

**PERSPEKTIF HUKUM PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS
SERTIFIKAT HAK MILIK SATUAN RUMAH SUSUN SEBAGAI
JAMINAN KREDIT PERBANKAN**

TESIS

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)
Dalam Bidang Ilmu Kenotariatan*

Oleh :

KHAIDIR NASUTION
NPM : 1920020003



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2022**

PENGESAHAN TESIS

Nama : **KHAIDIR NASUTION**
Nomor Pokok Mahasiswa : **1920020003**
Program Studi : **Magister Kenotariatan**
Konsentrasi :
Judul Tesis : **PERSPEKTIF HUKUM PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS SERTIFIKAT HAK MILIK SATUAN RUMAH SUSUN SEBAGAI JAMINAN KREDIT PERBANKAN**

Pengesahan Tesis

Medan, Mei 2022

Komisi Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. AHMAD FAUZI, S.H., M.Kn

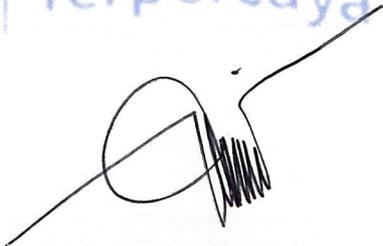

Dr. RAMLAN, S.H., M.Hum

UMSU
Diketahui

Direktur

Ketua Program Studi


Prof. Dr. H. TRIONO EDDY, S.H., M. Hum


Assoc. Prof. Dr. H. ADI MANSAR, S.H., M.Hum

PENGESAHAN

**PERSPEKTIF HUKUM PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN
ATAS SERTIFIKAT HAK MILIK SATUAN RUMAH SUSUN
SEBAGAI JAMINAN KREDIT PERBANKAN**

KHAIDIR NASUTION

1920020003

Program Studi : Magister Kenotariatan

Tesis ini telah dipertahankan di Hadapan Komisi Penguji yang dibentuk oleh Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Dinyatakan Lulus dalam Ujian Tesis dan Berhak Menyandang Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)

Pada Hari Kamis, Tanggal 21 April 2022

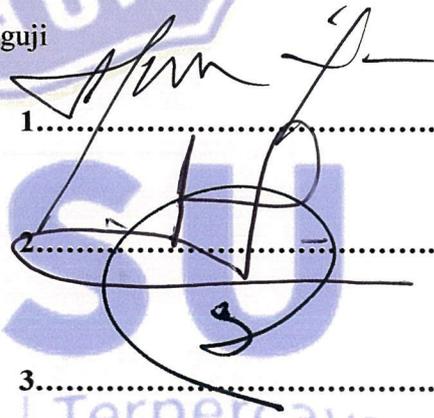
Komisi Penguji

1. **Dr. H. SURYA PERDANA, S.H.,
M.Hum**
Ketua
2. **Dr. FERY SUSANTO
LIMBONG, S.H., SpN., M.Hum**
Sekretaris
3. **Dr. H. BACHTIAR
SIMATUPANG, S.E., S.H.,
M.M., M.H., Ph.D**
Anggota

1.....

2.....

3.....



Unggul | Cerdas | Terpercaya

PERNYATAAN

PERSPEKTIF HUKUM PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS SERTIFIKAT HAK MILIK SATUAN RUMAH SUSUN SEBAGAI JAMINAN KREDIT PERBANKAN

Dengan ini peneliti menyatakan bahwa :

1. Tesis ini disusun sebagai syarat untuk memperoleh Gelar Magister Pada Program Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara merupakan hasil karya peneliti sendiri.
2. Tesis ini adalah asli belum pernah diajukan untuk mendapatkan Gelar Akademik (Sarjana, Magister, dan/atau doctor), baik di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun di perguruan lain.
3. Tesis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Komite Pembimbing dan masukan Tim Penguji
4. Dalam Karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar Pustaka.
5. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila di kemudian hari ternyata ditemukan seluruh atau sebagian tesis ini bukan hasil karya peneliti sendiri atau adanya plagiat dalam bagian-bagian tertentu, peneliti bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang peneliti sandang dan sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Unggul | Cerdas | Terpercaya



Medan, 4 Mei 2022
Penulis

KHAIDIR NASUTION
1920020003

**PERSPEKTIF HUKUM PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS
SERTIFIKAT HAK MILIK SATUAN RUMAH SUSUN SEBAGAI
JAMINAN KREDIT PERBANKAN**

KHAIDIR NASUTION

1220020003

ABSTRAK

Pertumbuhan penduduk kota Medan pada tahun 2020 sudah mencapai 2,44 juta jiwa dimana 5 tahun terakhir terdapat peningkatan pertumbuhan penduduk yang cukup signifikan. Dengan tingginya jumlah penduduk tersebut dan terbatasnya lahan yang tersedia maka untuk tempat tinggal rumah susun menjadi pilihan utama bagi pengembang properti maupun pemerintah, Rumah susun di masa sekarang ini menjadi primadona baru bagi penduduk Kota Medan, hal ini di buktikan dengan semakin meningkatnya permintaan masyarakat terhadap rumah susun. Kepemilikan rumah susun harus di dalandasi dengan regulasi hukum. Kepemilikan rumah susun tersebut dilindungi oleh hukum sesuai dengan konsep hak milik maka terhadap kepemilikan dapat dialihkan dan dibebankan hak tanggungan, hak tanggungan sendiri merupakan pemenuhan jaminan kredit yang wajib dan dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum. Hak milik atas satuan rumah susun merupakan salah satu objek hak tanggungan. Pendirian rumah susun memiliki potensi sengketa dikemudian hari inilah yang menarik penulis untuk menulis tesis ini.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pengaturan hukum atas tanah yang dibebankan hak tanggungan terhadap satuan rumah susun yang berdiri diatas tanah tersebut seterusnya menganalisis pembebanan sertifikat hak milik satuan rumah susun sebagai jaminan kredit perbankan serta untuk mengetahui pelaksanaan eksekusi jika salah debitur cidera janji terkait pemberian hak tanggungan atas rumah susun yang dijadikan sebagai jaminan kredit perbankan.

Langkah persuasif maupun mediasi untuk menyelesaikan kredit yang macet sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan, namun apabila jalan non litigasi tidak dapat diselesaikan maka penyelesaiannya ditempuh melalui proses litigasi, parate eksekusi merupakan Lembaga hukum yang digunakan kreditur sebagai upaya untuk menguangkan tagihannya. Kemudian kedudukan kreditur dalam hak tanggungan adalah yang diutamakan, mempunyai hak untuk didahulukan dari kreditur lainnya. Atau disebut juga sebagai kreditur preference.

Penelitian yang dilakukan menggunakan jenis yuridis empiris yaitu penelitian yang menekankan penggunaan norma-norma hukum secara tertulis serta didukung dengan data yang dikumpulkan dilapangan dan hasil wawancara dengan narasumber dan informan sebagai data pendukung.

Berdasarkan hasil penelitian maka ditemukan tanah tempat berdirinya satuan rumah susun merupakan hak bersama, yang dikelola secara bersama oleh seluruh pemilik satuan rumah susun melalui perhimpunan penghuni dan pemilik rumah susun (PPPSRS) yang terpisah dari hak milik satuan rumah susun yang sifatnya perseorangan. Hak milik satuan rumah susun bersifat simultan atau bersamaan

yang terhadapnya mengandung hak bersama dan hak perseorangan. Hak milik satuan rumah susun sendiri dapat dibebankan hak tanggungan dijadikan jaminan kredit perbankan berdasarkan pasal 47 ayat (5) Undang-undang Rumah susun. Pelaksanaan Eksekusi terhadap hak milik satuan rumah susun yang dibebankan hak tanggungan sebagai jaminan kredit sebagai akibat debitur cidera janji terhadap kreditur, maka pihak bank selaku kreditur Satuan Rumah susun tidak langsung melakukan eksekusi Hak Tanggungan terhadap jaminan kreditur tetapi pihak bank akan melakukan langkah-langkah persuasif maupun mediasi yang bersifat non litigasi untuk menyelesaikan kredit yang macet sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan dan jika proses non litigasi mengalami jalan buntu baru dilakukan proses litasi.

Kata kunci : **Rumah Susun, hak tanggungan, Eksekusi**

LEGAL PERSPECTIVE OF IMPLEMENTING LIABILITY RIGHTS ON CERTIFICATE OF PROPERTY RIGHTS OF FLAT UNITS AS BANKING CREDIT GUARANTEE

KHAIDIR NASUTION

1220020003

ABSTRACT

The population growth of the city of Medan in 2020 has reached 2.44 million people, where in the last 5 years there has been a significant increase in population growth. With the high population and the limited land available, flats are the main choice for property developers and the government. Flats are currently the new prima donna for the residents of Medan City, this is proven by the increasing public demand for houses. Ownership of flats must be based on legal regulations. Ownership of the apartment is protected by law in accordance with the concept of property rights, so ownership can be transferred and encumbered with mortgage rights, mortgage itself is the fulfillment of mandatory credit guarantees and can be valued with money arising from a legal engagement. Ownership rights to flat units are one of the objects of mortgage rights. The establishment of flats has the potential for disputes in the future, which is what attracted the writer to write this thesis.

The problem in this research is to find out how the legal arrangements for land that are charged with mortgage rights to flats standing on the land then analyze the imposition of certificates of ownership of flats as collateral for bank credit and to find out the implementation of execution if one of the debtors breaks their promises related to the provision of Mortgage rights on flats that are used as bank credit guarantees.

Persuasive and mediation steps to resolve bad loans so that no party feels disadvantaged, but if the non-litigation way cannot be resolved then the settlement is taken through a litigation process, the execution parate is a legal institution used by creditors in an effort to cash out their bills. Then the position of the creditor in the mortgage is prioritized, has the right to take precedence over other creditors. Or also known as creditor preference.

The research was conducted using empirical juridical type, namely research that emphasizes the use of legal norms in writing and is supported by data collected in the field and the results of interviews with sources and informants as supporting data.

Based on the results of the study, it was found that the land where the apartment unit was founded is a joint right, which is managed jointly by all owners of the apartment unit through the Association of Residents and Owners of Flats (PPSRs) which is separate from the property rights of the flat unit which is individual. The ownership rights of the apartment unit are simultaneous or concurrent in nature which contains joint rights and individual rights. The right of ownership of the apartment unit itself can be charged with mortgage rights as collateral for bank credit based on article 47 paragraph (5) of the Flats Law. Execution of the

ownership rights of the apartment unit that is charged with mortgage rights as credit guarantees as a result of the debtor defaulting to the creditor, then the bank as the creditor of the Flats Unit does not directly execute the Mortgage on the creditor guarantee but the bank will take persuasive steps as well as non-litigation mediation to resolve non-performing loans so that no party feels aggrieved and if the non-litigation process reaches a dead end, then the litigation process is carried out.

Keywords: **Flats, Mortgage Rights, Execution**

KATA PENGANTAR



Puji dan syukur penulis sampaikan kehadiran Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmad dan karunianya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini, kemudian Shalawat beriring salam penulis sampaikan kepada Nabi Muhammad Rasulullah SAW beserta keluarga dan para sahabat yang telah membawa risalah Islam sebagai pembeda antara yang hak dan bathil dan semoga kita mendapat syafaatnya kelak di yaumul akhir, aamiin ya robbal ‘alamin..

Selanjutnya dapat penulis tambahkan bahwa penelitian ini merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan tugas Tesis di Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Berkenaan dengan itu maka disusunlah tesis ini dengan judul:
“Perspektif Hukum Pembebanan Hak Tanggungan Atas Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Kredit Perbankan”

Kemudian dengan selesainya Tesis ini, Penulis mengucapkan terima kasih secara khusus kepada kedua orang tua yang terus menyemangati dan memberikan inspirasi laksana matahari dan inspirasi. Selanjutnya juga pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Agussani, MAP Selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara atas kesempatan serta pasilitas yang diberikan untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program pascasarjana ini.
2. Bapak Prof.Dr.H. Muhammad Arifin, S.H, M.Hum Selaku Wakil Rektor I Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Prof. Dr. H. Triono Eddy S.H.,M.Hum selaku Direktur Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak Dr. Adi Mansar, S.H., M.Hum Selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Bapak Dr. Ahmad Fauzi, S.H.,M.Kn selaku Dosen Pembimbing I penulis.
6. Bapak Dr. Ramlan, S.H., M.Hum Selaku Dosen pembimbing II Penulis.
7. Bapak Dr,H, Surya Perdana, S.H.,M.Hum, selaku Dosen Penguji/Pembahas.
8. Dr. Fery Susanto Limbong, S,H.,SpN,,M.Hum selaku Dosen Penguji/Pembahas
9. Dr,H,Bachtiar Simatupang, SE.,S.H.,M.M.,M.H.,Ph.D, selaku Dosen Penguji/Pembahas.

10. Bapak Ibu Dosen dan segenap Karyawan-Karyawati Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang banyak memberikan bimbingan dan pencerahan dalam menyelesaikan penulisan Tesis ini.

Selanjutnya juga, penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini masih terdapat kekurangan dan jauh dari sempurna, oleh karenanya penulis masih mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun dan dapat memberikan kontribusi untuk penyempurnaan tesis ini. Semoga tesis ini bermanfaat sebagai bahan bacaan dan referensi bagi setiap pembaca.

Akhirnya penulis dengan kerendahan hati yang dalam mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang terlibat dan telah membantu penulis sejak mulai kuliah, hingga penyelesaian penulisan tesis ini dan semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan rezeki, nikmat kesehatan dan iman, serta memberikan balasan pahala, kepada Bapak, Ibu, Abang, Kakak, dan teman-teman semua yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu dalam lembaran sepatah kata pengantar tesis ini.

Medan, 07 Februari 2022
Penulis

KHAIDIR NASUTION
1920020003

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING	
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI.....	iv
ABSTRAK	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. LatarBelakang	1
B. PerumusanMasalah.....	10
1. Rumusan Masalah	10
2. Ruang lingkup masalah	11
C. TujuanPenelitian.....	11
D. ManfaatPenelitian.....	12
E. Keaslian Penelitian	13
F. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual	14
1. Kerangka Teori.....	14
2. Kerangka Konseptual	24
G. Metode Penelitian.....	33
1. Pendekatan Penelitian	33
2. Sifat Penelitian	34
3. Sumber Data penelitian	35
4. Teknik Pengumpulan Data.....	36
5. Analisis Data	37
BAB II Hubungan Antara hak Milik Satuan Rumah susun sebagai Objek hak tanggung terhadap hak atas tanah bangunan rumah susun tersebut berdiri	38
A. Hak Milik Satuan rumah susun	38
B. Hak milik satuan rumah susun sebagai objek tanggungan.....	42
C. Hak Atas Tanah Terhadap Tempat Berdirinya Rumah Susun	55

BAB III Pembebanan hak tanggungan sertifikat satuan rumah susun sebagai jaminan kredit perbankan dalam Presfektif Hukum.....	63
A. Kredit Perbankan.....	65
B. Rumah Susun Sebagai Jaminan Kredit Perbankan	71
C. Syarat Sah Perjanjian	74
D. Perjanjian Accesoir	79
E. Pembebanan Tanggungan sertifikat rumah susun.....	80
1. Di dahulukan dengan perjanjian piutang.....	86
2. Dibuatnya akta pemberi hak tanggungan.....	87
3. Pendaftaran akta pemebrian hak tanggungan.....	88
 BAB IV Eksekusi hak tanggungan atas hak milik satuan rumah susun apabila salah satu pihak cidera janji	93
A. Cidera Janji.....	103
B. Kredit Macet.....	109
1. Faktor yang mempengaruhi terjadinya keredit macet	111
a. Faktor Eksternal.....	111
b. Faktor Internal	117
C. Eksekusi hak tanggungan apabila kreditur cidera janji.....	120
D. Penyelesaian Kredit Macet Bank	123
 BAB V Kesimpulan Dan Saran	131
A. Kesimpulan.....	131
B. Saran.....	132
 Daftar Pustaka	134

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Thomas Robert Malthus dalam karyanya yang berjudul “*An Essay On The Principle Of Population*” menyebutkan dua prinsip dasar, yakni Sumber daya pangan merupakan suatu keharusan bagi manusia untuk menjamin kelangsungan hidupnya kemudian hubungan antara individu laki-laki dan perempuan akan selalu ada, sebagai salah satu upaya manusia untuk melanjutkan keturunannya¹.

Bahwa karena hasrat manusia untuk memiliki keturunan akan selalu ada, maka berakibat pada meningkatnya pertumbuhan populasi manusia. Berdasarkan data statistik pertumbuhan penduduk Indonesia, khususnya di kota Medan pada tahun 2020 telah mencapai 2,44 juta jiwa dan terdapat pertumbuhan populasi yang tinggi untuk 5 tahun kebelakang.²

Kota Medan termasuk dalam daftar kota metropolitan di Indonesia, dari data kependudukan yang ada, jumlah penduduk Kota Medan pertengahan Tahun 2020, telah mencapai 2.44 juta jiwa. Dengan tingginya jumlah penduduk tersebut, rumah susun mulai menjadi pilihan para pengembang properti baik swasta maupun pemerintah. Terdapat berbagai tipe rumah susun yaitu rumah susun milik dan rumah susun sederhana sewa di kota Medan.³

Dari pertumbuhan populasi penduduk kota Medan akan selalu mengikuti deret ukur (*Geometric ratio atau exponential progression*), atau apabila

¹ Thomas Robert Malthus. 1798. *An Essay On The Principle Of Population*. London. Electronic Scholarly Publishing Project. hal

²Data Badan Pusat Statistik Kota Medan

³*Ibid.*

digambarkan dalam angka adalah 1, 2, 4, 8, 16 dan seterusnya. Sementara disisi lain pertumbuhan sumber daya, pangan dan produksi yang tersedia untuk dikonsumsi bergerak secara pelan mengikuti deret hitung (*Arithmetic ratio* atau *linear progression*), atau jika digambarkan dalam angka adalah 1, 2, 3, 4, 5 dan seterusnya⁴. Lebih jauh ketika pertumbuhan populasi penduduk tidak terkendali, sementara ketersediaan pangan tidak mampu mengimbangi jumlah populasi yang ada, maka terbentuklah tatanan kehidupan masyarakat yang baru.

Berangkat dari pemikiran tersebut dan bila kita paralelkan dengan kebutuhan tempat tinggal (rumah tinggal) dengan keterbatasan lahan yang tidak mungkin dapat dikembangkan, maka dibutuhkan terobosan dalam rangka memenuhi kebutuhan tersebut.

Tujuan pembangunan Nasional adalah untuk mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata, sebagai salah satu usaha untuk mengisi cita-cita perjuangan bangsa Indonesia bagi terwujudnya masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan mengamalkan pasal 33 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasi oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan akan perumahan (tempat tinggal), yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap warga Negara Indonesia dan keluarganya sesuai dengan harkat dan martabatnya sebagai manusia. Di samping itu, pembangunan perumahan merupakan salah satu unsur yang penting dalam strategi

⁴ *Ibid*

pengembangan wilayah, yang menyangkut aspek-aspek yang luas di bidang kependudukan, dan berkaitan erat dengan pembangunan ekonomi dan kehidupan sosial dalam rangka pemantapan Ketahanan Nasional.

Problematika penyediaan pemilikan tanah bagi pembangunan rumah secara horizontal dapat dipecahkan dengan pembangunan perumahan secara vertical. Dan skema yang harus dikembangkan oleh Pemerintah saat ini adalah mendorong para pengembang untuk menghadirkan pembangunan rumah susun yang dapat dijangkau harganya untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal dan sekaligus juga mempunyai nilai ekonomis dalam artian dapat dijadikan sebagai jaminan kredit. Keberadaan satuan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah Kota Medan yang jumlah penduduknya terus meningkat, sementara ketersediaan lahan tanah tidak bertambah. Pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuka ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan bagi daerah yang kumuh.

Pemukiman dengan konsep rumah susun pada saat ini menjadi primadona untuk mengatasi perkembangan kepadatan penduduk terutama di Kota Medan. Dari sisi hukum keberadaan rumah susun tersebut sudah barang tentu harus mendapat pengaturan agar dapat memberikan kepastian hukum bagi setiap pemilik rumah susun tersebut, konsep hukum rumah susun selama ini adalah dengan rumah sewa atau dikenal dengan rusunawa dan rumah susun hak milik rusunami kepemilikan rumah susun tersebut dilindungi oleh hukum sesuai dengan

konsep hak milik maka terhadap kepemilikan dapat di alihkan dan dibebankan dengan hak jaminan.⁵

Pada latar belakang penulisan tesis ini penulis menjelaskan *Das Sollen* yaitu pengaturan hukum yang bersifat umum dan *Das Sein* yaitu suatu peristiwa konkret yang terjadi di masyarakat adapun *Das Sollen* yaitu Pada tanggal 9 April 1996 pemerintah mengeluarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT) diundangkan sebagai pemenuhan amanah dari pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA). UUHT mencabut ketentuan hypoteek dan ketentuan credietverband yang sebelumnya diatur dalam S. 1908-542 *Juncto* 1909-584 sebagai yang telah diubah dengan S. 1937190 *Juncto* S1937-191 dan mengantarkan kita ke era Hak Tanggungan yang bersifat nasional.

Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 pada dasarnya merupakan Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah,. namun kenyataannya seringkali terdapat adanya benda-benda berupa bangunan-bangunan, tanaman, hasil karya, yang secara tetap merupakan kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut.

Hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan atau disebut objek Hak Tanggungan hanyalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftar

⁵ Enam Ramelan. 2015. *Problematikan hukum hak milik atas satuan rumah susun dalam pembebanan dan peralihan hak atas tanah*. Yogyakarta: Aswaja Pressindo hal 12

sebagai syarat publisitas dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan agar mudah pelaksanaan pelunasannya.⁶

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

Sebagaimana kita ketahui Hukum Tanah nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan horizontal. Sehubungan dengan itu maka terkait dengan bangunan, tanaman, dan hasil karya yang ada diatas tanah menurut asas tersebut bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak secara otomatis meliputi benda-benda yang berada diatas maupun dibawah tanah tersebut.

