

EKSISTENSI DAN KEKUATAN EKSEKUTORIAL SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN TERHADAP HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN SEBAGAI JAMINAN HUTANG DALAM PERJANJIAN KREDIT DI BANK

Putri Paramita

(Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret Surakarta)

Email : putri_paramita@yahoo.co.id

Abstract

The purpose of this paper was to determine the existence and strength of encumbrance certificate execututorial of property rights on apartment unit as collateral for the Bank loan agreement. The method used in this paper is the juridical normative. The result of this paper is to carry out the precautionary principle would not dare to Bank loans or credit to people without collateral. Property rights to the apartment units can be made the object of credit guarantees and tied with mortgage. Legal basis for the execution of a security interest in apartment units contained in Article 20 UUHT. Object mortgage rights are sold by public auction in the manner specified in the applicable regulations and encumbrance certificate holder is entitled to take all part of the proceeds to the repayment of its receivables with precedes rights of the other creditors.

Keywords : credit, collateral, apartments

Abstrak

Tujuan dari penulisan ini adalah mengetahui eksistensi dan kekuatan eksekutorial sertipikat hak tanggungan terhadap hak milik atas satuan rumah susun sebagai jaminan hutang dalam perjanjian kredit di Bank. Metode yang dipakai dalam penulisan ini adalah yuridis normativ. Hasil dari penulisan ini adalah dalam menjalankan prinsip kehati-hatian, Bank tidak akan berani memberikan pinjaman atau kredit kepada masyarakat tanpa adanya jaminan. Hak milik atas Satuan Rumah Susun dapat dijadikan objek jaminan kredit dan diikat dengan Hak Tanggungan.. Landasan hukum eksekusi Hak tanggungan atas satuan rumah susun terdapat dalam Pasal 20 UUHT, dimana objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang Sertipikat Hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak yang mendahului dari pada kreditur-kreditur yang lain.

Kata Kunci: Kredit, Jaminan, Rumah Susun.

A. Pendahuluan

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam rangka memelihara dan meneruskan pembangunan yang berkesinambungan, para pelaku pembangunan baik pemerintah maupun masyarakat, baik perseorangan maupun badan hukum, memerlukan dana yang besar. Seiring dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat pula kebutuhan terhadap pendanaan, yang sebagian besar dana yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan tersebut diperoleh melalui kegiatan pinjam meminjam.

Kegiatan pinjam meminjam uang telah dilakukan sejak lama di masyarakat, kegiatan pinjam meminjam ini diperlukan untuk mendukung perkembangan kegiatan perekonomian. 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) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 jo. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (selanjutnya disebut 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.

Kata kredit berasal dari bahasa Romawi “*Credere*” yang artinya adalah kepercayaan (Mariam Darus Badruzaman, 1991:23) atau “*Credo*” yang berarti saya percaya (Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti, 2004:1). 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). Dalam perbankan, 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).

Sedangkan menurut Undang-Undang Perbankan, 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”.

Berbagai lembaga keuangan terutama Bank ataupun lembaga keuangan lainnya dalam hal ketika memberikan pinjaman dana kepada masyarakat termasuk bunga hasil pinjaman, semua itu merupakan kompensasi pinjaman yang menjadi pendapatan yang diperoleh oleh pihak Bank atau lembaga lainnya. Karena dana yang disalurkan merupakan dana masyarakat, maka bank dalam menyalurkannya kepada masyarakat selalu menggunakan prinsip kehati-hatian. Bank tidak akan berani memberikan pinjaman atau kredit kepada masyarakat tanpa adanya jaminan (*collateral*).

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zeker* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihan, disamping pertanggungan jawab umum debitur terhadap

barang-barangnya (Salim HS, 2011 : 21). Fungsi jaminan utang adalah pemberian keyakinan kepada pihak kreditur atas pembayaran utang-utang yang telah diberikan kepada debitur dimana hal ini terjadi karena hukum ataupun ada dari perjanjian bersifat *accessoir* terhadap perjanjian pokok terhadap perjanjian yang menerbitkan hutang piutang (Munir Fuadi, 2013:8).

Fungsi dari pemberian jaminan dalam kredit perbankan adalah:

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

Salah satu jenis jaminan yang berkembang di masyarakat perkotaan 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, yakni 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) Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun).

