

**ANALISIS HUKUM TENTANG RUMAH SUSUN SEBAGAI JAMINAN  
KREDIT DI BANK MANDIRI**

**SKRIPSI**

Untuk Memenuhi Persyaratan Dalam Mencapai Strata Satu (S1) pada Fakultas  
Hukum Universitas Kristen Indonesia



**Disusun Oleh:**

NAMA : Bunga Siti Aisyah Husni  
NIM : 15.400.500.73  
Program Kekhususan : Hukum Administrasi Negara

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
2019**

# **VISI & MISI**

## **Visi Universitas Kristen Indonesia**

Menjadi universitas unggul dalam bidang pendidikan, penelitian, pengabdian dan pelayanan kepada masyarakat di Indonesia dan Asia sesuai dengan nilai-nilai kristiani dan Pancasila pada tahun 2034.

## **Misi Universitas Kristen Indonesia**

1. Meningkatkan kualitas proses pembelajaran dan sistem pelayanan administrasi akademik dan umum dengan memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi.
2. Meningkatkan mutu lulusan yang berintegritas dan kompeten dibidangnya serta mampu bersaing di era global.
3. Meningkatkan kualitas dan kapasitas sumber daya manusia yang berkelanjutan.
4. Meningkatkan kualitas penelitian dan pengabdian kepada masyarakat.
5. Mengembangkan hubungan kerjasama dengan institusi nasional/internasional yang saling menguntungkan, dan dengan lembaga-lembaga gerejawi dalam semangat ekumenis.

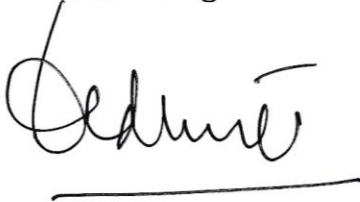
**HALAMAN PERSETUJUAN SIDANG  
PESERTA UJIAN**

NAMA : Bunga Siti Aisyah Husni  
NIM : 15.400.500.73  
Program Kekhususan : Hukum Administrasi Negara

**ANALISIS HUKUM TENTANG RUMAH SUSUN SEBAGAI JAMINAN  
KREDIT DI BANK MANDIRI**

**Disetujui Oleh,**

**Pembimbing I**



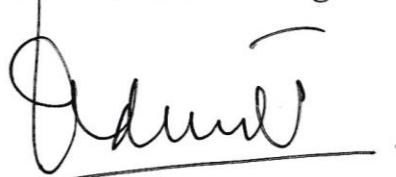
**(I Dewa Ayu Widyani, S.H., MH)**

**Pembimbing II**



**(Dr. Aartje Tehupeiory, S.H., M.H)**

**Kepala Bagian Program Kekhususan  
Hukum Administrasi Negara**



**(I Dewa Ayu Widyani, SH., MH.)**

## HALAMAN PENGESAHAN

### ANALISIS HUKUM TENTANG RUMAH SUSUN SEBAGAI JAMINAN KREDIT DI BANK MANDIRI

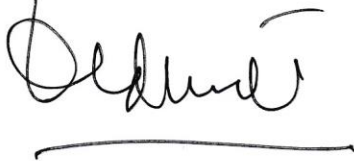
Untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai derajat strata satu pada Fakultas  
Hukum Universitas Kristen Indonesia

NAMA : Bunga Siti Aisyah Husni  
NIM : 15.400.500.73  
Program Kekhususan : Hukum Administrasi Negara

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji Skripsi  
Pada tanggal 14 Februari 2019 dan dinyatakan  
telah memenuhi syarat

#### Susunan Tim Penguji,

**Pembimbing I**



( I Dewa Ayu Widyani, SH., MH)

**Pembimbing II**



( Dr. Aartje Tehupeiry, S.H., M.H)

**Anggota Penguji**



(Dr. Manotar Tampubolon, S.H., M.A., M.H.)

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa karena skripsi ini penulis persambahkan sepenuhnya kepada-Nya, bahkan karena pimpinan dan pernyertaan Allah maka penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Penulisan skripsi ini merupakan persyaratan untuk mencapai derajat Strata Satu (S-1) pada Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia. Dalam penulisan skripsi ini, penulis menggunakan metode penelitian normatif, yakni menggambarkan dan menganalisis hal-hal yang berhubungan dengan tata cara rumah susun sebagai jaminan kredit di bank.