Berdasarkan asas pemisahan horizontal, maka dimungkinkan pembebanan hak tanggungan terhadap tanahnya dan Gedung sarusunnya sebagai jaminan kredit perbankan pada saat akan dibangun dan setelah selesai pembangunan sarusunnya oleh pemegang SHMRS. Dari pembahasan diatas kita

⁶ Pasal 51 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

dapat melihat *Grand Teori* yang telah menggambarkan secara sederhana kehidupan sosial, sejarah maupun pengalaman, yang terstruktur sebuah teori utama dalam sebuah fenomena dan peristiwa hukum.

Rumah susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun merupakan salah satu objek Hak Tanggungan,⁷ hal ini sejalan dengan dikeluarkannya Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun pada tanggal 31 Desember 1985, dan kemudian dirubah dengan dikeluarkannya Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun pada tanggal 10 November 2011 yang selanjutnya disebut dengan Undang-undang rumah Susun Nomor 20 Tahun 2011 atau UURS yang baru.

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

Didalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA) tidak menyebutkan secara khusus mengenai rumah susun, tetapi pengaturannya secara khusus terdapat dalam Undang undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dan telah dirubah dengan Undang Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Mengenai bentuk kepemilikan atas satuan rumah susun dikenal Sertifikat Hak Milik atas Rumah Susun (“SHMRS”). SHMRS merupakan bentuk kepemilikan yang diberikan terhadap pemegang hak atas Rumah Susun. Bentuk

⁷Pasal 27 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah

Hak milik atas rumah susun ini harus dibedakan dengan jenis hak milik terhadap rumah dan tanah pada umumnya.

Pasal 46 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (“UU Rumah Susun”) berbunyi:

“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.”⁸

Terkait dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang memiliki hubungan erat dengan kepemilikan satuan unit rumah susun ini, Erwin Kallo dkk dalam buku berjudul Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen, dan Rusunami), menjelaskan bahwa kepemilikan perseorangan ialah hak kepemilikan seseorang yang telah membeli satuan unit rumah susun. Unit di sini merupakan ruangan dalam bentuk geometrik tiga dimensi yang dibatasi oleh dinding dan digunakan secara terpisah atau tidak secara bersama-sama. Hak perseorangan ini biasanya akan tergambar dalam pertelaan rumah susun yang dimaksudkan sebagai penunjukan yang jelas atas batas masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, tanah bersama, beserta Nilai Perbandingan Proporsionalnya (NPP) beserta uraiannya. Mengenai luas/ukuran unit satuan rumah susun (“sarusun”) akan terlihat dan diuraikan dalam SHM Sarusun masing-masing pemilik.

⁸Pasal 46 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Penjelasan Pasal 20 UUPA mengatakan bahwa hak milik adalah hak yang "terkuat dan terpenuh" yang dapat dipunyai orang atas tanah. Kata-kata "terkuat dan terpenuh" itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan, bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang "ter" (artinya: paling)-kuat dan terpenuh.

Kredit merupakan usaha konvensional bank dalam melaksanakan fungsi intermediernya. Menurut Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor. 7 Tahun 1992 jo Undang-undang Nomor. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (selanjutnya disebut sebagai Undang-undang Perbankan), Bank merupakan 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 banyak⁹. Sedangkan kredit perbankan menurut Pasal 1 ayat (11) Undang-undang 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.¹⁰

Penulisan tesis ini memiliki *Das Sein* yakni, 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

⁹ Pasal 1 ayat 2 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Juncto Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

¹⁰ Pasal 1 ayat 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

sesuai ketentuan Pasal 2 Undang-undang 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 merupakan tambahan dari jaminan umum sebagaimana ketentuan pasal 1131 KUH Perdata, 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 kemudian hari.

Fungsi dari pemberian jaminan dalam kredit perbankan tersebut, adalah:¹¹

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.

Jaminan utang dalam perbankan disebut dengan jaminan kredit atau agunan¹² 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

¹¹ M. Bahsan. 2017. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta. PT Raja Grafindo Persada Hal 102

¹² Pasal 1 ayat (3) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

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. 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*.

Berdasarkan hal di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk Tesis yang diberi judul **“Perspektif Hukum Pembebanan Hak Tanggungan Atas Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Kredit Perbankan.”**

B. Perumusan Masalah

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana hubungan antara hak milik satuan rumah susun sebagai objek hak tanggungan terhadap hak atas tanah dimana bangunan rumah susun tersebut berdiri?
2. Bagaimanakah pembebanan hak tanggungan atas sertifikat hak milik satuan rumah susun sebagai jaminan kredit perbankan dalam perspektif hukum?

3. Bagaimana eksekusi hak tanggungan atas sertifikat hak milik satuan rumah susun apabila debitur cidera janji?

2. Ruang Lingkup Masalah

Guna mendapatkan gambaran yang jelas dan menghindari terjadinya kesalahpahaman tentang pokok pembahasan yang di bahas, maka penulis memandang perlu adanya pembatasan masalah.. Adapun yang menjadi ruang lingkup dalam penulisan ini adalah mengenai kebijakan Optimalisasi kajian pembebanan hak tanggungan atas sertifikat hak milik satuan rumah susun sebagai jamiman kredit Perbankan di Kota Medan.

C. Tujuan Penelitian

Setiap penelitian di pastikan memiliki tujuan tertentu, yang bertitik tolak pada Rumusan masalah. Sesuai dengan perumusan masalah tersebut diatas, maka tujuan penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana pengaturan hukum atas tanah yang di jadikan tanggungan terhadap tempat rumah susun tersebut berdiri.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana pembebanan sertifikat hak milik satuan rumah susun sebagai jaminan kredit perbankan dalam Perspektif hukum
3. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana Pelaksanaan eksekusi jika debitur cidra janji terkait pembebanan hak tanggungan atas satuan rumah susun yang dijadikan sebagai jaminan kredit Perbankan.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan memberikan manfaat baik secara teoritis maupun Praktis, sebagai berikut:

1. Manfaat secara teoritis

- a. Penelitian sebagai pengetahuan dalam bidang hukum keperdataan khususnya tentang pembebanan hak tanggungan atas sertifikat hak milik satuan rumah susun sebagai jaminan kredit perbankan
- b. Agar memberikan pemahaman hukum bagi masyarakat, perbankan dan pemerintah terhadap sertifikat hak milik satuan rumah susun yang dijadikan sebagai jaminan kredit perbankan.
- c. Diharapkan menjadi bahan referensi kepada mahasiswa Magister Konotaritan dan mahasiswa Fakultas Hukum.

2. Manfaat secara praktis

- a. Bagi Lembaga Perbankan agar lembaga perbankan yang memiliki fungsi intermediary lebih berhati-hati dalam melaksanakan pemberian Kredit kepada debitur terkait pembebanan Hak Tanggungan atas sertifikat hak milik satuan rumah susun khusus sebagai jaminan kredit perbankan.
- b. Bagi (debitur) dengan adanya penelitian ini diharapkan lebih mengetahui tentang prosedur dan ketentuan yang berlaku dalam hal pengajuan kredit perbankan dengan jaminan Hak Tanggungan.

- c. Untuk memberikan sumbangsih pemikiran hukum terutama yang berkenaan dengan konsep satuan rumah susun sebagai jaminan kredit Perbankan

E. Keaslian Penelitaan

Berdasarkan hasil penelusuran di perpustakaan Pasca Sarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan penelusuran melalui Internet, sejauh penulis belum ada di temukan judul yang sama dengan judul penelitian yang penulis lakukan tentang “Prespektif Hukum Pembebanan Hak Tanggungan Atas Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Kredit Perbankan” beberapa penelitian terdahulu yang Relevan dengan penelitian ini adalah

1. Penelitian tesis atas nama Imam Mahmudi Kurniawan, Fakultas Hukum Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga, Surabaya, tahun 2012, dengan judul tesis: “Obyek Jaminan Berupa Satuan Rumah Susun Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun”.
2. Penelitian tesis atas nama Suci Wulandari, Fakultas Hukum Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Andalas, Padang, 2017, dengan judul tesis: “Jual Beli Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Di Atas Tanah Hak Guna Bangunan Atas Hak Pengelolaan Pemko Padang (Studi Kasus Sentral Pasar Raya)”.
3. Penelitian tesis atas nama Irma Suryani, Fakultas Hukum Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2018,

dengan judul tesis: “Kepastian Dan Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah Susun Di Makassar”.

F. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teori

Dalam melakukan penelitian diperlukan kerangka teoritis sebagaimana yang dikemukakan oleh Ronny H. Soemitro, bahwa untuk memberikan landasan yang mantap pada umumnya setiap penelitian harus selalu disertai dengan pemikiran teoritis¹³ Artinya dengan landasan yang kokoh, maka suatu penelitian yang diteliti akan lebih terarah dan terfokus.

Nawawi mengatakan bahwa kerangka teori adalah:

“Berisi uraian tentang pemahaman teori dan hasil penelitian terdahulu yang terkait. Pemahaman ini bisa dalam arti meletakkan kedudukan masing-masing dalam masalah yang sedang diteliti, dan pada akhirnya menyatakan posisi atau pendirian penelitian disertai dengan alasan-alasan dan bukan bermaksud untuk memamerkan teori dan hasil-hasil penelitian ilmiah pakar terdahulu sehingga pembaca diberitahu mengenai sumber tertulis yang telah dipilih oleh peneliti, hal ini juga dimaksudkan untuk memberitahukan mengapa dan bagaimana teori hasil penelitian para peneliti terdahulu dalam melakukan penelitiannya”.¹⁴

¹³ Ronny. H Soemitro, 2006, *Metodelogi Penelitian Hukum*, Jakarta: Ghalia, hlm. 37

¹⁴Hadari Nawawi, 1995, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, hlm. 39-40.

Menurut Soerjono Soekanto, suatu teori dalam ilmu-ilmu sosial bertujuan untuk menyajikan pola-pola yang terjadi dalam kehidupan sosial manusia.¹⁵ Secara garis besar ada 3 (tiga) fungsi utama dari teori yaitu:

- a) Teori memberikan arah tentang apa yang harus diteliti dari suatu objek, sehingga mampu membahas fenomena/fakta yang akan dipelajari/diamati dari objek tersebut (relevan).
- b) Teori menyusun fakta secara teratur/sistematis dalam bentuk generalisasi atau prinsip-prinsip, sehingga hubungan fakta-fakta satu sama lainnya mudah untuk dipahami.¹⁶

Teori menunjukkan hubungan tentang fakta-fakta, sehingga dengan pola hubungan itu dapat diramalkan fakta/kondisi yang belum pernah diketahui. Suatu penelitian harus mempunyai dasar-dasar yang kokoh, agar permasalahan yang diteliti dapat menjawab setiap permasalahan yang ada, untuk itulah diperlukan landasan teori. Teori dan penelitian harus secara bersama berfungsi menambah pengetahuan ilmiah. Seorang peneliti ilmu hukum terutama dalam penelitian ilmu hukum empiris, tidak boleh menilai teori terlepas dari kenyataan fakta-fakta hukum yang ada di tengah masyarakat.¹⁷

Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori Kepastian Hukum, Teori Kewenangan, teori Penyelesaian sengketa.

¹⁵Soerjono Soekanto, 2012, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. 3, Jakarta: UI Press, hlm. 122.

¹⁶Abdurrozzaq Hasibuan, 2003, *Metode Penelitian*, Medan: Multi Grafika, hlm. 4.

¹⁷Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Cet. 1, Bandung: Mandar Maju, hlm. 137.

1) **Teori Kepastian Hukum**

Kepastian hukum Jan Michiel Otto mendefenisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:

- 1) Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih) konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena kekuasaan negara;
- 2) Instansi-instansi penguasaan atau pemerintah menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk kepadanya dan taat kepadanya;
- 3) Warga secara prinsipil menyesuaikan secara perilaku mereka terhadap aturan tersebut;
- 4) Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.

Menurut Sudikno Mertokusumo kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.¹⁸

¹⁸Asikin Zainal.20112. *Pengantar Tata Hukum Indonesia*. Rajawali Press. Jakarta

Teori kepastian hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak atas asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan umum dari kewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang dapat melindungi suatu hal lain. Peran pemegang hak harus memperoleh kepastian mengenai haknya dan adanya instruksi yang jelas bagi pemerintah. Hal ini diwujudkan dengan Pembebanan hak tanggungan atas sertifikat hak milik sebagai jaminan kredit perbankan yang bersifat *recht-kadaster*, sehingga dapat menjadi terwujud kepastian hukum.

2) Teori kewenangan Hukum

Istilah wewenang atau kewenangan disejajarkan dengan istilah “*authority*” dalam bahasa Inggris dan “*bevoegdheid*”¹⁹ dalam bahasa Belanda. *Authority* dalam *Black’s Law Dictionary* diartikan sebagai :

“*Legal power; a right to command or to act; the right and power of public officers to require obedience to their orders lawfully in scope of their public duties*”.²⁰ (Kewenangan atau wewenang adalah kekuasaan hukum untuk memerintah atau bertindak; hak atau kekuasaan pejabat publik untuk mematuhi aturan hukum dalam lingkup melaksanakan kewajiban publik).

¹⁹Hadjon mengatakan terkait dengan penggunaan istilah “wewenang” dan “*bevoegdheid*”. Istilah “*bevoegdheid*” digunakan dalam konsep hukum privat dan hukum publik; sedangkan “wewenang” selalu digunakan dalam konsep hukum privat. Philipus M. Hadjon, “Tentang Wewenang”, dalam *Yuridika*, No. 5 & 6, Tahun XII, September-Desember 1997, hlm. 1.

²⁰Henry Campbell Blac, 1990, *Black’s Law Dictionary*, USA: West Publishing, 1990. Cet. 6, hlm. 163.

Secara yuridis menurut menurut Indrohato sebagaimana dikutip oleh Efendie, pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum.²¹ M. Hadjon mengatakan bahwa:

“Kewenangan membuat keputusan hanya dapat diperoleh dengan 2 (dua) cara, yaitu dengan atribusi atau dengan delegasi. Atribusi adalah wewenang yang melekat pada suatu jabatan (Pasal 1 angka 6 UU No. 5 Tahun 1986, menyebutnya: wewenang yang ada pada badan atau pejabat tata usaha negara yang dilawankan dengan wewenang yang dilimpahkan). Kita berbicara tentang delegasi dalam hal ada pemindahan/pengalihan suatu kewenangan yang ada. Apabila kewenangan itu kurang sempurna, berarti bahwa keputusan yang berdasarkan kewenangan itu, tidak sah menurut hukum. Oleh sebab itu, pengertian-pengertian atribusi dan delegasi adalah alat-alat membantu untuk memeriksa apakah suatu badan berwenang atau tidak”.²²

Sejalan dengan pilar utama Negara hukum, yaitu asas legalitas (*legaliteits beginselenatauwetmatigheid van bestuur*), atas dasar prinsip tersebut bahwa wewenang pemerintahan berasal dari peraturan perundang-undangan. Dalam kepustakaan hukum administrasi terdapat 2 (dua) cara untuk memperoleh wewenang pemerintah, yaitu

²¹Paulus Efendie Lotulung, 1994, *Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 65.

²²Philipus M. Hadjon, et.al., 2011, *Pengantar Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, Cet. 11, hlm. 130.

: atribusi dan delegasi kadang-kadang juga mandat ditempatkan sebagai cara tersendiri untuk memperoleh wewenang.²³

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, dapat diambil pemahaman bahwa dalam kewenangan terdapat beberapa wewenang (*rechtsbevoegdheden*). Wewenang adalah kekuasaan untuk melakukan suatu tindakan hukum publik, misalnya wewenang untuk menandatangani atau menerbitkan surat-surat izin dari seorang pejabat atas nama Menteri sedangkan kewenangan tetap berada di tangan Menteri (delegasi wewenang).²⁴

Terkait dengan penelitian ini, maka kewenangan menjadi dasar berpijak bagi perbankan dalam memberikan kredit kepada pemilik hak tanggungan atas sertifikat hak milik satuan rumah susun

3) Teori Strategi Penyelesaian Sengketa

Istilah sengketa berasal dari terjemahan bahasa Inggris, yaitu *dispute*. Sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah *geeding* atau *process*.²⁵ Penggunaan istilah sengketa belum ada kesatuan pandangan dari para ahli, ada yang menggunakan istilah sengketa ada juga yang menggunakan istilah konflik. Kedua istilah tersebut sering digunakan para ahli. Ricard L. Abel menggunakan

²³Nur Basuki Winarno, 2008, *Penyalahgunaan Wewenang dan Tindak Pidana Korupsi*, Yogyakarta: Laksbang Mediatama, hlm. 70.

²⁴Prajudi Atmosudirjo, 1997, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm.76.

²⁵Anita D. A. Kolopaking, 2013, *Asas itikad Baik dalam Penyelesaian Sengketa, Kontrak Melalui Arbitrase*, PT. Alumni, Bandung, Hlm. 13

istilah sengketa, sedangkan Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin serta Nader dan Tudd menggunakan istilah konflik.

Ricard L. Abel mengemukakan pendapatnya yang dikutip dari bukunya Anita D. A. Kolopaking mendefinisikan sengketa (dispute) adalah:

“Pernyataan public mengenai tuntutan yang baik (inkonsisten) terhadap sesuatu yang bernilai”.

Sedangkan Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin mengemukakan pengertian sengketa

“persepsi mengenai perbedaan kepentingan (*perceived divergence of interest*) atau suatu kepercayaan bahwa aspirasi pihak-pihak yang bersengketa tidak dicapai secara simultan (secara serentak)”.

Selanjutnya Laura Nader dan Harry F. Todd Jr. mengartikan sengketa sebagai berikut:

“keadaan sengketa tersebut dinyatakan dimuka atau dengan melibatkan pihak ketiga, selanjutnya ia mengemukakan istilah pra sengketa dan sengketa, pra sengketa adalah keadaan yang mendasari rasa tidak puas seseorang. Sengketa itu sendiri adalah keadaan ketika para pihak menyadari atau mengetahui tentang adanya perasaan tidak puas tersebut”

Teori penyelesaian sengketa merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang kategori atau penggolongan sengketa atau

pertentangan yang timbul dalam masyarakat, faktor penyebab terjadinya sengketa dan cara-cara atau strategi yang digunakan untuk mengakhiri sengketa tersebut.²⁶ Sesuai dengan judul dan permasalahan yang penulis ajukan dalam permasalahan, maka untuk menganalisis hal tersebut dibutuhkan suatu teori mengenai penyelesaian sengketa, ada beberapa teori dari para ahli tentang penyelesaian sengketa, teori yang dipakai penulis adalah teori strategi penyelesaian sengketa yang²⁷ dipopulerkan oleh Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin ada lima strategi dalam penyelesaian sengketa sebagaimana yang dikutip dalam bukunya Anita D. A. Kolopaking yang berjudul *Asas itikad Baik dalam Penyelesaian Sengketa, Kontrak Melalui Arbitrase*, sebagai berikut:

1. *Contending* (bertanding), yaitu mencoba menerpakan suatu solusi yang lebih disukai oleh salah satu pihak atas pihak lainnya;
2. *Yelding* (mengalah), yaitu menurunkan aspirasi sendiri dan bersedia menerima kurang dari yang sebetulnya diinginkan;
3. *Problem solving* (pemecahan masalah), yaitu mencari alternatif yang memuaskan aspirasi kedua belah pihak;
4. *With drawing* (menarik diri), yaitu, memilih meninggalkan situasi sengketa, baik secara fisik maupun psikologis;
5. *Inaction* (diam), yaitu tidak melakukan apa-apa.

²⁶ Juwita Tarochi boboy, DKK, 2020, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G.Pruitt dan Jeffrey Z.Rubin*, volume 13 Nomor 2, , Hlm. 807

²⁷ Anita D. A. Kolopaking.2013. *asas itikad baik dalam penyelesaian sengketa kontrak melalui Arbitrase*. Bandung. PT Alumni. Hlm. 13

Selanjutnya ahli antropologi hukum juga mengemukakan pendapatnya tentang cara-cara penyelesaian sengketa yang terjadi dalam masyarakat baik dalam masyarakat modern maupun tradisional. Laura Nader dan Harry F. Todd Jr mengemukakan tujuh cara itu meliputi :

1. *Lumping* (membiarkan saja);
2. *Avoidance* (mengajak);
3. *Coercion* (paksaan);
4. *Negotiation* (perundingan);
5. *Mediation* (mediasi);
6. *Arbitration* (arbitrase);
7. *Adjudication* (peradilan).²⁸

Ketujuh cara tersebut penulis uraikan penjelasnya satu persatu sebagai berikut:

Lumping (membiarkan saja) yaitu, pihak yang merasakan perlakuan yang tidak adil, gagal dalam upaya untuk menekankan tuntutanannya. Dia mengambil keputusan untuk mengabaikan saja masalah atau isu yang menimbulkan tuntutanannya dan dia meneruskan hubungan-hubungannya dengan pihak yang dirasakan merugikan. Ini dilakukan karena berbagai kemungkinan seperti kurangnya faktor informasi mengenai bagaimana proses mengajukan keluhan itu keperadilan, kurangnya akses ke lembaga peradilan atau sengaja tidak

²⁸ *Ibid*, Hlm. 14

diproses ke pengadilan karena diperkirakan bahwa kerugiannya lebih besar dari keuntungannya (dari arti materil maupun kejiwaannya).²⁹

Avoidance (mengajak) yaitu, pihak yang mersa dirugikan, memilih untuk mengurangi hubungan-hubungan dengan pihak yang merugikannya atau untuk sama sekali menghentikan hubungan tersebut.³⁰

Coercion (paksaan) yaitu, satu pihak memaksakan pemecahan kepada pihak lain. Hal ini bersifat unilateral. Tindakan yang bersifat memaksakan ini atau ancaman untuk menggunakan kekerasan, pada umumnya mengurangi kemungkinan penyelesaian secara damai.³¹

Negotiation (perundingan) yaitu, dua pihak yang berhadapan merupakan para pengambil keputusan. Pemecahan dari masalah yang dihadapi dilakukan oleh mereka berdua, mereka sepakat tanpa adanya pihak ketiga yang mencampurinya. Kedua belah pihak saling meyakinkan, jadi mereka membuat aturan mereka sendiri dan tidak memecahkannya dengan bertitik tolak dari aturan-aturan yang ada.³²

Mediation (mediasi) yaitu, pihak ketiga yang membantu kedua belah pihak yang berselisih pendapat untuk menemukan kesepakatan. Pihak ketiga dapat ditentukan oleh kedua belah pihak

²⁹*Ibid*, Hlm. 14

³⁰*Ibid*, Hlm. 14

³¹*Ibid*, Hlm. 14-15

³²*Ibid*, Hlm. 15

yang bersengketa, atau ditunjuk oleh pihak yang berwenang untuk itu.³³

Arbitration (arbitrase) yaitu, dua belah pihak yang bersengketa sepakat untuk meminta perantara pihak ketiga, arbitrator, dan sejak semula telah setuju bahwa mereka akan menerima keputusan arbiter itu.³⁴

Adjudication (peradilan) yaitu, pihak ketiga mempunyai wewenang untuk mencampuri masalah, lepas dari keinginan para pihak yang bersengketa.³⁵

Teori strategi penyelesaian sengketa tersebut dalam penelitian ini sangat penting dimana teori tersebut akan digunakan oleh penulis sebagai pisau analisis untuk mengungkapkan fenomena-fenomena hukum, baik dalam tataran normatif maupun emperis, khususnya menganalisis permasalahan yang diangkat oleh penulis yaitu Presfektif Hukum Pembebanan Hak Tanggungan Atas Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Kredit Perbankan.

