

HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN SEBAGAI JAMINAN KREDIT

Purbandari

Fakultas Hukum Universitas Mpu Tantular, Jakarta
Jalan Cipinang Besar No. 2 Jakarta
purbandari@yahoo.com

abstract

The ownership of the apartment units is a material that gives the right of private ownership of the apartment units are used separately, together with the right parts of the apartment building, along the right things and right along the ground. Each holder of a certificate of title to the apartment units may apply for credit on a bank certificate of ownership rights to make the apartment units as collateral for loans and tied with Mortgage. Based on this study intended to examine the possibility of flats to be credit guarantees. For his research and writing is made and prepared by the method of juridical normative research that uses qualitative analysis of data derived from primary legal materials, secondary legal materials relating to the imposition of flats as collateral for loans with Mortgage. This study approaches the law (Statute approach) is done by reviewing some laws and other regulations relevant to the provisions and rules of the flats as collateral for bank loans.

Keywords: *apartment units, credits, guarantees Mortgage*

Abstrak

Hak milik atas satuan rumah susun merupakan hak kebendaan yang memberikan pemilikan perseorangan atas satuan-satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah, hak bersama atas bagian-bagian dari bangunan rumah susun, hak bersama atas benda-benda dan hak bersama atas tanah. Setiap pemegang sertifikat hak milik atas satuan rumah susun dapat mengajukan permohonan kredit pada bank menjadikan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun sebagai jaminan untuk kredit dan diikat dengan Hak Tanggungan. Berdasarkan hal tersebut penelitian ini dimaksudkan untuk mengkaji mengenai dimungkinkannya rumah susun menjadi jaminan kredit. Untuk itu penelitian dan tulisan ini dibuat dan disusun dengan metode penelitian yuridis normatif yang menggunakan analisis kualitatif dengan data yang bersumber dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder terkait dengan pembebanan rumah susun sebagai jaminan kredit dengan Hak Tanggungan. Penelitian ini menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) yang dilakukan dengan menelaah beberapa peraturan perundang-undangan dan regulasi lainnya yang bersangkutan paut dengan ketentuan dan aturan mengenai rumah susun sebagai jaminan kredit bank.

Kata kunci : satuan rumah susun, kredit, jaminan hak tanggungan

Pendahuluan

Kegiatan pinjam meminjam uang telah dilakukan sejak lama dalam kegiatan masyarakat. Bahkan hampir semua masyarakat menjadikan kegiatan pinjam meminjam uang sebagai suatu yang sangat diperlukan untuk mendukung perkembangan kegiatan perekonomiannya. Terkait dengan hal ini, berbagai lembaga keuangan, terutama bank telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan

memberikan pinjaman uang dalam bentuk kredit perbankan.

Kredit merupakan usaha konvensional bank dalam melaksanakan fungsi *intermediary*-nya. Menurut Pasal 1 ayat (2) UU No. 7 Tahun 1992 jo UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (selanjutnya disebut sebagai UU Perbankan), *Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lain dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat*

banyak. Sedangkan kredit perbankan menurut Pasal 1 ayat (11) UU Perbankan adalah *Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.*

Bank hanya akan mengabulkan permohonan kredit yang diajukan oleh nasabah jika ada suatu keyakinan akan kepastian debitor dapat mengembalikan kreditnya. Keyakinan dapat diperoleh bank selaku kreditor dengan menerapkan prinsip kehati-hatian sesuai ketentuan Pasal 2 UU Perbankan. Salah satu yang mendapat penilaian secara seksama oleh bank sebelum memberikan kredit adalah jaminan. Oleh karenanya dalam kegiatan kredit perbankan, dipersyaratkan adanya penyerahan jaminan utang oleh peminjam (debitor) kepada pihak pemberi pinjaman (kreditor) yang dalam hal ini adalah bank. Kewajiban pemberian jaminan sejalan dengan prinsip jaminan umum sebagaimana ketentuan pasal 1131 KUHPerdara, *bahwa harta debitor sepenuhnya merupakan jaminan atas utangnya.* Dengan ketentuan ini, maka kreditor akan dapat menuntut pelunasan utang pihak peminjam dari semua harta bersangkutan termasuk harta yang masih akan dimiliki kemudiah hari.

Fungsi dari pemberian jaminan dalam kredit perbankan tersebut, adalah : 1) untuk mengamankan pelunasan kredit, bila pihak debitor cidera janji dimana kredit yang diterima oleh debitor tidak dilunasinya; 2) jaminan kredit sebagai pendorong motivasi kesungguhan debitor untuk memenuhi kewajibannya untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan dan menggunakan dana yang dimilikinya secara baik dan berhati-hati; dan 3) fungsi yang terkait dengan ketentuan perbankan (M. Bahsan, 2010 : 4-5).

Jaminan utang dalam perbankan disebut dengan jaminan kredit atau agunan (Pasal 1 ayat (3) UU Perbankan). Secara umum jaminan kredit perbankan dapat dikelompokkan menjadi tiga kelompok, yaitu barang bergerak, barang tidak bergerak yang merupakan jaminan kebendaan dan jaminan perorangan (penanggungan). Barang bergerak terbagi menjadi barang yang berwujud seperti barang perhiasan, surat berharga, kendaraan

bermotor, perlengkapan rumah tangga, perlengkapan kantor, alat berat, alat transportasi, dll dan barang tidak berwujud seperti tagihan, piutang. Sedangkan yang termasuk benda tak bergerak atau benda tetap adalah berupa tanah dan benda-benda yang berkaitan (melekat) dengan tanah seperti rumah tinggal, gedung, dll. Dan yang dimaksud dengan penanggungan utang dapat berupa jaminan pribadi (*personal guaranty*) dan jaminan perusahaan (*corporate guaranty*). Penanggungan utang ini dalam lingkungan perbankan dikenal dengan *borgtocht* (*Ibid.* :108).

Dalam praktik perbankan tidak semua jenis barang atau objek jaminan dapat diterima bank dalam rangka kegiatan kredit. Beberapa bank mensyaratkan secara tegas jenis objek jaminan kredit. Kebijakan tersebut didasarkan atas alasan-alasan tertentu dengan memperhatikan kepentingannya, yaitu kemudahan pengikatan, kepastian nilai (harga) dari objek jaminan kredit yang bersangkutan, kemudahan pencairan, kemudahan pengawasan dan pemeliharaan. Oleh karenanya bank lebih mengutamakan jaminan kebendaan baik berupa barang bergerak maupun barang tidak bergerak. Hal ini karena jaminan kebendaan mempunyai ciri kebendaan dalam arti memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan (H. Salim, 2011 : 23). Jaminan kebendaan yang menurut Sri Soedewi Masjoen Sofyan disebut jaminan materiil adalah: Jaminan dengan hak mutlak atas suatu benda yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapa pun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan (1977 : 46-47).

Jaminan kebendaan dapat dibedakan menjadi :

1. **Hak Tanggungan (UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda Benda yang Berkaitan dengan Tanah)**

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (Pasal 1 ayat (1) UU Hak Tanggungan).

