

**ANALISIS YURIDIS PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN
PADA HAK MILIK SATUAN RUMAH SUSUN
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011
TENTANG RUMAH SUSUN**

SYAHNIDA MAHARANI

ABSTRACT

Giving hypothecation is a burden for land rights and other properties related to the land, particularly for the ownership of apartment buildings as its objects which are used as the guarantee for paying off a certain debt; it is implemented based on the prevailing regulations such as Law No. 4/1996 on Hypothecation, Law No. 20/2011 on Apartment Buildings and other Regulations Related to the Giving Hypothecation to The Ownership of The Apartment Building Units. The process of giving it is preceded by making loan agreement as the main agreement and followed by the signing of APHT made by a Notary empowered to draw up land deeds, according to the regulation of the Head of the National Land Office No. 8/2012, followed by registering it in the local land Office which issues Hypothecation Certificate which has executorial legal force when the debtor breaches the contract.

Keywords: *Hypothecation, Ownership of Apartment Building Units, Execution*

I. Pendahuluan

Hak-hak jaminan atau yang disebut dengan istilah *zekerheidsrechten*, adalah hak atas penjaminan terpenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum. Tujuan hak jaminan yang dimiliki adalah untuk mengatur keseimbangan posisi kedua belah pihak antara pemberi kredit (kreditor) dan penerima kredit (debitor) didalam suatu perhubungan hukum.

Lembaga hak jaminan yang membebani tanah sebagaimana dimaksud diatas, menurut UUPA adalah Hak Tanggungan. Hak Tanggungan diatur dalam Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, yang selanjutnya disebut Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), yang terbit pada tanggal 9 April 1966, sebagai realisasi dari Pasal 51 UUPA.¹

Sebelum adanya Hak tanggungan, dikenal lembaga hak jaminan yang disebut dengan *Credietverband* dan *Hypotheek* yang mana keduanya dipandang

¹ Mariam Darus Badruzaman, *Serial Hukum Perdata Buku Kedua Kompilasi Hukum Jaminan*, Cetakan ke-2, (Bandung : CV. Mandar Maju, 2009), hal. 9.

tidak sesuai lagi dengan perkembangan pembangunan ekonomi yang terjadi dalam bidang perkreditan dikarenakan dengan kedua penjaminan tersebut bersifat dualisme, yang mana sebahagian tunduk kepada Hukum Perdata Barat yang berbau hukum kolonial dan tidak sesuai dengan kepribadian Indonesia, dan sebahagian tunduk kepada UUPA tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria yang berasal dari hukum adat.

Setelah pencabutan kedua ketentuan tersebut, maka Hak Tanggungan dapat dikatakan sebagai produk hukum yang meniadakan pluralisme lembaga jaminan yang sebelumnya ada dan berlaku di Indonesia

Hak Tanggungan merupakan suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, berupa objek atau jaminan yaitu hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.² Subjek Hukum Hak Tanggungan pada Pasal 8 dan 9 UUHT yaitu mereka yang mengikatkan diri dalam perjanjian jaminan Hak Tanggungan, dalam hal ini terdiri atas pihak pemberi dan pemegang hak tanggungan.

Adapun di dalam Pasal 51 UUPA, hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan atau disebut objek Hak Tanggungan hanyalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftar sebagai syarat publisitas dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan agar mudah pelaksanaan pelunasannya.

Meskipun pada dasarnya Hak Tanggungan itu diberikan terhadap sebidang tanah, yang mana hal ini sesuai dengan asas pemisahan horizontal yang dianut hukum tanah nasional dan berdasarkan juga terhadap hukum adat, namun kenyataannya diatas tanah yang bersangkutan seringkali terdapat benda berupa bangunan, tanaman, maupun hasil karya lain yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Benda-benda tersebut dalam praktek juga diterima sebagai jaminan kredit bersama-sama dengan tanah yang bersangkutan, dan bahkan hampir tidak ada pemberian Hak Tanggungan yang hanya mengenai tanahnya saja, sedangkan diatas tanah tersebut terdapat bangunan.³

² Hasan Basri Pane, *Makalah Implementasi Hak Tanggungan menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996*, 20 Mei 1996, hal. 13.

³ H.R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Cetakan ke-1, (Bandung : P.T. Citra Aditya Bakti, 2005), hal. 257.

Rumah susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun seperti halnya didalam Pasal 27 UUHT tersebut diatas, diketahui sebagai salah satu dari objek Hak Tanggungan, yaitu pertama sekali dengan dikeluarkannya Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun pada tanggal 31 Desember 1985, dan kemudian pembaharuan dengan dikeluarkannya Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun pada tanggal 10 November 2011 yang selanjutnya disebut dengan UURS Nomor 20 Tahun 2011 atau UURS yang baru.