Menurut Pasal 47 ayat (5) Undang-Undang Rumah Susun dikatakan, “Sertifikat Hak Milik Atas Rumah Susun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”. Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, pengaturan hukum mengenai Rumah Susun diatur dalam Undang-Undang Nomor 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 kredit dengan:

1. Dibebeani hipotik, jika tanahnya tanah hak milik atau hak guna bangunan
2. Dibebeani fidusia, jika tanahnya tanah hak pakai atas tanah Negara

Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, menyatakan bahwa Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang wajib didaftarkan dan menurut negara dapat dipindah tangankan dan juga dibebani hak tanggungan. Menurut Pasal 3 ayat (a) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia menyatakan Undang-Undang ini tidak berlaku terhadap hak tanggungan yang berkaitan dengan tanah dan bangunan, sepanjang peraturan perundang-undangan yang berlaku menentukan jaminan atas benda-benda tersebut wajib didaftarkan.

Perubahan ketentuan tersebut juga karena telah terbitnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan) dan juga dalam Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun yang baru menyebutkan bahwa "Hak kepemilikan atas satuan rumah susun merupakan hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama". Oleh karena itu terjadi penyatuan hukum (unifikasi) hak jaminan atas tanah, dimana menurut Pasal 27 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan "ketentuan Undang-Undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas rumah susun. Berdasarkan ketentuan tersebut maka satuan rumah susun atau apartemen dapat dijadikan jaminan kredit dengan Hak Tanggungan.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka satuan rumah susun atau apartemen dapat dijadikan jaminan utang atau jaminan kredit di bank. Yang menjadi objek jaminan kredit dan diikat dengan Hak Tanggungan adalah bukan tanahnya melainkan 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 Sertipikat Hak Milik Rumah Susun, pemilik rumah susun dapat mengajukan kredit dengan menjadikan Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun yang dimilikinya sebagai jaminan dalam kredit di bank.

Dalam artikel ini hendak dibahas mengenai eksistensi dan kekuatan eksekutorial sertipikat hak tanggungan terhadap hak milik atas satuan rumah susun sebagai jaminan hutang dalam perjanjian kredit di Bank serta syarat-syarat sahnya satuan rumah susun sebagai jaminan kredit.

B. Satuan Rumah Susun sebagai Jaminan Kredit dengan Hak Tanggungan

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam arti bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain (*droit de preference*).

Pengaturan tentang objek Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 7. Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan:

- (1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah
 - a. Hak Milik
 - b. Hak Guna Usaha
 - c. Hak Guna Bangunan
- (2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan;
- (3) Pembebanan Hak Tanggungan pada hak pakai atas hak milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah;
- (4) Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut agunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah tersebut, dan merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas

dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan;

- (5) Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan hutang. Benda yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan harus memenuhi berbagai syarat yakni:

1. Dapat dinilai dengan uang, karena hutang yang dijamin berupa uang;
2. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual;
3. Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan tentang pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi syarat publisitas;
4. Memerlukan penunjukan khusus oleh suatu Undang-Undang (Budi Harsono, 1996:5).

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 hal bersama dari rumah susun yang tidak dapat dimiliki secara individu, karena merupakan satu kesatuan fungsional dari bangunan rumah susun yang tidak dapat dipisahkan.

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. Berdasarkan ketentuan Pasal 27 Undang-Undang Hak Tanggungan, dapat disimpulkan bahwa setelah berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, rumah susun tidak lagi dimungkinkan dijamin dengan Hipotek dan Fidusia di dalam Undang-Undang Rumah Susun telah menjadi objek jaminan yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan

oleh Undang-Undang Hak Tanggungan dan Hak Tanggungan hanya dapat dikenakan pada Hak Milik atas satuan rumah susun karena merupakan kepemilikan seseorang yang merupakan benda-benda yang berdiri sendiri.

Melihat dari ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan dan Undang-Undang 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 sebesar bagian pemilik hak milik atas satuan rumah susun. Hal ini terkait dengan rumah susun sebagai jaminan kredit, praktek pinjaman kredit kepemilikan bangunan atau Satuan Rumah Susun dengan konsep *strata title*, karena belum ada peraturan perundang-undangannya 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 Undang-Undang Satuan Rumah Susun dan Undang-Undang Hak Tanggungan serta Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman.

Sarana dalam mengupayakan suatu pencegahan atau yang merupakan upaya preventif dalam perjanjian kredit yang sangat beresiko tinggi tersebut, salah satunya adalah dengan adanya jaminan atau agunan (*collateral*), baik jaminan kebendaan atau jaminan perorangan yang diberikan pihak debitur kepada pihak kreditur. Jadi dengan adanya jaminan yang diikat dalam bentuk perjanjian jaminan tertentu akan mengurangi risiko yang mungkin terjadi apabila penerima kredit wanprestasi atau tidak dapat mengembalikan kredit atau pinjamannya. Dengan demikian jaminan dalam perjanjian kredit ini bertujuan untuk menjamin bahwa utang debitur akan dibayar lunas. Perjanjian kredit adalah merupakan perjanjian pokok (*principle*), sedangkan kedudukan dari perjanjian jaminan kredit tersebut adalah sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*).