2. **Jaminan Fidusia (UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia)**

Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya yang diadakan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda itu (Pasal 1 ayat (1) UU Jaminan Fidusia).

3. **Gadai/pand (Bab 20 Buku II KUHPerdara)**

Pasal 1150 KUHPerdara mengatakan, gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang yang berutang atau oleh seorang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan daripada orang-orang berpiutang lainnya, dengan kekecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana harus didahulukan.

Terkait dengan jaminan kebendaan dalam kegiatan perbankan, maka objek yang menjadi jaminan kebendaan tersebut semakin luas. Objek yang berkembang saat ini yang dapat menjadi objek jaminan adalah rumah susun. Rumah susun dibangun untuk menjawab perkembangan yang terjadi terutama di daerah perkotaan, dimana tingkat kebutuhan akan perumahan cukup tinggi sementara keterbatasan lahan tidak memungkinkan pembangunan rumah secara *leaded house*, sehingga pembangunan perumahan diarahkan pada pembangunan rumah susun atau apartemen yang menganut konsep kepemilikan satuan rumah susun, yaitu unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum (Pasal 1

ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, selanjutnya disebut UU Rumah Susun).

Menurut Arie S Hutagalung, pada beberapa negara maju termasuk Australia, Selandia Baru, Singapura, Malaysia dan Hongkong, problema penyediaan pemilikan tanah bagi pembangunan rumah secara horizontal dipecahkan dengan pembangunan perumahan secara vertikal dengan menggunakan sistem *Strata Title* yaitu sistem yang mengatur tentang bagian tanah yang terdiri dari lapisan-lapisan (*strata*) yaitu lapisan bawah dan atas, dengan *strata*. *Strata* adalah bentuk *plural* dan *stratum* diartikan sebagai berikut, *stratum means any part of land consisting of a space of any shape below on or above the surface of the land, the dimensions of which are delineated*.

Menurut Pasal 47 ayat (5) UU Rumah Susun dikatakan, "SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan".

Sebelum berlakunya UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, pengaturan hukum mengenai rumah susun diatur dalam UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang dalam Pasal 12 ayat (1) dikatakan, Rumah susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dapat dijadikan jaminan hutang dengan :

- a. Dibebani hipotik, jika tanahnya tanah hak milik atau hak guna bangunan;
- b. Dibebani fidusia, jika tanahnya tanah hak pakai atas tanah Negara;

Perubahan ketentuan tersebut karena dengan terbitnya Undang Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT), telah terjadi unifikasi hak jaminan atas tanah, dimana menurut Pasal 27 UU HT menyatakan "*ketentuan undang undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun.*"

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka satuan rumah susun atau apartemen dapat dijadikan jaminan utang atau jaminan kredit. Bahwa dalam hal ini yang menjadi objek jaminan kredit dan diikat dengan Hak Tanggungan adalah bukan tanahnya tetapi

hak milik atas satuan rumah susunnya beserta bagian bersama, benda bersama sebesar bagian pemilik hak milik atas satuan rumah susun (Arie S. Hutagalung, 2007 : 70).

Sebagai pemegang hak milik atas satuan rumah susun yang kepemilikannya dibuktikan dengan SHM Rumah Susun, pemilik rumah susun dapat memohon kredit dengan menjadikan hak milik atas satuan rumah susun yang dimilikinya sebagai jaminan. Sehingga dengan ketentuan yang demikian memungkinkan diperolehnya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) guna membayar lunas harga satuan rumah susun.

Terkait dengan uraian tersebut, maka untuk itu harus dikaji lebih lanjut bagaimana kedudukan dan keberadaan satuan rumah susun sebagai jaminan kredit dan bagaimana cara pembebanan jaminan atas satuan rumah susun serta bagaimana eksekusinya jika debitur cidera janji.

Tujuan penelitian dan penulisan ini adalah untuk membahas secara teoritis mengenai rumah susun sebagai jaminan kredit. Sehingga secara khusus penulisan ini bertujuan untuk mengetahui, menganalisa dan menggambarkan mengenai kedudukan dan keberadaan satuan rumah susun sebagai jaminan kredit dan untuk mengetahui, menganalisa dan menggambarkan mengenai cara pembebanan jaminan atas satuan rumah susun dan eksekusinya jika debitur cidera janji.

Penelitian dan tulisan ini dibuat dan disusun dengan metode penelitian yuridis normatif yang menggunakan analisis kualitatif, yaitu dengan melakukan studi kepustakaan untuk mengkaji kualitas dan penetapan suatu aturan atau norma hukum yang diambil dari bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku sehubungan dengan keberadaan rumah susun sebagai jaminan kredit, dan bahan-bahan hukum sekunder berupa buku-buku, hasil penelitian dan pendapat para pakar terkait dengan rumah susun sebagai jaminan kredit. Penelitian ini menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) yang dilakukan dengan menelaah beberapa peraturan perundang-undangan dan regulasi lainnya yang bersangkutan paut dengan ketentuan, dan aturan mengenai kedudukan rumah susun sebagai jaminan kredit.

Pembahasan

Kepemilikan Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun

Rumah susun adalah bangunan bertingkat untuk hunian yang satuannya dapat dimiliki secara terpisah. Sebagai bangunan hunian yang dapat dimiliki secara terpisah, penghuni rumah susun mempunyai batasan-batasan dalam memanfaatkan ruang dan benda yang terdapat dalam rumah susun. Dalam rumah susun dikenal adanya bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Ketiga hal tersebut merupakan hak bersama dari rumah susun yang tidak dapat dimiliki secara individu, karena merupakan satu kesatuan fungsional dari bangunan rumah susun yang tidak dapat dipisahkan.

Istilah rumah susun dapat dijumpai dalam berbagai pengertian. Kondominium menunjuk pada suatu bentuk pemilikan yang melibatkan lebih dari seorang pemilik bangunan. Sebelum istilah kondominium ini banyak digunakan, pada waktu lampau sering dikenal istilah seperti *co-proprietors ownership*, tergantung pada asal negaranya (Maria S. W. Sumardjono, 2007). Penggunaan istilah *condominium* dalam bahasa Latin diawali dengan pencantumannya pada peraturan perundang-undangan di Italia pada tahun 1930an. Secara Harfiah *condominium* berarti pemilikan bersama. *Dominium* berarti *to have control (over a certain property)* dengan cara *con* atau *jointly with one or more others persons*. Dari pengertian kondominium ini, di samping dikenal adanya milik bersama, juga dikenal bagian-bagian bangunan yang merupakan satu kesatuan yang dapat dihuni atau digunakan secara terpisah yang disebut apartemen.

Berikut beberapa istilah beserta negara yang menggunakannya, antara lain (1)

Kondomunim merupakan istilah yang digunakan di Italia; (2) *Joint Property* digunakan di Inggris dan Amerika; (3) *Strata Title* digunakan di Singapura dan Australia. Di Indonesia, Pasal 1 ayat (1) UU Rumah Susun memberikan pengertian rumah susun yaitu bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional 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.

