimpahan kekuasaan dari pemerintah pusat kepada daerah-daerah yang mengurus rumah tangganya sendiri, atau yang biasa disebut dengan daerah otonom.¹²

Apabila ditinjau berdasarkan peraturan perundang-undangan tentang status hak, penguasaan ruang diatas maupun dibawah permukaan air memang belum diatur. Apabila merujuk berdasarkan UUPA Pasal 4 ayat (3) yang menguraikan bahwa selain hak-hak atas tanah, ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa. Kemudian dalam Pasal 16 ayat (2) UUPA dijelaskan pula bahwa hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) UUPA adalah hak guna air, hak guna pemeliharaan, dan penangkapan ikan serta hak guna ruang angkasa.

Dapat diartikan berdasarkan peraturan tersebut bahwa adanya penekanan hak guna air hanya sebatas mengalirkan ataupun memperoleh air untuk kepentingan pertanian, bukan pada unsur untuk mendirikan bangunan dan status hak yang akan diberikan atas bangunan di atas air tersebut. Dalam Pasal 1 ayat (3) UUPA bahwa bumi tidak hanya permukaan bumi, akan tetapi termasuk juga tubuh bumi dibawahnya serta yang berada di bawah air. Bahwa yang dimaksud dengan permukaan bumi disini adalah tanah. Pengertian tanah dapat ditemukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran tanah (selanjutnya disebut PP 18/2021), adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air.

Sebagaimana pasal di atas tersebut maka sesuatu yang ada di permukaan bumi berupa tanah ataupun sesuatu yang ada di atas permukaan air dapat diberikan hak atas tanah. Dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 17 tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan di wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil, pada Pasal 5 menyatakan bahwa pada wilayah perairan pesisir dapat diberikan hak atas tanah namun harus ada bentuk fisik bangunannya salah satunya

¹² Juniarso dan Achmad Sodik Sudrajat Ridwan, *Hukum Administrasi Negara Dan Kebijakan Pelayanan Publik* (Nuansa 2009).

adalah untuk permukiman rumah terapung. Hak atas tanah yang diberikan sebagaimana hak atas tanah yang tercantum dalam UUPA. Kota Banjarmasin merupakan salah satu Kota yang memiliki sungai yang banyak hingga dikenal sebagai Kota Seribu Sungai.

Aktivitas masyarakat dan budayanya erat dengan sungai, sehingga banyaknya pemukiman yang berdiri di atas sungai. Rumah di atas sungai menjadi daya Tarik kota Banjarmasin, akan tetapi rumah yang didirikan di atas air tersebut tidak terdaftar sebagai hak atas tanah. Tidak terdaftarnya tanah ataupun bangunan tersebut disebabkan ketidakjelasan status hak atas tanah bangunan yang didirikan di atas air tersebut, sehingga tidak dapat dilakukan konversi. Bangunan yang didirikan di atas air tersebut sebagian hanya memiliki alat bukti berupa surat Segel yang merupakan suatu bukti penguasaan hak yang ditandatangani oleh pemilik tanah, Kepala Rukun Tetangga (RT), dan saksi-saksi, yang kemudian dikuatkan oleh Lurah dan camat untuk peregritasian.¹³

Bahkan kebanyakan masyarakatnya tidak memiliki bukti berupa surat dan sebagainya. Bangunan/rumah yang berdiri di atas air pada umumnya adalah bangunan yang telah berdiri sejak lama dan merupakan bagian dari budaya daerah tersebut. Akan tetapi, Sebagian dari bangunan yang berada di atas air sudah di renovasi layaknya seperti rumah pada umumnya yang didirikan di atas tanah dan dapat diperjualbelikan, walaupun dengan cara di bawah tangan. Hal yang sama juga pada Kota Bontang Banyaknya bangunan yang didirikan di atas air, karena pada kenyataannya wilayah Kota Bontang khususnya Kelurahan Bontang Kuala merupakan daerah yang lebih luas wilayah perairannya daripada wilayah daratan. Sehingga banyaknya masyarakat yang bermukim dengan mendirikan rumah di atas air dengan tiang-tiang yang terancap pada dasar air.