Pada saat UURS Nomor 16 Tahun 1985 masih berlaku, telah ditetapkan status hak yang baru terhadap pemilikan rumah susun yakni kepada penghuni diberikan Hak Milik Satuan Rumah Susun. Kedudukan dari hak tersebut sama dengan hak-hak atas tanah yang dikenal dalam UUPA.

Hak Milik Satuan Rumah Susun (HM Sarusun) bersifat simultan atau bersamaan, yang terhadapnya mengandung hak perseorangan dan hak bersama, namun paduan keduanya tetaplah memiliki pembatasan wewenang secara jelas. Hal tersebut dikarenakan inti sistem rumah susun adalah kepemilikan secara bersama atas sebidang tanah dengan bangunan fisik yang berdiri di atasnya. Pasal 46 ayat (1) UURS yang baru menyebutkan bahwa “Hak kepemilikan atas sarusun merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.”

Adapun dalam pemberian Hak Tanggungan ditandai dengan adanya suatu perjanjian yang mendahuluinya itu berupa perjanjian pokok, sesuai dengan sifat *accessoir* Hak Tanggungan, sebab perjanjian Hak Tanggungan tidak dapat berdiri sendiri tanpa adanya perjanjian pokok yang mendahului sebelumnya⁴, yang dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Adapun apabila proses pendaftaran dalam pemberian Hak Tanggungan terpenuhi maka kemudian Kantor Pertanahan akan menerbitkan tanda bukti adanya Hak Tanggungan berupa sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (1) UUHT, yang mana sertifikat tersebut memuat irah-irah

⁴ Muhammad Yamin Lubis, Abdul Rahim Lubis, *Kepemilikan Properti Di Indonesia Termasuk Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing*, Cetakan ke-1, (Bandung : CV. Mandar Maju, 2013), hal. 120.

dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” sehingga karenanya mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Pencantuman irah-irah pada sertifikat Hak Tanggungan tersebut menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat tersebut sehingga apabila debitor cidera janji, terhadap tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan tersebut dapat dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan hukum acara perdata.⁵

Perumusan permasalahan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan dan proses pemberian jaminan hutang dengan hak tanggungan atas hak milik Satuan Rumah Susun berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
2. Bagaimana hubungan antara hak milik Satuan Rumah Susun sebagai objek Hak Tanggungan terhadap Hak atas Tanah dimana bangunan Rumah Susun tersebut berdiri.
3. Bagaimana eksekusi hak tanggungan atas hak milik Satuan Rumah Susun apabila salah satu pihak cidera janji.

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut diatas, maka tujuan penelitian ini yaitu

1. Untuk mengetahui pengaturan dan proses pemberian jaminan hutang dengan hak tanggungan atas hak milik Satuan Rumah Susun berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
2. Untuk mengetahui hubungan antara hak milik Satuan Rumah Susun sebagai objek Hak Tanggungan terhadap Hak atas Tanah dimana bangunan Rumah Susun tersebut berdiri.
3. Untuk mengetahui eksekusi hak tanggungan atas hak milik Satuan Rumah Susun apabila salah satu pihak cidera janji.

⁵ Rachmadi Usman, *Pasal-pasal tentang Hak Tanggungan atas Tanah*, Cetakan ke-1, (Jakarta: Djambatan, 1999), hal. 115.

II. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, dengan jenis penelitian yang diterapkan adalah dengan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Sumber data yang dipergunakan pada penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari:

- a) Bahan hukum primer, berupa bahan yang isinya mengikat karena dikeluarkan oleh pemerintah yaitu berupa norma dasar, peraturan dasar, peraturan perundang-undangan, bahan hukum yang tidak dikodifikasikan dan bahan hukum dari zaman penjajahan hingga kini masih berlaku.
- b) Bahan hukum sekunder, yaitu merupakan bahan-bahan yang isinya membahas bahan hukum primer yaitu berupa buku, makalah, artikel, karya tulis, dan hasil penelitian di bidang hukum.
- c) Bahan hukum tersier, yaitu merupakan bahan-bahan yang bersifat menunjang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yaitu berupa kamus, buku pegangan, atau berbagai bahan acuan dan rujukan lainnya.⁶

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

A. Pengaturan dan Proses Pemberian Jaminan Hutang dengan Hak Tanggungan atas Hak Milik Satuan Rumah Susun Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

1. Ruang Lingkup Rumah Susun dan Satuan Rumah Susun

Pemerintah melakukan berbagai upaya memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan, terutama di daerah-daerah yang berpenduduk padat dan tersedianya tanah sangat terbatas, yaitu dengan melaksanakan pembangunan perumahan menggunakan sistem rumah susun sebagai salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan permukiman untuk memperkecil penggunaan tanah, membuat ruang terbuka dalam perkotaan dan mengurangi daerah kumuh.

