

**Analisis Yuridis Terhadap Pembuatan Akta Jaminan Fidusia Atas
Rumah Adat Portabel (Yang Dapat Di Bongkar-Pasang)**

TESIS

NAMA : ABDUL KHOLIK, S.H.

NPM : 0606006923



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI, 2008**

**Analisis Yuridis Terhadap Pembuatan Akta Jaminan Fidusia Atas
Rumah Adat Portabel (Yang Dapat Di Bongkar-Pasang)**

T E S I S

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan

N A M A : A B D U L K H O L I K , S . H .

N P M : 0 6 0 6 0 0 6 9 2 3



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI, 2008**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : **ABDUL KHOLIK, S.H.**

NPM : **0606006923**

Tanda Tangan :

Tanggal : 25 Juli 2008

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : **ABDUL KHOLIK, S.H.**
NPM : **0606006923**
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : **Analisis Yuridis Terhadap Pembuatan Akta Jaminan Fidusia Atas Rumah Adat Portabel (Yang Dapat Di Bongkar-Pasang)**

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : **Dr. Rosa Agustina, S.H., M.H.** ()

Penguji : **Surini Ahlan Syarieff, S.H., M.H.** ()

Penguji : **Farida Prihatini, S.H., M.H., C.N.** ()

Ditetapkan Di : Depok

Tanggal : 24 Juli 2008

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **ABDUL KHOLIK, S.H.**
N P M : **0606006923**
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

“Analisis Yuridis Terhadap Pembuatan Akta Jaminan Fidusia Atas Rumah Adat Portabel (Yang Dapat Di Bongkar-Pasang).”

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalty Non-Eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 25 Juli 2008

Yang Menyatakan,

(ABDUL KHOLIK, S.H.)

**Juridical Analysis To Forming Of Deed Of Fiducia On Portable
Traditional House (Which Knocked-Down Able)**

THESIS

Submitted of fulfill the requirement of obtaining
Master of Notary

NAME : ABDUL KHOLIK, S.H.

NPM : 0606006923



**UNIVERSITY OF INDONESIA
FACULTY OF LAW
MASTER OF NOTARY PROGRAMME
DEPOK
JULY, 2008**

ABSTRAK

Nama : **ABDUL KHOLIK**
Program Studi : **Magister Kenotariatan**
Judul : **Analisis Yuridis Terhadap Pembuatan Akta Jaminan Fidusia Atas Rumah Adat Portabel (Yang Dapat Dibongkar Pasang)**

Bangunan rumah adat, bagi masyarakat adat, dapatlah dikatakan suatu simbol jati diri, ikatan kekerabatan dan tatanan eksistensi bahwa adat mereka tetap langgeng dan berlaku. Rumah yang dimiliki salah seorang anggota persekutuan masyarakat adat, merupakan kearifan tradisional, suatu cara mewarisi identitas bagi pribadi-pribadi, yang dibesarkan dalam adat-istiadat tertentu di suatu wilayah, tentunya, selain dari, bahasa, pakaian, perilaku, keadaban juga sistem ekonomi-sosial-budaya mereka yang terikat juga menjadi pembeda dengan adat-istiadat lainnya. Bangunan rumah ini, dapat dipindahkan haknya dengan tata cara dengan “jual lepas” (adol bedol) kepada orang perorangan bahkan badan hukum yang bukan merupakan anggota masyarakat adat. Setelah status kepemilikan bangunan berubah, dengan demikian bangunan tersebut dianggap kebendaan berwujud yang bergerak dalam konstruksi hukum benda nasional. Analisa dan pembahasan, atas judul dan identifikasi masalah yang merupakan subyek penulisan hukum ini, diteliti dengan metodologi penelitian hukum normatif, didasari pada taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal, sebagai teknik pengumpulan data merupakan penelitian kepustakaan, kemudian pengolahan, analisa dan konstruksi datanya dilakukan secara kualitatif, tipe penelitiannya dipilih *perskriptif* sebagai tujuannya adalah *problem-identification*. Berdasarkan sarana ini, diketahui bahwa rumah adat, yang umumnya merupakan bangunan yang tidak permanen, dapatlah dibongkar pasang, dalam konstruksi hukum tanah nasional yang bersumberkan pada hukum adat, apabila kondisinya demikian, berlaku asas pemisahan horizontal. Sekalipun nantinya bangunan tersebut yang dimiliki seseorang, warga Negara Indonesia yang bukan merupakan anggota masyarakat adat tertentu dan didirikan di atas tanah kepunyaannya, menjadi suatu bangunan permanen, tetapi secara hukum tetaplah terpisah dan di dalam sertipikat tanah atas bidang tanahnya bukan satu kesatuan dengan tanah. Maka bagi yang memiliki rumah adat tersebut, dapat dijadikan suatu jaminan kebendaan, yang diatur dalam hukum jaminan nasional, adalah jaminan fidusia, yang memberikan hak dan manfaat ekonomis, dengan konstruksi hukumnya adalah sebagai perjanjian *accessoir*.