Banyaknya rumah yang berdiri tidak terlepas dari asal mula sejarah dan adat istiadat terbentuknya Kota Bontang sendiri, yang telah dikenal dengan Kota

¹³ Ifah Annisa Permatasari dkk, 'Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Alat Bukti Segel Tanah (Dalam Rangka Penerapan Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Izin Membuka Tanah Negara)' (2013) Artikel Imilah.[6].

pesisir. Akan tetapi, di Kota Bontang kepemilikan bangunan yang didirikan di atas air telah mendapatkan kepastian hukum. Sebelumnya bangunan yang berdiri di atas air atau bangunan di Kawasan pasang surut laut hanya memiliki bukti kepemilikan berupa surat segel atau berupa kuitansi. Kuitansi yang dimaksud adalah ketika adanya jual beli terhadap bangunan tersebut, maka dibuktikan dengan sebuah kuitansi, sebagai bukti telah terjadinya pembayaran atas bangunan tersebut. Di Kota Bontang sendiri bukti kepemilikan atas bangunan tersebut lebih dikenal dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah yang biasa disingkat oleh masyarakat sebagai Surat (PPAT) yang isinya memuat mengenai penguasaan terhadap tanah.

Daerah Jawa biasanya disebut dengan letter C, Petok D dan sejenis hak yang berasal dari hak-hak adat yang difungsikan untuk mengetahui status tanah, keadaan tanah dan pemiliknyanya. Surat tersebut merupakan bukti awal untuk mendapatkan hak atas tanah apabila dimohonkan haknya di Kantor Pertanahan.¹⁴ Letter C/Petok D didalamnya biasa tercantum nomor urut kepemilikan, nama pemilik tanah, letak tanah beserta batas-batasnya dan luas tanah tersebut. Pada waktu itu hingga sekarang masyarakat masih menganggap bahwa Letter C/Petok D dan sejenisnya merupakan bukti kepemilikan tanah. Karena pada waktu dulu dengan mencatatkan kepemilikan tanah kepada perangkat desa dan mencatatanya dalam buku kumpulan letter C yang salinannya untuk pembayaran pajak.¹⁵

Dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah (selanjutnya disebut PP 24/1997) bahwa untuk konversi hak-hak yang lama diperlukan bukti berupa keterangan saksi dan pernyataan dari yang bersangkutan dan dihadiri oleh saksi dan dikuatkan oleh lurah atau kepala desa yang dianggap mengetahui mengenai riwayat tanah tersebut. akan tetapi dengan bukti kepemilikan tersebut tidak menjamin kepastian hukum sebagai bukti kepemilikan, sehingga harus dilakukan konversi terhadap hak-hak lama tersebut.

¹⁴ AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1994* (Mandar Maju 1999).

¹⁵ Yulianti M Rampengan, 'Kedudukan Hukum Registrasi Desa (Letter C) Dalam Pembuktian Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA' (2016) 4 Jurnal Lex Administratum.[170].

Pada tahun 2017 mulai digaungkan program dari pemerintah yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis (PTSL), dengan dasar petunjuk teknis bangunan yang berada di pasang surut/murni di atas air dapat disertifikatkan.

Akan tetapi, untuk bangunan yang didirikan di atas air hanya dapat diberikan hak atas tanah berupa Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan. Sehingga yang diukur adalah bangunannya terhitung antar dinding bangunan, apabila terdapat halaman didepannya tidak termasuk dalam sertifikat. Sertifikat hak pakai atau hak guna bangunan tersebut dapat di perpanjang akan tetapi tidak dapat ditingkatkan menjadi Hak Milik. Pensertifikatan bangunan atas air di Bontang hanya dapat dilakukan pada program PTSL. Sehingga sebagian masyarakat Bontang telah memiliki sertifikat dan sebagian belum memiliki sertifikat dan hanya memiliki bukti kepemilikan surat segel atau kuitansi jual beli atas bangunan. Dengan Kepemilikan Sertifikat Hak atas tanah tersebut, sehingga masyarakat diwajibkan untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Akan tetapi, masyarakat hanya diwajibkan membayar Bangunannya tidak dengan Bumi. Dikarenakan yang menjadi objek dari sertipikat tersebut adalah bangunannya.

Lembaga yang Membebani Bangunan di Atas Air

Perbedaan status bangunan di atas air antara Kota Banjarmasin dan Kota Bontang berdampak pula terhadap Lembaga jaminan yang memungkinkan membebaniya. Pada bangunan di atas air yang hanya dibuktikan dengan bukti surat segel dengan bangunan di atas air yang dibuktikan dengan sertipikat hak atas tanah maka Lembaga jaminan yang membebani akan berbeda. Pada bangunan di atas air yang hanya dibuktikan dengan surat segel maka Lembaga jaminan memungkinkan adalah Lembaga jaminan fidusia. *Fiduce* merupakan istilah dari Bahasa Belanda yang berarti Fidusia, sedangkan dalam Bahasa Inggris disebut dengan *fiduciary transfer of ownership*, yang berarti kepercayaan, juga dalam UUJF fidusia merupakan istilah resmi dunia hukum.¹⁶

¹⁶ Munir Fuady, *Jaminan Fidusia* (Citra Aditya Bakti 2000).