Pada saat sebelum lahirnya Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang rumah susun atau kemudian disebut juga dengan UURS yang pertama ini,

⁶ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-1, (Jakarta : P.T. Rineka Cipta, 1996), hal. 163.

di Indonesia belum terdapat suatu produk hukum tertentu yang mengatur dan menaungi mengenai pengaturan rumah susun dan kepemilikan atas satuan rumah susun.

Pengaturan mengenai UURS yang pertama ini mulai berlaku pada tanggal 31 Desember 1985, yang memantapkan mengenai tata aturan hukum terhadap hal-hal yang berkaitan dengan rumah susun yang didukung oleh Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988, yang kemudian disebut dengan PP Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.⁷ Sehingga UURS yang pertama ini dikatakan sebagai peletak dasar hukum bagi semua jenis dan berbagai macam model bangunan gedung bertingkat tinggi dengan fungsi sebagai hunian.

Akan tetapi seiring dengan perkembangan yang terjadi dimasyarakat yaitu tuntutan pembangunan dan perkembangan hukum, kebutuhan setiap orang, terutama untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan partisipasi masyarakat serta tanggung jawab dan kewajiban negara dalam penyelenggaraan rumah susun, maka Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 atau UURS yang pertama ini dipandang tidak memadai.

Sebagai tindakan untuk memenuhi tuntutan dan instruksi diatas, kemudian diterbitkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun yang ditetapkan pada 10 Nopember 2011 yang selanjutnya akan disebut sebagai UURS yang baru sebagai penyempurnaan produk hukum untuk mengatur tentang pengaturan penyelenggaraan rumah susun secara menyeluruh.

Menurut Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional menyatakan bahwa istilah rumah susun merupakan terjemahan dari kata-kata *condominium*, *flat* atau *apartement* yang digunakan berdasarkan sistem hukum tiap Negara masing-masing, misalnya di Amerika yang menggunakan istilah *condominium*, di Inggris yang menggunakan istilah *joint property*, sedangkan di Singapura dan Australia menggunakan istilah *strata title*.⁸

⁷Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Cetakan ke-1, (Jakarta : Sinar Grafika, 2010), hal. 185.

⁸Oloan Sitorus dan Balans Sebayang, *Kondominium dan Permasalahannya*, (Yogyakarta : Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 1998), hal. 8.

Istilah-istilah tersebut kemudian dipersatukan agar lebih mudah dimengerti yang mana dalam bahasa hukum kesemuanya tetap disebut dengan istilah rumah susun dikarenakan mengacu kepada Undang-undang Rumah Susun itu sendiri baik UURS yang pertama maupun UURS yang baru. Pengertian tentang rumah susun seperti yang tertera dalam UURS yang pertama dan kemudian disempurnakan dengan UURS yang baru pada Pasal 1 angka 1 dinyatakan bahwa 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.”

Pengertian satuan rumah susun berdasarkan UURS yang pertama pada Pasal 1 angka 2 adalah: “Rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.” Sedangkan pada UURS yang baru, pada Pasal 1 angka 3 disebutkan: “Satuan rumah susun yang selanjutnya disebut sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.”

Pada awalnya hanya terdapat hubungan sewa-menyewa antara pemilik tanah dan sekaligus pemilik bangunan rumah susun dengan para pemakai dari ruang-ruang dalam bangunan gedung tersebut. Hal tersebut kemudian berubah sejak lahirnya UURS yang pertama, yang memperkenalkan dan menjalankan suatu lembaga kepemilikan baru sebagai hak kebendaan yaitu adanya Hak Milik Sarusun yang terdiri dari hak perorangan atas unit sarusun dan hak atas tanah bersama, benda bersama, dan bagian bersama yang berupa satu kesatuan.⁹

Hak Milik Satuan Rumah Susun memiliki konsep dasar bahwa benda atau bangunan dapat dimiliki oleh seseorang, dua orang, atau bahkan lebih yang mana hal tersebut dikenal dengan istilah pemilikan bersama. Bentuk pemilikan bersama

⁹ Adrian Sutedi, *Op. Cit*, hal. 198.