- **Satuan Rusun** adalah unit rumah susun yang tujuan peruntukkan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum, sebagai tempat hunian yang mempunyai sarana ke jalan umum (Pasal 1 ayat (3) UU Rumah Susun).
- **Bagian bersama** adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam satu kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun (Pasal 1 ayat (4) UU Rumah Susun). Bagian bersama ini merupakan struktur bangunan dari rusun yang terdiri atas: pondasi; kolom-kolom; *sloof*; balok-balok luar; penunjang; dinding-dinding struktur utama; atap; ruang masuk; koridor; selasar; tangga; pintu-pintu dan tangga darurat; jalan masuk dan jalan keluar dari rumah susun; jaringan-jaringan listrik, gas dan telekomunikasi; ruang untuk umum. Bagian-bagian bersama ini tidak dapat dihaki atau dimanfaatkan sendiri-sendiri oleh pemilik satuan rumah susun tetapi merupakan hak bersama yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari satuan rumah susun yang bersangkutan.
- **Benda bersama** adalah benda-benda yang bukan merupakan bagian rusun tetapi dimiliki bersama serta tidak terpisah untuk pemakaian bersama (Pasal 1 ayat (5) UU Rumah Susun). Benda bersama yang melengkapi rumah susun agar berfungsi sebagaimana mestinya terdiri atas: jaringan air bersih; jaringan listrik; jaringan gas (untuk hunian); saluran pembuangan air hujan; saluran pembuangan air limbah; saluran dan atau pembuangan sampah; tempat kemungkinan pemasangan jaringan telepon/alat komunikasi lain; alat transportasi yang berupa lift atau eskalator sesuai tingkat kebutuhannya; alat pemadam kebakaran; alat/sistem alarm; generator listrik (untuk yang menggunakan lift); pertamanan yang ada diatas tanah bersama; pelataran parkir; penangkal petir; fasilitas olahraga dan rekreasi diatas tanah bersama.

- **Tanah bersama** adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah, yang diatasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dengan persyaratan izin bangunan.

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) merupakan suatu lembaga pemilikan baru sebagai suatu hak kebendaan, yang terdiri dari hak perorangan atas unit satuan rumah susun dan hak bersama atas tanah, benda dan bagian bersama yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan-satuan yang bersangkutan.

Kepemilikan rumah susun berpangkal pada teori-teori tentang pemilikan atas suatu benda, dimana menurut hukum suatu benda atau bangunan dapat dimiliki oleh seorang, dua orang atau lebih yang dikenal istilah pemilikan bersama. Sri Soedewi Hasjochon Sofwan mengenai pengaturan hak milik bersama ini, menyatakan (1981: 80).

Mengenai hak milik bersama itu tidak ada aturan umumnya, yang ada hanya khusus disana-sini. KUHPdata itu yang ada hanya mengenai dua macam milik bersama:

1. *Pemilikan bersama yang terikat (gebonden mede eigendom)* yaitu ada ikatan hukum terlebih dahulu di antara pemilik benda bersama, misalnya harta perkawinan atau harta peninggalan.
2. *Pemilikan bersama yang bebas (vrije mede eigendom)*, yaitu antara pemilik bersama tidak terdapat ikatan hukum terlebih dahulu selain dan hak bersama menjadi pemilik dan suatu benda. Disini ada kehendak bersama-sama menjadi pemilik atas suatu benda untuk digunakan bersama. Bentuk pemilikan bersama ini menurut hukum romawi disebut *Condominium*, yang penerapannya diatur dengan UU.

Untuk menjamin pemisahan kepemilikan antara kepemilikan bersama dan kepemilikan perorangan, menurut Pasal 25jo 26 UU Rumah Susun, penyelenggaraan pembangunan yang membangun rumah susun di atas tanah yang dikuasai wajib memisahkan rumah susun atas satuan dan bagian bersama dalam bentuk gambar dan uraian yang

disahkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memberi kejelasan atas:

- a. Batas satuan yang dapat dipergunakan secara terpisah untuk perseorangan;
 - b. Batas dan uraian atas bagian bersama dengan benda bersama yang menjadi hak masing-masing satuan;
 - c. Batas dan uraian tanah bersama dengan besarnya bagian yang menjadi haknya masing-masing satuan.
- a. Salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama menurut Pasal 19 UUPA;
 - b. Gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki ; dan
 - c. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang bersangkutan, yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

Mengenai kepemilikan atas satuan rumah susun dipertegas dalam ketentuan Pasal 46 UU Rumah Susun yang menyatakan :

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. Hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama tersebut dihitung berdasarkan atas NPP.

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dinyatakan lahir sejak didaftarkan akta pemisahan dengan dibuatnya buku tanah atas setiap satuan rumah susun yang bersangkutan. Untuk itu, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemilikan satuan rumah susun, kepada pemilik diterbitkan bukti kepemilikan yang kuat berupa Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat sebagaimana ketentuan Pasal 47 ayat (1), (2), dan (4) UU Rumah Susun yang menyatakan,

- (1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM sarusun.
- (2) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.
- (3) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota.

Berdasarkan Pasal 47 ayat (3) UU Rumah Susun jo Pasal 31 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sertifikat HMSRS terdiri dari :

Penerbitan tanda bukti (hak) sebagai alat pembuktian yang kuat merupakan bagian dari rangkaian kegiatan pendaftaran tanah. Hal ini sesuai dengan definisi pendaftaran tanah yang merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus dan teratur berupa pengukuran, keterangan/ data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya.

Hak milik atas satuan rumah susun dapat beralih dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, yang mana pemindahan hak tersebut dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan pada Kantor Agraria/Badan Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya yang bersangkutan. Peralihan hak dengan pewarisan adalah peralihan hak yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pewaris, sedangkan pemindahan hak tersebut dapat dengan jual beli, tukar menukar dan hibah.

Kredit Perbankan

Kata kredit itu berasal dari bahasa Romawi "*Credere*" yang mempunyai arti kepercayaan (Mariam Darus Badruzaman, 1991 : 23), atau *credo* yang berarti saya percaya (Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti, 2004 : 1). Kepercayaan yang dimaksud di dalam perkreditan adalah antara si pemberi dan si penerima kredit, dimana dengan memperoleh kredit berarti ia memperoleh kepercayaan (*trust*).

Secara hukum, kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang dan barang) dengan

balas prestasi (kontra prestasi) yang akan terjadi pada waktu mendatang (O.P. Simorangkir, 2000 : 100). Apabila dihubungkan dengan bank, maka mengandung pengertian, bahwa bank selaku kreditor percaya meminjamkan sejumlah uang kepada nasabah/debitor, karena debitor dapat dipercaya kemampuannya untuk membayar lunas pinjamannya setelah jangka waktu yang ditentukan (Gatot Supramono, 1996 : 44).