Namun demikian, tidak semua Satuan Rumah Susun tersebut dapat dijadikan sebagai jaminan kredit. Yang dapat dijadikan sebagai jaminan kredit hanyalah rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, atau Hak Pakai di atas tanah Negara. Sedangkan untuk rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Atas Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah hak pengelolaan,

dapat dibebani hak tanggungan setelah mendapat persetujuan dari pemegang hak pengelolaan tanpa dipungut biaya.

C. Syarat-syarat sahnya Satuan Rumah Susun sebagai Jaminan Kredit

Yang menjadi syarat-syarat sahnya satuan rumah susun menjadi jaminan adalah sebagai berikut:

1. Tanda bukti hak

Tanda bukti hak atas satuan rumah susun adalah sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Sebagai dasar penerbitan sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun oleh Kantor Pertanahan adalah:

- a) Akta Pemisahan, yang dibuat oleh penyelenggara pembangunan rumah susun untuk memisahkan rumah susun untuk memisahkan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Akta pemisahan tersebut kemudian oleh penyelenggara pembangunan rumah susun dimintakan pengesahannya kepada pemerintah kabupaten/kota setempat.
- b) Sertifikat hak atas bersama tempat berdirinya bangunan rumah susun, yaitu sertifikat hak milik, Hak guna bangunan dan Hak pakai.
- c) Ijin layak huni, diberikan oleh pemerintah kabupaten/kota bilamana pelaksanaan pembangunan rumah susun dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi, dan perlengkapan bangunan lainnya telah benar-benar sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang ditentukan dalam ijin mendirikan bangunan.
- d) Warkah-warkah lainnya yang diperlukan seperti identitas pemilik satuan rumah susun, surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan, dan lain sebagainya.

2. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pembebanan Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah dimulai dengan tahap pemberiannya. Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dilakukan dihadapan PPAT, yang di dahului dengan perjanjian hutang piutang yang dijamin. Dalam memberikan Hak tanggungan, pemberi

Hak tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Jika karena sesuatu tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak ketiga sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik. Dalam APHT wajib di cantumkan nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan, domisili pihak-pihak, penunjukan secara jelas hutang-hutang yang dijamin, nilai tanggungan, dan uraian yang telah mengenai objek hak tanggungan.

3. Janji-janji

Dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji yang diberikan oleh kedua belah pihak:

- a) Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan objek hak tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
- b) Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
- c) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola objek hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji.
- d) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak tanggungan untuk menyelamatkan objek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan Undang-Undang
- e) Janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji
- f) Janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan yang pertama bahwa objek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan

- g) Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan
- h) Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek 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 objek hak tanggungan di asuransikan
- j) Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan

Janji-janji tersebut diatas adalah janji yang sifatnya fakultatif, dalam arti boleh dikurangi atau ditambah, asal tidak bertentangan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan. Selain itu juga ada janji yang dilarang sebagaimana tercantum dalam Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan berbunyi: “Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum”. Larangan tersebut diadakan dalam rangka melindungi kepentingan pemberi hak tanggungan.

4. Didaftarkan pada Kantor Pertanahan

Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT oleh PPAT. Didiaftarkannya pemberian hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikat hak tanggungan terhadap pihak ketiga.

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuatkan buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya

D. Kekuatan Eksekutorial Sertipikat Hak Tanggungan Atas Satuan Rumah Susun sebagai Jaminan Kredit

Landasan hukum atas eksekusi Sertipikat Hak tanggungan atas satuan rumah susun terdapat dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan yakni:

1. Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. Hak pemegang Hak tanggungan pertama untuk menjual objek Hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak tanggungan, atau
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat 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 objek 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 sedikitnya 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 cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), (2), dan (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 dikeluarkan.