2. Kerangka Konseptual

1. Hak Tanggungan

a. Pengertian, dan Unsur-unsur Hak Tanggungan

Sejak tahun 1960 telah terjadi perombakan mendasar terhadap KUH.Perdata Indonesia. Pada tanggal 24 September 1960 telah disahkan Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5

³³ *Ibid*, Hlm. 15

³⁴ *Ibid*, Hlm. 15.

³⁵ *Ibid* Hlm. 15

tahun 1960 yang bertujuan untuk melakukan unifikasi hukum pertanahan Nasional. Kelahiran Undang-undang pokok Agraria telah membawa perombakan fundamental terhadap hukum pertanahan Indonesia pada umumnya dan ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai lembaga hak jaminan atas hak atas tanah pada khususnya. Undang undang Pokok Agraria dalam hubungannya dengan lembaga hak jaminan memberikan penggarisan sebagai berikut :

- 1) Mencabut Buku Kedua kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotik yang masih berlaku pada saat diberlakukannya Undang-undang Pokok Agraria;
- 2) Undang-undang Pokok Agraria menentukan adanya lembaga jaminan atas hak atas tanah yang diberi nama dengan sebutan “Hak Tanggungan”, yang selanjutnya akan diatur dalam Undang undang tersendiri;
- 3) Adapun hak-hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan tersebut adalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan sebagaimana tercantum dalam Pasal 25, Pasal 33 dan Pasal 39 Undang-undang Pokok Agraria;

- 4) Selama Undang-undang hak Tanggungan yang dimaksud belum terbentuk, maka untuk “sementara” yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hipotik tersebut dalam Kitab Undang-undang Hukum perdata Indonesia dan *crediet verband* tersebut dalam S.1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S.1937-190 (Pasal 57).

Berdasarkan ketentuan-ketentuan UUPA tersebut, maka UUPA menciptakan suatu lembaga hukum jaminan yang baru yang menggantikan hipotik dan *crediet verband*, yaitu lembaga jaminan “Hak Tanggungan” tetapi lembaga hak tanggungan itu akan diatur lebih lanjut dalam Undang-undang tersendiri.

Demikian secara essensial Hak Tanggungan itu lahir atau sudah ada sejak terbentuknya dan berlakunya UUPA yang diatur di dalam Pasal 51. Sambil menunggu terbentuknya Undang undang Hak Tanggungan dan selama itu yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan mengenai hipotik dan *crediet verband* dalam S1908-542 jo 1937-190. Dengan kata lain selama belum terbentuknya Undang-undang yang mengatur tentang hak tanggungan adalah yang mempergunakan ketentuan-ketentuan mengenai hipotik dan *crediet verband*.

Pada tanggal 9 April 1996 akhirnya ditetapkanlah Undang-undang mengenai Hak Tanggungan yaitu Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 yang terdiri atas 11 bab dan 31 pasal. Dengan telah

diundangkannya Undang-undang ini maka keseluruhan ketentuan mengenai Hak tanggungan diatur dalam undang-undang nasional. Tidak lagi berlangsung dualisme berupa Hak Tanggungan, yang untuk melengkapinya sendiri yang sudah ada, masih menggunakan sebagian ketentuan hipotik dan *crediet verband*. Dengan demikian terciptalah unifikasi di bidang hukum tanah Nasional, khususnya hukum jaminan mengenai tanah, sesuai dengan tujuan Undang-undang Pokok Agraria.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, 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 yang lain.³⁶

2. Rumah Susun

A. Tinjauan Umum dan Pengertian Rumah Susun

Sebelum membahas pengertian rumah susun, maka terlebih dahulu harus mengetahui dasar hukum pelaksanaan rumah susun di Indonesia, yaitu : Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108,

³⁶ Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan Dengan Tanah

Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252), (selanjutnya disebut UU Rusun) dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188).

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang istrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama”.³⁷ Berdasarkan pengertian tersebut, ada beberapa konsep penting terkait rumah susun :

- a. Satuan rumah susun yang selanjutnya disebut sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.³⁸
- b. Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri

³⁷ Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

³⁸ *Ibid.*, Pasal 1 angka 3

rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.³⁹

- c. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.⁴⁰
- d. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.⁴¹

B. Jenis Rumah Susun

Berdasarkan UU Rusun, dapat diketahui ada 4 (empat) jenis Rumah Susun:

- a. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.⁴²
- b. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.⁴³

³⁹*Ibid.*, Pasal 1 angka 4

⁴⁰*Ibid.*, Pasal 1 angka 5

⁴¹*Ibid.*, Pasal 1 angka 6

⁴²*Ibid.*, Pasal 1 angka 7

⁴³*Ibid.*, Pasal 1 angka 8

- c. Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.⁴⁴
- d. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.⁴⁵

Pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun Negara merupakan tanggung jawab pemerintah⁴⁶ sedangkan pembangunan rumah susun komersial dapat dilaksanakan oleh setiap orang.⁴⁷

3. Tinjauan Umum Perjanjian Kredit

A. Pengertian Perjanjian Kredit

Sebenarnya kata “kredit” itu berasal dari kata bahasa Romawi yaitu *credere* yang artinya “percaya”. Bila dihubungkan dengan Bank, maka terkandung pengertian bahwa Bank selaku Kreditur percaya meminjamkan uang kepada nasabah/ calon Debitor, karena debitor dapat dipercaya kemampuannya untuk atau membayar lunas pinjamannya setelah jangka waktu yang ditentukan. Kredit disebutkan sebagai

⁴⁴*Ibid.*, Pasal 1 angka 9

⁴⁵*Ibid.*, Pasal 1 angka 10

⁴⁶*Ibid.*, Pasal 15 ayat 1

⁴⁷*Ibid.*, Pasal 16 ayat 1

berikut 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.⁴⁸

Selain itu pengertian perjanjian kredit dapat kita lihat dari definisinya yang diberikan oleh beberapa sarjana antara lain seperti yang dikemukakan oleh Ridwan Syahrani bahwa perjanjian kredit itu adalah suatu persetujuan antara dua pihak, yaitu pihak pertama dengan pihak kedua. Pihak pertama adalah Bank atau kreditur untuk menyerahkan sejumlah uang kepada pihak kedua atau debitur untuk menyerahkan sejumlah uang yang telah diterimanya, setelah jangka waktu tertentu dengan sejumlah bunga, imbalan atau pembagian keuntungan. Perjanjian tidak menetapkan kapan debitur harus memenuhi itu, maka untuk pemenuhan prestasi debitur itu harus tertulis dengan tegas didalam perjanjian tersebut, agar ia memenuhi kewajibannya.⁴⁹ Sedangkan Mariam Darus Badruzaman memberikan definisi bahwa perjanjian kredit adalah perjanjian pendahuluan dalam penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman yang mengenai hubungan hukum antara

⁴⁸Pasal 1 butir 10 Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 Tentang Perbankan

⁴⁹<https://adoc.tips/bab-ii-tinjauan-umum-tentang-perjanjian-kredit-perjanjian-ja.html> di akses pada tanggal 21 September 2021 pukul 14.32

keduanya. Perjanjian ini bersifat konsensual, obligatoir, sedangkan dalam penyerahan uangnya sendiri bersifat riil.⁵⁰

Pada saat penyerahan uang dilakukan barulah berlaku ketentuan yang dituangkan dalam model perjanjian kedua belah pihak. Perjanjian kredit ini perlu mendapatkan perhatian khusus baik oleh Bank sebagai kreditur maupun oleh nasabah sebagai debitur, karena :

1. Perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan suatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.
2. Perjanjian kredit sebagai alat bukti mengenai batas-batas hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur.
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring.

Perjanjian kredit yaitu secara tertulis, sedangkan wujudnya merupakan kebebasan kedua belah pihak sesuai dengan yang dikehendaki. Perjanjian kredit dapat dilakukan dengan akta dibawah tangan atau dengan akta otentik.⁵¹

⁵⁰Badruzaman, Mariam Darus. 2004. *Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*. Bandung: Mandar Maju.

⁵¹Pasal 8 ayat (2) Undang-undang nomor 10 tahun 1998 Tentang Perbankan

G. Metode Penelitian

Penelitian adalah salah satu cara yang tepat untuk memecahkan masalah. metode merupakan jalan menuju norma-norma yang mengatur perbuatan atau tingkah laku masyarakat melalui pembentukan atau perumusan suatu norma/aturan sebagai pedoman hidup bermasyarakat.⁵²Selain itu, penelitiann juga dapat dipergunakan untuk menentukan, mengembangkan dan menguji kebenaran. Penelitian dilaksanakan untuk mengumpulkan data guna memperoleh pemecahan masalah atau mendapat jawaban atas pokok-pokok permasalahan yang dirumuskan, sehingga diperlukan rencana yang sistematis, metodologi yang merupakan suatu logika yang menjadi dasar suatu penelitian ilmiah. Seseorang dalam melakukan penelitian harus memerhatikan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya.

1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah Yuridis Empiris yaitu penelitian yang menekankan pada penggunaan norma-norma hukum secara tertulis serta didukung dengan data yang dikumpul di lapangan dan hasil wawancara dengan narasumber dan informan sebagai data pendukung. Penelitan yuridis empiris ini dari kata yuridis yang berarti hukum dilihat sebagai norma atau *das sollen* karena dalam membahas permasalahan penelitian ini menggunakan bahan-bahan hukum (baik hukum yang tertulis maupun hukum yang tidak tertulis) dan juga berasal dari bahasa empiris yang berarti hukum sebagai kenyataan

⁵²Bahder Johan Nasution. 2008. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju. hlm. 13.

sosial kultural atau *das sein*. Penelitian ini maksudnya adalah bahwa dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang di peroleh di lapangan. Penelitian ini juga menggunakan data serta melakukan wawancara terbuka di kantor Bank Tabungan Negara Cabang Kota Medan terkait hak tanggungan atas sertifikat hak milik sebagai jaminan kredit perbankan.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis yakni suatu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran tentang realitas pada obyek yang diteliti secara obyektif. Penelitian ini menekankan suatu variabel yakni pengembangan model pendidikan berbasis kompetisi. Penelitian deskriptif analitis berorientasi pemecahan masalah karena sesuai dengan aplikasi aturan hukum dalam memecahkan masalah. Metode ini berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberikan gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum.

3. Sumber data penelitian

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder⁵³ melalui penelaahan dokumen-dokumen yang mendukung penelitian ini. Data sekunder terdiri dari:

- a. Bahan-bahan hukum primer, yang dalam penelitian ini terdiri dari: Undang-Undang Dasar 1945, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Republik Indonesia No.5 Tahun 1960, Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996, Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998, Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011, Tentang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah RI Nomor 37 Tahun 1998, Tentang Peraturan Jabatan Pembuat akta Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

⁵³Data sekunder adalah data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer yang diperoleh dari perpustakaan dan koleksi pustaka pribadi penulis, yang dilakukan dengan cara studi pustaka atau literatur.

- b. Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu dalam menganalisis dan memahami bahan hukum primer, yang meliputi buku-buku tentang Hukum hak tanggungan, Hukum hak milik, Hukum jaminan, hukum perbankan buku tentang pertanahan dan buku-buku yang relevan dengan penelitian ini.
- c. Bahan hukum tertier merupakan bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tertier dapat berupa kamus hukum, ensiklopedia dan lain-lain.⁵⁴

4. Teknik pengumpulan data

Alat pengumpul data dalam penelitian ini adalah menggunakan studi kepustakaan (*library research*) yaitu dengan mengkaji dokumen hukum berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku, literatur dari para pakar yang relevan dengan objek penelitian. Dokumen dimaksud berasal dari buku-buku, tesis, jurnal serta karya ilmiah.

Untuk mendukung data sekunder tersebut, peneliti juga menggunakan studi lapangan (*field research*) berupa wawancara terbuka dengan informan yang ada di Kantor Bank Tabungan Negara Cabang Kota Medan.

⁵⁴Johnny Ibrahim. 2006. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing. hlm. 46.

5. Analisi data

Analisis data adalah suatu proses mengatur urutan data, membuatnya ke dalam suatu pola, kategori, dan suatu uraian dasar.⁵⁵ Dalam suatu penelitian tentunya sangat diperlukan analisis data yang berguna untuk membahas rumusan permasalahan yang diteliti. Hal ini dikarenakan analisis data merupakan bagian dari kegiatan dalam kegiatan yang berupa melakukan kajian atau telaah terhadap hasil pengelolaan data yang dibantu dengan teori-teori yang telah didapatkan sebelumnya.⁵⁶

Data yang diperoleh baik melalui penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan akan dianalisis dengan menggunakan pendekatan kualitatif, yaitu suatu penelitian yang menghasilkan data-data deskriptif analisis dan apa yang dinyatakan oleh informan secara tertulis atau lisan, yang dipelajari dan diteliti sebagai sesuatu yang utuh.⁵⁷

Analisis data yang di gunakan dalam penelitian ini adalah analisis data Kwalitatif dengan metode;

- a. Data yang terkumpul berupa kalimat pernyataan dan dan bersifat informasi
- b. Hubungan antara variabel tidak dapat diukur dengan angka
- c. Sampel bersifat nonprobabilitas atau di tentukan secara purposive
- d. Pengumpulan data menggunakan pedoman observasi dan wawancara
- e. Penelitian tidak selalu menggunakan teori yang relevan.

⁵⁵Lexi J. Moleong. 2014. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosda Karya. hlm. 103.

⁵⁶Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Op.Cit.*, hlm. 183.

⁵⁷Soerjono Soekanto. 2012. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press. hlm. 250.

BAB II

Hubungan Antara Hak Milik Satuan Rumah Susun Sebagai Objek Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah Dimana Bangunan Rumah Susun Tersebut Berdiri

A. Hak Milik Satuan Rumah Susun

Hak milik (*eigendom*) merupakan salah satu jenis hak kebendaan yang diatur dalam Buku II *Burgerlijk Wetboek* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, disingkat KUH Perdata). Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hak milik atas tanah dicabut dari Buku II KUH Perdata dan diatur dalam UUPA. Sehingga cara memperoleh, peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak milik atas tanah berbeda dengan apa yang diatur dalam Buku II KUH Perdata.⁵⁸

Sebelum membahas tentang status tanah tempat berdirinya satuan rumah susun penulis akan membahas terlebih dahulu apa yang disebut dengan satuan rumah susun dan hak milik. Menurut Peraturan Menteri PUPR No.23/PRT/M/2018/Tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS), pengertian Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

⁵⁸ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2000. *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Yogyakarta: Liberty, Hlm. 41.

Menurut Undang-undang Rumah Susun bahwa rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah Negara atau hak pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk rumah susun yang dibangun di atas tanah yang dikuasai dengan hak pengelolaan, wajib menyelesaikan status hak guna bangunannya terlebih dahulu sebelum menjual satuan rumah susun yang bersangkutan.

Hak milik secara bahasa berarti penguasaan terhadap sesuatu atau sesuatu yang dimiliki. Hubungan seseorang dengan sesuatu harta yang diakui secara sah yang menjadikannya mempunyai kekuasaan khusus terhadap harta tersebut sehingga ia dapat melakukan tindakan hukum terhadap harta itu.

Pengertian Hak milik dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (“UUPA”) diatur dalam Pasal 20 ayat (1) yang berbunyi: “Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah ...”

Penjelasan Pasal 20 UUPA mengatakan bahwa hak milik adalah hak yang "terkuat dan terpenuh" yang dapat dipunyai orang atas tanah. Kata-kata "terkuat dan terpenuh" itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan, bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang “terkuat” (artinya: paling) dan terpenuh.

Mengenai hak milik diatur dalam Bab Ketiga Pasal 570 – 624 KUH Perdata. Pasal 570 KUH Perdata menerangkan bahwa hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas

terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, dengan tidak mengurangi kemungkinan akan adanya pencabutan hak tersebut demi kepentingan umum berdasarkan atas ketentuan undang-undang dengan disertai pembayaran ganti rugi. Dengan demikian hak milik dapat dikatakan sebagai hak kebendaan yang paling utama apabila dibandingkan dengan hak kebendaan yang lain.

Adapun ciri-ciri hak milik adalah sebagai berikut:⁵⁹

1. Hak milik merupakan hak induk terhadap hak kebendaan lainnya.
2. Hak milik merupakan hak yang selengkap-lengkapnyanya.
3. Hak milik bersifat tetap, artinya tidak akan lenyap terhadap hak kebendaan yang lain.
4. Hak milik merupakan inti dari kebendaan yang lain

Meskipun hak milik merupakan hak kebendaan yang paling utama, terhadap hak milik terdapat beberapa pembatasan, yaitu:⁶⁰

1. Undang-undang dan peraturan umum
2. Tidak menimbulkan gangguan
3. Kemungkinan adanya pencabutan hak (*onteigening*).
4. Hukum tetangga
5. Penyalahgunaan hak.

Secara umum cara memperoleh hak milik diatur dalam Pasal 584 KUH Perdata, yaitu:⁶¹

⁵⁹Ibid., hal 41

⁶⁰ Ibid..hal 48

1. Pemilikan/pendakuan (*toeeigening*)
2. Perlekatan/ikutan (*natrekking*)
3. Daluwarsa/lampaunya waktu (*verjaring*)
4. Pewarisan (*erfopvolging*), baik menurut undang-undang maupun surat wasian.
5. Penunjukan/penyerahan (*levering*)

Selain diatur dalam Pasal 584 KUH Perdata, cara memperoleh hak milik juga diatur dalam pasal-pasal diluar Pasal 584 KUH Perdata, yaitu:⁶²

1. Penjadian benda (*zaaksvorming*)
2. Penarikan buahnya (*vruchttrekking*)
3. Persatuan benda (*vereniging*)
4. Pencabutan hak (*onteigening*)
5. Perampasan (*verbeurdverklaring*)
6. Pencampuran harta (*boedelmenging*)
7. Pembubaran dari sebuah badan hukum
8. *Abandonnement*

Sedangkan cara berakhirnya hak milik adalah sebagai berikut:⁶³

1. Karena orang lain memperoleh hak milik itu dengan salah satu cara untuk memperoleh hak milik di atas.
2. Karena binasanya benda.
3. Karena pemegang hak milik melepaskan hak milik atas benda tersebut.

⁶¹ Ibid..hal 50

⁶² Ibid..hal 62

⁶³ Ibid..hal 82

Hak milik satuan rumah susun sendiri merupakan hak kebendaan yang dimiliki oleh pemegang kekuasaan atas ruangan bangunan yang berdiri diatas tanah hak bersama. Rumah susun sendiri memiliki beberapa hak milik bersama termasuk saluran listrik, dinding, lampu, dan tumbuhan yang yang hidup dipekarangan bersama rumah susun. Sehingga kepemilikan satuan rumah susun mengakibatkan peristiwa hukum yang berbeda dengan hak milik kebendaan lainnya.

Prof. Boedi Harsono menjelaskan bahwa hak milik adalah hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memberikan kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.⁶⁴

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

B. Hak Milik Satuan Rumah Susun Sebagai Objek Hak Tanggungan

Konsep kepemilikan hak atas tanah pada satuan rumah susun tidaklah sepenuhnya menganut asas pemisahan horizontal karena kepemilikan bersama

⁶⁴Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaanya*. Jakarta: Djambatan hal 23

dari keseluruhan kepemilikan hak atas satuan bangunan rumah susun bukan merupakan kepemilikan perorangan sebagaimana yang dianut asas pemisah horizontal Undang-undang pokok Agraria.⁶⁵ Pasal 44 ayat (1) seorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sewa.

Dalam pasal 4 diberikan perumusan tentang apa yang diartikan dengan istilah hak sewa untuk bangunan dari perumusan ini ternyata bahwa hak sewa ini hanya merupakan sementara hak pakai yang bersifat khusus. Karena ada sifat khusus dari hak sewa ini maka disebut juga setara tersendiri. Hak sewa dalam pasal 4 ini hanya boleh dilakukan untuk mendirikan bangunan.⁶⁶

Pemilik hak atas bangunan maupun tanah tidak dapat dilakukakan begitu saja tanpa memperhatikan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku menurut pasal 46 ayat (1) dan (2) Undang-undang Rumah susun menentukan bahwa hak kepemilikan atas rumah susun merupakan hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan juga meliputi hak pemilik bersama atas apa yang disebut dengan bagian bersama, tanah bersama dimana semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan kepemilikan satuan rumah susun yang bersangkutan.

System *kondominium* adalah pengaturan pemilik bersama atas sebidang tanah dengan bangunan fisik di atasnya, karena itu pemecahan masalahnya selalu dikaitkan dengan hukum yang mengatur tanah. Menteri Negara Agraria/ Kepala

⁶⁵ Enam Ramelan. *Op.cit.* hal 4

⁶⁶ Gouwgioksiong, Soekahar Badwi. 1960. *Tafsir Undang-undang Pokok Agraria*. Jakarta. Kinta hal 124

badan pertanahan Nasional menyatakan bahwa Rumah Susun merupakan terjemahan dari kata-kata *Condominium*, *flat*, atau *apartement*. Kondominium berasal dari kata *condominium* jika dipenggal *Co* berarti bersama-sama berarti pemilik istilah yang dipakai berbeda menurut system hukum yang bersangkutan.

Bagian-bagian yang bersifat perseorangan dan terpisah dikelola sendiri oleh pemilik satuan rumah susun yang bersangkutan, sedangkan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dikelola secara bersama oleh seluruh pemilik satuan rumah susun melalui perhimpunan penghuni dan pemilik rumah susun.