Undang Undang Perbankan telah memberikan definisi kredit, dalam pasal 1 angka 11 telah memberikan definisi kredit adalah :

penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Salah satu jenis kredit adalah, Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen atau rumah susun (KPA/KPRS) merupakan sebagian dari fasilitas kredit yang ditujukan langsung kepada konsumen yang terdiri atas berbagai strata dalam masyarakat. Kredit ini dinamakan sebagai kredit konsumen atau konsumen atau konsumtif, karena KPA/KPRS ditujukan kepada konsumen. Oleh karenanya dikategorikan sebagai fasilitas kredit yang sifatnya untuk konsumtif.

Kredit kepemilikan rumah atau kredit kepemilikan apartemen memiliki 2 (dua) karakteristik, yaitu :

1. Perjanjian jual beli

KPR/KPA memiliki dua aspek yang menyangkut hubungan antara konsumen dengan pengembang dan hubungan antara konsumen dengan bank. Dalam mekanisme jual beli rumah, perjanjian jual beli rumah terjadi antara konsumen (debitor) dengan developer dan untuk pendanaannya disediakan oleh bank melalui mekanisme kredit.

2. Perjanjian Kredit kepemilikan Rumah/Apartemen dan Perjanjian jaminan

Perjanjian KPR/KPA merupakan perjanjian kepemilikan rumah/apartemen atau satuan rumah susun yang dilakukan antara konsumen/debitor dengan bank dengan

jaminan rumah/apartemen/satuan rumah susun yang menjadi objek jual beli yang pendanaannya berasal dari bank.

Selain itu dalam perjanjian KPR/KPA terdapat pula perjanjian pemberian jaminan yang merupakan perikatan antara kreditor dengan debitor atau pihak ketiga yang isinya menjamin pelunasan utang yang timbul dari pemberian kredit dan lazim disebut dengan Perjanjian Jaminan Kredit.

Jaminan kredit diberikan dalam bentuk jaminan kebendaan yang diikat dengan Hak Tanggungan. Pemberian Tanggungan tersebut merupakan suatu perjanjian sebagaimana yang dirumuskan dalam ketentuan Pasal 10, 11 dan 12 UUHT. Pemberian Hak Tanggungan tersebut harus pula memenuhi ketentuan Pasal 1320 tentang syarat sahnya suatu perjanjian.

Kepemilikan atas rumah susun dapat dilakukan secara tunai, angsuran/ cicilan atau sewa beli. Dalam hal ini tidak semua orang mampu untuk membeli rumah/ rumah susun/apartemen yang saat ini harganya sudah melambung tinggi dan tidak seimbang dengan pendapatannya setiap bulan, sehingga sangat relatif sedikit masyarakat yang bisa membeli rumah/rumah susun/apartemen secara tunai. Hal ini dapat dibuktikan, dimana biasanya dalam suatu proyek perumahan, yang terjual dengan pembayaran tunai hanya sekitar 10 % dari rumah yang dibangun dan sisanya dibiayai oleh KPR (Ardin Simanjuntak, Mei 2005).

Kemungkinan untuk memiliki rumah susun secara cicilan atau kredit dimungkinkan oleh undang undang, dimana berdasarkan Pasal 43 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman (selanjutnya disebut UU Perumahan Permukiman) yang menyatakan,

- (1) Pembangunan untuk rumah tinggal, rumah deret, dan atau rumah susun, dapat dilakukan di atas tanah :
 - a. Hak milik;
 - b. Hak Guna Bangunan, baik di atas tanah Negara maupun di atas hak pengelolaan; atau
 - c. Hak Pakai atas Tanah Negara.
- (2) *Pemilikan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat difasilitasi dengan kredit*

atau pembiayaan pemilikan rumah pemilikan rumah.

- (3) Kredit atau pembiayaan pemilikan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibebani hak tanggungan.
- (4) Kredit atau pembiayaan rumah umum tidak harus dibebani Hak Tanggungan.

Berdasarkan ketentuan ini, maka memungkinkan diperolehnya Kredit Pemilik Rumah/Apartemen (KPR/KPA) guna membayar lunas harga satuan rumah susun yang dibeli pengembaliannya dapat dilakukan secara angsuran KPR/KPA tersebut baru dapat diberikan setelah rumah susun yang bersangkutan selesai dibangun dan telah pula dilakukan pemisahan dalam satuan rumah susun yang bersertifikat. Dalam Perjanjian kredit ini, rumah susun yang dibiayai dengan kredit (Sertifikat HMSRS) menjadi jaminan kredit dan diikat dengan Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan Pasal 47 ayat (5) UU Rumah Susun.

Selain kredit kepemilikan atas satuan rumah susun, terkait rumah susun, dimungkinkan juga atas tanah di mana apartemen nantinya dibangun dibebani Hak Tanggungan (HT) untuk menjamin kredit konstruksi apartemen di mana pelunasan kredit tersebut adalah dari hasil penjualan unit apartemen. Bila atas sertifikat induk (status SHGB) dibebani HT, apakah HT tersebut tetap berlaku dan mengikat meskipun atas sertifikat SHGB yang diikat tersebut sudah berubah menjadi Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (*Strata title*). Sehingga Hak Tanggungan dapat juga dibebankan atas tanah dimana rumah susun itu dibangun beserta rumah susun yang akan dibangun, sebagai jaminan kredit yang dimaksudkan untuk membiayai pelaksanaan pembangunan rumah susun yang telah direncanakan di atas tanah yang bersangkutan dan yang pemberian kreditnya dilakukan secara bertahap, sesuai dengan pelaksanaan pembangunan rumah susun tersebut.

Mekanisme pengajuan permohonan kredit

Bahwa setiap pemegang hak milik atas sesuatu benda berwenang untuk menguasai dan menikmati serta melakukan perbuatan-perbuatan hukum atas benda

dengan batas-batas tertentu. Dalam hal ini pemegang hak milik atas satuan rumah susun juga berwenang melakukan perbuatan-perbuatan hukum atasnya seperti menjadikan sertifikat hak miliknya sebagai jaminan untuk memperoleh kredit pada bank. Jenis kredit yang dapat diperoleh antara lain adalah kredit pemilikan rumah. Kredit ini ditujukan untuk memberi bantuan kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah dan menengah untuk memberi rumah termasuk satuan rumah susun dengan pembayaran secara angsuran.

Dalam proses pemberian kredit tersebut pertama sekali yang harus dilakukan adalah: 1) Telah melunasi uang muka dari harga satuan rumah susun yang dibeli (minimal 10%); 2) provisi bank sebesar 1 % dari jumlah kredit yang disetujui (maksimal kredit); 3) angsuran bulan pertama; 4) premi asuransi tahun pertama; 5) biaya notaris untuk proses realisasi kredit.