Hartono Soeprapto berpendapat bahwa Jaminan adalah “sesuatu yang diberikan kepada Kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan Jaminan fidusia di definisikan dalam pasal 1 angka 2 UUJF jaminan fidusia merupakan 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 atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan UUHT) yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya.

Dari pengertian di atas unsur-unsur jaminan fidusia adalah sebagai berikut:¹⁷

1. Adanya hak jaminan;
2. Objek jaminan, yaitu benda bergerak baik yang berwujud maupun tidak berwujud dan benda tidak bergerak, khususnya bangunan yang tidak dibebani hak tanggungan;
3. Benda menjadi objek jaminan tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia;
4. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor.

Objek Jaminan Fidusia pada umumnya adalah benda bergerak yang terdiri dari piutang, benda persediaan, kendaraan bermotor, benda dagangan.

Kebutuhan masyarakat yang semakin berkembang sehingga objek jaminan fidusia diberikan pengertian secara luas.¹⁸ Dalam perkembangannya, obyek jaminan fidusia tidak hanya terbatas pada benda-benda selain tanah tetapi juga bangunan-bangunan di atas tanah milik orang lain yaitu tanah hak sewa atau hak pakai dapat menjadi objek jaminan fidusia. Praktik perbankan di Indonesia ini baik bank pemerintah maupun bank swasta sejak lama telah biasa membebani jaminan fidusia atas rumah ataupun bangunan lainnya di atas tanah hak sewa. Sesuai dengan Penjelasan dalam Pasal 3 huruf a bahwa bangunan di atas tanah

¹⁷ M. Bahsan, *Op.cit.*[51].

¹⁸ Rindia Fanya Kusmaningtyas, *Op.Cit.*[102].

milik orang lain yang tidak dapat dibebani hak tanggungan maka berdasarkan UUHT, dapat dijadikan Objek Jaminan Fidusia.

Jaminan fidusia atas bangunan dalam hal ini dapat dilakukan bilamana terdapat kepemilikan yang berbeda antara pemilik bangunan dan pemilik tanah.¹⁹ Objek Jaminan fidusia sebagaimana terdapat dalam Pasal 1 ayat (2) UUJF dan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 ayat (4) dan Pasal 3 UUJF dan mendapat penjabaran lebih lanjut pada Pasal 9 bahwa jaminan fidusia dapat diberikan terhadap satu atau lebih satuan atau jenis benda, termasuk putang, baik yang telah ada pada saat jaminan diberikan maupun diperoleh kemudian. Dari ketentuan tersebut objek jaminan fidusia bisa satu benda atau lebih.²⁰ Hak kebendaan mempunyai ciri-ciri unggulan bilaman dibandingkan dengan hak perseorangan.

Perbedaan antara hak kebendaan dan hak perseorangan sedemikian tajamnya, hal ini dapat diuraikan sebagai berikut:²¹

1. Hak kebendaan merupakan hak mutlak, yaitu dapat dipertahankan terhadap siapa pun, tidak sekedar pada rekan sekontraknya saja tetapi juga kepada pihak-pihak lain yang mungkin di kemudian hari ikut terkait didalamnya.
2. Hak kebendaan itu mempunyai *zaaksevolg* atau *droit de suit* (hak yang mengikut), artinya hak itu akan tetap mengukuti bendanya ketangan siapa pun bend aitu berada. Jadi hak kebendaan itu melekat pada bendanya sehingga kalau berpindah tangan yang bersangkutan akan terkena pula untuk wajib menghormatinya.
3. Hak kebendaan berlaku asas prioritas, artinya bahwa hak kebendaan yang lahir terlebih dahulu akan diutamakan daripada yang lahir kemudian. Dengan begitu, saat kelahiran hak itu memegang peranan penting, karena yang lahir lebih dahulu akan dibayar paling awal, sedang yang belakangan harus menunggu yang ada di depannya.
4. Hak kebendaan mempunyai *droit de preference* (hak terlebih dahulu), adanya preferensi ini diatur dalam pasal 1133 BW, bahwa pihak yang memiliki hak kebendaan ini dalam hal pelunasan harus lebih didahulukan pembayarannya, seketika kalau benda yang dijadikan obyek hak tersebut laku dalam pelelangan.
5. Pada hak kebendaan gugatnya disebut gugat kebendaan. Pada hak kebendaan ini orang mempunyai beragam permintaan (*actie*) jika terdapat gangguan atas haknya misalnya berwujud: penuntutan Kembali, gugatan untuk menghilangkan gangguan-gangguan atas haknya, gugatan untuk pemulihan

¹⁹ Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan* (Alumni 2004).

²⁰ J. Satrio, *Op.cit.* [196].