ini terbagi atas dua yaitu pemilikan bersama yang terikat dan pemilikan bersama yang bebas.¹⁰

Berdasarkan konsep tersebut, maka UURS baik yang pertama maupun yang terbaru kemudian merumuskan dan menetapkan jenis kepemilikan perorangan dan kepemilikan bersama dalam suatu kesatuan jenis pemilikan baru yang disebut dengan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atau lebih lanjut akan disebut dengan HMSRS dan berbeda dengan *strata title*, yang mana pada HMSRS merupakan suatu pemilikan atas sarusun, sedangkan pada *strata title*, merupakan hak atas lapisan-lapisan ruang. Adapun dalam hukum tanah Anglo Saxon, lapisan-lapisan ruang itu dapat dimiliki secara individual.¹¹

2. Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah

Sebelum keluarnya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan dan Undang-Undang tentang Jaminan Fidusia, tentang jaminan hak kebendaan diatur dalam KUH Perdata dan Jurisprudensi-Jurisprudensi Mahkamah Agung. Seperti masalah jaminan atas benda-benda bergerak diatur dalam KUH Perdata Buku II Bab Ke-20 tentang gadai dan masalah jaminan atas benda-benda tidak bergerak diatur dalam KUH Perdata Buku II Bab Ke-21 tentang hipotik.

Setelah menantikan selama kurang lebih 34 tahun sejak diundangkannya UUPA yang menjanjikan akan adanya suatu peraturan yang mengatur tentang hak tanggungan, maka akhirnya lahirlah Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang disahkan pada tanggal 9 April 1996.¹²

Undang-undang tersebut kemudian menggantikan ketentuan mengenai hipotik dalam Buku II KUH Perdata sepanjang mengenai tanah dan juga ketentuan mengenai *credietverband* yang diatur dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190 berdasarkan Pasal 57 UUPA yang masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya UUHT tersebut.

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ Oloan Sitorus dan Balans Sebayang, *Op. Cit.*, hal. 23.

¹² Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1999), hal. 1.

Ketentuan mengenai hipotik dan *credietverband* dipandang tidak sesuai lagi dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi. Akibat yang timbul yaitu perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah.

Hak tanggungan tersebut dikatakan menggantikan posisi hipotik tidak keseluruhannya, karena hanya menggantikan hipotik sepanjang yang menyangkut tanah saja, sedangkan hipotik atas kapal laut dan pesawat udara tetap berlaku. Adapun disamping hak-hak jaminan berupa hipotik atas kapal laut dan pesawat udara, ketentuan mengenai gadai dan fidusia sebagai jaminan juga berlaku sebagai hak jaminan.

Pasal 1 Ayat (1) UUHT disebutkan bahwa: “Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”

Adapun yang dapat dijadikan sebagai suatu objek Hak Tanggungan yaitu dapat digolongkan terhadap:

a) Hak-hak atas Tanah

Berdasarkan Pasal 25, 33 dan 39 UUPA, yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Adapun didalam praktik perbankan dan lembaga pembiayaan lainnya, tanah dengan Hak Pakai juga dapat dijadikan agunan kredit. Hal itu disebabkan karena Hak Pakai adalah hak atas tanah yang terdaftar pada daftar umum dan dapat dipindahtangankan.

b) Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah

Kita mengetahui bahwa KUH Perdata menganut asas perlekatan, sedangkan UUHT menganut asas pemisahan horizontal. Asas perlekatan yang dianut oleh KUH Perdata itu tercermin pada ketentuan Pasal 1165 yang

menentukan bahwa setiap hipotik meliputi juga segala apa yang menjadi satu dengan benda itu karena pertumbuhan atau pembangunan.

Berdasarkan penjelasan diatas, perlekatan yang dimaksud adalah tanpa harus diperjanjikan terlebih dahulu, segala benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari, demi hukum dapat dibebankan utang.

Subjek Hukum Hak Tanggungan adalah merupakan pemberi Hak Tanggungan dan penerima Hak Tanggungan. Menurut UUHT pada Pasal 8, pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau Badan Hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan yang harus telah ada dan masih tetap ada padanya pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan, yang secara sendirinya lahir kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan.

Pasal 9 UUHT menjelaskan bahwa pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau Badan Hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang yaitu siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan utang, baik orang perorangan, Warga Negara Indonesia, maupun orang asing.