Apabila pemohon (calon debitur) sudah mendapat fasilitas kredit kepemilikan rumah, untuk ini ia sudah dibolehkan mengajukan permohonan kredit kepemilikan rumah pada bank. Dalam mengajukan permohonan ini ada beberapa persyaratan lagi yang harus dipenuhi, yaitu:

1. Warga Negara Indonesia
2. Belum memiliki rumah sendiri
3. Memiliki penghasilan, baik yang bersifat tetap maupun yang tidak tetap.
4. Diutamakan yang telah berkeluarga
5. Usia minimal 21 tahun atau telah kawin, maksimum 60 tahun serta berwenang melakukan tindakan hukum.
6. Pemohon termasuk berpenghasilan rendah/menengah, yaitu setiap bulan tidak melebihi Rp 300.000,-
7. Telah memiliki masa kerja atau telah menjalankan usaha dalam bidangnya minimal satu tahun.
8. Bagi pegawai negeri/anggota ABRI sudah mempunyai NIP/NRP.
9. Golongan yang mempunyai penghasilan tetap adalah pegawai negeri, anggota ABRI, pegawai swasta. Sedangkan golongan yang tidak tetap adalah : mereka yang (pengusaha kecil misalnya kios,dll) dan mereka yang bekerja pada majikan, misalnya pelayan toko, buruh pada proyek bangunan, pengemudi taksi,

dan lain-lain.

10. Jumlah angsuran perbulan atas kredit yang diberikan tidak melebihi 1/3 dari jumlah penghasilan pokok pemohon.
11. Penghasilan yang diperhitungkan adalah jumlah keseluruhan penghasilan pokok pemohon ditambah penghasilan tambahan yang menurut penilaian bisa dipertimbangkan.
 - a. Penghasilan pokok bagi yang berpenghasilan tetap adalah gaji bulanan tetap pemohon di instansi bersangkutan dan bagi yang berpenghasilan tidak tetap adalah jumlah penghasilan yang diterima kepala keluarga sebagai mata pencaharian utama untuk menunjang kehidupan keluarga.
 - b. Penghasilan tambahan adalah penghasilan yang lain secara tetap diterima oleh pemohon dan atau oleh suami/istri pemohon dari instansi dimana diperoleh penghasilan pokok atau dari instansi perusahaan.

Apabila persyaratan tersebut diatas dipenuhi, maka selanjutnya pemohon kredit pemilikan rumah dengan hak milik alas satuan rumah susun sebagai jaminan harta mengikuti beberapa prosedur pemberian kredit. Pertama-tama pemohon harus mengajukan surat permohonan kredit pemilikan rumah pada bank. Dalam surat permohonan ini debitor sudah menetapkan satuan rumah susun yang akan dibelinya, sebab pada dasarnya permohonan baru dapat diproses setelah satuan rumah susun yang akan dibeli dinilai dan disetujui oleh pihak bank.

Selain yang disebutkan di atas, bersama dengan surat permohonan kredit pemilikan rumah itu dilampirkan juga surat kelengkapan data pemohon, yaitu:

1. Kelengkapan data sebagai bukti diri, yaitu:
 - a. copy Kartu Tanda Penduduk (pemohon dari suami/istri bagi pegawai negeri dan anggota ABRI juga melampirkan kartu pegawai).
 - b. copy kartu/keterangan susunan keluarga yang disahkan oleh lurah/kepala desa.
 - c. copy tanda peserta

Astek/Taspen/Asabri (apabila pemohon atau suami/istri pemohon menjadi peserta Astek/Taspen/Asabri).

2. Data penghasilan, yaitu
 - a. Bagi yang berpenghasilan tetap (pegawai negeri/ABRI/karyawan BUMN/ karyawan swasta) surat-surat yang harus dilampirkan adalah:
 - 1) surat keterangan dari pimpinan instansi/perusahaan yang bersangkutan bekerja, bahwa pemohon adalah benar karyawan instansi/perusahaan tersebut yang belum memiliki rumah sendiri.
 - 2) surat kuasa pemotongan gaji pemohon yang dikuasakan kepada bendaharawan/pembayaran gaji pensiun instansi/perusahaannya,
 - 3) surat perincian penghasilan yang diisi oleh bendaharawan/pemotong gaji instansi/perusahaan yang bersangkutan.
 - b. Bagi pemohon yang berpenghasilan tidak tetap, tapi mempunyai majikan, surat-surat yang dilampirkan sama dengan surat yang diperlukan bagi yang berpenghasilan tetap, hanya saja surat tersebut ditandatangani oleh majikan yang bersangkutan serta dilampirkan juga copy Kartu Tanda Penduduk/bukti diri dari majikan/atasannya.
 - c. Bagi pemohon yang bekerja sendiri/mempunyai usaha sendiri, surat-surat yang harus dilampirkan:
 - 1) Surat keterangan dari lurah/kepala desa setempat mengenai mata pencaharian/pekerjaan pemohon.
 - 2) copy bukti pembayaran retribusi/pajak lainnya yang berhubungan dengan pekerjaan yang bersangkutan.
 - 3) Surat keterangan berkelakuan baik dari polisi setempat.
 - d. Apabila suami/istri pemohon juga mempunyai penghasilan, maka dilampirkan juga :
 - 1) surat keterangan dari instansi/atasan suami/istri
 - 2) keterangan perincian penghasilan

suami/istri pemohon

3. Dari pemerintah daerah setempat, dilampirkan juga surat keterangan belum memiliki rumah sendiri dikeluarkan oleh lurah/kepala desa.
4. Kesehatan, surat keterangan dokter mengenai kesehatan (untuk pemohon suami/istri apabila keduanya bekerja mempunyai penghasilan).
5. Status sipil, mengenai hal ini harus dilampirkan copy surat nikah (bagi yang telah menikah)

Setelah segala surat-surat yang diperlukan tersebut di atas dilengkapi barulah surat permohonan kredit pemilikan rumah diajukan kepada bank. Apabila pemohon memenuhi syarat, maka prosedur selanjutnya adalah pemohon dipanggil untuk mengikuti wawancara.

Dalam wawancara, yang ditanya adalah mengenai penghasilan pemohon, serta jumlah angsuran kredit setiap bulan maksimum yang disanggupi pemohon. Maksud dan pertanyaan-pertanyaan dalam wawancara ini merupakan pengecekan kembali atas data-data yang telah dituliskan pemohon dalam surat-surat permohonan kredit. Dengan pengecekan data pemohon maka pihak bank akan mengetahui keadaan ekonomi pemohon. Hal ini harus sesuai dengan tujuan pemberian kredit, yaitu untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah dan menengah untuk memiliki rumah dan dihuni sendiri. Jadi hal ini juga sesuai dengan tujuan pembangunan perumahan yang telah digariskan dalam GBHN dan juga untuk menghindari ekonomi kuat mengambil bagian dalam pemberian kredit ini, sedangkan masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah yang membutuhkan kemungkinan akan tersisih.

Untuk itulah pihak bank perlu menetapkan persyaratan kemampuan ekonomi penerima kredit untuk membayar pelunasan kredit pemohon sesuai dengan Pasal 1 ayat (12) UU Perbankan, dimana disebutkan pihak peminjam berkewajiban melunasi hutangnya setelah jangka waktu yang telah ditetapkan. Dalam hal ini pihak bank harus benar-benar meneliti kemampuan penerima kredit. Disamping itu juga menurut penjelasan pasal 8 Perbankan, bahwa bank dalam menilai suatu

permintaan berpedoman pada faktor-faktor antara lain watak, kemampuan, jaminan kondisi ekonomi, jadi ada kriteria untuk menerima suatu kredit.