Stara Title dapat diartikan juga atas lapisan yang dikatakan hak atas lapisan adalah hak seseorang atau suatu pihak untuk dapat memiliki suatu ruangan dan bangunan yang berada diatas tanah atas bangunan orang lain. Hak milik satuan rumah susun merupakan lembaga hukum baru di Indonesia.⁶⁷

Undang-undang Nomor 20 tahun 2011 Tentang Rumah Susun merupakan revisi dari Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun. Undang-Undang Rusun 1985 sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan hukum, kebutuhan masyarakat dan kebutuhan setiap orang dan partisipasi masyarakat sehingga perlu diganti. Sehingga timbul pertanyaan mengenai Apa karakteristik satuan rumah susun sebagai objek jaminan, Lembaga jaminan apa yang membebani satuan rumah susun.

Hak milik atas satuan rumah susun adalah suatu hak atas tanah hasil modifikasi dari hukum adat oleh Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 dan mengandung prinsip-prinsip yang diperkenankan oleh Undang-undang Pokok

⁶⁷Enam Ramelan *Op.cit.*.Hal 6

Agraria. Pasal 46 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 disebutkan bahwa hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik yang bersifat perseorangan dan terpisah, dan selanjutnya pada Pasal 46 ayat (2) disebutkan bahwa hak atas satuan rumah susun meliputi hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan atas NPP, yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan. Jadi, dalam hak milik atas satuan rumah susun terdapat dua unsur pemilikan yaitu pemilikan perseorangan yang dapat dimiliki secara terpisah, dan unsur pemilikan bersama.

Hak milik atas satuan rumah susun bukan hak penguasaan atas tanah, melainkan hak atas satuan rumah susun tertentu, yang menurut Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun meliputi juga satu bagian tertentu sebesar nilai perbandingan proposional dari hak atas tanah bersama di atas mana rumah susun yang bersangkutan berdiri. Asas hukum agraria menghapuskan sistem dualisme. Saat ini, semua hak atas tanah yang sebelumnya berdasarkan hukum barat atau hukum adat telah berubah menjadi suatu sistem baru berdasarkan hukum adat, namun hukum adat dimodifikasi oleh prinsip-prinsip yang diperkenalkan dalam Undang-undang Pokok-Pokok Agraria.

Berdasarkan uraian di atas, hak milik atas satuan rumah susun dalam hal ini pemilikan perseorangan, berupa satuan rumah susun, tidak serta merta memiliki tanah tempat gedung satuan rumah susun tersebut dibangun, melainkan tanah tersebut adalah milik bersama yang tidak dapat terpisahkan dari para pemilik satuan rumah susun yang bersangkutan, sedangkan besaran yang

pemilikan dari masing-masing pemilik satuan rumah susun ditentukan oleh nilai perbandingan proposional, dan tanah dimaksud disebut tanah bersama. Berdasarkan hal tersebut, hak milik atas satuan rumah susun berkesesuaian dengan pemilikan menurut hukum adat yang berasaskan pemisahan horizontal.

Didalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 terdapat 2 (dua) hak satuan rumah susun antara lain tanah hak milik dan tanah wakaf. Rumah susun yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak atas tanah yang penguasaannya berdasarkan hak milik atau hak guna bangunan. Dan rumah susun yang dapat dibebani atau dijadikan jaminan fidusia adalah hak atas tanah yang penguasaannya berdasarkan hak pakai atas tanah negara. Diatur dalam Pasal 47 ayat (5) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 ;SHM rumah susun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan.

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 objek jaminan untuk kredit dan diikat dengan Hak Tanggungan. Berdasarkan hal tersebut dimaksudkan untuk mengkaji mengenai dimungkinkannya rumah susun menjadi objek jaminan.

Pinjam meminjam uang sebagai suatu yang sangat 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.

Pinjaman bank dalam melaksanakan fungsi intermediernya. Menurut Pasal 1 ayat (2) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 juncto Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (selanjutnya disebut sebagai Undang-undang 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) Undang-undang 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 Undang-undang Perbankan. Salah satu yang mendapat penilaian secara seksama oleh bank sebelum memberikan

kredit adalah jaminan. Dengan demikian dasar dari pada kredit adalah kepercayaan.⁶⁸

Dalam kegiatan kredit perbankan penyerahan 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.

Adapun fungsi dari jaminan kreditor⁶⁹:

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

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

⁶⁸ Johannes Ibrahim, 2004, *Cross Defaull & Cross Collaterall Dalam Upaya Penyelesaian Kredir Bernasalah*, Badung, PT Refika aditama, hal 17

⁶⁹ Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama hal 55

(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, rumah susun 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*.

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. 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.

Jaminan kebendaan dapat dibedakan menjadi :

1. Hak Tanggungan dalam bahasa Indonesia hak tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan sedangkan jaminan itu sendiri berarti tanggungan atas pinjaman yang diterima dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah,⁷⁰ 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 Nomor 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.⁷¹
2. Jaminan Fidusia istilah fidusia berasal dari bahasa belanda yaitu *fiducie* sedangkan bahasa Inggris disebut *fiduciary transfer of ownership*, yang diartikan kepercayaan didalam berbagai literaturum Fidusia lazim disebut dengan istilah *Eigendom overdraft* (FOE) yaitu penyerahan hak milik berdasarkan atas kepercayaan⁷² didalam Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda

⁷⁰Salim Hs. 2017. Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia. Jakarta PT. Raja Grafindo Persada. Hal 95

⁷¹ Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

⁷²Salim Hs. *Op.cit.* hal 55

atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya yang diadakan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda itu.⁷³

3. Gadai/*pand* istilah gadai berasal dari terjemahan bahasa Belanda Kata *Pand* atau *pledge* atau *pawn* bahasa Inggris pengertian gadaai tercantum dalam (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. Pengeritan gadai yang tercantum dalam pasal 1150 KUHPerdara ini sangat luas tidak hanya mengatur tentang pembebanan jaminan atas barang bergerak tetapi juga mengatur tentang kewenangan kreditur untuk mengambil pelunasannya dan mengatur eksekusi barang gadai apabila debitur lalai dalam melaksanakan kewajibannya.⁷⁴

Terkait dengan jaminan kebendaan dalam kegiatan perbankan, maka objek yang menjadi jaminan kebendaan tersebut semakin luas. Objek yang berkembang

⁷³Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 42 Tahun 2009 Tentang Jaminan Fidusia

⁷⁴ Salim Hs. *Op.cit.*. Hal 34

saat ini yang dapat menjadi objek jaminan adalah satuan rumah susun. Satuan 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 Pasal 47 ayat (5) Undang-undang Rumah Susun dikatakan, “SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-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, satuan 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 Nomor 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 UUHT 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 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.

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

Perbuatan hukum yang berkaitan dengan sarusun selalu dihubungkan dengan tanah dimana bangunan rumah susun itu berdiri atau dibangun. Maka sebagai akibat dari satuan rumah susun tidak terlepas dari tanah, maka titik tolak pengaturannya berdasarkan Hukum Tanah Nasional dan hal ini merupakan

konsekuensi logis adanya unifikasi Hukum Tanah sejak tanggal 24 September 1960, dimana semua ketentuan Buku II KUHPerdara sepanjang mengatur bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dinyatakan tidak berlaku lagi kecuali mengenai hipotik.⁷⁵

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

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

Sehubungan hal tersebut dengan lingkup hukum perdata, yang mana tentang kewenangan berbuat sesuatu atas tanah, maka pemegang hak dapat melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut. Hal ini juga terjadi pada pemegang hak milik satuan rumah susun, yang mana hak milik tersebut

⁷⁵ Adrian Sutedi, 2010. *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Cetakan ke-1, Jakarta : Sinar Grafika, hal. 196

memberikan kewenangan kepada mereka agar dapat melakukan berbagai tindakan hukum seperti jual beli, hibah atau yang lebih khusus dibahas disini yaitu untuk dijadikan jaminan utang.

Kepastian hukum yang di populerkan oleh Sudikno Mertokusumo menjelaskan bahwa hukum harus di jalankan dengan cara yang baik dan adanya pengaturan hukum dalam perundang undang-undangan yang di buat oleh pihak berwenang, sehingga dapat melindungi hak asasi manusia dengan adanya aturan yang jelas (Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011) terlihat adanya kepastian hukum yang dibuat oleh pemerintah untuk memberikan kejelasan bagi masyarakat yang membutuhkan pinjaman (kreditor) perbankan menjadikan jaminan atas hak milik atas satuan rumah susun dalam hal prestasi.

C. Hak Atas Tanah Terhadap Tempat Berdirinya Rumah Susun

Rumah susun yang berdiri di atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan (HPL) yang pendiriannya didasarkan pula pada perjanjian Bangun Guna Serah (BGS) memiliki potensi sengketa dikemudian hari apabila pendirian hak atas tanah diatas Hak Pengelolaan dan perjanjian BGS tersebut berakhir. Akibat hukum yang terjadi apabila jangka waktu perjanjian BGS dan HGB berakhir adalah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun untuk pertokoan di atas tanah Hak Pengelolaan secara hukum hapus. Tanah Hak Pengelolaan hanya dapat dibangun rumah susun apabila tanah tersebut dilekati dengan Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai (HP). HGB dan HP memiliki jangka waktu penggunaan dan apabila jangka waktu tersebut berakhir maka Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun juga akan hapus. Perlindungan hukum bagi pemegang Hak

Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah dapat dilakukan perpanjangan HGB di atas Hak Pengelolaan.

Keterbatasan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) dalam pembangunan di Indonesia, menekankan pada pihak pemerintah baik pemerintah pusat maupun daerah untuk mencari jalan alternatif guna melancarkan proses pembangunan yang berkesinambungan. Salah satu alternatif yang dapat digunakan yaitu melalui sistem Bangun Guna Serah (BGS). Pada sistem ini pihak pemerintah bekerjasama dengan pihak swasta untuk melakukan suatu pembangunan atau infrastruktur tanpa perlu pengeluaran biaya anggaran negara.

Barang milik negara ataupun daerah yang berupa tanah dapat dimanfaatkan dengan menggunakan sistem BGS sebagaimana ketentuan dalam Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah, yang isinya sebagai berikut:⁷⁶

Bentuk-bentuk pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa:

- a. Sewa
- b. Pinjam pakai
- c. Kerjasama pemanfaatan
- d. Bangun guna serah dan bangun serah guna

BGS atau biasa disebut sebagai *Build Operate and Transfer* (BOT) adalah perjanjian antara dua pihak, dimana pihak pertama menyerahkan penggunaan tanahnya untuk didirikan suatu bangunan di atasnya oleh pihak kedua, dan pihak

⁷⁶ Pasal 20 Peraturan pemerintah Nomor 6 tahun 2006 Tentang pengelolaan barang milik Negara/ Daerah.

kedua berhak mengoperasikan atau mengelola bangunan tersebut dalam jangka waktu tertentu, dengan memberikan fee atau tanpa fee kepada pihak pertama, dan pihak kedua wajib mengembalikan tanah beserta bangunan di atasnya dalam keadaan dapat dan siap dioperasikan kepada pihak pertama setelah jangka waktu operasional berakhir⁷⁷

Mendasar pada pengertian diatas, sistem BGS dapat dilaksanakan sejak adanya kesepakatan atau perjanjian di antara pemilik tanah dengan pihak yang akan membangun infrastruktur. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 dalam klausulanya menyatakan bahwa BGS dapat dilaksanakan dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Sistem ini memberikan keuntungan bagi pihak swasta yang melakukan perjanjian BGS dengan pemilik tanah untuk mengembangkan bisnisnya dalam kurun waktu 30 tahun

Pada banyak fakta di lapangan, perjanjian yang dibuat antara pemilik tanah dengan pihak swasta melalui sistem BGS memberikan kewenangan kepada pihak tersebut selama jangka waktu tertentu dapat mengalihkan atau mengoperkan Hak yang diberikan kepadanya baik itu merupakan Hak Guna Bangunan ataupun Hak Pakai untuk dipecah-pecah dan dialihkan kepada pihak ketiga.

Konsekuensinya hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi kepemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Apabila setelah jangka waktu BGS tersebut berakhir dan hak atas tanah kembali menjadi Hak Pengelolaan, maka kepemilikan bagian bangunan yang dahulunya digunakan

⁷⁷ Urip Santoso, 2008. *“Kewenangan Pemerintahan Daerah Terhadap Hak Penguasaan Atas Tanah” dalam Maria S.W. Sumardjono, Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas, Hal. 208

sebagai stan pertokoan, dengan dikeluarkannya sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun non Hunian menjadi telaah yang perlu dikaji. Disamping itu, potensi sengketa yang mungkin akan terjadi antara pemilik stan dengan pihak developer maupun pemilik lahan memerlukan pengkajian yang lebih mendalam terhadap perjanjian BGS di atas tanah yang berstatus Hak Pengelolaan.

Perjanjian dalam konsep BGS telah diatur dalam peraturan perundangundangan di Indonesia yaitu pada Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah, akan tetapi pengaturan ini hanya sebatas pada Objek perjanjian yang berupa aset tanah negara atau daerah, sebagaimana pengertian BGS dalam Pasal 1 angka 12 adalah pemanfaatan barang milik negara/ daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/ atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/ atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu. Konsep BGS untuk Objek berupa aset non negara/ daerah, mengacu pada hukum perjanjian yaitu kesepakatan diantara para pihak untuk mengikatkan diri dengan aturan-aturan sesuai dengan konsep BGS yaitu Objek perjanjian berupa tanah milik salah satu pihak dalam perjanjian, yang selanjutnya didirikan bangunan dan/atau sarana oleh pihak lainnya dan pihak tersebut kemudian mempergunakannya dalam jangka waktu yang telah disepakati. Kemudian apabila jangka waktu perjanjian telah berakhir, maka pihak tersebut berkewajiban untuk menyerahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana kepada pemilik tanah.

Rumah susun menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, teruntuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Berdasarkan definisi di atas, ada dua kepemilikan yang terkandung dalam rumah susun yaitu pertama adalah kepemilikan individual (perseorangan) dan terpisah, sebagaimana pengertian satuan rumah susun menurut R. Soeprapto adalah unit-unit ruang yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dan berdiri sebagai hunian serta dapat menuju ke jalan umum. Berdiri sendiri artinya tidak melalui ruang milik orang lain dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagai satu kesatuan.⁴ Kedua adalah kepemilikan bersama yaitu terdiri dari bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Untuk lebih lengkapnya dapat dijelaskan sebagai berikut:⁷⁸

Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan (Pasal 1 angka 4 UU No. 20 Tahun 2011); Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun. (Pasal 1 angka 5 UU

⁷⁸ Urip Santoso, 1998. “Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah” dalam R. Soeprapto, “Tata Cara Pendaftaran Bangunan Bertingkat di Indonesia dan Negara-negara Lain UU No. 16 Tahun 1985”, Jakarta penerbit buku Kompas. hal. 108

No. 20 Tahun 2011); Menurut Sumardji bagian bersama adalah bagian dari gedung apartemen yang penggunaannya untuk kepentingan bersama.⁷⁹

Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. (Pasal 1 angka 6 UU No. 20 Tahun 2011). Menurut Sumardji benda bersama adalah suatu bangunan yang tidak melekat pada gedung tetapi karena fungsinya digunakan bersama dalam kaitannya dengan penghunian apartemen.⁸⁰ Rumah susun dalam regulasi yang terbaru (Undang-Undang No. 20 Tahun 2011) membagi 4 (empat) macam rumah susun yaitu rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun komersial.

Pembangunan barang milik negara/daerah berupa tanah harus dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan, sedangkan untuk tanah wakaf dapat dilakukan dengan cara sewa dan kerja sama pemanfaatan sesuai dengan ikrar wakaf, akan tetapi apabila peruntukannya tidak sesuai dengan ikrar wakaf, maka dapat dilakukan perubahan peruntukan setelah memperoleh persetujuan dan/atau ijin tertulis dari Badan Wakaf Indonesia.

Terdapat 2 (dua) macam bukti kepemilikan atas satuan rumah susun yaitu sertifikat Hak Milik (SHM) atas satuan rumah susun dan Surat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) satuan rumah susun. SHM sarusun merupakan tanda bukti kepemilikan sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, dan hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan, sedangkan SKBG sarusun merupakan tanda bukti kepemilikan

⁷⁹ Sumardji, Jual Beli Hak Milik Atas Satuan Apartemen di Indonesia, *Majalah Yuridika FH UNAIR*, Vol. 20, September-Oktober, hal. 387

⁸⁰ *Ibid.*, hal

sarusun di atas barang milik negara atau daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa. SHM sarusun diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota, sedangkan SKBG sarusun diterbitkan oleh instansi teknis Kabupaten/ Kota yang bertugas dan bertanggungjawab di bidang pembangunan gedung. SHM sarusun dapat dibebani dengan jaminan utang berupa hak tanggungan, sedangkan SKBG sarusun dapat dibebani dengan jaminan utang berupa fidusia.

Eksistensi atau keberadaan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun bergantung pada hak atas tanah yang melekat. Tanah Hak Pengelolaan hanya dapat dibangun rumah susun apabila tanah tersebut dilekati dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, akan tetapi kelemahan dari HGB dan HP adalah bahwa kedua hak tersebut memiliki jangka waktu yang apabila tidak diperpanjang atau diperbarui menyebabkan status haknya kembali kepada pemilik awal yaitu pemegang Hak Pengelolaan.

Apabila hak atas tanah tersebut kembali kepada pemegang Hak Pengelolaan, maka Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun hapus demi hukum, sebagaimana Undang-undang Rumah Susun bahwa tidak ada rumah susun yang dapat berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan. Pemilik satuan rumah susun dapat mengajukan perpanjangan jangka waktu Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan dengan terlebih dahulu memperoleh ijin dari pemegang Hak Pengelolaan. Guna memperlancar proses perpanjangan, maka dibentuklah

perhimpunan penghuni dan pemilik sarusun yang pembentukannya harus terlebih dahulu mendapatkan kuasa dari seluruh pemilik sarusun.

BAB III

Pembebanan hak tanggungan atas sertifikat hak milik satuan rumah susun sebagai jaminan kredit perbankan dalam perspektif hukum

Keberadaan rumah susun sudah barang tentu harus memiliki kepastian hukum bagi setiap pemiliknya. Kepemilikan satuan rumah susun juga dilindungi oleh hukum sehingga sesuai konsep hak milik, maka terhadap kepemilikannya tersebut dapat dialihkan dan dibebankan dengan hak jaminan. Oleh karena itu pemilik satuan rumah susun dapat menjual hak miliknya atau dapat pula menjadikan sebagai jaminan atas suatu hutang yang diberikan oleh Bank atau lembaga keuangan lainnya.⁸¹

Kepemilikan rumah susun terhadap bagian yang dapat dimiliki secara perseorangan dan terpisah. Perseorangan atau badan hukum yang dapat memiliki atas satuan rumah susun bergantung pada status hak atas tanah yang di atasnya berdiri rumah susun. Meskipun rumah susun tersebut berdiri di atas tanah hak milik, guna bangunan, atau hak pakai atas tanah Negara sertifikatnya tetap menggunakan nama sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Nama sertifikatnya tidak tergantung hak atas tanah yang di atasnya berdiri satuan rumah susun. Sertifikat atas satuan rumah susun mempunyai karakteristik khusus bila dibandingkan dengan sertifikat hak atas tanahnya, misalnya sertifikat hak milik, sertifikat hak guna usaha, sertifikat hak guna bangunan, sertifikat hak pakai.

⁸¹Eman Ramelan. *Op.cit.*. Hal 12

Salah satu hak yang dimiliki oleh pemilik rumah susun terhadap satuan rumah susunnya adalah berkaitan dengan peralihan hak milik atas satuan rumah susun kepada pihak lain. Dalam undang-undang satuan rumah susun tidak secara khusus mengatur tentang peralihan hak milik atas satuan rumah susun. Dalam pasal 43 Undang-undang Rumah susun disebut adanya proses jual beli yang sebelum pembangunan rumah susun dibangun, sedangkan pasal 44 mengatur mengenai proses jual beli satuan rumah susun yang dilakukan setelah rumah susun dibangun.

Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) pada dasarnya berbeda dengan Sertifikat Hak Milik (SHM).SHM merupakan bukti bahwa pemilik dari bangunan dan tanah yang tertera di sertifikat.Sedangkan SHM Sarusun adalah bentuk kepemilikan yang diberikan kepada pemegang hak atas sarusun yang bersifat perorangan, yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.Karenanya, sistem kepemilikan sarusun pun ada batasnya. Artinya pemilik sertifikat hanya punya satuan unit rumah susun, yaitu berupa ruangan yang didiami sehari-hari yang dibatasi oleh dinding dan digunakan secara terpisah dengan orang lain. .Disamping itu, ada beberapa hal yang kepemilikannya bagi dengan pemilik unit lain rumah susun yang di tempati. Hak bersama meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan

rumah susun. Bagian ini meliputi fondasi, dinding, balok, lantai, atap, jaringan listrik, gas, saluran, pipa, talang air, lift, tangga, selasar, dan telekomunikasi. Meski terdapat perbedaan, namun keduanya memiliki status yang sama dalam hal dapat dijadikan sebagai jaminan utang atau agunan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 13 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun diatur tata cara menjadikan sertifikat hak milik satuan rumah susun sebagai jaminan utang. Pasal 46 menyebutkan, Sertifikat Hak Milik (SHM) atas Satuan Rumah Susun (Sarusun) dapat diagunkan atau dijadikan sebagai jaminan utang.

bahwa pada dasarnya benda-benda (tanah) yang akan di jadikan jaminan atas suatu utang dengan dibebani hak tanggungan, benda yang bersangkutan harus memenuhi syarat sebagai berikut:⁸²

A. Kredit Perbankan

Kata kredit itu berasal dari bahasa Romawi “*Credere*” yang mempunyai arti kepercayaan⁸³ atau *credo* yang berarti saya percaya⁸⁴ 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

⁸² Habib Adjie. 2000. *Hak tanggungan sebagai jaminan atas tanah*. Bandung. CV. Mandar Maju. Hal 7

⁸³ Mariam Darus Badruzaman. 1991. *Perjanjian Kredit Bank*. Cetakan V, Bandung : Penerbit P.T. Citra Aditya Bakti, hlm. 23.