3. Pemberian Hak Tanggungan atas Hak Milik Satuan Rumah Susun

Pemberian Hak Tanggungan pada Hak Milik Satuan Rumah Susun terdiri dari beberapa tahap tertentu yang mana tahap-tahap tersebut adalah merupakan bagian dari proses yuridis dan administratif.

a) Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit tersebut merupakan suatu perjanjian pokok (*basic agreement, principal agreement*), yang berfungsi sebagai dokumen pertama atau sebagai dokumen awal untuk membuktikan ada terjadinya perjanjian utang. Berdasarkan Pasal 10 ayat (1) UUHT yang berbunyi:

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”

Perjanjian Hak Tanggungan bersifat *accessoir* dengan perjanjian pokok. Suatu Hak Tanggungan tidak dapat berdiri sendiri, tetapi merupakan ikutan dari perjanjian pokok.

b) Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan didukung dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan atau disingkat dengan istilah APHT yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Akta ini berfungsi sebagai bukti tentang Pemberian Hak Tanggungan yang berkedudukan sebagai dokumen perjanjian kedua, melengkapi dokumen perjanjian utang (perjanjian pokok).¹³

Adapun dalam pembuatan suatu APHT oleh seorang PPAT menurut Pasal 11 UUHT, wajib mencantumkan nama dan identitas pemegang dan pemberi HT, domisili dari pihak-pihak tersebut, penunjukan secara jelas tentang utang yang dijamin, nilai tanggungan, dan uraian mengenai objek Hak Tanggungan yaitu dalam hal ini satuan rumah susun yang akan dijadikan jaminan utang.

c) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012

Pada tanggal 27 Desember 2012, terjadi perubahan ketetapan dalam sistem pembuatan Akta-akta PPAT, sehubungan dengan pembuatan APHT sebagai proses pemberian Hak Tanggungan pada hak milik satuan rumah susun. Awalnya setiap PPAT menggunakan blanko (formulir) akta yang telah disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat dengan format yang telah ditetapkan, namun dengan dikeluarkannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 yang selanjutnya disebut dengan Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 ini, maka PPAT untuk seterusnya harus membuat dan menyusun akta tersebut secara pribadi karena tidak dibenarkan lagi mempergunakan blanko.

Hal tersebut sesuai dengan isi Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 pada bahagian menimbang huruf a yaitu:

“Bahwa untuk meningkatkan pelayanan pertanahan, terhitung mulai tahun 2013 penyiapan dan pembuatan blanko Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah

¹³ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Cetakan ke-IV, (Jakarta : Sinar Grafika, 2009), hal. 190.

dilakukan oleh masing-masing Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah pengganti, Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus.”

Adapun dalam suatu perjanjian kebendaan, pada dasarnya mempunyai karakter yang bersifat berkelanjutan (*voortdurende overeenkomst*) yang diawali dengan perjanjian pemberian Hak Tanggungan dan berakhir pada saat pendaftaran. Sepanjang pendaftaran belum dilakukan, perjanjian pemberian Hak Tanggungan ini dikatakan belum merupakan suatu perjanjian kebendaan.¹⁴

Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan syarat imperatif yaitu suatu syarat yang diharuskan. Setelah penandatanganan akta, seorang PPAT sebagai pembuat APHT berdasarkan Pasal 13 ayat (2) UUHT, berkewajiban mengirimkan APHT dan warkat lain yaitu meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan objek Hak Tanggungan dan identitas para pihak, serta sertifikat hak atas tanah yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja dari tanggal penandatanganan APHT.

Kantor Pendaftaran Tanah sehubungan dengan hal tersebut diatas, berkewajiban mendaftarkan Hak Tanggungan dan kemudian membuat Buku Tanah Hak Tanggungan atau yang kemudian disebut dengan BTHT dan mencatat dalam Buku Tanah Hak Tanggungan atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Pencantuman tanggal pada BTHT sesuai Pasal 13 ayat (4) dan (5) adalah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap terhadap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran. Maka dari itu, efektifnya suatu Hak Tanggungan terhitung mulai tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan dan sekaligus adanya asas keterbukaan (*openbaar*) dan perlindungan hukum (*legal protection*) terhitung dari tanggal penerimaan pendaftaran.¹⁵

Setelah dokumen-dokumen seperti yang dijelaskan sebelumnya diterima, lalu Kantor Pertanahan membuat buku tanah Hak Tanggungan atau disebut juga

¹⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Op. Cit*, hal. 61.

¹⁵ M. Yahya Harahap, *Op. Cit*, hal. 191.

dengan sertifikat Hak Tanggungan, lalu mencatatnya dalam buku hak atas tanah dan menyalin catatan itu pada sertifikat hak tanah.

Penerbitan sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 14 UUHT ayat (1) yaitu:

“Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.” dan dengan mencantumkan irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".