²¹ Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, *Op.Cit.*[23-25].

kedalam keadaan semula. Sebagaimana hak yang dimiliki seorang pemilik dengan melakukan gugat revindikasi berdasarkan pasal 574 BW.

UUJF tidak menganut asas perlekatan sama halnya dengan Undang-undang Hak Tanggungan, sehingga keduanya menganut asas pemisahan horizontal antara hak atas tanah dan bangunan di atasnya, artinya benda-benda yang melekat pada benda pokok, secara yuridis harus dianggap sebagai bagian yang terpisahkan dari benda pokoknya. Bangunan di atas sebidang tanah, dianggap sebagai bagian yang terpisahkan dari tanah tersebut. Apabila seseorang akan membeli sebidang tanah di mana di atas tanah itu berdiri sebuah bangunan maka penjualan tanah tersebut tidak dengan sendirinya mencakup bangunannya. Sehingga seseorang pemilik bangunan dapat membebani bangunan miliknya, tanpa membebani tanah dimana bangunan tersebut berdiri.²²

Sehingga tanah dan bangunan akan tunduk pada hukum yang berbeda, bangunan akan tunduk pada pengaturan yang berkaitan dengan hukum bangunan, sedangkan tanah akan tunduk pada hukum tanah.²³ Terhadap bangunan yang terpisah kepemilikannya tersebut dan didirikan di atas tanah hak yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan, dapat dibebani dengan jaminan Fidusia. Pada awalnya bangunan merupakan kelompok benda tidak bergerak berdasarkan BW yang menganut asas *accessie*, akan tetapi dengan berlakunya UUJF telah menjadi obyek Lembaga jaminan fidusia.²⁴ Jadi objek jaminan Fidusia hanya atas bangunannya saja sedangkan tanahnya tetap bebas.

Pemberian Jaminan berupa Fidusia bangunan tersebut harus memperhatikan beberapa kondisi penting:²⁵

- a. Harus ada persetujuan dari pemilik/pemegang hak atas tanah yang dibawahnya didirikan bangunan tersebut yang menyatakan:

²² Imam Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Asas* (Liberty 1981).

²³ Sri Harini Dwiyatmi, 'Asas Pemisahan Horizontal (Horizontale Scheiding Beginsel) Dan Asas Perlekatan (Verticale Accessies) Dalam Hukum Agraria Nasional' (2020) 5 Refleksi Hukum.[128].

²⁴ Yani Pujiwati, dkk Betty Rubianti, 'Asas Pemisahan Horizontal Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Satuan Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)' [2015] Jurnal Sosiohumaniora.[17].

²⁵ Hatta Isanini Wahyu Utomo, 'Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Atas Objek Jaminan Berupa Bangunan Tanap Tanah Dalam Pesrpektif Asas Pemisahan Horizontal' (2019) 7 Jurnal Selat.[61].

1. Menyetujui pemberian jaminan fidusia atas bangunan dimaksud;
 2. Dalam hal terjadi eksekusi jaminan, maka pemilik tanah tidak akan menghalang-halangi proses eksekusi atas bangunan dimaksud.
- b. Harus dilengkapi dengan ijin Mendirikan Bangunan atas nama pemberi fidusia yang kepemilikannya terpisah dengan kepemilikan atas tanahnya
- c. Dilengkapi dengan perjanjian dan/atau kesepakatan Bersama antara pemilikan lahan dengan pemilik bangunan bahwa kepemilikan bangunan memang berada di tangan pemberi fidusia selaku pemilik bangunan yang sah.

Dalam Pasal 3 huruf a UUJF bahwa UUJF tidak berlaku terhadap hak tanggungan yang berkaitan dengan tanah dan bangunan, sepanjang peraturan perundang-undangan yang berlaku menentukan jaminan atas benda-benda tersebut wajib didaftar. Dalam Penjelasan Pasal 3 UUJF bangunan di atas tanah milik orang lain yang tidak dapat dibebani hak tanggungan, maka berdasarkan undang-undang Hak Tanggungan dapat dijadikan Objek Jaminan Fidusia. Menurut Pasal 3 tersebut selain benda-benda yang disebutkan dalam pasal tersebut dapat dijadikan objek jaminan fidusia selama memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 3 UUJF. Bangunan di atas air yang tidak memiliki bukti kepemilikan dalam hal ini dapat dijadikan objek jaminan fidusia, karena diluar apa yang disebutkan dalam Pasal 3 UUJF tersebut.