Kata kunci:
Fidusia

ABSTRACT

Name : **ABDUL KHOLIK**
Study Programme : **Master of Notary**
Title : **Juridical Analysis To Forming Of Deed Of Fiducia On
Portable Traditional House (Which Knocked-Down Able)**

Building of traditional house, to traditional peoples, it's can be told an spirit symbol, tying of family hood and of existence path their custom still remain and to be permanent. House which had by one of the member sorority of traditional peoples, representing traditional wisdom, a way of inherit identity to persons, which is enlarged in certain tradition in a region, it is of course, apart from, language, clothes, behavioral, civilization also economic-social-cultural system which bound them and also become to distinguish with other tradition. the rights of this house, can be detached, with procedures by "selling to release" (*adol bedol*) to individual person even a legal body which not a member in a traditional society. After ownership status of building has change, thereby the building assumed has become a peripatetic extant material in construction of the national law of material. Analysis and elucidation, on title and identification of problems which representing the subject of this law script, is conducted by with normative law methodologies of research, constituted at synchronization vertical and horizontal level, as data collecting technique represent research of bibliography, then process, construction and analysis conducted by qualitative data, the type of research is prescriptive as its target for problem-identification. Pursuant to this media, known that traditional house, generally represent building which is not permanent, which is portable, in construction of national land law which source at customary law, if its condition that way, effecting the principle of dissociation of horizontal. Even if later the building which owned by someone, an Indonesia citizen which not such a member in certain traditional peoples and built above its property, becoming a permanent building, but judicially be apart from the soil, and in the land certificate shown not unite with the soil. Hence to owning traditional house, can be an asset collateral, which is ruled in national guarantee law, the term of collateral is fiducia, giving economic benefit and rights, which construe by the law as accessory agreement.

Key word:
Fiducia

KATA PENGANTAR

Syukur alhamdulillah robil'alamin, berkat rahmat Allah SWT dan nikmat akal yang diberikan-Nya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis ini, yang berjudul **“Analisis Yuridis Terhadap Pembuatan Akta Jaminan Fidusia Atas Rumah Adat Portabel (Yang Dapat Di Bongkar-Pasang).”**

Semoga penulis dapat menggunakan ilmu ini di jalan-Nya. Tidak lupa penulis haturkan terima kasih dengan tulus kepada:

1. Ibunda dan Ibu Mertua tercinta yang tanpa henti, tanpa pamrih, dengan segenap jiwa raga memberikan yang terbaik untuk anak-anaknya dan pengorbanan yang tidak mungkin bisa diungkapkan dengan kata-kata, karena doa dan sujud mereka jualah penulis berada pada titik ini.
2. Istriku tercinta Eny Kusumawati, atas doa, dorongan, usaha dan cintanya yang luar biasa untuk bisa mewujudkan cita-cita penulis menjadi seorang Notaris.
3. Karunia terbesar penulis, karena rasa cinta yang sangat dalam penulis, anak-anakku, motivatorku Rizki Rasyadan Pratama dan Nasywa Aurelia Ramadhani, yang membuat hidup ini menjadi lebih indah.
4. Dr. Rosa Agustina, S.H., M.H., yang dengan sabar membimbing dan mengoreksi penulisan tesis ini.
5. Farida Prihatini, S.H., M.H., C.N., selaku Ketua Program Kenotariatan, program pasca sarjana di Universitas Indonesia.