Fungsi dari adanya sertifikat Hak Tanggungan ini adalah sebagai bukti atas Hak Tanggungan dan sebagaimana tercantum dalam Pasal 14 ayat (3) yang menyatakan bahwa sertipikat ini adalah sebagai landasan kekuatan eksekutorial yang mana kekuatannya sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Adapun tindakan yang dilakukan selanjutnya oleh Kantor Pertanahan adalah mengembalikan sertifikat tanah yang berisi catatan pemberian Hak Tanggungan tersebut kepada pemegang hak tanah dan sekaligus memberikan sertifikat Hak Tanggungan kepada pihak kreditur.

B. Hubungan antara hak milik satuan rumah susun sebagai objek hak tanggungan terhadap hak atas tanah dimana bangunan rumah susun tersebut berdiri

Perbuatan hukum yang berkaitan dengan sarusun selalu dihubungkan dengan tanah dimana bangunan rumah susun itu berdiri atau dibangun. Maka sebagai akibat dari rumah susun tidak terlepas dari tanah, maka titik tolak pengaturannya berdasarkan Hukum Tanah Nasional dan hal ini merupakan konsekuensi logis adanya unifikasi Hukum Tanah sejak tanggal 24 September 1960, dimana semua ketentuan Buku II KUHPerdara sepanjang mengatur bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dinyatakan tidak berlaku lagi kecuali mengenai hipotik.¹⁶

¹⁶ Adrian Sutedi, *Op. Cit*, hal. 196.

Hak atas tanah memberikan wewenang untuk menggunakan tanah, hak jaminan memberikan kewenangan kreditor untuk menjual atau melelang tanah yang ditunjuk sebagai jaminan apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil pelelangan tersebut dengan hak mendahului dari kreditor-kreditor yang lain. HMSRS merupakan kelembagaan hukum yang baru dimana pemegang hak mempunyai kewenangan untuk memiliki satuan rumah susun secara individual, yang penggunaannya tidak terlepas dari hak atas bagian, benda dan tanah bersama.¹⁷

Hubungan hak milik satuan rumah susun dengan tanahnya merupakan hukum perdata, artinya kewenangan pemegang hak milik tersebut untuk berbuat sesuatu atas tanahnya sebatas hak yang diberikan oleh Negara yang memiliki kewenangan publik, sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka dari itu, orang atau badan hukum sebagai pemegang hak milik tidak boleh melakukan hal-hal diluar haknya.

Sehubungan hal tersebut dengan lingkup hukum perdata, yang mana tentang kewenangan berbuat sesuatu atas tanah, maka pemegang hak dapat melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut. Hal ini juga terjadi pada pemegang hak milik satuan rumah susun, yang mana hak milik tersebut memberikan kewenangan kepada mereka agar dapat melakukan berbagai tindakan hukum seperti jual beli, hibah atau yang lebih khusus dibahas disini yaitu untuk dijadikan jaminan utang.

C. Eksekusi Hak Tanggungan Atas Hak Milik Satuan Rumah Susun Apabila Salah Satu Pihak Cidera Janji

Berdasarkan Pasal 20 UUHT terdapat kemungkinan yang dapat dilakukan kreditor terhadap objek Hak Tanggungan apabila seorang debitur cidera janji yaitu melaksanakan *parate executie*, yang mana merupakan suatu pelaksanaan eksekusi tanpa melalui bantuan pengadilan, yang mana apabila debitur cidera janji maka kreditor berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri

¹⁷ Adrian Sutedi, *Op. Cit*, hal. 197.

melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.¹⁸

Proses pelaksanaan melalui *parate executie* yaitu berdasarkan ketentuan Pasal 224 HIR dan Pasal 6 UUHT didahului dengan meminta fiat eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri yang mana berdasarkan permintaan tersebut Ketua Pengadilan Negeri kemudian melaksanakan penjualan lelang.

Pelelangan umum disini diharapkan dapat menjadikan harga yang paling tinggi untuk satuan rumah susun sebagai objek Hak Tanggungan, yang dari hasil penjualan tersebut, kreditur berhak mengambil pelunasan piutangnya. Apabila hasil penjualan itu lebih besar dibandingkan piutang tersebut, maka sisanya akan menjadi milik pemberi Hak Tanggungan.

Adapun apabila dalam APHT diperjanjikan bahwa pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, maka penjualan lelang dapat dilakukan tanpa campur tangan pengadilan, yang mana pemegang Hak Tanggungan dapat langsung meminta pelaksanaan penjualan kepada kantor lelang atau pejabat lelang.