Dari persyaratan yang disebutkan dalam penjelasan pasal 8 UU Perbankan tersebut merupakan ukuran kemampuan penerima kredit untuk mengembalikan pinjamannya.

1. Watak, yang dimaksud dengan watak disini adalah kepribadian, moral dan kejujuran pemohon kredit. Apakah ia dapat memenuhi kewajibannya dengan baik, yang timbul dari persetujuan kredit yang diadakan. Pihak bank menilai sampai sejauh mana kebenaran dan keterangan-keterangan yang diberikan pemohon. Dalam rangka ini bank juga menyelidiki asal-usul kehidupan pribadi, apakah pemohon seorang yang boros, keadaan masa lalunya, apakah ia pernah terlibat dalam *black list* dan sebagainya.
2. Kemampuan Yang dimaksud dengan kemampuan adalah mengendalikan, memimpin, menguasai bidang usahanya, kesungguhan dan melihat perspektif masa depan. Untuk mengetahui kemampuan pemohon kredit, pihak bank meminta surat keterangan tentang besarnya penghasilan setiap bulan, baik yang berpenghasilan tetap ataupun tidak tetap.
3. Jaminan, jaminan disini berarti kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan kredit guna kepastian pelunasan hutang di belakang hari. Jaminan merupakan nilai pengamanan bagi kredit yang telah diberikan, jumlah nilai jaminan lazimnya harus lebih tinggi dan jumlah kredit yang diberikan.
4. Kondisi ekonomi, yang dimaksud disini adalah situasi ekonomi dan dalam jangka waktu tertentu dimana kredit itu diberikan bank kepada pemohon. Dalam kaitannya dengan pemberian kredit ini, maka pihak bank menilai apakah satuan rumah susun yang dijadikan jaminan itu masih dapat digunakan pada masa yang akan datang serta bagaimana pula ekonomisnya.

Setelah segala persyaratan yang ditentukan ini dipenuhi oleh pemohon, maka pihak bank akan membahas permohonan kredit tersebut dalam *Rekomdit* (Rapat Komite

Kredit). Lalu *Rekomdit* memberikan keputusan apakah kredit itu bisa diterima atau tidak. Apabila diterima maka keluarlah SP3K (Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit). Apabila kredit ditolak, maka keluarlah surat penolakan kredit. Jangka waktu keluarnya SP3K ataupun surat penolakan kredit adalah sekitar dua minggu sejak diterimanya formulir permohonan kredit dari debitur dan setelah diadakannya wawancara terhadap debitur.

Setelah debitur diwawancarai, maka diadakanlah penilaian (taksasi) nilai agunan yang dilakukan oleh petugas teknis bank atau pihak ketiga yang ditunjuk (konsultan). Hasil wawancara dan penilaian agunan selanjutnya akan diajukan ke forum Rapat Komite Kredit. Hasil *Rekomdit* yang pesertanya terdiri dari para pejabat kantor cabang (kepala cabang, wakil kepala cabang, pembantu pimpinan cabang, kepala seksi) dimana 75 % dari pejabat ini harus hadir, maka keluarlah surat persetujuan/penolakan kredit.

Setelah disetujui kreditnya, maka diterbitkan SP3K (Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit). Apabila ditolak, maka diberikanlah surat penolakan kredit. Yang perlu diketahui ialah bahwa SP3K ini bukanlah jaminan pemohon pasti mendapatkan kredit, karena kredit baru diberikan bila satuan rumah susun yang akan dibeli dengan fasilitas KPR itu telah selesai dibangun, menurut penilaian bank telah memenuhi persyaratan.

Bila SP3K telah terbit (berlaku 1 bulan), maka diadakanlah realisasi kredit, dimana dalam realisasi kredit itu dibuat akta-akta sebagai berikut:

1. Perjanjian kredit dibawah tangan yang dilegalisir oleh notaris/PPAT
2. Akta jual beli (PPAT)
3. Akta pengakuan hutang dengan jaminan kuasa memasing Hak Tanggungan dan kuasa menjual.

Rumah Susun dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai jaminanKredit

Pasal 47 ayat (5) UU Rumah Susun menyatakan, "*SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.*"

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka HMSRS dapat dijadikan sebagai jaminan kredit dengan dibebani Hak Tanggungan. Ketentuan ini sejalan dengan UU HT, sebagai implementasi dan Pasal 51 UUPA. Pasal 27 UUHT menyebutkan bahwa "*Ketentuan UUHT ini berlaku terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan HMSRS*". Sehingga dapat dijadikannya rumah susun/HMSRS sebagai jaminan kredit diatur secara *limitative* dalam UUHT.

Sebelum berlakunya UU No. 20 Tahun 2011 (UU Rumah Susun), mengenai Rumah Susun diatur dalam UU Rumah Susun No. 16 Tahun 1985. Dalam Pasal 12 disebutkan bahwa "*rumah susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan*". Dan ketentuan Pasal 13 UURS mengatur bahwa "*hak milik atas satuan rumah susun dapat dijadikan jaminan dengan ketentuan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan jika tanahnya hak milik atau Hak Guna Bangunan atau Fidusia jika tanahnya Hak pakai atas Tanah Negara.*"

Dengan berlakunya ketentuan UUHT tersebut, maka ketentuan Pasal 13 UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang menyatakan bahwa terhadap HMSRS dapat dibebani dengan fudusia tidaklah berlaku lagi. Sehingga dalam perubahan UU Rumah Susun, UU No. 20 Tahun 2011 Pasal 47 ayat (5), tanpa membedakan status tanah, HMSRS *dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan*. Hal ini karena berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUHT menegaskan bahwa hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebankan Hak Tanggungan dan lebih lanjut dalam UU No. 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (UU Fidusia) yang mengatur lembaga fidusia dalam Pasal 3 ayat (a) UU Fidusia menyatakan bahwa UU ini tidak berlaku terhadap Hak Tanggungan yang berkaitan dengan tanah dan bangunan, sepanjang peraturan per undang-undangan yang berlaku menentukan jaminan atas benda-benda tersebut wajib didaftarkan.

Oleh karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 27 UUHT, maka dapat disimpulkan bahwa

1. Setelah berlakunya UUHT, Rumah Susun tidak lagi dimungkinkan dijamin dengan Hipotek dan Fidusia, karena yang menjadi objek jaminan dengan Hipotek dan Fidusia di dalam UURS telah menjadi objek jaminan yang dalam dibebani dengan HT oleh UUHT.
2. Hak Atas Tanah dalam Rumah Susun tidak dapat dibebankan dengan Hak Tanggungan, karena itu adalah tanah bersama yang merupakan milik kolektif, dia dimungkinkan untuk dijamin dengan Hak Tanggungan hanya oleh Developer pada saat membangun rumah susun tersebut, tapi kalau sudah berdiri rumah susunya tidak mungkin lagi dapat dibebani dengan Hak Tanggungan, yang mungkin hanyalah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun karena itulah yang merupakan kepemilikan seseorang yang merupakan bedna-benda yang berdiri di atas tanah bersama.