⁸⁴ Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti. 2014. *Manajemen Perkreditan Bank Umum : Teori, Masalah, Kebijakan dan Aplikasinya Lengkap dengan Analisa Kredit*. Bandung : Alfabeta. Hal 1

mendatang⁸⁵ 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.⁸⁶

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 satuan rumah susun (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 KPRS ditujukan kepada konsumen. Oleh karenanya dikategorikan sebagai fasilitas kredit yang sifatnya untuk konsumtif.

Dalam setiap perjanjian kredit perbankan memerlukan adanya jaminan Prof. Sri Soedewi Masjhoen Sofwan mengemukakan bahwa hukum jaminan adalah “Mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan. Peraturan demikian harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum

⁸⁵ O.P. Simorangkir. 2000. *Pengantar Lembaga Keuangan Bank dan Non Bank*. Cet. Pertama. Jakarta : Penerbit Ghalia Indonesia, hal 100

⁸⁶ Gatot Supramono. 1996. *Perbankan dan Masalah Kredit : Suatu Tinjauan Kredit*. Edisi Revisi. Cet. 2. Jakarta : Djambatan. Hal 44

bagi Lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Adanya Lembaga jaminan, kiranya harus dibarengi dengan Lembaga kredit dengan jumlah, besar, dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah”.⁸⁷

Sedangkan Dr. H. Salim HS., S.H., M.S. dalam bukunya *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia* menyebutkan Hukum jaminan adalah “Keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit”.⁸⁸

Jaminan dapat digolongkan menurut hukum yang berlaku di Indonesia dan yang berlaku di luar negeri sesuai Pasal 24 UU Tahun 1967 ditentukan bahwa bank tidak akan memberikan kredit tanpa adanya jaminan. Jaminan dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu :

1. Jaminan materil (kebendaan) dan;
2. Jaminan imateril (perorangan).

Hak tanggungan termasuk dalam jaminan materil (kebendaan), Hak tanggungan yang diatur dalam undang-undang ini pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya, yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut. Sebagaimana diketahui hukum tanah nasional didasarkan pada hukum

⁸⁷Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. 1981. *Hukum Perdata Hak Jaminan Atas Tanah*. Yogyakarta: Liberty hal 12

⁸⁸HS, Salim. *Op.Cit.*, hal 23

adat, yang menggunakan asas pemisahan horizontal. Sehubungan dengan itu, maka dalam kaitannya dengan bangunan, tanaman, dan hasil karya tersebut, hukum tanah nasional menggunakan juga asas pemisah horizontal. Dalam rangka asas pemisahan horizontal, benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.

Namun demikian penerapan asas-asas hukum adat tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapinya. Atas dasar kenyataan sifat hukum adat itu, dalam rangka asas pemisahan horizontal tersebut, dalam undang-undang ini dinyatakan, bahwa pembebanan hak tanggungan atas tanah, dimungkinkan pula meliputi benda-benda sebagaimana dimaksud di atas.

Hal tersebut telah dilakukan dan dibenarkan oleh hukum dalam praktek, sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan keikut-sertaannya dijadikan jaminan, dengan tegas dinyatakan oleh pihak-pihak dalam akta pemberian hak tanggungannya.

Bangunan, tanaman, dan hasil karya yang ikut dijadikan jaminan itu tidak terbatas pada yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, melainkan dapat juga meliputi yang dimiliki pihak lain. Sedangkan bangunan yang menggunakan ruang bawah tanah, yang secara fisik tidak ada hubungannya dengan bangunan yang ada di atas permukaan bumi di atasnya, tidak termasuk

dalam pengaturan ketentuan mengenai hak tanggungan menurut undang-undang ini. Oleh sebab itu undang-undang ini diberi judul : undang-undang tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dan dapat disebut undang-undang hak tanggungan.

Hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.

Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya tersebut 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 autentik. Dan apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan

- a. Pemegang hak tanggungan pertama, objek hak tanggungan akan dijual berdasarkan Pasal 6 UUHT, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan, objek 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 kreditur-kreditur lainnya.

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.

Pelaksanaan penjualan hanya dapat dilakukan setelah lewat satu bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan paling sedikit dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan-ketentuan tersebut di atas adalah batal demi hukum.

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

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.⁸⁹ Jaminan kebendaan disebut jaminan materil 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.⁹⁰

B. Rumah susun sebagai jaminan kredit Perbankan

Pasal 47 ayat (5) UU Rumah Susun menyatakan, "SHM satuan rumah susun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan." Berdasarkan ketentuan tersebut, maka hak milik satuan rumah susun dapat dijadikan sebagai jaminan kredit dengan dibebani Hak Tanggungan. Ketentuan ini sejalan dengan Undang-undang hak tanggungan, sebagai implementasi dan Pasal 51 Undang-undang Pokok-pokok Agraria. Pasal 27 UUHT menyebutkan bahwa "Ketentuan UUHT ini berlaku terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak milik satuan rumah susun". Sehingga dapat dijadikannya rumah susun/Hak milik satuan rumah susun sebagai jaminan kredit diatur secara *limitative* dalam Undang-undang hak tanggungan.

⁸⁹HS, Salim. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. Hal 9

⁹⁰ Ibid. Hal 5

Sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 (UU Rumah Susun), mengenai Rumah Susun diatur dalam Undang-undang Rumah Susun Nomor 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 Undang-undang satuan rumah susun 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 Undang-undang Hak tanggungan tersebut, maka ketentuan Pasal 13 Undang-undang nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang menyatakan bahwa terhadap Hak milik satuan rumah susun dapat dibebani dengan fidusia tidaklah berlaku lagi. Sehingga dalam perubahan Undang-undang Rumah Susun, Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Pasal 47 ayat (5), tanpa membedakan status tanah, Hak milik satuan rumah susun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hal ini karena berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (2) Undang-undang hak tanggungan 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 Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (UU Fidusia) yang mengatur lembaga fidusia dalam Pasal 3 ayat (a) UU Fidusia menyatakan bahwa Undang-undang 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 Undang-undang hak tanggungan , maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Setelah berlakunya Undang-undang hak tanggungan, Rumah Susun tidak lagi dimungkinkan dijamin dengan Hipotek dan Fidusia, karena yang menjadi objek jaminan dengan Hipotek dan Fidusia di dalam Undang-undang rumah susun telah menjadi objek jaminan yang dalam dibebani dengan Hak tanggungan oleh undang-undang hak tanggungan.
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 benda-benda yang berdiri di atas tanah bersama.

Dengan merujuk pada ketentuan Undang-undang Hak Tanggungan dan undang-undang Jaminan Fidusia, maka pembebanan satuan 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.

Dalam hal ini terkait dengan rumah susun sebagai jaminan kredit, praktek pinjaman kredit kepemilikan bangunan 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 Rumah Susun dan Undang-undang Hak Tanggungan serta undang-undang Perumahan dan Permukiman.

C. Syarat Sah Perjanjian

Salah satu sumber perikatan adalah perjanjian. Perjanjian melahirkan perikatan yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak dalam perjanjian tersebut. Adapun pengertian perjanjian menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Rumusan dalam Pasal 1313 KUH-Perdata menegaskan bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain. Dimana perjanjian tersebut akan menghasilkan Prestasi antara para pihak.

Perjanjian hanya mengikat terhadap pihak-pihak yang membuatnya. Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 1340 KUH Perdata. Pasal 1315 menegaskan bahwa tiada seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji, melainkan untuk dirinya sendiri. Pasal 1315

KUHPerdata tersebut lebih dikenal dengan asas kepribadian. Mengikatkan diri tersebut berkenaan dengan kewajiban-kewajiban untuk memikul apa yang telah diperjanjikan, sedangkan meminta ditetapkannya suatu janji ditujukan pada memperoleh hak-hak untuk menuntut sesuatu dari perjanjian tersebut. Menurut asas ini suatu perjanjian hanya meletakkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara para pihak yang membuat perjanjian dan tidak mengikat pihak ketiga dalam perjanjian itu.

Perjanjian hanya mengikat para pihak yang membuatnya, jika perjanjian satuan rumah susun sebagai kredit perbankan maka perjanjian tersebut hanya mengikat pemilik satuan rumah susun dengan pihak bank, di samping itu perjanjian tersebut juga tidak boleh merugikan kepentingan pihak ketiga. Hal tersebut dinyatakan dengan tegas dalam Pasal 1340 alinea 2 KUH-Perdata, yang berbunyi : “suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga ; tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317

Seseorang yang berjanji selalu dianggap bahwa perjanjiannya itu untuk dirinya sendiri, untuk ahliwarisnya dan bagi mereka yang memperoleh hak dari padanya, kecuali jika dengan tegas ditetapkan lain atau disimpulkan dari sifat perjanjian itu, bahwa hal itu tidak dimaksudkan demikian, Adapun contoh dari uraian di atas adalah perjanjian pinjam pakai sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1743 KUH-Perdata dan pemberian kuasa yang dinyatakan dalam Pasal 1813 KUH-Perdata.

Suatu perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak menyebabkan perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali oleh salah satu pihak. Perjanjian yang ditarik kembali tersebut harus dengan kesepakatan semua pihak atau menurut pernyataan (aanwijzing) undang-undang cukup beralasan untuk membatalkan perjanjian itu. Di samping itu, Pasal 1338 KUH-Perdata juga mewajibkan bahwa para pihak dalam perjanjian agar melaksanakan isi perjanjian itu dengan itikad baik, .hal tersebut agar perjanjian yang telah disepakati tidak menimbulkan perselisihan di kemudian hari.

Ketentuan tersebut memberikan wewenang kepada hakim mengawasi pelaksanaan perjanjian supaya tidak bertentangan dengan rasa keadilan. Dalam praktek di lapangan hakim dapat mencampuri isi perjanjian dalam hal perjanjian itu dinilai berat sebelah yang merugikan salah satu pihak atau pihak yang lemah dan bertentangan dengan rasa keadilan. Itikad baik selalu mengacu pada keadilan dan kepatutan sehingga merupakan keharusan dalam melaksanakan suatu perjanjian dengan itikad baik.

Dalam membuat suatu perjanjian maka harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian. Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian tersebut diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata mengatur bahwa untuk sahnya perjanjian, diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Dua syarat yang pertama mewakili syarat subyektif, yang berhubungan dengan subyek dalam perjanjian, dan dua syarat yang terakhir berhubungan dengan syarat obyektif yang berkaitan dengan obyek perjanjian yang disepakati oleh para pihak dan akan dilaksanakan sebagai prestasi atau utang dari para pihak. Objek tersebut akan terwujud dalam prestasi yang mengakibatkan perjanjian harus dipenuhi atau utang harus dibayar salah satu pihak kepada pihak lainnya.⁹¹

a. Syarat sah subjektif

Syarat sah subjektif harus memenuhi unsur kesepakatan para pihak. Artinya pemilik satuan rumah susun dengan pihak bank harus memiliki kesepakatan bersama, Apabila kesepakatan telah dicapai oleh para pihak, maka para pihak telah mencapai kesesuaian pendapat tentang hal-hal yang menjadi pokok dalam perjanjiannya. Kesepakatan yang telah tercapai ini juga tidak diperbolehkan menggunakan unsur paksaan, penipuan, maupun kesilapan dari para pihak. Unsur lain yang harus dipenuhi dalam syarat sah subjektif adalah adanya kecakapan untuk melakukan sesuatu oleh para pihak. Kewenangan untuk melakukan sesuatu dianggap sah oleh hukum bilamana suatu perjanjian dilakukan oleh orang-orang ataupun subjek yang memenuhi ketentuan sebagai berikut:

1. Orang yang sudah dewasa.
2. Orang yang tidak ditempatkan di bawah pengampuan.

⁹¹Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2005. *Perikatan yang lahir dari Undang-Undang* Jakarta. RajaGrafindo Perkasa. hlm. 53

3. Orang yang tidak dilarang oleh undang-undang untuk melakukan perbuatan tertentu. Seperti, kontrak jual beli yang dilakukan oleh suami istri.

Tidak terpenuhinya salah satu dari syarat subjektif dalam perjanjian akan mengakibatkan timbulnya konsekuensi yuridis bahwa perjanjian tersebut “dapat dibatalkan” atau dalam bahasa lain *voidable, vernietigbaar*. Pembatalan ini dapat dilakukan oleh pihak yang berkepentingan. Apabila perjanjian tidak dilakukan pembatalan maka kontrak tersebut dapat dilaksanakan seperti suatu kontrak yang sah.

b. Syarat sah Objektif

Syarat sah objektif berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara terdiri dari perihal tertentu dan kausa halal atau kausa yang diperbolehkan. Perihal tertentu dalam hal ini adalah bahwa yang menjadi objek dalam suatu perjanjian haruslah berkaitan dengan hal tertentu, jelas, serta dibenarkan oleh hukum.

Syarat kausa yang halal atau yang diperbolehkan dalam hal ini adalah bahwa kontrak tersebut tidak boleh dibuat untuk melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum. Konsekuensi yuridis yang timbul dari tidak dipenuhinya salah satu syarat objektif ini akan mengakibatkan kontrak tersebut “tidak sah” atau “batal demi hukum” (*null and void*).

D. Perjanjian *Accessoir*

Perjanjian *accessoir* adalah perjanjian yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok. Sifat *accessoir* berarti perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan yang tergantung pada perjanjian pokok. Perjanjian pokok adalah perjanjian pinjam meminjam atau utang piutang, yang diikuti dengan perjanjian tambahan sebagai jaminan. perjanjian tambahan adalah perjanjian yang mengikuti perjanjian pokok pinjam meminjam atau utang piutang yang bersifat *prinsipil* dan *rill*, sedangkan perjanjian jaminan adalah perjanjian tambahan (*accessoir*) yaitu perjanjian yang dibuat berdasarkan atau berkaitan dengan perjanjian pokok perjanjian *accessoir* sendiri timbul karena adanya perjanjian pokok. Sifat *accessoir* dari hak jaminan dapat menimbulkan akibat hukum sebagai berikut:

- a. Adanya dan hapusnya perjanjian tambahan tergantung pada perjanjian pokok
- b. Jika perjanjian pokok batal, maka perjanjian tambahan juga batal.
- c. Jika perjanjian pokok beralih, maka perjanjian tambahan ikut beralih
- d. Jika perjanjian pokok beralih karena *cessie* atau *subrogatie*, maka perjanjian tambahan juga beralih tanpa penyerahan khusus.

Sertifikat hak milik Satuan Rumah susun yang dibebani hak tanggungan sebagai jaminan kredit perbankan memiliki sifat perjanjian *accessoir*, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 10 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda benda yang Berkaitan dengan tanah (“UUHT”) yang berbunyi “ Pemberian Hak

Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Hak Tanggungan merupakan perjanjian ikutan dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi”

Pembebanan Hak Tanggungan merupakan Perjanjian Accessoir dari perjanjian utang piutang, Menurut Frieda Husni Hasbullah dalam bukunya Hukum Kebendaan Perdata Jilid II; Sifat accessoir berarti perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan yang tergantung pada perjanjian pokoknya. Perjanjian tambahan tersebut dimaksudkan agar keamanan Kreditur lebih terjamin.

E. Pembebanan Hak Tanggungan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah

Susun

Budi Harsono mengartikan Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian dari pembayaran lunas utang debitur kepadanya. Esensi dari definisi hak tanggungan tersebut adalah penguasaan hak atas tanah.

Penguasaan hak atas tanah oleh kreditor bukan untuk menguasai secara fisik, namun untuk menjualnya jika debitor cidera janji.⁹²

Singkatnya yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.⁹³

a. Ciri – ciri Hak Tanggungan :

- 1) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegangnya (*Droit De Preference*) Ciri seperti ini tercantum dalam kalimat terakhir Pasal 1 angka 1 yaitu: ..., yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain. Kemudian tersebut dalam Pasal 20 ayat 1 huruf b pada kalimat terakhir dinyatakan bahwa, pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.
- 2) Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek hak tanggungan itu berada (*Droit De Suite*).
- 3) Memenuhi asas spesialitas dan publisitas, Pemenuhan asas spesialitas ini tersebut dalam muatan wajib akta pemberian hak tanggungan (APHT) seperti yang tercantum pada Pasal 11 Undang-undang Hak Tanggungan. Sedangkan pemenuhan asas publisitas

⁹²Harsono, Boedi. 1991. *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

⁹³Ahmadi, Wiratni. 1996. *Prosedur Pembebanan Hak Tanggungan, Makalah Pada Seminar Nasional Undang-Undang Hak Tanggungan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

dengan cara wajib didaftarkannya hak tanggungan pada kantor pertanahan setempat⁹⁴.

- 4) Mudah dan pasti dalam hal pelaksanaan eksekusinya.
- 5) Objek Hak Tanggungan tidak termasuk dalam boedel kepailitan pemberi Hak Tanggungan sebelum kreditor pemegang Hak Tanggungan mengabil pelunasan dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan.⁹⁵

Selain ciri diatas Hak Tanggungan juga memiliki sifat yang “tidak dapat dibagi-bagi” yang tercantum dalam Pasal 2 UUHT⁹⁶ :

“(1) Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).

(2) Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijaminakan dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa utang yang belum dilunasi.”

⁹⁴ Pasal 13 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah

⁹⁵ *Ibid.*, pasal 21

⁹⁶ *Ibid*, pasal 2

Penjelasan Pasal 2 UUHT menyebutkan bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti bebasnya sebagian objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

Ketentuan ini merupakan perkecualian dari asas yang ditetapkan pada ayat (1) untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan.⁹⁷ Sesuai ketentuan ayat 2 diatas apabila Hak Tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan satu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri, asas tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asalkan hal itu dituangkan secara tegas didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan. Perkecualian ini adalah untuk menampung kebutuhan dunia perkreditan, antara lain untuk keperluan pendanaan pembangunan perumahan ataupun kompleks perumahan. Dikatakan bahwa sifat tidak dapat dibagi, dapat disimpangi dengan APHT dengan syarat sebagai berikut :

- a) Hak Tanggungan dibebankan atas beberapa hak atas tanah.
- b) Pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan angsuran.

b. Objek Hak Tanggungan

Objek Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT adalah :

⁹⁷ Frieda Husni Hasbullah, 2002. *Hukum Kebendaan Perdata*. Jakarta. Hal 56

1) Hak Milik

Adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh, yang dapat dimiliki seseorang atas tanah dengan mengingat pula ketentuan bahwa tanah mempunyai fungsi sosial. Hak milik yang telah diwakafkan tidak termasuk ke dalam objek Hak Tanggungan / tidak dapat dibebani Hak Tanggungan karena tanah tersebut sudah dikekalkan sebagai harta keagamaan dan dianggap memiliki fungsi sosial.

2) Hak Guna Usaha

Adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu tertentu, guna usaha pertanian, perikanan atau peternakan.

3) Hak Guna Bangunan

Adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu tertentu (dalam UUPA ditentukan paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun).

Hak Guna Bangunan juga meliputi Hak Guna Bangunan diatas tanah milik Negara, diatas tanah pengelolaan, maupun diatas tanah Hak Milik. Objek Hak Tanggungan yang merupakan Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT.

4) Hak Pakai atas tanah Negara

Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Hak ini meliputi Hak Pakai yang diberikan kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan didalam keputusan pemberiannya. Ini diatur di dalam Pasal 4 ayat (2) UUHT.

5) Rumah susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Pakai yang diberikan oleh Negara yang diatur dalam Pasal 27 UUHT.

AP. Parlindungan mendefinisikan pengertian agraria yaitu ; pertama dalam arti sempit bahwa agraria berwujud sebagai hak-hak atas tanah ataupun pertanian saja dan yang kedua dalam arti luas agraria meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.⁹⁸

Pembebanan atas objek atau Rumah susun yang menjadi utang sangat lah penting hal ini menjadi jaminan bagi kreditur bila mana suatu hal debitur cidera janji atau gagal mebayarkan utangnya maka kreditur bisa langsung mengeksekusi objek miliknya yang menjadi jaminan hutang tersebut. Namun eksekusi jaminan harus terlebih dahulu diletakkan hak-hak tanggungan sehingga bisa langsung di eksekusi.

Adapun dalam pemberian Hak Tanggungan ditandai dengan adanya suatu perjanjian yang mendahuluinya itu berupa perjanjian pokok, sesuai dengan sifat

⁹⁸Parlindungan. 1993. *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan*. Jakarta: Mandar Maju. Hal 18

accessoir Hak Tanggungan, sebab perjanjian Hak Tanggungan tidak dapat berdiri sendiri tanpa adanya perjanjian pokok yang mendahului sebelumnya, yang dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam hal ini ada prosedur pembebanan hak tanggungan atas hak milik objek satuan rumah susun⁹⁹:

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang
- b. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas
- c. Mempunyai sifat dapat dipindah tangankan, karena apabila debitur cidera janji, benda yang dijadikan jaminan akan dapat di jual dimuka umum dan
- d. Memerlukan penunjukan dengan undang-undang Berkaitan dengan hal tersebut atas tanah pasal 4

1. Di dahulukan dengan perjanjian utang piutang

Utang-piutang sebagai sebuah perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban kepada kreditur dan debitur yang bertimbal balik. .Inti dari perjanjian utang-piutang adalah kreditur memberikan pinjaman uang kepada debitur, dan debitur wajib mengembalikannya dalam waktu yang telah ditentukan disertai dengan bunganya. Utang piutang perbankan di dahulukan dengan bukti surat perjanjian utang piutang yang memuat isi perjanjian yang ditandatangani oleh kedua belah

⁹⁹Salim Hs. *Op.cit.* hal 104

pihak antara debitur (yang berhutang) dengan kreditur (pemberi hutang) sebagai bentuk bukti adanya aktivitas hutang piutang.

Utang piutang untuk membebaskan hak tanggungan terhadap suatu jaminan objek satuan rumah susun yang menjadi jaminan perjanjian kreditur dan debitur perjanjian tersebut bisa dibuat akta Notaris bisa juga hanya dengan akta dibawah tangan (tanpa akta Notaris).