Pada penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga yang tertinggi, maka terhadap hal tersebut dimungkinkan melakukan eksekusi melalui penjualan secara bawah tangan. Penjualan bawah tangan adalah dimaksudkan untuk mempercepat penjualan objek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Penjualan dibawah tangan menurut Pasal 20 Ayat (3) baru dapat dilakukan setelah lewat waktu satu bulan dari tanggal pemberitahuan secara tertulis oleh pemberi atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak yang berkepentingan. Hal ini bertujuan melindungi pihak-pihak yang berkepentingan seperti pemegang Hak Tanggungan dan kreditur yang lain.

Proses pelaksanaan eksekusi terhadap suatu objek Hak Tanggungan yang dalam hal ini berupa satuan rumah susun terkadang tidak berjalan lancar sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang ada. Hal ini dapat disebabkan oleh faktor-faktor tertentu seperti hambatan yang bersifat yuridis dan non yuridis.

¹⁸ Rachmadi Usman, *Op. Cit*, hal. 130.

Adapun beberapa faktor yang menjadi kendala atau hambatan yuridis tersebut adalah¹⁹:

1. Adanya penjelasan Pasal 20 ayat 1 UUHT yang dapat disimpulkan bahwa Kreditur berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.
2. Kendala lain yang berhubungan dengan janji yang terdapat dalam Pasal 11 Ayat (2) j yaitu janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan. Janji seperti ini oleh Kreditur selalu dimasukkan dalam Sertifikat Hak Tanggungan akan tetapi kebanyakan Debitur tidak akan secara sukarela mengosongkan obyek Hak Tanggungan itu baik pada saat obyek Hak Tanggungan tersebut akan dieksekusi, sebelum pelelangan maupun setelah pelelangan dilaksanakan.

Hambatan lain yang ditemukan yaitu yang bersifat non yuridis terhadap pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang juga sering timbul diluar prediksi. Hal-hal tersebut lebih kepada penghambatan proses pelaksanaan yang dilakukan oleh oknum tertentu. Adapun misalnya pada saat pelaksanaan eksekusi di lapangan, pihak-pihak tereksekusi dengan sengaja mengerahkan masanya untuk menghambat jalannya eksekusi, dengan cara-cara yang sedikit radikal yaitu mengerahkan masa untuk menutup jalan dan letak obyek eksekusi agar para pelaksana Eksekusi kesulitan mencapai lokasi eksekusi.

Keadaan demikian ini menghambat kinerja para pelaksana eksekusi dan aparat keamanan, sehingga jelas eksekusi tidak bisa dilaksanakan bahkan kemudian harus ditunda, karena apabila eksekusi dipaksakan atau tetap dilaksanakan, maka akan membahayakan pihak pelaksana eksekusi akibat ulah masa pendukung pihak tereksekusi tersebut.

Adapun dalam rangka menanggulangi hambatan non-yuridis tersebut maka dapat dengan dilakukan koordinasi antara Kepala Desa, Pelaksana Eksekusi dan

¹⁹ Eugenia Liliawati Muljono, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan*, Cetakan Ke-1, (Jakarta: Harvarindo, 2003), Hal. 43.

penambahan jumlah aparat keamanan terkait sebelum eksekusi dilaksanakan agar lokasi areal rumah susun diamankan atau disterilkan lebih dahulu dari kemungkinan-kemungkinan adanya masa untuk menghalangi jalannya eksekusi.

Penanggulangan lain juga dapat dilakukan seperti mengadakan sosialisasi masalah eksekusi kepada masyarakat melalui penyuluhan hukum dengan lembaga-lembaga terkait, agar masyarakat bisa mengerti dan memahami tentang hukum sehingga mengetahui apa saja yang menjadi hak dan kewajibannya.