Dengan merujuk pada ketentuan UUHT dan UU Jaminan Fidusia, maka pembebanan rumah susun sebagai jaminan kredit adalah diikat dengan Hak Tanggungan, dimana yang menjadi objek Hak Tanggungan bukanlah tanahnya namun hak milik atas satuan rumah susunnya yang oleh karenanya selain satuan rumah susun yang bersangkutan juga bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sebesar bagian pemilik hak milik atas satuan rumah susun (Arie. S. Hutagalung, *Op.Cit* : 70).

Dalam hal ini terkait dengan rumah susun sebagai jaminan kredit, praktek pinjaman kredit kepemilikan bangunan/SRS dengan konsep *Stratta title*, karena belum ada peraturan perundang-undangnya sampai sekarang ini, maka bank/kreditur hanya mau memberikan pinjaman kredit atas kepemilikan hak tanah pada satuan rumah susun dalam kerangka hukum benda hanya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang meliputi, UU Rumah Susun dan UU Hak Tanggungan serta UU Perumahan dan Permukiman.

Pembebanan Hak Tanggungan atas satuan rumah susun dan eksekusi Hak Tanggungan atas satuan rumah susun Perjanjian Jaminan dan Pembebanan Hak Tanggungan

Salah satu yang mendapat penilaian secara seksama oleh bank sebelum memberikan kredit adalah jaminan. Mengenai jaminan dalam kredit perbankan ini diatur dalam ketentuan Pasal 8 UU Perbankan, secara materil merupakan jaminan secara ekonomis dibandingkan jaminan secara yuridis materil. Jaminan merupakan tindakan preventif untuk mengamankan hutang debitor yang telah diberikan oleh kreditor, yaitu dengan cara menjaminkan harta kekayaan debitor agar debitor memenuhi kewajiban untuk membayar kembali dengan adanya kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi prestasi debitor.

Pemberian jaminan oleh debitor kepada kreditor merupakan perikatan jaminan. Perikatan jaminan yang merupakan perikatan antara kreditor dengan debitor atau pihak ketiga yang isinya menjamin pelunasan utang yang timbul dari pemberian kredit dan lazim disebut dengan Perjanjian Jaminan Kredit.

Sifat perjanjian jaminan kredit ini adalah lazim dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir*, yaitu senantiasa merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok dan mengabdikan pada perjanjian pokok (Mgs. Edy Putra : 41). Dalam ilmu hukum, kedudukan perjanjian kredit adalah merupakan perjanjian pokok (*principal*). Sedangkan perjanjian jaminan kredit adalah sebagai perjanjian ikutan atau tambahan (*accessoir*).

Konsekuensi hukumnya adalah apabila perjanjian kreditnya gugur, maka akibatnya secara otomatis perjanjian jaminan sebagai perjanjian ikutan menjadi gugur pula. Perjanjian jaminan sebagai perjanjian *accessoir* mempunyai akibat hukum : a) adanya tergantung pada perjanjian pokok; b) hapusnya tergantung pada perjanjian pokok; c) jika perjanjian pokoknya batal, ikut batal; d) ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok; e) jika perutangan pokok beralih karena *cessie*, subrogasi, akan ikut beralih juga tanpa adanya penyerahan khusus. Oleh karenanya jaminan pada kredit perbankan pada prakteknya lebih disukai berbentuk jaminan yang bersifat

kebendaan yang merupakan jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang berupa gadai, fiducia dan Hak Tanggungan.

Dalam kredit dengan jaminan rumah susun atau HMSRS, jaminan kebendaan yang diberikan dibebankan jaminan dengan cara pembebanan Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 47 ayat (5) UU RUMah Susun jo UU HT. Hak Tanggungan memiliki 4 asas, yaitu (Adrian Sutedi, 2006 : 59-61) :

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferent*) kepada kreditornya. Hal ini berarti bahwa kreditor pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas piutangnya daripada kreditor-kreditor lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani Hak Tanggungan tersebut.
2. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada. Artinya benda-benda yang dijadikan objek Hak Tanggungan itu tetap terbeban Hak Tanggungan walau ditangan siapapun benda itu berada. Jadi meskipun hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut telah beralih atau berpindah-pindah kepada orang lain, namun Hak Tanggungan yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat.
3. Memenuhi asas *spesialitas dan publisitas*. Asas spesialitas maksudnya bahwa benda yang dibebani Hak Tanggungan itu harus ditunjuk secara khusus. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan harus disebutkan secara tegas dan jelas mengenai benda yang dibebani itu berupa apa, dimana letaknya, berapa luasnya, apa batas-batasnya dan apa bukti kepemilikannya.
4. Mudah dan pasti pelaksanaannya, artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan atas hukum tetap dan pasti.

Pembebanan Hak Tanggungan dilakukan dalam dua tahap, yaitu (*Ibid* : 76) :

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan

Dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin.

Ketentuan Pasal 10 ayat (1) dan (2) UUHT menyatakan,

- (1) 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.
- (2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undanganyang berlaku

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan ("APHT") oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akta Hak Tanggungan menurut Pasal 11 UU HT memuat :

- 1) nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- 2) domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian HakTanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- 3) penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- 4) nilai tanggungan;
- 5) uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:

- a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktusewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;

- b. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;
- d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;
- f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- i. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- j. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- k. janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Selanjutnya pembebanan Hak Tanggungan tersebut dilakukan dalam rangka memenuhi syarat publisitas, yang merupakan salah satu syarat bagi yang sahnya dan kelahiran Hak Tanggungan yang diberikan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Tahap pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan tersebut

Pendaftaran adalah pencatatan adanya pembebanan, penghapusan, peralihan, pemecahan, penggabungan, hak, sita, ganti nama dan lain-lain dalam kegiatan pendaftaran tanah, pada daftar-daftar di kantor Pertanahan.

Lahirnya Hak Tanggungan ini dibuktikan dalam bentuk penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan. Pendaftaran dilakukan pada Kantor Agraria (sekarang kantor pertanahan) Kabupaten/Kotamadya untuk dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak bersangkutan. Tata caranya sama dengan pembebanan Hak Tanggungan yang obyek pokoknya tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Eksekusi Hak Tanggungan atas Rumah Susun

Eksekusi Hak Tanggungan dapat ditemukan landasan hukumnya dalam ketentuan Pasal 20 UUHT yang menyatakan,

(1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

- 2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- 3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- 4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
- 5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Berdasarkan ketentuan tersebut, apabila kreditor cidera janji, obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang undangan yang berlaku dan pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak yang mendahului dari pada kreditor kreditor yang lain.

