

## Satuan Rumah Susun Amartapura Sebagai Jaminan Utang

Iskandar J. Thayeb, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20202765&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

#### **ABSTRAK**

Perumahan merupakan kebutuhan yang bersifat pokok bagi setiap warga negara Indonesia dan keluarganya sesuai dengan harkat dan martabat mereka sebagai manusia. Salah satu segi pembangunan perumahan yang sedang dilaksanakan oleh negara Indonesia adalah pembangunan rumah susun, yaitu pembangunan bangunan tempat tinggal dan tempat usaha secara vertikal. Pembangunan rumah susun tersebut merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah perumahan di daerah perkotaan yang berpenduduk padat, sedangkan tanah yang tersedia terbatas, baik dilihat dari segi kualitas maupun kuantitas. Dengan semakin meningkatnya pembangunan rumah susun, maka timbullah kebutuhan-kebutuhan akan pengaturan rumah susun, antara lain mengenal masalah jaminan yang dapat dibebankan atas rumah susun. Untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan tersebut, pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UURS), yang mulai berlaku pada tanggal 31 Desember 1985. UURS, antara lain, mengatur hal-hal baru dan memberikan pengesahan terhadap praktik yang berlaku sebelumnya, yang berhubungan dengan masalah jaminan. Semuanya itu dimaksudkan untuk menggalakkan usaha pembangunan rumah susun serta memudahkan pihak-pihak yang ingin membangun rumah susun dan membeli satuan rumah susun. UURS membuka kemungkinan untuk menjadikan rumah susun serta hak milik atas satuan rumah susun sebagai jaminan utang. Ketentuan ini merupakan hal yang baru karena sebelum berlakunya UURS, objek utama hak jaminan adalah tanah. Di sini, tanah hanya menentukan jenis hak jaminan yang dapat dibebankan atas rumah susun serta hak milik atas satuan rumah susun. Selain itu, UURS mengatur cara penyelesaian praktis tentang pembayaran kembali kredit yang digunakan untuk membangun rumah susun secara bertahap, yaitu yang dinamakan *roya partial*. Ketentuan lain yang juga diatur dalam UURS adalah masalah eksekusi hipotek atau fidusia yang dilakukan di bawah tangan untuk mendapatkan harga tertinggi yang menguntungkan pihak kreditur dan debitur. Kebijakan pembayaran kredit yang ringan dan pelaksanaan eksekusi yang menguntungkan memang sangat tepat untuk diterapkan dalam negara Indonesia yang sedang membangun, yang bertujuan untuk mendorong pihak-pihak sebanyak mungkin untuk berpartisipasi dalam pembangunan perumahan, khususnya rumah susun, sehingga dapat menaikkan taraf perekonomian negara Indonesia.