Apabila dikaitkan dengan persyaratan administrasi pendirian bangunan Gedung bahwa untuk mendirikan suatu bangunan harus memenuhi persyaratan administrasi bangunan Gedung yang salah satunya adalah harus adanya alas hak atas tanah. Pendirian bangunan atau rumah yang didirikan di atas air sudah tentu tidak dapat menggunakan status hak atas tanah yang disebutkan dalam pasal 16 UUPA. Apabila dilihat dari UUPA bahwa alas hak untuk mendirikan bangunan di atas air tersebut merupakan tanah yang langsung di kuasai Negara atau dapat disebut dengan tanah negara dan bukan merupakan hak milik atas tanah, objek yang dimiliki oleh masyarakat hanyalah bangunannya tersebut.

Tanah maupun bangunan yang berdiri di atas air tersebut tidak terdaftar sehingga tidak mempunyai alat bukti atas tanah tersebut sebagai bukti

kepemilikannya. Bahwa objek bangunan di atas air yang tidak memiliki bukti kepemilikan bangunan di atas air dapat dijadikan objek jaminan fidusia apabila kita bercermin pada Pasal 3 UUJF. Dari ketentuan Pasal 3 UUJF yang dapat menjadi obyek jaminan fidusia adalah barang atau benda apa saja sepanjang benda tersebut tidak menjadi obyek jaminan gadai, hak tanggungan dan hipotek. Sehingga mengenai bangunan-bangunan dapat dijadikan objek di atas air asalkan bangunan tersebut bukan bangunan satuan rumah susun yang telah diatur dalam undang-undang satuan rumah susun.

Terlebih dalam UUJF menganut asas pemisahan horizontal, sehingga bangunan dapat dijaminan walaupun tidak Bersama dengan apa yang melekat dibawahnya. Salah satu syarat benda yang dapat dijaminan bahwa benda tersebut harus memiliki nilai ekonomi, yang artinya benda tersebut dapat diuangkan dan dapat dialihkan atau dipindahtangankan.²⁶ Apabila dilihat dari objek bangunan di atas air di Kota Banjarmasin memiliki nilai ekonomis, karena pada umumnya merupakan bangunan dengan konstruksi kayu ulin dan sebagaian telah di renovasi menjadi bangunan beton. Dalam Pasal 26 ayat (2) bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum bahwa dasar kepemilikan bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah dapat dibuktikan dengan bukti tagihan atau pembayaran listrik, telepon atau perusahaan air minum, dalam 3 (tiga) bulan terakhir.

Hak Tanggungan merupakan Lembaga jaminan yang mengikat objek jaminan berupa hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam UUPA. Sehingga pengikatan objek jaminan utang berupa tanah sepenuhnya dilakukan melalui Lembaga jaminan hak tanggungan.²⁷ Dalam Pasal 1 UUHT bahwa "hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang

²⁶ Guntur Cahyo Setiono, 'Jaminan Kebendaan Dalam Proses Perjanjian Kredit Perbankan' (2018) 1 Jurnal Transparasi Hukum.[4].

²⁷ Nina Paputungan, 'Kajian Hukum Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah Sebagai Syarat Memperoleh Kredit' (2016) 4 Lex Privatum.[15].

tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor terhadap Kreditor-Kreditor lain”.

Perorangan atau badan hukum dapat melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan disebut dengan Pemberi Hak Tanggungan, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 8 ayat (1) UUHT. Kemudian dalam Pasal 9 UUHT disebutkan bahwa Perorangan atau badan hukum yang memiliki piutang disebut dengan Pemegang Hak Tanggungan. Dapat disimpulkan bahwa Subjek dari Hak Tanggungan merupakan pemberi dan pemegang hak tanggungan yang mana para pihak memiliki kepentingan berkaitan dengan perjanjian utang piutang. Objek Hak Tanggungan termuat Pasal 4 ayat (1) UUHT bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah Negara yang berdasarkan ketentuan wajib di daftar dan berdasarkan sifatnya bisa dipindahtangankan.

Hak tanggungan dapat juga dibebankan terhadap hak atas tanah berikut yang berada diatas tanah tersebut dapat berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada.²⁸ Hak guna bangunan meliputi hak guna bangunan di atas tanah negara, di atas tanah hak pengelolaan maupun di atas tanah hak milik. Hak pakai atas tanah negara yang diberikan kepada perseorangan atau badan hukum dapat dipindahtangankan. Pemindahtanganan tersebut harus mendapat pejabat yang berwenang, izin yang diperlukan berkaitan dengan syarat penerima hak untuk menjadi pemegang Hak Pakai. Objek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan, yang artinya objek tersebut dapat lebih dari satu terhadap pelunasan satu hutang dan peringkatnya..masing-masing hak tanggungan tersebut ditentukan sesuai dengan tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.