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 UUHT tersebut dapat diketahui bahwa prinsipnya eksekusi atau penjualan hak atas rumah susun yang dibebankan dengan Hak Tanggungan dapat dilaksanakan melalui dua macam cara, yaitu :

a. Berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU HT (Parate Eksekusi)

Pasal 6 UUHT menyatakan,
"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta

mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT, Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri yang diperkuat dengan janji yang disebut dalam Pasal 11 ayat 2 huruf e Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UUHT).

Hak dari pemegang Hak Tanggungan untuk melaksanakan haknya berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT tersebut adalah hak yang semata-mata diberikan oleh undang undang. Namun demikian, hak tersebut tidaklah berarti demi hukum. Melainkan harus diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak dalam Akta pembebanan Hak Tanggungan.

- b. Title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat 2 UUHT (fiat eksekusi).

Ketentuan Pasal 14 UUHT menyatakan,

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANANYANG MAHA ESA".
- (3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.
- (4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (5) Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 14 UUHT tersebut, Sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial seperti putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Kedua cara eksekusi Hak Tanggungan tersebut, harus dilakukan dengan cara penjualan obyek Hak Tanggungannya melalui lelang umum, tetapi karena penjualan dengan cara tersebut tidak selalu menghasilkan harga yang lebih tinggi, maka berdasarkan Pasal 20 ayat 2 UUHT, atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan di bawah tangan jika demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Hal ini dimaksudkan untuk mempermudah dan mempercepat proses penjualan serta memperoleh harga yang lebih tinggi.

Pelaksanaan penjualan di bawah tangan ini hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan oleh pemberi atau penerima Hak Tanggungannya kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Menurut Pasal 18 UUHT, Hak Tanggungan atas rumah susun dan satuan rumah susun dapat hapus karena hal-hal sebagai berikut :

1. Hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.
2. Dilepaskan Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungannya.
3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Hapusnya hak atas tanah ini tidak menyebabkan hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut.

Kesimpulan

Rumah susun yang didirikan dengan prinsip *strata title* merupakan suatu lembaga pemilikan yang memberikan hak kebendaan, yaitu yang terdiri dari hak perorangan atas unit satuan rumah susun dan hak bersama atas tanah, benda dan bagian bersama yang

kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan-satuan yang bersangkutan. Kepada pemilik diterbitkan bukti kepemilikan yang kuat berupa Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS).

Kepemilikan rumah susun menurut Undang-Undang Perumahan dan Permukiman dapat dilakukan dengan cara kredit berdasarkan Perjanjian Kredit Perbankan berupa kredit kepemilikan apartemen atau rumah susun, dimana HMSRS dijadikan jaminan kredit dengan diikat dengan Hak Tanggungan sebagaimana ketentuan Pasal 47 ayat (5) UU Rumah Susun. Hal ini dimungkinkan karena rumah susun memberikan hak kepemilikan perseroan atas satuan rumah susun. Selain kredit kepemilikan atas satuan rumah susun, tanah di mana apartemen nantinya dibangun dibebani Hak Tanggungan (HT) yaitu dijadikan sebagai jaminan kredit yang dimaksudkan untuk membiayai pelaksanaan pembangunan rumah susun yang telah direncanakan di atas tanah yang bersangkutan dan yang pemberian kreditnya dilakukan secara bertahap, sesuai dengan pelaksanaan pembangunan rumah susun tersebut.

Dapat dijadikannya HMSRS sebagai jaminan kredit dan diikat dengan Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan Pasal 27 UU Hak Tanggungan dan Pasal 47 ayat (5) UU Rumah Susun. Pada pembebanan rumah susun sebagai jaminan kredit yang diikat dengan Hak Tanggungan dan menjadi objek Hak Tanggungan bukanlah tanahnya namun hak milik atas satuan rumah susunnya yang oleh karenanya selain satuan rumah susun yang bersangkutan juga bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sebesar bagian pemilik hak milik atas satuan rumah susun.

Pembebanan HMSRS sebagai jaminan kredit didasarkan karena adanya perjanjian kredit, dimana perjanjian jaminan yang merupakan perikatan antara kreditor dengan debitor atau pihak ketiga yang isinya menjamin pelunasan utang yang timbul dari pemberian kredit. Perjanjian jaminan kredit merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir*, yaitu senantiasa merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok. Proses

pembebanan Hak Tanggungan atas rumah susun dilakukan dalam 2 tahap, yaitu

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan yaitu dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin.
2. Tahap pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan tersebut.

Apabila debitur cidera janji dalam perjanjian kredit, maka Hak Tanggungan akan dilakukan eksekusi sebagaimana ketentuan Pasal 20 UUHT, dimana obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang undangan yang berlaku dan pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak yang mendahului dari pada kreditor kreditor yang lain yang dapat dilaksanakan melalui dua macam cara, yaitu :

- a. Berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU HT, yaitu Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri yang diperkuat dengan janji yang disebut dalam Pasal 11 ayat 2 huruf e Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UUHT) atau disebut dengan cara *parate eksekusi*.
- b. Berdasarkan Title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat 2 UUHT, dimana eksekusi dilakukan dengan meminta bantuan pengadilan atau disebut dengan cara *Fiat Eksekusi*

Daftar Pustaka

Adrian Sutedi. *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*. Jakarta : BP. Cipta Jaya, 2006.

Hadiwidjaja H dan R.A. Rivai Wirasasmita. *Analisis Kredit*. Bandung : Pionir Jaya, 1991.

Gatot Supramono. *Perbankan dan Masalah Kredit : Suatu Tinjauan Kredit*. Edisi Revisi. Cet. 2. Jakarta : Djambatan, 1996.

Hasanuddin Rahman. *Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*. Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995.

Komar Andasasmita. *Hukum Apartemen/Rumah Susun*. Bandung : Ikatan Notaris Indonesia Komisariat Jawa Barat, 1986.

Marhaenis Abdul May. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta : Pradnya Paramitha, 1979.

Mariam Darus Badruzaman. *Perjanjian Kredit Bank*. Cetakan V, Bandung : Penerbit P.T. Citra Aditya Bakti, 1991, hlm. 23.

Mgs. Edy Putra The Aman. *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Juridis*. Yogyakarta : Liberty, 1989.

O.P. Simorangkir. *Pengantar Lembaga Keuangan Bank dan Non Bank*. Cet. Pertama. Jakarta : Penerbit Ghalia Indonesia, Januari, 2000.

Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti. *Manajemen Perkreditan Bank Umum : Teori, Masalah, Kebijakan dan Aplikasinya Lengkap dengan Analisa Kredit*. Bandung : Alfabeta, 2004.

Sri Soedewi Masjchoen Sofyan. *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Yogyakarta : Liberty, 1981.

Subekti R. *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung : Citra Aditya Bakti, 1989.

Thomas Suyanto, dkk. *Dasar-Dasar Perkreditan*. Jakarta : PT. Gramedia, 1992.

Vollmar H.F.A. *Hukum Benda*. Bandung : Tarsiota, 1980