IV. Kesimpulan dan Saran

A. Kesimpulan

1. Pengaturan dan proses pemberian jaminan utang dengan hak tanggungan atas Hak Milik Satuan Rumah Susun dilakukan dengan didahului dengan membuat suatu perjanjian kredit atau perjanjian utang-piutang sebagai perjanjian pokok, yang dilanjutkan dengan penandatanganan APHT yang dibuat oleh PPAT sesuai perundang-undangan yang berlaku dengan tetap mengingat akan ketentuan yang terdapat didalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012, dan APHT tersebut didaftarkan di Kantor Pertanahan atas dasar data-data yang termuat didalamnya dan diterbitkan buku tanah atau sertifikat Hak Tanggungan yang kemudian menjadikan kreditur tersebut mempunyai kedudukan yang diutamakan (*preference*).
2. Hubungan antara Hak Milik Satuan Rumah Susun sebagai objek Hak Tanggungan terhadap Hak atas Tanah dimana bangunan rumah susun tersebut berdiri dengan tetap mengingat mengenai ketentuan pemahaman asas pemisahan horizontal dimana hukum yang berlaku terhadap tanah tidak dengan sendirinya berlaku juga terhadap bangunan yang berdiri diatasnya, dan bahwa harus tetap mengingat hak dan kewajiban sebagai pemilik sekaligus sebagai penghuni yang berdampingan dengan pemilik dan penghuni yang lain.
3. Eksekusi Hak Tanggungan atas Hak Milik satuan rumah susun apabila salah satu pihak cidera janji adalah sebagai tindakan yang dapat diambil yang bertujuan untuk melindungi kepentingan kreditur yang diperoleh berdasarkan pencantuman irah-irah pada sertifikat Hak Tanggungan dengan cara *parate executie* yaitu tanpa bantuan pengadilan maupun pemegang Hak Tanggungan

dapat mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang Negara setempat untuk melakukan pelelangan umum terhadap eksekusi tersebut.

B. Saran

1. Adapun terhadap pengaturan dan proses pemberian Hak Tanggungan atas Hak Milik Satuan Rumah Susun didalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebaiknya membahas mengenai pemberian Hak Tanggungan atas satuan rumah susun dengan lebih jelas dan terperinci lagi dan proses pemberian hendaknya lebih dipermudah dan disederhanakan agar tidak memakan waktu yang lama, dan debitur tersebut memperoleh dana dalam waktu yang sesingkat mungkin.
2. Adapun sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari bangunan rumah susun, pemilik satuan rumah susun masing-masing sebaiknya harus tetap memperhatikan hak dan kewajiban yang ada sebagai penghuni bersama suatu rumah susun yang berdampingan dengan para penghuni rumah susun yang lain yaitu disamping memiliki wewenang secara pribadi, tetapi juga memiliki kewajiban yang bersifat kebersamaan.
3. Adapun sebaiknya Hakim atau Ketua Pengadilan Negeri lebih meningkatkan pelayanannya, yaitu kemudahan bagi Kreditur dalam mengajukan permohonan Eksekusi Hak Tanggungan terhadap satuan rumah susun, memberikan penerangan dan pengarahan tentang manfaat dan keuntungannya memilih cara Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri dan tidak menunda kecuali ada alasan hukum yang kuat.

V. Daftar Pustaka

A. Buku

- Ashshofa, Burhan. *Metode Penelitian Hukum*. 1996. Jakarta: P.T. Rineka Cipta.
- Badruzaman, Mariam Darus. *Serial Hukum Perdata Buku Kedua Kompilasi Hukum Jaminan*. 2009. Bandung: CV. Mandar Maju.
- Badruzaman, Mariam Darus. *Beberapa Masalah Hukum dalam Perjanjian Kredit Bank dengan Jaminan Hypotheek serta Hambatan-Hambatannya dalam Praktek di Medan*. 1991. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Harahap, M. Yahya. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. 2009. Jakarta : Sinar Grafika.

Lubis, Muhammad Yamin, Abdul Rahim Lubis. *Kepemilikan Properti Di Indonesia Termasuk Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing*. 2013. Bandung : CV. Mandar Maju.

Muljono, Eugenia Liliawati. *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan*. 2003. Jakarta: Harvarindo.

Naja, H.R. Daeng. *Hukum Kredit dan Bank Garansi*. 2005. Bandung: P.T. Citra Aditya Bakti.

Parlindungan, A.P. *Komentar Undang-undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah Berserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UU No. 4 Tahun 1996/9 April 1996/L.N. No. 42) & Sejarah Terbentuknya*. 1996. Bandung: C.V. Mandar Maju.

Sjahdeini, Sutan Remy. *Hak Tanggungan: Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*. 1999. Bandung: Penerbit Alumni.

Sutedi, Adrian. *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. 2010. Jakarta : Sinar Grafika.

Usman, Rachmadi. *Pasal-pasal tentang Hak Tanggungan atas Tanah*. 1999. Jakarta: Djambatan.

B. Makalah

Pane, Hasan Basri. *Makalah Implementasi Hak Tanggungan menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996*. Medan. 20 Mei 1996.

C. Peraturan Perundang-undangan

Tim Merah Putih. *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun*. 2012. Yogyakarta : Tim New Merah Putih.

Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.