Perjanjian kredit tersebut merupakan suatu perjanjian pokok (*basic agreement, principal agreement*), yang berfungsi sebagai dokumen pertama atau sebagai dokumen awal untuk membuktikan ada terjadinya perjanjian utang. Berdasarkan Pasal 10 ayat (1) Undang-undang hak tanggungan yang berbunyi: “Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”

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

2. Dibuatnya akta pemberian hak tanggungan

Setelah adanya perjanjian utang piutang baru kemudian harus dibuat akta pemberian hak tanggungan (APHT) Pemberian Hak Tanggungan didukung dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan atau disingkat dengan istilah APHT yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Akta ini berfungsi sebagai bukti tentang Pemberian Hak Tanggungan yang berkedudukan

sebagai dokumen perjanjian kedua, melengkapi dokumen perjanjian utang (perjanjian pokok).¹⁰⁰

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

3. Pendaftaran Akta Pemberian hak Tanggungan

Adapun proses pendaftaran dalam pemberian Hak Tanggungan terpenuhi maka kemudian Kantor Pertanahan akan menerbitkan tanda bukti adanya Hak Tanggungan berupa sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (1) UUHT, yang mana sertifikat tersebut memuat irah-irah¹⁰¹ dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” sehingga karenanya mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Dalam perspektif hukum tentunya banyak permasalahan permasalahan yang akan mengemuka terkait pembebanan hak tanggungan atas Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagai jaminan kredit Perbankan jika terjadi kredit macet, terkait kepastian hukum debitur maupun kreditur, hal ini disebabkan

¹⁰⁰M. Yahya Harahap, 2009. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Cetakan ke-IV, Jakarta : Sinar Grafika. hal. 190.

¹⁰¹Muhammad Yamin Lubis, Abdul Rahim Lubis. 2013. *Kepemilikan Properti Di Indonesia Termasuk Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing*. Bandung: CV. Mandar Maju. Cetakan ke-1 hal. 120.

hukum tanah menganut azas pemisahan horizontal, dimana dimungkinkannya pembebanan hak tanggungan untuk tanah dan bangunan di atasnya secara terpisah.

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

Hal tersebut sesuai dengan isi Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 pada bahagian menimbang huruf a yaitu:

“Bahwa untuk meningkatkan pelayanan pertanahan, terhitung mulai tahun 2013 penyiapan dan pembuatan blanko Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dilakukan oleh masing-masing Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah pengganti, Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus”

Adapun dalam suatu perjanjian kebendaan, pada dasarnya mempunyai karakter yang bersifat berkelanjutan (*voortdurende overeenkomst*) yang diawali dengan perjanjian pemberian Hak Tanggungan dan berakhir pada saat

pendaftaran. Sepanjang pendaftaran belum dilakukan, perjanjian pemberian Hak Tanggungan ini dikatakan belum merupakan suatu perjanjian kebendaan.

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

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

Pencantuman tanggal pada BTHT sesuai Pasal 13 ayat (4) dan (5) adalah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap terhadap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran. Maka dari itu, efektifnya suatu Hak Tanggungan terhitung mulai tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan dan sekaligus adanya asas keterbukaan (*openbaar*) dan perlindungan hukum (*legal protection*) terhitung dari tanggal penerimaan pendaftaran.¹⁰²

¹⁰²*Ibid.*, hal 191

Setelah dokumen-dokumen seperti yang dijelaskan sebelumnya diterima, lalu Kantor Pertanahan membuat buku hak milik satuan rumah susun Hak Tanggungan atau disebut juga dengan sertifikat Hak Tanggungan, lalu mencatatnya dalam buku hak atas tanah dan menyalin catatan itu pada sertifikat hak atas satuan rumah susun.

Penerbitan sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 14 UUHT ayat (1) yaitu: “Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.” dan dengan mencantumkan irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Fungsi dari adanya sertifikat Hak Tanggungan ini adalah sebagai bukti atas Hak Tanggungan dan sebagaimana tercantum dalam Pasal 14 ayat (3) yang menyatakan bahwa setifikat ini adalah sebagai landasan kekuatan eksekutorial yang mana kekuatannya sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

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

Bagi perbankan dalam memberikan kredit kepada nasabahnya akan memerlukan yang namanya jaminan atas hutang yang di berikan bank, penejelasan diatas dapat menjadi tolak ukur kepastian hukum atas pebebanan hak tanggungan atas satuan rumah susun. Sesuia dengan kewenangan bank dalam

memberikan kredit kepada pemilik satuan rumah susun dengan di dasari penguatan peraturan yang mengatur tetang hak tanggungan.

Teori kewenangan atau kekuasaan hukum dapat memerintahkan untuk bertindak atas hak atau keuasaan pejabat publik untuk mematuhi ketentuan hukum dalam lingkup melaksanakan kewajiban publik, sebagaimana undang-undang telah mengatur sertifikat hak milik satuan rumah susun menjadi hak tanggungan pada kredit perbankan.

BAB IV

Eksekusi hak tanggungan atas sertifikat hak milik Satuan Rumah Susun apabila debitur cidera janji

Sebelum membahas tentang eksekusi hak tanggungan penulis akan menjelaskan terlebih dahulu status tanah pada sataun rumah susun. Sering kali tidak mendengar pertanyaan Apakah masih relevan membicarakan *strata title* dalam kasus pemilik dari tanah tersebut adalah Pemerintah Daerah. Pemerintah daerah memutuskan untuk tidak memberikan perpanjangan terhadap hak sekunder (misalnya hak pakai, karena tanah negara hanya dapat dilekatkan hak pakai atau hak pengelolaan) tersebut. Dengan pertimbangan bahwa Pemerintah daerah bermaksud untuk mendayagunakan tanah dan bangunan tersebut sendiri atau ada investor yang dapat membayar untuk pemberian hak sekunder tersebut dengan harga yang lebih tinggi dari yang ditawarkan pengelola Perhimpunan Penghuni/pemilik kios.

Apabila terjadi kasus seperti ini, maka developer apartemen atau toko dan Pemerintah daerah setempat dapat digugat oleh perhimpunan penghuni atau pemilik kios. Dasar hukumnya adalah telah melakukan perbuatan melawan hukum karena memperdaya konsumen dengan menjual unit kios/apartemen dengan *strata title*, padahal unit tersebut berada pada tanah hak pakai. Setidaknya ilustrasi ini dapat memperlihatkan asas pemisahan horizontal lebih banyak mudaratnya ketimbang manfaatnya.

Salah satu produk hukum di Indonesia yang tidak mencerminkan fungsi hukum untuk memberikan kepastian hukum, mencapai keadilan dan efisiensi

adalah asas pemisahan horizontal dalam hukum pertanahan. Penerapan asas pemisahan horizontal adalah konsekuensi dari dimasukkannya unsur hukum adat ke dalam hukum pertanahan Nasional.

Asas pemisahan horizontal adalah kebalikan dari asas pelekatan yang mengatakan bangunan dan tanaman merupakan satu kesatuan dengan tanah. Sebaliknya, asas pemisahan horizontal menyatakan bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah. Konsekuensinya hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

Berdasarkan asas pemisahan horizontal, dimungkinkan dalam satu bidang tanah yang sama terdapat beberapa hak kepemilikan atas tanah secara bersamaan. Misalnya ada tanah hak milik individu, di atasnya dibuat perjanjian dengan pihak kontraktor agar dapat dibangun gedung perkantoran yang dilekatkan Hak Guna Bangunan (HGB) selama 30 tahun dan bisa diperpanjang 20 tahun.

Jadi dalam sebidang tanah, ada dua hak yang melekat. hak primer yaitu hak milik (individu ataupun hak menguasai negara), dan hak sekunder (Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan lain-lain).

Permasalahan asas pemisahan horizontal akan mencuat apabila terjadi kasus yang setelah hak sekundernya berakhir pemegang hak milik tadi ingin mengusahakan tanah tersebut sendiri. Sementara ada sebuah gedung yang berdiri tegak di atas tanahnya. Dalam proses pembangunan gedung, permukaan tanah tadi sebelumnya pasti sudah digali untuk ditancapkan tiang pancang dan berbagai beton sebagai pondasi bangunan. Selama tidak mengganggu orang lain dan tidak melanggar hukum seharusnya pemegang hak milik dapat melakukan apa saja

terhadap tanah kepunyaannya, Tapi tentu pilihan yang dapat diperbuat terhadap tanah tersebut akan sangat terbatas mengingat ada sebuah bangunan besar berdiri. Apabila bangunan tersebut dibongkar sebagaimana dikatakan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, tindakan semacam ini serta usaha untuk mereklamasi tanah akan memakan banyak biaya. Jadi, tidak efisien.

Dalam praktek pelekatan dua hak berbeda seperti ini dapat diperjanjikan bahwa pemegang hak sekunder akan menyerahkan gedung kepada pemegang hak milik ketika masa berlaku hak sekunder berakhir. Tetapi pemilik tanah tetap kekurangan pilihan terhadap apa yang dapat dilakukan terhadap benda miliknya tersebut. Demikian pula merupakan ketidakadilan terhadap pemilik gedung lama apabila dia yang telah bersusah payah dan mengeluarkan biaya, waktu dan tenaga untuk mendirikan serta merawat gedung, pada akhirnya harus kehilangan hak tadi. Bagi sebagian orang pemikiran semacam ini terkesan dipengaruhi oleh paham kapitalisme. Sebenarnya penulis hanya menempatkan diri pada posisi pemilik gedung. Penulis yakin, seandainya tidak dipaksa oleh keadaan melalui peraturan perundang-undangan pertanahan, maka tidak ada seorang pun yang bersedia begitu saja menyerahkan gedung miliknya kepada orang lain hanya karena hak sekunder habis masa berlakunya. Misalnya saja Hotel Hilton yang beralih kepemilikannya kepada Hotel Sultan yang karena tidak efisiennya hukum pertahanan Nasional, maka Hak Guna Bangunanya menjadi tidak dapat diperpanjang.

Status hukum dari sebuah bangunan gedung yang telah habis jangka waktu hak sekundernya juga harus dipikirkan. Jurisprudensi Mahkamah Agung

mengatakan pemegang hak sekunder lama akan diberikan prioritas terhadap perpanjangan hak sekunder tersebut. Namun *loophole* terhadap kewajiban perpanjangan ini dapat saja terjadi. Andaikan ada seseorang yang bertikad buruk kemudian mengajukan permohonan perpanjangan hak sekunder tersebut atas nama sendiri, dan mengingat masih kurang tertatanya sistem pendaftaran tanah kita, maka keluarnya sertifikat hak sekunder atas nama orang yang bertikad buruk tadi bukanlah sesuatu yang luar biasa.

Kemudian apabila bangunan gedung tadi dimaksudkan sebagai rumah susun/konominium ataupun pertokoan Lalu dibagi menjadi unit-unit apartemen dan/atau kios-kios Masing-masing pemilik unit apartemen memegang hak yang dinamakan *strata title* yang berdasarkan hukum, kekuatannya sama dengan hak milik pada rumah biasa. Seharusnya tidak ada yang boleh mencabut hak tersebut, kecuali terbukti hak tersebut diperoleh secara melawan hukum atau pun pencabutan dilakukan untuk kepentingan sosial.

Sering kali kita mendengar kasus-kasus eksekusi tanah yang mustahil ada apabila hukum tanah di Indonesia memang telah dirancang dan dijalankan sesuai koridor yang seharusnya. Contohnya; putusan Mahkamah Agung Nomor 87/PUU-IX/2013 yang mencuat baru-baru ini terhadap tanah puluhan hektar di daerah Meruya Selatan. Padahal bukti yang diajukan oleh penggugat dalam perkara tersebut hanya berupa girik, sedangkan para tergugat yang akan dieksekusi telah memegang sertifikat hak milik. Bagaimana bisa Mahkamah Agung memenangkan girik daripada sertifikat keluaran Badan Pertahanan Nasional (BPN).

Melihat kejadian hukum akibat dari pada berantakannya hukum tentang Rumah Susun di Indonesia pihak bank sebagai kreditur apabila ada debitur yang menjadikan *strata title* sebagai agunan perlu adanya ekstra kehati-hatian untuk memberikan kredit untuk menghindari masalah hukum. Objek yang menjadi jaminan kebendaan yang sangat luas menjadikan perjanjian prestasi dengan di dahului perjanjian pokok. Yang menjadi masalah perbankan adalah apabila pihak kreditur mengalami kredit macet dan/ atau wanprestasi maka pihak bank akan mencari solusi untuk mengembalikan pihak kreditu bisa kembali melanjutkan kreditnya.

Berdasarkan uraian-uraian yang telah disampaikan maka tidak heran apabila di Indonesia segala sesuatu yang berhubungan dengan begitu carut marut, adanya asas yang kurang dapat diterapkan, kemudian praktek di lapanganpun tidak kalah berantakannya. Namun ada baiknya apabila Hukum Tanah Nasional dirombak secara drastis, dimulai dari Undang-undang Pokok Agraria yang sudah berumur lebih dari 66 tahun tersebut. Tiba saatnya asas pemisahan horizontal ditinggalkan.

Raison d'etre berdirinya bangunan adalah tanah, tanpa adanya tanah, mustahil satu property pun dapat didirikan. Kenyataan asas pemisahan horizontal berasal dari hukum adat juga harus dijadikan pertimbangan. Memang pemisahan kepemilikan antara pohon dari tanah dapat dilakukan karena pencabutan sebatang pohon tidak akan berdampak banyak pada kualitas tanah tersebut, berbanding terbalik dengan pencabutan gedung bertingkat.

Pencantuman irah-irah pada sertifikat Hak Tanggungan tersebut menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat tersebut sehingga apabila debitor cidera janji, terhadap tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan tersebut dapat dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan hukum acara perdata. *Strata tulle* menjadi *middle Rangge* dalam penulisan tesis ini untuk melihat fenomena hukum baru dan menjadi fokus penelitian.

Tanah pada saat ini memiliki peran penting terutama dalam mengembangkan usaha baik yang berbentuk perorangan maupun yang berbentuk badan usaha karena tanah dapat dibebani hak tanggungan sebagai jaminan kredit perbankan dan Lembaga keuangan lainnya.

Peraturan hukum mengenai Hak Tanggungan adalah suatu perangkat hukum yang digunakan ketika terjadinya perikatan (kesepakatan) pinjam meminjam uang antara Peminjam (Debitur) dengan Pemberi Pinjaman (Bank). Didalam prakteknya calon debitur mengajukan permohonan pinjaman kepada bank dengan menyertakan segala bentuk surat-surat, yaitu identitas peminjam, jaminan pinjaman berupa Akta Kepemilikan atas Tanah dan Bangunan serta surat-surat perizinan usaha jika Debiturnya adalah badan hukum.

Jika menurut Bank permohonan yang diajukan oleh Debitur memenuhi kriteria, maka terjadilah kesepakatan pemberian Fasilitas Kredit (Bank Konvensional) atau Pembiayaan (Bank Syariah) kepada Debitur. Tindak lanjut dari kesepakatan pinjam meminjam tersebut, bank memberikan sejumlah dana

(dalam bentuk uang) sebagai bentuk pinjaman kepada Debitur, kemudian Debitur memberikan surat-surat kepemilikan tanah/bangunan ataupun benda lainnya sebagai jaminan pelunasan pinjaman.

Jaminan berupa tanah dan bangunan biasanya dibebani dengan pemasangan Sertifikat Hak tanggungan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dari kesepakatan Fasilitas Kredit tersebut, Bank memberikan syarat kewajiban agar Debitur membayar pinjaman/kredit dengan sistem angsuran/cicilan setiap bulan dengan tenggang waktu pelunasan antara 1 (satu) s/d 20 (dua puluh) tahun. Apabila Debitur melakukan pembayaran angsurannya secara tepat waktu sampai dengan adanya pelunasan, maka Bank tentu akan memberikan penilaian bahwa Debitur tersebut adalah debitur/nasabah dengan predikat baik, sehingga kemudian Bank akan lebih percaya untuk kembali memberikan pinjaman kepada Debitur dengan predikat baik tersebut.

Dari semua transaksi pinjam meminjam/kredit tersebut, tentunya ada juga Debitur yang tidak melakukan pembayaran angsuran dengan tepat waktu atau lajimnya disebut Kredit Macet. Oleh karenanya Bank tentu akan berusaha melakukan penagihan kepada Debitur dengan alasan menghindari resiko kredit macet.

Upaya Bank dalam menghindari adanya kredit macet adalah dengan menggunakan aturan kesepakatan atas jaminan hak tanggungan pada sertifikat kepemilikan nasabah jika bentuknya asset tak bergerak (tanah dan bangunan) atau penerapan jaminan fidusia jika jaminan berupa benda bergerak (mobil, mesin dan lain-lain). Dalam penelitian ini penulis menemukan kasus kredit macet yang di

alami oleh pihak bank Tabungan Negara Cabang Kota Medan terhadap salah satu pemilik satuan rumah susun sukaramai Medan, sertifikat atas nama bapak Andy Salim yang diselesaikan dengan cara non litigasi yang menghasilkan solusi pembaharuan prestasi kredit macet.¹⁰³

Terhadap ketentuan pembebanan hak tanggungan atas jaminan pinjaman, Negara telah menerbitkan peraturan hukum pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Undang-undang tersebut mengatur tentang jaminan antara Bank dengan debitur dalam transaksi pinjam meminjam serta peraturan-peraturan tentang tata cara apabila terjadinya keadaan wanprestasi (tidak membayar) apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya.

Didalam praktek, apabila terdapat debitur yang wanprestasi, biasanya Bank akan mengirimkan surat peringatan kepada debitur agar melaksanakan kewajibannya dalam pembayaran angsuran sesuai dengan yang diperjanjikan. Peringatan tersebut biasanya diajukan paling sedikit sebanyak 3 (tiga) kali untuk memenuhi syarat keadaan wanprestasinya debitur.

Apabila telah diperingati secara patut tetapi debitur tidak juga melakukan pembayaran kewajibannya, maka Bank melalui ketentuan hukum yang terdapat pada pasal 6 dan pasal 20 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, akan melakukan proses lelang terhadap jaminan debitur.

Bank biasanya lebih banyak mengajukan permohonan lelang jaminan hak tanggungan kepada balai lelang swasta. Selanjutnya balai lelang swasta akan

¹⁰³Data bank Tabungan Negara cabang Kota Medan

meneruskan permohonan tersebut kepada KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) yang merupakan salah satu unit kerja pada Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Departemen Keuangan Republik Indonesia ketika balai lelang swasta bertindak sebagai fasilitator pelaksanaan lelang, landasan aturan hukum yang dipakai adalah Pasal 14 Undang-undang 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang mengisyaratkan bahwa pelaksanaan lelang hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hukum pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Tetapi perlu apabila objek lelang jaminan hak tanggungan terdapat perlawanan hukum dari debitur ataupun pihak lain, maka balai lelang swasta ataupun KPKNL tidak memiliki kewenangan untuk melakukan eksekusi pengosongan atas objek lelang yang sudah dibeli oleh peserta/pembeli lelang.

Bahwa kewenangan pelaksanaan eksekusi pengosongan terhadap suatu objek merupakan kewenangan badan peradilan. Sedangkan didalam prakteknya pengadilan tidak dapat langsung melaksanakan eksekusi pengosongan terhadap objek lelang bermasalah yang dilelang oleh balai lelang swasta. Hal tersebut terjadi karena pengadilan menganggap bahwa terhadap objek lelang yang dijual oleh balai lelang swasta tidak terdapat peletakkan sita (*beslag*) oleh badan pengadilan. Sementara prosedur hukum untuk melakukan eksekusi pengosongan mewajibkan harus adanya penetapan sita terlebih dahulu oleh pengadilan, kemudian dengan dasar itu dapat dilakukan eksekusi pengosongan (H.I.R /R.B.G).

Perlu disampaikan sebenarnya badan Peradilan adalah pihak yang dapat melakukan proses lelang pada jaminan hak tanggungan. Hal tersebut merupakan salah satu wewenang badan peradilan sebagai lembaga negara yang ditugaskan untuk melaksanakan penegakkan peraturan hukum. prosedurnya, pemohon lelang eksekusi (Bank) mengajukan permohonan melalui kepaniteraan pengadilan, kemudian pengadilan menerbitkan surat *anmaning* (peringatan kepada debitur) sebanyak 2 (dua) kali untuk diberi kesempatan melakukan pelunasan pinjaman kepada bank.

Apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya meskipun sudah diperingati (*anmaning*) maka selanjutnya Pengadilan meletakkan sita jaminan terhadap objek lelang lalu meneruskan prosesnya sampai dilakukannya pelaksanaan lelang oleh KPKNL sebagai penyelenggara lelang yang difasilitasi oleh badan peradilan.

Apabila terhadap objek lelang yang terjual tersebut terdapat pihak-pihak yang tidak mau menyerahkan objek lelang kepada pemenang lelang, maka Pengadilan berdasarkan ketentuan Pasal 14 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan memiliki kewenangan untuk melaksanakan eksekusi pengosongan terhadap objek lelang tersebut. Pelaksanaan lelang melalui Pengadilan adalah cara yang tepat dalam mencari kepastian hukum terhadap proses lelang hak tanggungan antara Bank dan Nasabah. Tetapi pada prakteknya terkadang Badan Peradilan terkesan terlalu lambat dalam menjalankan proses lelang tersebut, sehingga kepastian hukum antara Bank dan Nasabah juga ikut terhambat.

Dengan situasi lambatnya proses lelang tersebut tentunya Bank mengalami kerugian karena perputaran keuangan kredit menjadi macet, sedangkan Debitur mengalami kerugian karena harus menanggung beban bunga dan denda akibat keterlambatan proses lelang eksekusi terhadap jaminan hak tanggungan Debitur. Atas persoalan ini seharusnya Pengadilan dapat menerapkan sistim penanganan yang cepat dan biaya murah terhadap permohonan-permohonan lelang hak tanggungan, agar tercipta kepastian hukum antara Bank dengan Debiturnya. Dengan adanya kepastian hukum yang cepat didalam persoalan kredit macet perbankan, akan mempercepat laju perekonomian, sehingga berdampak positif bagi perkembangan dunia usaha yang sisi positifnya dapat dirasakan oleh semua pihak.

A. Cidera Janji/ Wanprestasi

Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yaitu "*wanprestatie*" yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang.