Penulis juga menyadari akan keterbatasan dan kekurangan penulis. Oleh karena itu, kritik dan saran yang bersifat membangun dari para pembaca sangat penulis harapkan demi untuk kesempurnaan penulisan skripsi ini di masa yang akan datang. Akhir kata semoga penulisan skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Jakarta, 8 Februari 2019

Penulis

Bunga Siti Aisyah Husni

## UCAPAN TERIMA KASIH

Dalam kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Dhaniswara K. Harjono, S.H., M.H., MBA. Selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia
2. Bapak Hulman Panjaitan, S.H., M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia
3. Ibu L. Elly A.M. Pandiangan, S.H., M.H. Selaku Wakil DEekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia
4. Bapak Poltak Siringoringo, S.H., M.H. Selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia
5. Ibu I Dewa Ayu Widyani, S.H., M.H Selaku Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara serta Dosen Pembimbing I yang telah banyak meluangkan waktu memberikan bimbingan dan pengarahan.
6. Ibu Dr. Aartje Tehupeiory, S.H., M.H. Selaku Dosen Pembimbing II yang telah banyak meluangkan waktu memberikan bimbingan dan pengarahan
7. Oma dan Bunda serta adik Penulis yang telah memberikan, dukungan dan doa serta semua fasilitas yang diperlukan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi.
8. Keluarga besar yang telah memberikan, dukungan dan doa kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi
9. Kepada Ardian Novenda yang telah baik untuk selalu menyemangati penulis dan mengingatkan untuk segera menyelesaikan skripsi
10. Kepada teman-teman angkatan 2015 yang telah memberikan dukungan sampai selesainya skripsi ini
11. Kepada Stardiva yang sudah membuat hari hari saya di kampus penuh dengan manis dan pait
12. Kepada Anathasia Lestari teman awal masuk hingga satu bimbingan skripsi yangt selalu menemani penulis.

13. Kepada Liasta Sri Malem yang sudah memberikan nasehat dalam segala hal kepada penulis
14. Kepada Putri Thio Artha yangt sudah meluangkan waktu nya untuk menemani penulis dalam berbagai hal dulu
15. Kepada Cornelia Lucia yang sudah menjaga penulis selama berada di kampus uki
16. Kepada Kak Sasa yang sudah mau repot-repot menemani penulis ke bogor untuk mengerjakan skripsi ini
17. Kepada teman penulis Andre yang sudah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini
18. Kepada Benny yang sudah sering mendengarkan keluhan penulis dalam mengerjakan skripsi ini

Akhir penulisan ini, penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini banyak kekurangan baik dari segi isi maupun penulisannya yang sangat jauh dari kesempurnaan. Untuk itu kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan, demi kesempurnaan penulisan ini dimasa yang akan mendatang semoga Tuhan menbalas jasa baik yang telah di sumbangkan oleh semua pihak Amin.

Jakarta, Februari 2019

Penulis

Bunga Siti Aisyah Husni

- A. Nama : Bunga Siti Aisyah Husni  
B. NIM : 15.400.500.73  
C. Judul : ANALISIS HUKUM TENTANG RUMAH  
SUSUN SEBAGAI JAMINAN KREDIT DI  
BANK MANDIRI  
D. Dosen Pembimbing : 1. I Dewa Ayu Widyani, S.H., MH  
2. Dr. Aartje Tehupeiory, S.H., M.H  
E. Program Kekhususan : Hukum Administrasi Negara  
F. Daftar Bacaan : Buku, Jurnal, Internet, Undang-Undang  
G. Jumlah Halaman : xi + 99 halaman  
H. Kata kunci : Rumah Susun, Jaminan Kredit  
I. Ringkasan Isi :

### **ABSTRAK**

Jaminan kredit sangat penting dalam perjanjian kredit. Jaminan kredit yang menggunakan hak satuan rumah susun sebagai bentuk spesifik yang perlu dibuat dalam dua perjanjian yakni perjanjian kredit sebagai perjanjian utama dan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai perjanjian asosoir. Melalui dua perjanjian ini dapat memberikan perlindungan hukum bagi Bank Mandiri sebagai pemberi kredit dan pemilik hak satuan rumah susun sebagai penerima kredit.