Berdasarkan ketentuan tersebut, apabila kreditor cidera janji, objek 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 mendahului dari para kreditor-kreditor yang lain. Pencairan objek jaminan kredit dapat dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Hak tanggungan yang menetapkan cara pencairan objek jaminan utang yang diikat dengan hak tanggungan melalui eksekusi dan penjualan dibawah tangan

1. Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan melalui cara parate eksekusi, “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. Berdasarkan ketentuan tersebut, Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak tanggungan atas kekuasaan sendiri yang diperkuat dengan janji yang tersebut dalam Pasal 11 ayat 2 huruf e Undang-Undang Hak tanggungan. Hak tersebut harus diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT)
2. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan (fiat eksekusi) yang menyatakan
 - a. Sebagai tanda bukti adanya Hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan
 - b. Sertifikat Hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”
 - c. Sertifikat 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 akta Hipotik sepanjang mengenai Hak atas tanah.
 - d. 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.
 - e. Sertipikat Hak tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak tanggungan

Berdasarkan ketentuan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut, sertifikat Hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial seperti putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Kedua cara eksekusi Hak tanggungan diatas harus dilaksanakan melalui cara lelang umum, tetapi karena penjualan dengan cara

tersebut tidak selalu menghasilkan harga yang lebih tinggi, maka berdasarkan Pasal 20 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan penjualan objek Hak tanggungan dapat dilakukan di bawah tangan. 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 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan. Menurut Pasal 18 Undang-Undang Hak tanggungan, 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 tanggungan
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.

E. Penutup

Dalam menjalankan prinsip kehati-hatian, Bank tidak akan berani memberikan pinjaman atau kredit kepada masyarakat tanpa adanya jaminan. Hak milik atas Satuan Rumah Susun dapat dijadikan objek jaminan kredit dan diikat dengan Hak Tanggungan., sebagaimana dalam ketentuan Pasal 47 ayat (5) Undang-Undang Rumah Susun. Objek jaminan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun adalah bukan tanahnya melainkan hak milik atas satuan rumah susunnya beserta bagian bersama, benda bersama sebesar bagian pemilik hak milik atas satuan rumah susun.

Syarat-syarat untuk menjadikan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagai jaminan dalam kredit di Bank adalah adanya tanda bukti hak yaitu sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun, pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang

dilakukan di hadapan PPAT yang didahului dengan perjanjian hutang piutang yang dijamin, janji-janji yang dimuat dalam APHT dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT oleh PPAT.

Landasan hukum atas eksekusi Hak tanggungan atas satuan rumah susun terdapat dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan, dimana objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang Sertipikat Hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak yang mendahului dari pada kreditur-kreditur yang lain.

Daftar Pustaka

- Bahsan M. 2010. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Budi Harsono. 1997. *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta : Djambatan.
- Gatot Suparmono. 1996. *Perbankan dan Masalah Kredit ; Suatu Tinjauan Kredit*. Jakarta : Djambatan.
- Mariam Darus Badruzaman. 1987. *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*. Jakarta : Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman.
- O.P. Simorangkir. 2000. *Pengantar Lembaga Keuangan Bank dan Non Bank*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti. 2004. *Manajemen Perkreditan Bank Umum ; Teori, Masalah, Kebijakan dan Aplikasinya Lengkap dengan Analisa Kredit*. Bandung : Alfabeta.
- Salim HS. 2011. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta : Rajawali Pers.
- Sri Soedwi Masjchoen Sofyan. 1981. *Hukum Perdata Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty.

Undang-Undang

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Jurnal/Makalah

- Ady Supriadi. 2006. "Hak atas Satuan Rumah Susun sebagai Jaminan Hutang dalam Kredit Bank". *Skripsi Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara*, Medan.
- Andhyka Muchtar. 2014. "Eksistensi dan Kedudukan Kreditur Hak Tanggungan dalam Kepailitan". *Jurnal Repertorium Universitas Sebelas Maret*. Edisi 2 Juli-Desember 2014.
- <http://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/download/7827/7391> [23 Agustus 2015 pukul 16.30]
- <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/1/030221002.pdf> [23 Agustus 2015 pukul 16.40]
- <http://download.portalgaruda.org/article.php?article=178117&val=4569&title=Hak%20Milik%20Atas%20Satuan%20Rumah%20Susun%20Sebagai%20Jaminan%20Kredit> [23 Agustus 2015.
- Noor Saptanti. *Materi Kuliah Hukum Jaminan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret Surakarta*
- Purbandari. 2013. "Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagai Jaminan Kredit". *Lex Jurnal Universitas Mpu Tantular*. Volume 10 Nomor 3, Desember 2013.
- Taufik Jan Latamu. 2015. "Kedudukan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagai Jaminan Kredit Perbankan". *Lex Privatum Universitas Samratulangi*. Vol. III/No. 2/April-Juni 2015.