Dalam hal ketika pendaftaran dengan tanggal yang sama maka dapat dilihat pada Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), dan apabila objek hak

²⁸ *ibid.*

tanggungannya tersebut dibebani lebih dari satu hak tanggungan sehingga menjadi pemegang hak tanggungan peringkat pertama, kedua, dan selanjutnya.²⁹ Berkaitan dengan Kota Bontang yang telah dilakukannya pensertifikatan hak atas tanah terhadap bangunan di atas air dengan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Maka berdasarkan Pasal 4 UUHT bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani dengan Hak tanggungan adalah Hak Guna Bangunan dan hak pakai. Sehingga dimungkinkan terhadap bangunan yang berdiri di atas air di Kota Bontang dapat dijamin dengan Hak Tanggungan, karena bukti kepemilikannya berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan yang sebagaimana merupakan salah satu objek Hak tanggungan berdasarkan UUHT.

Dalam praktik perbankan di Kota Banjarmasin tidak ditemukan adanya praktik pemberian kredit terhadap objek bangunan yang berdiri di atas air. Dengan alasan bahwa tidak ada bukti kepemilikan bangunan di atas air. Oleh karena, bangunan di atas air kebanyakan sudah berumur tua, walaupun sebagian masyarakatnya telah renovasi bangunan tersebut. Dalam hal ini bank tidak ingin mengambil risiko yang tinggi, karena bangunan yang akan dijamin tidak memiliki alat bukti yang kuat. Hal ini berbeda dengan Bangunan di atas air yang terletak di Kota Bontang, yang telah memiliki bukti kepemilikan berupa sertifikat hak atas bangunannya. Maka dengan bukti kepemilikan sertifikat tersebut dapat dijadikan sebagai jaminan untuk kredit perbankan.

Pada tahun 2019 Pemerintah Kota Bontang, melakukan pemberdayaan kepada masyarakat khususnya Kelurahan Bontang Kuala dalam rangka meningkatkan kesejahteraan Pelaku UKM.³⁰ Bahwa dengan masyarakat memiliki sertifikat tanah maka akan mendapatkan kepastian hukum, selain itu juga dapat meningkatkan perekonomian masyarakat, serta memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk mengikuti program Kredit Usaha Rakyat (KUR) yang didukung oleh pihak perbankan di Kota Bontang. Apabila berdasarkan praktik

²⁹ M. Bahsan, *Op.Cit.*[29].

³⁰ Kelurahan Botang Kuala, 'Enyuluhan Program Pemberdayaan Masyarakat Pasca Legalisasi Aset Tahun 2019' (Bontang Kuala, 2021) (bontangkota.go.id).

yang dilaksanakan di dua kota tersebut, terdapat perbedaan. Di Kota Banjarmasin terdapat banyak bangunan di atas air yang bangunan tersebut tidak memiliki bukti kepemilikan bangunan di atas air, akan tetapi sebagian memiliki bukti surat segel maupun rekening listrik dan air.

Berbanding terbalik dengan Kota Bontang, pemerintah kota telah melaksanakan program pensertifikatan bangunan yang di atas air. Hal ini merupakan keputusan pemerintah daerah yang melakukan pengelolaan dan pemberdayaan terhadap bangunan-bangunan yang didirikan di atas air. Sehingga seharusnya menjadi contoh bagi pemerintah daerah yang lain untuk mengikuti pemerintah Kota Bontang yang menertibkan administrasi pertanahan di Kotanya dengan memberikan bantuan kepada masyarakat yang tidak memiliki bukti kepemilikan bangunan di atas air. Berdasarkan Pasal 8 ayat (1) Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan bahwa dalam memberikan fasilitas kredit bank harus melakukan analisis yang mendalam mengenai itikad dan kemampuan debitor atau nasabah untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.

Dalam penjelasan Pasal 8 Undang-undang perbankan bahwa untuk memperoleh keyakinan atas itikad, kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melakukan pelunasan, bank harus melakukan penilaian terlebih dahulu sebelum memberikan fasilitas kredit. Penilaian tersebut dilakukan secara seksama dengan menganalisis watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitor.³¹ Apabila dilihat dari pasal tersebut bank sangat berhati-hati dalam memberikan fasilitas kredit kepada nasabahnya, hal inilah yang menjadi dasar bahwa perbankan di Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan Demokrasi Ekonomi dengan menggunakan Prinsip kehati-hatian".³² Prinsip ini menjadikan dasar agar bank selalu dalam keadaan sehat dalam segi keuangan dalam menjalani usahanya dengan baik dan mematuhi peraturan perundang-undangan.

³¹ Ifa Latifa Fitriani, 'Jaminan Dan Agunan Dalam Pembiayaan Bank Syariah Dan Kredit Bank Konvensional' (2017) 47 Jurnal Hukum dan Pembangunan.[140].

³² Permadi Gandapradja, *Dasar Dan Prinsip Pengawasan Ban* (Gramedia Pustaka Utama 2004).