Wanprestasi diatur pada Pasal 1238 KUHPerdara, yakni debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut. Menurut Satrio (1999) terdapat tiga bentuk wanprestasi, yaitu¹⁰⁴:

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali. Sehubungan dengan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
2. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya. Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.
3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru. Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Adapun syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh seorang debitur sehingga dikatakan dalam keadaan wanprestasi, yaitu¹⁰⁵:

1. Syarat materill, yaitu adanya kesengajaan berupa:

¹⁰⁴DPP FERARI. Pengertian, Bentuk, Penyebab dan Hukum Wanprestasi. <https://www.dppferari.org/pengertian-bentuk-penyebab-dan-hukum-wanprestasi/>. Diakses pada 2 Februari 2021 pukul 15:30 Wib

¹⁰⁵<http://www.hukumoline.com/klinik/a/di-mana-pengaturan-kerugiankonsekuensi--dalam-hukum-indonesia--It4da27259c45b9>. Diakses 2 februari 2021 pukul 15:35 wib

- a) kesengajaan adalah suatu hal yang dilakukan seseorang dengan dikehendaki dan diketahui serta disadari oleh pelaku sehingga menimbulkan kerugian pada pihak lain.
 - b) Kelalaian, adalah suatu hal yang dilakukan dimana seseorang yang wajib berprestasi seharusnya tahu atau patut menduga bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan menimbulkan kerugian.
2. Syarat formil, yaitu adanya peringatan atau somasi hal kelalaian atau wanprestasi pada pihak debitur harus dinyatakan dahulu secara resmi, yaitu dengan memperingatkan debitur, bahwa kreditor menghendaki pembayaran seketika atau dalam jangka waktu yang pendek. Somasi adalah teguran keras secara tertulis dari kreditor berupa akta kepada debitur, supaya debitur harus berprestasi dan disertai dengan sanksi atau denda atau hukuman yang akan dijatuhkan atau diterapkan, apabila debitur wanprestasi atau lalai.

Beberapa faktor yang menjadi penyebab terjadinya wanprestasi adalah sebagai berikut¹⁰⁶:

- a. Adanya Kelalaian Debitur (Nasabah)

Kerugian itu dapat dipersalahkan kepadanya (debitur) jika ada unsur kesengajaan atau kelalaian dalam peristiwa yang merugikan pada diri kreditor yang dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Kelalaian adalah

¹⁰⁶Wawancara dengan bapak Jasmin wakil kepala cabang kantor Bank Tabungan Negara (Persero) cabang kota medan.

peristiwa dimana seorang debitur seharusnya tahu atau patut menduga, bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan timbul kerugian. Sehubungan dengan kelalaian debitur, perlu diketahui kewajiban-kewajiban yang dianggap lalai apabila tidak dilaksanakan oleh seorang debitur, yaitu:

1. Kewajiban untuk memberikan sesuatu yang telah dijanjikan.
2. Kewajiban untuk melakukan suatu perbuatan.
3. Kewajiban untuk tidak melaksanakan suatu perbuatan.
4. Karena Adanya Keadaan Memaksa (*overmacht/force majeure*)¹⁰⁷

Keadaan memaksa ialah keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh pihak debitur karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan. Dalam keadaan memaksa ini debitur tidak dapat dipersalahkan karena keadaan memaksa tersebut timbul di luar kemauan dan kemampuan debitur.

Adapun unsur-unsur yang terdapat dalam keadaan memaksa adalah sebagai berikut:¹⁰⁸

1. Tidak dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang membinasakan benda yang menjadi objek perikatan, ini selalu bersifat tetap.

¹⁰⁷ *Ibid.,,,*

¹⁰⁸ *Ibid.,,*

2. Tidak dapat dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk berprestasi, ini dapat bersifat tetap atau sementara.
3. Peristiwa itu tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan baik oleh debitur maupun oleh kreditur. Jadi bukan karena kesalahan pihak-pihak, khususnya debitur.

b. Akibat Hukum Wanprestasi

Akibat hukum atau sanksi yang diberikan kepada debitur karena melakukan wanprestasi adalah sebagai berikut:

1. Kewajiban membayar ganti rugi

Ganti rugi adalah membayar segala kerugian karena musnahnya atau rusaknya barang-barang milik kreditur akibat kelalaian debitur. Untuk menuntut ganti rugi harus ada penagihan atau (somasi) terlebih dahulu, kecuali dalam peristiwa-peristiwa tertentu yang tidak memerlukan adanya teguran.

Ketentuan tentang ganti rugi¹⁰⁹ terdiri dari tiga macam yaitu biaya, rugi dan bunga. Biaya adalah segala pengeluaran atas pengongkosan yang nyata-nyata telah dikeluarkan oleh kreditur sedangkan bunga adalah segala kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau yang sudah diperhitungkan sebelumnya.

¹⁰⁹ Pasal 1246 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Ganti rugi itu harus dihitung berdasarkan nilai uang dan harus berbentuk uang. Jadi ganti rugi yang ditimbulkan adanya wanprestasi itu hanya boleh diperhitungkan berdasar sejumlah uang. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari terjadinya kesulitan dalam penilaian jika harus diganti dengan cara lain

2. Pembatalan perjanjian

Sebagai sangsi yang kedua akibat kelalaian seorang debitur yaitu berupa pembatalan perjanjian. Sangsi atau hukuman ini apabila seseorang tidak dapat melihat sifat pembatalannya tersebut sebagai suatu hukuman dianggap debitur malahan merasa puas atas segala pembatalan tersebut karena ia merasa dibebaskan dari segala kewajiban untuk melakukan prestasi.

Menurut KUH Perdata pasal 1266: Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan dalam perjanjian. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan hakim adalah leluasa untuk menurut keadaan, atas permintaan si tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun tidak boleh lebih dari satu bulan.

3. Peralihan risiko

Akibat wanprestasi yang berupa peralihan risiko ini berlaku pada perjanjian yang objeknya suatu barang, seperti pada perjanjian pembiayaan leasing. Dalam hal ini seperti yang terdapat pada pasal 1237 KUHPerdara ayat 2 yang menyatakan, Jika si berutang lalai akan menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaiannya kebendaan adalah atas tanggungannya.

B. Kredit Macet

Kredit berasal dari bahasa Yunani, *credere*, yang berarti kepercayaan. Dengan demikian istilah kredit memiliki arti khusus, yaitu meminjamkan uang (atau penundaan pembayaran). Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipesakan dengan itu berdasarkan persetujuan dan kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain¹¹⁰. Apabila orang mengatakan membeli secara kredit maka hal itu berarti si pembeli tidak harus membayarnya pada saat itu juga. Kredit adalah kemampuan untuk melaksanakan suatu pembelian atau mengadakan suatu pinjaman dengan suatu janji pembayarannya akan dilakukan ditangguhkan pada suatu jangka waktu yang disepakati.

Kredit macet merupakan keadaan di mana seorang peminjam tidak dapat membayar angsuran utang atau kredit dalam jangka waktu tertentu. Kasus kredit macet dan penyelesaiannya dapat muncul karena di tengah-tengah periode angsuran, debitur tidak mempunyai dana cukup guna membayar angsuran yang

¹¹⁰ Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

menjadi tanggung jawabnya. Sampai pada akhirnya alami pemangkiran, penangguhan, keinginan ekstensi dan lain-lain.

Bila debitur mengalami penundaan pembayaran dalam waktu yang cukup panjang, bunga utang yang diterima tentunya juga akan semakin banyak. Hal tersebut mengakibatkan jumlah yang perlu dibayar makin besar dan malah akan memberatkan debitur sampai tidak sanggup bayar. Hal ini lah yang menjadi kasus kredit macet dan penyelesaiannya tidak kunjung usai dan tetap banyak terjadi. Biasanya, angsuran yang mengalami hal tersebut akan berganti status menjadi kredit “macet” jika debitur tidak dapat bayar dalam kurun waktu enam bulan.

Dalam praktek perbankan salah satu masalah yang pasti ditemui dan harus dihadapi adalah masalah kredit macet, di mana debitur tidak dapat mengembalikan kredit tepat pada waktunya sehingga hal tersebut menyebabkan kesulitan terhadap pihak bank sebagai kreditur yaitu berupa kesulitan terutama yang menyangkut tingkat kesehatan bank tersebut. Fenomena kredit macet yang sering terjadi adalah nasabah yang menyalahgunakan kredit yang diterima dari pihak bank untuk kepentingan memperkaya diri sendiri, bukan untuk modal kerja, investasi maupun membeli aset. Ketika jatuh tempo pembayaran kredit sudah datang maka nasabah ini akan kebingungan mencari cara untuk membayar kredit tersebut kepada bank. Disinilah terjadi penunggakan pembayaran kredit yang menyebabkan kredit macet bagi perusahaan bank yang memberikan kredit.

Sejarah kredit yang macet tidak dapat dihapus, juga merupakan kendala utama untuk mendapatkan pinjaman pribadi. Alasan pinjaman pribadi untuk

orang-orang yang memiliki catatan sejarah dalam kredit macet di satu bank sulit untuk didapat kembali pada bank lainnya.

Pemberian kredit merupakan salah satu bentuk penanaman modal sehingga dapat meningkatkan kualitas bank, dan pemberian kredit juga merupakan suatu penilaian yang tertuju kepada kualitas dari pinjaman yang diberikan Bank Tabungan Negara Cabang Kota Medan sebagai salah satu bank yang diharapkan dapat memenuhi kebutuhan pelayanan-pelayanan jasa perbankan bagi masyarakat. Namun dalam realisasinya kredit yang disalurkan oleh bank belum tentu berjalan lancar karena tidak semua nasabah mampu mengembalikan kredit pada bank dikarenakan berbagai macam masalah yang dihadapi sehingga terjadi masalah kredit macet yang merugikan pihak bank sebagai kreditur.

Angka kredit macet yang cukup tinggi, merupakan macetnya suatu produk bank. Jika macetnya produk bukan bank, maka hal ini akan mengancam kelangsungan hidup perusahaan tersebut, yang dimiliki para pemilik saham. Sedangkan pada bank, masalahnya akan lain. Karena kredit macet tidak saja akan merugikan para pemilik saham bank tersebut, tetapi juga akan merugikan para pemilik dana, yang sebagian besar adalah anggota masyarakat, dari berbagai lapisan dan tingkat kehidupan, yang dapat meresahkan masyarakat, bahkan merusak sendi perekonomian suatu Negara.

1. Faktor yang mempengaruhi terjadinya kredit macet

a. Faktor eksternal

Kejadian kredit macet yang terjadi tidak lepas dari kelalaiannya pihak Bank dalam memberikan kredit kepada masyarakat yang

menagkibatkan debitur tidak mampu membayar kredit sesuai waktu yang di sepakati. Pihak yang yang menyakini pemilik satuan rumah susun akan mampu membayar kreditnya sesuai waktu yang disepakati dengan melihat perhitungan tempat debitur bekerja atau usaha yang di miliki pihak debitur

Proses pemberian kredit oleh suatu bank dengan bank lainnya tidak jauh berbeda. Kalaupun ada perbedaan hanya terletak pada persyaratan dan ukuran penilaian yang ditetapkan oleh bank dengan pertimbangan masing-masing dengan tetap memperhitungkan unsur persaingan atau kompetisi. Untuk memperoleh kredit dari bank, maka tahap pertama yang dilakukan adalah mengajukan permohonan aplikasi kredit kepada bank yang bersangkutan. Permohonan aplikasi kredit tersebut harus dilampiri dengan dokumen yang dipersyaratkan.

Setelah permohonan/aplikasi kredit tersebut diterima oleh bank, maka bank akan melakukan penelitian secara mendalam dan mendetail terhadap berkas aplikasi kredit yang diajukan. Apabila dari hasil penelitian yang dilakukan itu, bank berpendapat bahwa berkas aplikasi tersebut telah lengkap dan memenuhi syarat, maka bank akan melakukan tahap selanjutnya yaitu penilaian kelayakan kredit.

Sedangkan apabila ternyata berkas aplikasi kredit yang diajukan tersebut belum lengkap dan belum memenuhi persyaratan yang ditentukan, maka bank akan meminta kepada pemohon kredit untuk

melengkapinya. Dalam tahap penilaian kelayakan kredit ini, banyak aspek yang dinilai.¹¹¹

- a. Aspek hukum yang dimaksud dengan aspek hukum di sini adalah penilaian terhadap keaslian dan keabsahan dokumen-dokumen yang diajukan oleh pemohon kredit. Penilaian terhadap dokumen-dokumen tersebut dilakukan oleh pejabat atau lembaga yang berwenang untuk itu.
- b. Aspek pasar dan pemasaran dalam aspek ini yang akan dinilai adalah prospek usaha yang akan dijalankan oleh pemohon kredit untuk masa sekarang dan masa akan datang.
- c. Aspek keuangan dalam aspek ini yang dinilai dengan menggunakan analisis keuangan adalah aspek keuangan pemilik rumah susun yang dilihat dari laporan keuangan yang termuat dalam neraca dan laporan laba rugi yang dilampirkan dalam aplikasi kredit.
- d. Aspek teknis/operasional selain aspek-aspek sebagaimana telah dikemukakan diatas, aspek lain yang juga dilakukan penilaian adalah aspek teknis atau operasional dari calon debitur yang mengajukan aplikasi kredit, misalnya mengenai lokasi tempat usaha, kondisi rumah susun beserta sarana, dan prasarana pendukung lainnya.

¹¹¹ wawancara dengan bapak Jasmin wakil kepala cabang Bank Tabungan Negara (persero) cabang kota medan

- e. Aspek manajemen penilaian terhadap aspek manajemen ini adalah untuk menilai pengalaman dari perusahaan yang memohon kredit dalam mengelola kegiatan usahanya, termasuk sumber daya manusia yang mendukung kegiatan usaha tersebut.
- f. Aspek sosial ekonomi untuk melakukan penilaian terhadap dampak dari kegiatan usaha yang dijalankan oleh calon kreditor yang memohon kredit khususnya bagi masyarakat baik secara ekonomis maupun sosial.

Dari beberapa penilaian yang dilakukan oleh pihak Bank terkadang bank masih keliru dalam memberikan jumlah kredit sehingga terjadilah kredit macet. Berdasarkan pengamatan penyebab timbulnya kredit macet adalah bagi pemilik rumah susun sebagai berikut:

- a. Bank memiliki kemampuan teknis yang kurang

Semakin bagus pekerjaan nasabah, semakin tertantang bank dalam melakukan analisisnya. Jika nasabah memiliki pekerjaan yang sederhana, maka petugas bank tentu saja secara mudah mempelajari lika-liku penghasilannya tersebut. Tetapi jika pekerjaan nasabah tersebut sangat kompleks, maka sering para petugas bank tertinggal jauh pengetahuannya dibanding dengan para nasabahnya. Hal ini dapat menyulitkan bagi bank dalam memberikan keputusannya.

Pemberian kredit kepada pemilik rumah susun yang yang *high technology*, seperti pengusaha, Pegawai Negeri Sipil, dan pegawai pemerintah yang memiliki kekuatan dalam pemerintahan secara teknis sudah dipastikan pengetahuan petugas bank jauh ketinggalan. Karena itu diperlukan tenaga konsultan untuk melakukan penilaian terhadap penilaian tersebut. Jika tidak, maka bank akan dibohongi secara mentah-mentah oleh nasabahnya.

b. Bank lemah dalam melakukan pengawasan

Selesainya pemberian kredit kepada nasabah bukanlah berarti selesainya sebuah masalah, justru dimulainya suatu tugas rutin bagi bank, khususnya petugas pengawasan kredit. Bank seyogyanya menerima laporan keuangan nasabah secara rutin tiap bulan atau tiap periode tertentu, yang harus dilanjutkan dengan pemeriksaan *on the spot* secara mendadak, untuk memastikan kebenaran laporan tertulisnya.

Jika suatu kredit sudah dicairkan, maka bank hendaklah melakukan pembinaan dan pengawasan secara tertib. Pemantauan terhadap perusahaan nasabah dan perkembangannya dapat memberikan masukan secara dini atas gejala kemungkinan terjadinya kredit macet. Gejala ini merupakan tanda bahaya yang sangat berguna bagi bank dalam mengantisipasi terjadinya kredit macet, dan tanda bahaya

merupakan upaya pengenalan secara dini akan situasi kredit yang dapat menimbulkan masalah.

Gejala kredit macet yang ada pada debitur tersebut adalah sebagai berikut:

a) Nasabah mulai ingkar janji

Antara bank dan nasabah selalu terikat dengan suatu janji yang dituangkan dalam perjanjian kredit. Antara lain kewajibannya membayar bunga tiap bulan, atau melakukan angsuran pokok pinjaman secara periode tertentu. Namun kenyataannya nasabah tidak mampu memenuhi janjinya. Berarti nasabah sudah mulai kesulitan likuiditas. Suatu gejala tanda bahaya bahwa perusahaan akan mengalami kesulitan.

b) Nasabah membuat laporan fiktif

Dalam rangka pembinaan dan pengawasan, terdapat kewajiban nasabah untuk memberikan laporan keuangan secara benar dan teratur kepada bank pemberi kredit. Jika dalam pengecekan ternyata laporan keuangan tersebut tidak tepat bahkan fiktif, maka hal ini perlu diwaspadai sebagai suatu gejala yang tidak sehat.

c) Nasabah tidak terbuka

Setiap orang mempunyai hak untuk merahasiakan hal yang sangat penting demi kepentingan hidupnya. Tetapi jika nasabah merahasiakan sesuatu hal yang erat kaitannya dengan penggunaan

kredit, maka berarti ada suatu hal yang tidak wajar telah dilakukan oleh nasabah.

d) Nasabah menolak wawancara

Nasabah yang berhasil dan jujur akan senang diwawancarai oleh petugas bank, sebaliknya jika nasabah mengelak dan tidak mau diwawancarai berarti nasabah tersebut sudah melakukan suatu kesalahan yang tidak ingin diketahui oleh bank, dengan kata lain ini merupakan suatu gejala dan tanda bahaya yang perlu diwaspadai

Jika bank menemukan tanda bahaya tersebut di atas, perlu diambil tindak lanjut untuk penyelamatan kredit secara lebih awal. Jika perusahaan masih bisa diharapkan untuk dikembangkan mungkin perlu dilakukan penambahan kredit (*suplesi*), perpanjangan kredit, atau perubahan jadwal angsuran (*rescheduling*) agar nasabah tidak terlanjur terjatuh dalam kesulitan likuiditas, dan bank terlambat memberikan bantuan. Sebaliknya jika tanda bahaya tersebut menunjukkan ketidakmampuan, maka pemecahan dapat dilakukan dengan pencairan harta benda nasabah secara dini atau penjualan di bawah tangan, sehingga masalah jadi tidak berlarut-larut.

b. Faktor Internal

Bank juga dapat menjadi penyebab terjadinya kredit macet, didalam Bank memberikan kredit kepada nasabah, bank selalu membuat pertimbangan atau analisis yang telah ditetapkan oleh Undang-undang Perbankan. Kurang akuratnya pertimbangan bank

akan menjadikan kredit yang di berikan kepada nasabah akan berjalan tidak sesuai dengan yang diharapkan.

Faktor-faktor yang disebabkan oleh bank ialah:

1. Kualitas pejabat bank dalam menganalisis data

Petugas atau pejabat bank manapun dituntut untuk profesional dalam melaksanakan pekerjaannya sehingga dapat tercipta pelayanan masyarakat yang memadai. Meski demikian tidak semua pejabat bank memiliki kualitas seperti yang diharapkan. Pejabat bank yang kurang kualitas tentu akan memperoleh hasil kerja yang kurang maksimal, terutama pejabat bank di bagian kredit kualitasnya dapat mempengaruhi keputusan penyaluran kredit yang tidak sebagaimana mestinya.

Setiap analisis kredit harus berdasarkan data yang benar-benar akurat agar hasil analisis menjadi tepat. Jika data tidak akurat, bahkan mungkin ada yang direkayasa maka hasil analisis juga bersifat rekayasa yang dapat membahayakan kelancaran pengembalian kredit.¹¹²

2. Persaingan antar bank

Jumlah bank makin hari semakin banyak hal ini merupakan hal yang wajar dengan jumlah penduduk yang bertambah sehingga mempengaruhi jumlah kebutuhan masyarakat terhadap bank bertambah pula. Bertambahnya jumlah bank maka persaingan bank

¹¹² As. Mahmoeddin. 2004. *Melacak Kredit Bermasalah*, Jakarta. Pustaka Sinar Harapan hal 52

akan semakin ketat. Bank akan berusaha memberika pelayanan yang terbaik kepada masyarakat termasuk dalam memberikan kemudahan dalam meberikan fasilitas kredit, dengan adanya persaingan usaha yang ketat akan mempegaruhi bank untuk memberikan fasilitas yang mudah untuk nasabah.¹¹³

3. Hubugan interen bank

Kredit macet juga dapat terjadi karena bank terlalu memperhatikan hubungan kedalam bank, penyaluran kredit tidak merata dan cenderung diberikan kepada pengurus dan pengawas serta pegawai bank .Disamping itu bank juga lebih mengutamakan hubungan perusahaan-perusahaan yang masih dalam kelompoknya (induk perusahaan, anak perusahaan) dalam memberikan kredit.¹¹⁴

4. Pengawasan bank

Bank yang tidak sehat bahkan yang terkena likuidasi tidak dapat dilepaskan dari kredit macet sebagai penyebabnya. Salah satu factor terjadinya kredit macet adalah karena lemahnya pengawasan terhadap bank. Mulai dari proses pemberian kredit, terjadinya perjanjian kredit sampai dengan pelaksanaan perjanjian kredit selalu diawasi .pekerja bank diawasi oleh pejabat interen bank da pengawas eksteren.¹¹⁵

¹¹³Gatot supramono. 2009. *Perbankan dan masalah kredit suatu tujuan dibidang yuridis*. Jakarta. PT Aneka cipta hal 271

¹¹⁴*Ibid.*

¹¹⁵*Ibid.* hal 272

C. Eksekusi Hak tanggungan apabila kreditor Cidera Janji

Perjanjian Kredit sendiri merupakan perjanjian pemberian kredit antara pemberi kredit dan penerima kredit. Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit. Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyebutkan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari perjanjian tersebut timbul suatu hubungan hukum antara dua pihak pembuatnya yang dinamakan perikatan. Hubungan hukum yaitu hubungan yang menimbulkan akibat hukum yang dijamin oleh hukum atau undang-undang. PT Bank Tabungan Negara adalah salah satu bank nasional penyedia layanan kredit.

Perjanjian kredit sendiri merupakan perjanjian yang mirip dengan perjanjian pinjam uang menurut KUH Perdata Pasal 1754 yang berbunyi “pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis dalam pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula”.