Penulisan skripsi ini untuk memahami tata cara Rumah Susun sebagai jaminan kredit di Bank Mandiri dan perlindungan hukum bagi pemegang Rumah Susun yang menjadikan Rumah Susun nya sebagai jaminan di Bank Mandiri.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis menggunakan metode penelitian normatif, sedangkan jenis data yang digunakan penulis adalah data sekunder (kepuustakaan) dan data primier (melalui data) Pemberian kredit Bank Mandiri sebagai kreditur harus berhati-hati karena Akta pemberian hak tanggungan dapat dijadikan beberapa jaminan kredit sehingga harus diteliti dengan baik, khususnya ketika melakukan analisis kredit yang menyangkut colateral berbentuk hak satuan rumah susun. Kemudian Perlindungan hukum ini harus dipertahankan agar dana yang dikeluarkan untuk kredit terjamin dapat dibayar dan jaminan satuan rumah susun yang terikat dengan kredit tidak bisa dipindahtanggankan kepada pihak lain.

Jakarta, 14 Februari 2019  
Penulis

Bunga Siti Aisyah Husni



- A. Name : Bunga Siti Aisyah Husni  
B. student's numbers : 15.400.500.73  
C. Title : LEGAL ANALYSIS ABOUT FLAT HOUSE AS  
CREDIT GUARANTEE IN MANDIRI BANK  
D. supervisor : 1. I Dewa Ayu Widyani, S.H., MH  
2. Dr. Aartje Tehupeiory, S.H., M.H  
E. Specialty Program : State Administrative Law  
F. Reading list : Books, Journals, Internet, Constitution  
G. Number of pages : xi + 99 page  
H. Keywords : Flats, Credit Guarantee  
I. Summary of Contents :

### **ABSTRACT**

Credit guarantees are very important in a credit agreement Credit guarantees that use the apartment unit rights as a specific form that needs to be made in two agreements, namely a credit agreement as the main agreement and the Deed of Granting the Right as an agreement agreement. Through these two agreements, it can provide legal protection for Bank Mandiri as the lender and the owner of the apartment unit rights as the recipient of credit.

Writing this to understand the procedure of Flats as a guarantee of credit at Bank Mandiri and legal protection for holders of Flats that make the Flats as collateral at Bank Mandiri.

In writing this thesis, the author uses normative research methods, while the type of data used by the author is secondary data (literature) and primier data (through data) Bank Mandiri credit as a creditor must be careful because the Deed of giving the right to the mortgage can be made several credit guarantees so that they must be well researched, especially when conducting credit analysis involving colateral in the form of apartment units. Then this legal protection must be maintained so that the funds issued for guaranteed credit can be paid and the guarantee of the apartment units that are bound by credit cannot be transferred to other parties.

Jakarta, February 14, 2019  
Author

Bunga Siti Aisyah Husni

## DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
UCAPAN TERIMA KASIH .....	v
ABSTRAK .....	vi
DAFTAR ISI .....	ix
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Ruang Lingkup Penelitian .....	8
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	8
1. Tujuan Penelitian .....	9
2. Kegunaan Penelitian .....	9
E. Metode Penelitian .....	9
1. Bahan hukum primer .....	9
2. Bahan hukum Sekunder .....	9
F. Kerangka Teori dan Kerangka Konsep .....	10
1. Kerangka Teori .....	10
2. Kerangka Konsep .....	10
G. Sistematika Penulisan .....	11

BAB II	TINJAUAN UMUM SATUAN RUMAH SUSUN	
A.	Konsep Hukum Tanah .....	14
1.	Pengertian Hukum Tanah .....	14
2.	Macam Macam Hak Milik Atas Tanah .....	29
B.	Konsep Rumah Susun .....	37
1.	Pengertian Rumah Susun .....	37
2.	Asas-Asas Pembangunan Rumah Susun .....	45
3.	Tujuan Pembangunan Rumah Susun .....	48
C.	Penerapan Asas Dalam Hukum Tanah Pada Konsep Rumah Susun.....	52
1.	Asas <i>Accesi</i> (Asas Perlekatan) atau <i>Accessie Schelding</i> <i>Beginsel</i> .....	52
2.	Asas pemisahan horizontal .....	53
BAB III	TATA CARA RUMAH SUSUN SEBAGAI JAMINAN KREDIT DI BANK MANDIRI	
A.	Pengertian Kredit .....	56
B.	Persyaratan Kredit.....	56
C.	Proses Pemberian Kredit.....	59
D.	Tata Cara Rumah Susun Sebagai Jaminan Kredit .....	78

BAB IV	PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG RUMAH SUSUN SAH YANG MENJADIKAN RUMAH SUSUN DI BANK MANDIRI	
A.	Perlindungan hukum bagi pemegang Rumah Susun Yang menjadikan Rumah Susun sebagai jaminan di Bank Mandiri.....	82
BAB V	PENUTUP	
A.	Kesimpulan.....	95
B.	Saran .....	96
DAFTAR PUSTAKA	.....	97