Maka dalam pemberian kredit kepada masyarakat harus melalukan penilaian yang seksama dengan melaksanakan prinsip kehati-hatian yaitu dengan menerapkan Prinsip 5 C's, yang sebagai berikut:³³

a. *Character* (Penilaian Watak)

Merupakan penilaian terhadap pribadi dari calon debitur untuk mengetahui iktikad baik ataupun kejujuran dalam melakukan pelunasan terhadap pinjamannya. Penilaian watak tersebut dapat dilihat dari latar belakang nasabah pribadi, baik berupa gaya hidup, moral dan kejujuran, apabila sebuah perusahaan dapat dilihat reputasi dalam bisnis maupun keuangan perusahaan dan Riwayat hubungan dengan bank.

b. *Capacity* (Penilaian Kemampuan)

Capacity merupakan analisis bank dalam menilai nasabah dari segi kemampuan dalam melakukan pelunasan kredit. Sehingga bank harus menganalisis keahlian calon debitur dalam kemampuan menajerialnnya dan bidang usahanya. Sehingga bank akan yakin bahwa nasabah atau usaha yang akan dibiayai merupakan orang yang tepat dan kompeten, sehingga calon nasabah dapat melunasi utangnya

c. *Capital* (Penilaian terhadap modal)

Bank harus menganalisis kondisi keuangan secara menyeluruh terhadap keuangan debitur baik mengenai masa lalu hingga masa depan. Sehingga bank dapat mengetahui kemampuan modal debitur dalam pembiayaan usaha calon debitur. Hal yang dapat dilakukan bank dapat berupa melihat laporan keuangan neraca dan laporan laba rugi, juga capital harus melihat dari sumber mana saja modal yang ada.

d. *Collateral* (Penilaian terhadap agunan)

Untuk menjamin terhadap pelunasan kredit apabila debitur mengalami wanprestasi, maka untuk menanggung hal tersebut. Dalam penilaian terhadap agunan, objek jaminan tersebut harus memiliki nilai jual yang artinya ada

³³ Detisa Monica Podung, 'Kredit Macet Dan Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Perbankan' (2016) 5 Lex Crimen.[50].

nominal yang dapat diuangkan untuk pelunasan utang Debitor. Kemudian terhadap benda kredit dapat diikat secara yuridis formal, apabila suatu saat debitor wanprestasi, pihak bank dapat melakukan Tindakan eksekusi.

e. *Condition of economy* (Prospek Usaha)

Bank harus melakukan analisis terhadap keadaan pasar terhadap usaha calon debitor yang akan dibiayai baik keadaan pasar dalam negeri maupun luar negeri. Karena bank harus melihat prospek usaha dari calon debitor yang akan tergantung terhadap kondisi situasi ekonomi nasional.

Bedasarkan penjelasan tersebut diatas ditemukan beberapa karakteristik terhadap pembebanan jaminan berupa bangunan yang didirikan di atas air sebagai berikut:

- a. rumah yang didirikan di atas air tersebut tidak terdaftar sebagai hak atas tanah. Tidak terdaftarnya tanah ataupun bangunan tersebut disebabkan ketidakjelasan status hak atas tanah bangunan yang didirikan di atas air tersebut, sehingga tidak dapat dilakukan konversi
- b. dengan dasar petunjuk teknis bangunan yang berada di pasang surut/murni di atas air dapat disertifikatkan. Akan tetapi, untuk bangunan yang didirikan di atas air hanya dapat diberikan hak atas tanah berupa Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan, tidak dapat ditingkatkan menjadi hak milik atas tanah.
- c. Terhadap luasan bangunan yang didirikan di atas air di tentukan berdasarkan dinding-dinding antar bangunan, sehingga apabila terdapat halaman di depannya, maka tidak menjadi bagian dari luas bangunan yang disertifikatkan tersebut.
- d. Belum adanya praktek terhadap pembebanan jaminan bangunan di atas air, karena ada beberapa objek bangunan yang belum memiliki bukti kepemilikan yang kuat.

Kesimpulan

Bangunan yang didirikan di atas air dapat dijadikan sebagai objek jaminan. Bukti kepemilikan dari bangunan yang didirikan di atas air tersebut menentukan lembaga jaminan yang membebaninya. Dalam hal tidak adanya bukti kepemilikan atas bangunan di atas air, baik hanya sekedar bukti surat segel ataupun rekening listrik dan air maka dapat menjadi objek jaminan fidusia. Apabila bangunan di atas air tersebut memiliki bukti kepemilikan hak atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam UUHT, maka bangunan tersebut dapat dibebani dengan hak tanggungan.