6. Prof. Hikmahanto Juwana, S.H., LL.M., Ph.D., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
7. Segenap Dewan penguji yang telah meluangkan waktu untuk menguji penulisan ini.
8. Segenap pengajar/Dosen di program Magister Kenotariatan, program pasca sarjana di Universitas Indonesia.
9. Seluruh staff/karyawan di program Magister Kenotariatan, program pasca sarjana di Universitas Indonesia.
10. Seluruh rekan-rekan mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Indonesia angkatan 2006, yang telah membantu pemahaman penulis mengenai materi serta tugas-tugas selama masa perkuliahan.
11. Sahabat-sahabat tercinta yang telah memberikan nasihat, saran, dan informasi selama masa perkuliahan dan selama penulisan tesis ini.
12. Saudaraku Sri Umamah, Ning Rahayu, Riyanto, dan Budi Utomo Topik, yang telah memberikan nasihat, dorongan dan ketenangan selama ini.
13. Semua pihak lainnya, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

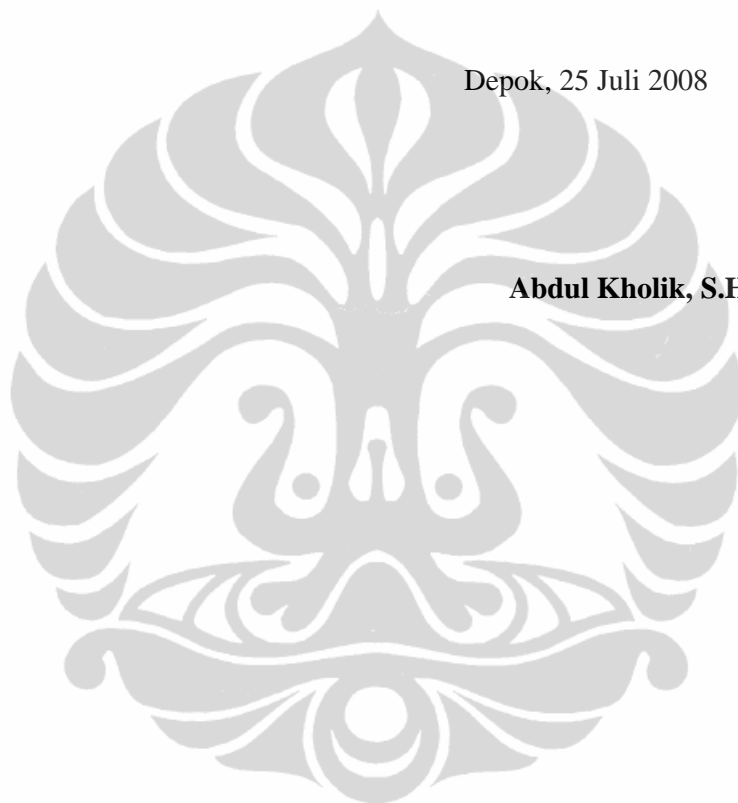
Kesempurnaan hanyalah milik Allah SWT, sementara seluruh kelemahan dan kesalahan yang terkandung didalamnya semata-mata sepenuhnya merupakan kelemahan dan kesalahan penulis.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa keterbatasan waktu, pengalaman, dan ilmu pengetahuan, telah membuat tesis ini jauh dari sempurna. Kritik, masukan, dan saran akan sangat penulis hargai.

Terlepas dari segala kelemahan yang ada, penulis berharap tesis ini tetap bermanfaat, sekecil apapun manfaatnya.

Depok, 25 Juli 2008

Abdul Kholik, S.H.



DAFTAR ISI

DAFTAR

HALAMAN

SAMPUL

HALAMAN JUDUL

LEMBARAN PENGAJUAN

SUBMISSION PAGE

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

HALAMAN PENGESAHAN

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

ABSTRAK

ABSTRACT

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI	i
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar belakang	1
B. Pokok-Pokok Permasalahan	8
C. Metode Penelitian	8
D. Sistematika Penulisan	11
BAB II JAMINAN FIDUSIA ATAS RUMAH ADAT PORTABEL	13
A. Tinjauan Hukum Atas Bangunan Rumah Adat	13
1. Konstruksi Hukum Jaminan Nasional	16
2. Jaminan Fidusia Terhadap Bangunan Rumah Adat	22

B. Perolehan Rumah Adat Menurut Hukum Dan Kaidah Perikatannya	31
C. Akta Notariil Agunan Fidusia Rumah Adat Portabel	42
BAB III P E N U T U P	59
A. Simpulan	59
B. Saran – Saran	60
DAFTAR PUSTAKA	62