Akan tetapi, dalam praktik perbankan belum pernah ada pembebanan jaminan atas bangunan di atas air di kota Banjarmasin dan Bontang. Eksekusi jaminan merupakan langkah terakhir dilakukan Kreditor jika debitor wanprestasi. Eksekusi jaminan fidusia diatur dalam Pasal 29 UUFJ sedangkan UUHT diatur pada 20. Ada 3 model eksekusi dalam Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan, yaitu eksekusi melalui titel eksekutorial, *parate* eksekusi dan penjualan dibawah tangan.

Daftar Bacaan

Buku

AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1994* (Mandar Maju 1999).

Fuady M, *Jaminan Fidusia* (Citra Aditya Bakti 2000).

J. Satrio, *Hukum Jaminan Dan Hak-Hak Jaminan Kebendaan* (Citra Aditya Bakti 2007).

Kamelo T, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan* (Alumni 2004).

Marzuki PM, *Penelitian Hukum* (Kencana Prenamedia Group 2011).

Permadi Gandapradja, *Dasar Dan Prinsip Pengawasan Ban* (Gramedia Pustaka Utama 2004).

Ridwan J dan ASS, *Hukum Administrasi Negara Dan Kebijakan Pelayanan Publik* (Nuansa 2009).

Sudiyat I, *Hukum Adat Sketsa Asas* (Liberty 1981).

Usanti TP dan LB, *Hukum Jaminan* (Cet II, Reyka Petra Media 2016).

Jurnal

Ahyani S, 'Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Pada Perjanjian Jaminan Fidusia' (2011) 24 Wawasan Yuridika.

Andari CP dan DP, 'Akibat Hukum Asas Pemisahan Hirizontal Dalam Peralihan Hak Atas Tanah' (2019) 12 Notarius.

Betty Rubianti YP dkk, 'Asas Pemisahan Horizontal Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Saturan Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpenghasilan

Rendah (MBR)' [2015] Jurnal Sosiohumaniora.

Celina Tri Siwi K, 'Aspek Hukum Benda Tidak Begerak Sebagai Obyek Jaminan Fidusia' (2017) 1 Jurnal Notariil.

Detisa Monica Podung, 'Kredit Macet Dan Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Perbankan' (2016) 5 Lex Crimen.

Dwiyatmi SH, 'Asas Pemisahan Horizontal (Horizontale Scheiding Beginsel) Dan Asas Perlekatan (Verticale Accessies) Dalam Hukum Agraria Nasional' (2020) 5 Refleksi Hukum.

Guntur Cahyo Setiono, 'Jaminan Kebendaan Dalam Proses Perjanjian Kredit Perbankan' (2018) 1 Jurnal Transparasi Hukum.

Hatta Isanini Wahyu Utomo, 'Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Atas Objek Jaminan Berupa Bangunan Tanap Tanah Dalam Pesrpektif Asas Pemisahan Horizontal' (2019) 7 Jurnal Selat.

Ifa Latifa Fitriani, 'Jaminan Dan Agunan Dalam Pembiayaan Bank Syariah Dan Kredit Bank Konvensional' (2017) 47 Jurnal Hukum dan Pembangunan.

Kusumaningtyas RF, 'Perkembangan Hukum Jaminan Fidusia Berkaitan Dengan Hak Cipta Sebagai Objek Jaminan Fidusia' (2016) 11 Pandecta.

Nina Paputungan, 'Kajian Hukum Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah Sebagai Syarat Memperoleh Kredit' (2016) 4 Lex Privatum.

Permatasari IA dkk, 'Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Alat Bukti Segel Tanah (Dalam Rangka Penerapan Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Izin Membuka Tanah Negara)' [2013] Artikel Imilah.

Rampengan YM, 'Kedudukan Hukum Registrasi Desa (Letter C) Dalam Pembuktian Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA' (2016) 4 Jurnal Lex Adminitratum.

Resky M dkk, 'Status Rumah Terapung Dan Akibat Hukum Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pelestarian Dan Pengelolaan Cagar Budaya' (2021) 27 Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum: Dinamika.

Tang RAS, 'Problematika Pendirian Bangunan Di Atas Air Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Banungan Gedung' (2019) 5 Jurnal Cendikia Hukum.

Laman

Dinas Sumber Daya Air dan Drainase, 'Data Dinas Sumber Daya Air Dan Drainase Kota Banjarmasin' (banjarmasinkota.go.id).

Kelurahan Botang Kuala, 'Enyuluhan Program Pemberdayaan Masyarakat Pasca Legalisasi Aset Tahun 2019' (Bontang Kuala (bontangkota.go.id), 2021).

How to cite: Arjie Sukmawijaya Arpian Putra dan Nabila Sara Faninza, 'Lembaga Jaminan Terhadap Bangunan yang Berdiri di Atas Air' (2022) Vol. 5 No. 2 Notaire.