Sebelum menjelaskan tentang eksekusi hak tanggungan maka perlu dijelaskan pengertian eksekusi dan penggolongannya. Eksekusi adalah pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang dapat dieksekusi adalah salinan putusan dan *grosse* akta (salinan pertama dari akta autentik) *grosse* akta dapat dieksekusi karena memuat *titel eksekutorial* sehingga *grosse* akta disamakan dengan putusan pengadilan yang telah

memperoleh kekuatan hukum tetap yang memuat *titel eksekutorial* juga dengan demikian dapat dieksekusi. Eksekusi dibedakan menjadi 4 jenis sebagaimana berikut:¹¹⁶

- a) Eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang eksekusi ini diatur dalam pasal 196 *Herzian Inlandsch Reglemen*.
- b) Eksekusi putusan yang menghukum seseorang untuk berbuat sesuatu ini diatur dalam pasal 225 HIR orang tidak dapat dipaksakan untuk memenuhi prestasi yang berupa perbuatan. Akan tetapi pihak yang dimenangkan dapat minta kepada hakim agar kepentingan yang akan diperolehnya dinilai dengan uang.
- c) Eksekusi riil yaitu merupakan pelaksanaan prestasi yang dibebankan kepada debitor oleh putusan hakim secara langsung. Jadi eksekusi riil ini adalah pelaksanaan putusan yang menuju kepada hasil yang sama seperti apabila dilaksanakan secara suka rela oleh pihak yang bersangkutan eksekusi riil ini tidak diatur dalam HIR akan tetapi diatur dalam pasal 1033 Rv yang merupakan pelaksanaan putusan yang berupa pengosongan benda tetap. HIR hanya mengenal eksekusi riil dalam penjualan lelang (pasal 200 ayat (11) HIR)
- d) Eksekusi parat (*parate executie*) yaitu merupakan pelaksanaan perjanjian tanpa melalui gugatan atau tanpa melalui pengadilan. *Parate executie* terjadi apabila seorang kreditur menjual barang

¹¹⁶ Salim Hs. *Op.Cit.*. Hal 188

tertentu milik debitur tanpa mempunyai titel eksekutorial (pasal 1155 pasal 1175 ayat (2) KUHPerdara.

Eksekusi hak tanggungan diatur dalam pasal 20 sampai dengan pasal 21 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996. Latar belakang lahirnya eksekusi adalah disebabkan pemebrian hak tanggungan atau debitur tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana mestinya walaupun yang bersangkutan telah diberi somasi 3 kali berturut-turut oleh kreditor. Dalam pasla 20 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 diatur tentang tata cara eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan 3 cara:

- a) Hak pemegang hak taggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 6 hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah-satu perwujutan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak taggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari pemegang hak tanggungan. Hak tersebut didasrakan pada janji yang diberikan oleh pemberi tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji pemegang hak taggungan berhak untuk mejual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan pitangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari kreditor-kreditor lainnya. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan.

- b) Eksekusi atas *Titel eksekutorial* yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 14 ayat (2) irah-irah (kepala putusan) yang dicatumkan pada sertifikat hak tanggungan dimaksud untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan hukum acara perdata.
- c) Eksekusi dibawah tangan adalah penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan jika dengan cara ini akan diperoleh dengan harga yang lebih tinggi.

D. Penyelesaian Kredit Macet Bank

Penyelesaian Kredit Macet di Bank Umum (Bank BUMN dan Bank Swasta) sesuai mekanisme korporasi juga dapat dilakukan dengan menjual agunan melalui *Parate* Eksekusi yaitu eksekusi tanpa fiat/penetapan Pengadilan Negeri. Meskipun masih menimbulkan pro dan kontra, tetapi pada dasarnya pelaksanaan *Parate* Eksekusi telah dimungkinkan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 yang menyatakan apabila debitur cidera janji maka pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan dari hasil penjualan tersebut.

Hal untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama. Apabila debitur cidera janji, maka pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari Pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditur-kreditur yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan.

Hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang hak tanggungan. Walaupun objek hak tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, bank selaku kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi jika debitur cidera janji. Pelaksanaan eksekusi pada hak tanggungan secara mudah dan pasti merupakan salah satu prinsip dari hak tanggungan yang dijabarkan dalam Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 inilah yang dipakai dasar oleh bank dalam penjualan jaminan kredit macet melalui balai lelang, tanpa terlebih dahulu meminta fiat eksekusi ke Pengadilan Negeri.

Namun didalam prakteknya, pelaksanaan *Parate eksekusi* atas jaminan kredit yang dilakukan kreditur ternyata masih terdapat kendala, diantaranya adanya gugatan dari debitur yang berkeberatan aset/harta benda miliknya yang dijadikan jaminan kredit dijual secara lelang tanpa persetujuan debitur akibat

debitur wanprestasi dengan tidak dapat mengembalikan hutangnya kepada pihak bank tersebut. Sehubungan dengan hal tersebut diatas, kreditur dapat mengajukan gugatan suatu perkara gugatan atas pelaksanaan *Parate Eksekusi* jaminan kredit macet dalam suatu bank di Pengadilan Negeri dimana debitur dapat mengajukan kasasi sampai ke Mahkamah Agung untuk mendapatkan perlindungan hukum agar tidak terjadi proses pelelangan oleh Kantor Kekayaan Negara dan Lelang selaku pelaksana lelang jaminan kredit tersebut.

Perjanjian kredit antara bank dan nasabahnya membuat isi perjanjian bahwa perjanjian pembiayaan kredit tersebut dijaminakan dengan Hak tanggungan yang berupa unit satuan Rumah susun. Sehingga apabila suatu saat nanti nasabahnya ingkar janji (wanprestasi) maka dapat menjual obyek hak tanggungan sebagai pelunasan utangnya atas kredit macet. Bank Tabungan Negara Cabang Kota Medan menyatakan bahwa kredit yang dilakukan debitur macet dan perlu untuk adanya eksekusi jaminannya, Bank Tabungan Negara Cabang Kota Medan terlebih dahulu dilakukan upaya penyelesaian penjadwalan terhadap kredit macet yang terjadi. Setelah upaya tersebut dilakukan, maka upaya selanjutnya yang dilakukan Bank Tabungan Negara Cabang Kota Medan terhadap kredit macet antara lain penjadwalan kembali hutang (*rescheduling*) yaitu perubahan syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran dan atau yang waktunya lalu Persyaratan kembali (*reconditioning*) yaitu sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit dan yang terakhir Penataan kembali (*restructuring*) yaitu perubahan syarat-

syarat kredit berupa penambahan dana bank dan/sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru dan/sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan yang disertai dengan penjadwalan kembali dan/ persyaratan kembali.

Apabila upaya penyelamatan yang dilakukan oleh Bank Tabungan Negara cabang Kota Medan tidak menyelesaikan masalah, atau dalam hal ini masih terjadi kasus kredit macet yang belum terselesaikan, maka oleh Bank Tabungan Negara cabang Kota Medan akan melakukan tindakan seperti peneguran kepada debitur. Upaya peneguran oleh Bank Tabungan Negara cabang Kota Medan dilakukan dengan adanya surat teguran tertulis yang dikirimkan kepada debitur, surat teguran akan diberikan jika waktu pengembalian kredit telah jatuh tempo dan debitur tidak dapat melunasi pinjamannya baik berupa pokok maupun bunganya. Jika surat teguran pertama ini tidak direspon oleh debitur, maka dalam jangka waktu 7 (tujuh) sampai dengan 10 (sepuluh) hari kemudian setelah dikirimkannya surat teguran pertama, maka akan dilanjutkan dengan surat teguran kedua dan jika surat teguran kedua tidak dapat respon dari pihak debitur maka dilanjutkan dengan surat teguran ketiga.

Jika langkah-langkah ini telah dilakukan dan tidak memperoleh penyelesaian kredit sebagaimana yang diharapkan, maka Bank Tabungan Negara cabang Kota Medan akan menyatakan bahwa debitur termasuk dalam kategori kredit bermasalah yang lazimnya disebut kredit macet. Bank akan melakukan upaya terakhir berdasarkan peraturan untuk mendapatkan pelunasan dari piutang debitur yaitu dengan cara melakukan Eksekusi secara Langsung Jaminan (*Parate Eksekusi*) yang dijaminan debitur dalam syarat pinjaman kreditnya berdasarkan

pada isi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang telah diperjanjikan sebelumnya.

Langkah persuasive maupun mediasi untuk menyelesaikan kredit yang macet sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan, namun apabila jalan non litigasi tidak dapat diselesaikan maka penyelesaiannya ditempuh melalui proses litigasi, *parate* eksekusi merupakan Lembaga hukum yang digunakan kreditur sebagai upaya untuk menguangkan tagihannya. Kemudian kedudukan kreditur dalam hak tanggungan adalah yang diutamakan, mempunyai hak untuk didahulukan dari kreditur lainnya. Atau disebut juga sebagai kreditur preference

Pelaksanaan *Parate* Eksekusi pada kredit Bank terutama pada Bank Tabungan Negara cabang Kota Medan tidak langsung melakukan eksekusi Hak Tanggungan terhadap jaminan kreditur tetapi pihak bank akan melakukan langkah-langkah persuasif maupun mediasi untuk menyelesaikan kredit yang macet sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan.

Penyelesaian kredit bermasalah melalui jalur litigasi merupakan upaya terakhir dari bank "*the last action*" untuk melakukan upaya pengembalian kredit debitur baik dengan melakukan upaya eksekusi agunan kredit, penagihan kredit kepada penjamin, pengambil-alihan aguan kredit oleh bank, penjualan agunan secara sukarela, atau dengan upaya pengajuan gugatan secara perdata atas pelunasan kewajiban hutang debitur .

Berdasarkan Undang-undang Dasar 1945 dan pasal 10 Undang-undang Kekuasaan Kehakiman Nomor 48 Tahun 2009, badan peradilan merupakan lembaga yang sah dan berwenang untuk menyelesaikan sengketa Perbankan. Hal

ini ditempuh jika bank telah memutuskan diri untuk tidak lagi membina hubungan usaha dengan debitor, sehingga mata rantai hubungan usaha antara bank dengan debitor telah terputus. Campur tangan atau adanya tekanan pihak ketiga dalam hal ini dari anggota keluarga yang disegani dengan menegur debitor agar debitor segera menyelesaikan kewajiban hutang kepada bank. Cara lain yang dapat ditempuh meskipun agak riskan adalah menggunakan jasa *debt collector*.

Pada prinsipnya setiap kredit yang diberikan harus dibayar kembali oleh debitor baik atas bunga, denda ataupun biaya-biaya yang lain, sehingga bank dengan segala cara dan upayanya tetap harus melakukan upaya penagihan. Penyelesaian kredit dengan melakukan upaya hukum melalui jalur peradilan merupakan alternatif akhir yang harus ditempuh bank mana kala kredit debitor sudah tidak dapat diselamatkan lagi “Penyelesaian kredit melalui prosedur hukum dapat ditempuh dengan melakukan:

1. Penyelesaian kredit melalui jalur pengadilan Negeri.
2. Penyelesaian kredit melalui jalur pengadilan Niaga.

Pelaksanaan penyelesaian kredit melalui mekanisme jalur pengadilan Negeri dan Niaga relatif membutuhkan waktu yang lebih lama. Upaya penyelesaian kredit oleh bank melalui pengadilan dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu:

1. Bank mengajukan gugatan kepada debitor dan atau penjamin karenatelah melakukan wanprestasi atas kredit yang telah diberikan oleh bank.

2. Bank mengajukan eksekusi terhadap agunan kredit debitur yang telah diikat secara sempurna.

Sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1992 tanggal 21 Oktober 1992 tentang Penyelesaian Perkara di Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi harus dapat diselesaikan dalam waktu 6 (enam) bulan.

Pada dasarnya jalur litigasi ini membutuhkan dana cukup besar dan waktu yang relatif lebih lama karena proses yang dilalui cukup panjang, dari mulai mengajukan gugatan sampai mendapatkan hasil keputusan hakim. Belum lagi terkadang para pihak yang bersengketa di pengadilan merasa tidak puas dan mengajukan upaya hukum mulai dari banding, kasasi, dan peninjauan kembali tentunya dalam hal ini para pihak lebih menginginkan suatu penyelesaian sengketa yang lebih efektif dan efisien. Penyelesaian kredit macet melalui jalur non litigasi adalah penyelesaian yang saling menguntungkan (*win-win solution*).

Untuk itu Bank Tabungan Negara Cabang Kota Medan di dalam menyelesaikan suatu perkara keperdataan lebih mengutamakan penggunaan jalur non litigasi terlebih dahulu sebelum melakukan penyelesaian melalui jalur litigasi.

Dasar dari dilakukannya suatu proses penggunaan jalur non litigasi khususnya negosiasi mengacu pada Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/19/PBI/2006 tentang Kualitas Aktiva Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif Bank Perkreditan Rakyat, Bank Tabungan Negara Cabang Kota Medan dalam melakukan penyelesaian kredit macet lebih mengutamakan penyelesaian melalui jalur non litigasi, hal ini dikarenakan penyelesaian kredit

macet melalui jalur non litigasi lebih menguntungkan bagi debitor maupun kreditor. Penyelesaian kredit macet melalui jalur non litigasi adalah penyelesaian yang saling menguntungkan (*win-win solution*).

Setelah melakukan pembahasan di atas dapat dilihat proses penyelesaian sengketa oleh perbankan lebih mengutamakan non litigasi sehingga menghasilkan *win win solution* bagi pemilik satuan rumah susun dan juga perbankan. Proses ini juga lebih cepat sehingga perkaranya tidak berlarut-larut. Sesuai dengan tujuan keadilan itu perdamain itu untuk kedailan. Namun tidak dapat di pungkiri juga beberapa perkara kredit macet atau cidera janji yang dilakukan oleh pihak debitor sampai ke muka persidangan atau secara Litigasi hal ini terjadi akibat tidak adanya itikat baik dari debitor untuk menyerahkan hak miliknya kepada perbankan atau debitor merasa eksekusi atas hak miliknya tidak sesuai dengan hirarki perundang-undangan. Biasa kejadian ini akan mengakibatkan putusanya hubungan anantara kedua pihak yang bersengketa dan menjadi cacat minus bagi kreditor apabila dikemudia hari ingin megajukan kredit perbankan.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab sebelumnya maka dalam tesis ini di simpulkan sebagai berikut:

1. Hubungan hukum antara hak milik satuan rumah susun sebagai hak tanggungan terhadap tanah tempat berdirinya rumah susun merupakan bagian yang sifatnya perorangan dan terpisah dari pemilik rumah susun yang bersangkutan sedangkan bagian bersama dikelola secara bersama oleh seluruh pemilik satuan rumah susun melalui perhimpunan penghuni dan pemilik Rumah susun (PPPSRS).
2. Berdasarkan ketentuan Pasal 47 ayat (5) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 “Sertipikat hak milik rumah susun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan.” Dipertegas lagi dalam Pasal 51 dan pasal 185 huruf b Undang-undang nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja peraturan pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 13 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun diatur tata cara menjadikan SHM Satuan rumah susun sebagai jaminan utang Pasal 46 menyebutkan, Sertifikat Hak Milik (SHM) atas Satuan Rumah Susun (Sarusun) dapat diagunkan atau dijadikan sebagai jaminan utang.

3. Eksekusi obyek jaminan dapat dilaksanakan melalui 3 (tiga) cara, yaitu Parate Eksekusi, Titek Eksekutorial dan dibawah tangan. Parate Eksekusi adalah eksekusi diluar Hukum Acara Perdata, dalam artian pelaksanaannya menyimpangi aturan dalam Hukum Acara Perdata sebagaimana pelaksanaan eksekusi melalui Titel Eksekutorial. Prinsip yang mendasari parate eksekusi adalah prinsip perlindungan hukum bagi pemegang hak jaminan pertama. Perwujudan prinsip perlindungan hukum tersebut tercermin dalam pelaksanaan parate eksekusi, yaitu adanya kemudahan, waktu yang cepat dan biaya yang murah untuk mendapatkan piutang kreditur, penjualan obyek hak jaminan atas kekuasaan sendiri, tanpa didahului sita jaminan dan sita eksekusi serta tanpa fiat pengadilan.

B. Saran

Setelah melakukan penelitian tesis ini penulis mememuka beberapa hal yang perlu disampaikan sebagai berikut:

1. Agar Pemerintah Kota Medan melahirkan Peraturan Wali Kota Medan terkait pengaturan rumah susun dan harus lebih memperhatikan konsep satuan rumah susun yang tidak menitik beratkan kepada kepemilikannya, sehingga masyarakat berminat untuk memperoleh rumah susun tersebut. Hal ini sejalan perkembangan pembangunan rumah susun di Kota Medan yang semakin maju dan berkembang.

2. Agar Perbankan dalam melaksanakan fungsi intermedierinya tetap mempedomani prinsip kehati-hatian terutama menyangkut Pembebanan Hak Tanggungan Atas Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Kredit Perbankan, karena rumah susun merupakan hal yang baru dan kemilikan yang tidak sama dengan Hak Milik sebagai mana diatur dalam Undang-undang No, 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.
3. Agar dibentuk peraturan yang baru, lebih efektif dan diharapkan dengan adanya peraturan baru tersebut dapat mengembalikan hakikat parate eksekusi sehingga dapat diterapkan lagi secara optimal, sehingga Para penegak hukum agar lebih dapat menafsirkan dan mempelajari aspek-aspek normatif dari hukum, untuk menghindari multi tafsir dan hal ini dapat memberikan fasilitas dan perlindungan hukum yang baik dan benar kepada seluruh masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adrian Sutedi. 2010. *Hukum Rumah Susun dan Apartement*. Jakarta. Sinar Grafindo.
- Ahmadi, Wiratni. 1996. *Prosedur Pembebanan Hak Tanggungan, Makalah Pada Seminar Nasional Undang-Undang Hak Tanggungan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Abdurrozzaq Hasibuan, 2003, *Metode Penelitian*, Medan: Multi Grafika.
- Anita D. A. Kolopaking, 2013, *Asas itikad Baik dalam Penyelesaian Sengketa, Kontrak Melalui Arbitrase*, Bandung: PT. Alumni.
- Asikin Zainal. 2012. *Pengantar Tata Hukum Indonesia*. Jakarta. Rajawali Press
- As. Mahmoeddin. 2004. *Melacak Kredit Bermasalah*. Jakarta. Pustaka Sinar Harapan
- Bahder Johan Nasution. 2008. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju
- Badruzaman, Mariam Darius. 2004. *Buku II Komplikasi Hukum Jaminan*. Bandung. Marda Maju.
- Enam Ramelan. 2015. *Problematikan hukum hak milik atas satuan rumah susun dalam pembebanan dan peralihan hak atas tanah*. Yogyakarta. Aswaja Pressindo
- Gatot Supramono. 1996. *Perbankan dan Masalah Kredit : Suatu Tinjauan Kredit*. Edisi Revisi. Cet. 2. Jakarta : Djambatan.
- Gouwgioksiong. 1960. *Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria*. Djakarta. PT Kinta-Pintu Besar Selatan 80
- Habib Adjie. 2000. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. Bandung. CV Mandar Maju
- Harsono, Boedi. 1991. *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Hadari Nawawi, 1995, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press

- HS, Salim. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Henry Campbell Blac, 1990, *Black's Law Dictionary*, USA: West Publishing.
- Johannes Ibrahim, 2004, *Cross Defaull & Cross Collaterall Dalam upaya penyelesaian kredit bermasalah*, Bandung: PT Refika Aditama
- Johnny Ibrahim. 2006. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing
- Lexi J. Moleong. 2014. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosda Karya.
- Mariam Darus Badruzaman. 1991. *Perjanjian Kredit Bank*. Cetakan V, Bandung : Penerbit P.T. Citra Aditya Bakti
- Muhammad Yamin Lubis, Abdul Rahim Lubis. 2013. *Kepemilikan Properti Di Indonesia Termasuk Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing*. Bandung: CV. Mandar Maju.
- M. Bahsan. 2017. *Hukum Jaminan dan Jaminan kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta PT Raja Grafindo Persada
- M. Yahya Harahap. 2009. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta. Sinar Grafindo
- Nur Basuki Winarno, 2008, *Penyalahgunaan Wewenang dan Tindak Pidana Korupsi*, Yogyakarta: Laksbang Mediatama
- O.P. Simorangkir.2000. *Pengantar Lembaga Keuangan Bank dan Non Bank*. Cet. Pertama. Jakarta : Penerbit Ghalia Indonesia, hal 100
- Parlindungan. 1993. *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan*. Jakarta: Mandar Maju
- Paulus Efendie Lotulung, 1994, *Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Philipus M. Hadjon, et.al., 2011, *Pengantar Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press
- Prajudi Atmosudirjo, 1997, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Ghalia Indonesia

- Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti. 2014. *Manajemen Perkreditan Bank Umum :Teori, Masalah, Kebijakan dan Aplikasinya Lengkap dengan Analisa Kredit*. Bandung: Alfabeta
- Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-aspek hukum perbankan di Indonesia*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Indonesia
- Ronny. H Soemitro, 2006, *Metodelogi Penelitian Hukum*, Jakarta: Ghalia
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 2000. *Hukum Perdata:Hukum Benda*. Yogyakarta. Liberty
- Soerjono Soekanto, 2012, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. 1981. *Hukum Perdata Hak Jaminan Atas Tanah*. Yogyakarta: Liberty
- Urip Santoso, 1998. *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah dalam R. Soeprto tatacara pendaftaran bangunan bertingkat di indonesia dan negara-negara lain UU No 16 Tahun1998*. Penerbit buku Kompas. Jakarta.
- Urip Santoso. 2008 *kewenangan pemerintah terhadap hak penguasaan atas tanah dalam Maria SW Somardjono tanah ddam presfektif hak ekonomi sosial dan budaya*, penerbit Kompas. Jakarta,

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-undang Dasar Tahun 1945.
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Republik Indonesia No.5 Tahun 1960, *Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria*.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996, *Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah*.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Tentang Pendaftaran Tanah*
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998, *Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan*.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011, *Tentang Rumah Susun*
- Peraturan Pemerintah RI Nomor 37 Tahun 1998, *Tentang Peraturan Jabatan Pembuat akta Tanah*.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, *Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.*

Jurnal

Juwita Tarochi Boboy, DKK. 2020. Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G Pruitt Jeffrey Z Rubin,. Volume 13 Nomor

Sumardji, September-oktober 2020. Jual beli hak milik atas satuan apartement di Indonesia FH UNAIR Volume 20

Internet

<https://adoc.tips/bab-ii-tinjauan-umum-tentang-perjanjian-kredit-perjanjianja.html> di akses pada tanggal 21 September 2021 pukul 14.32

<https://www.dppferari.org/pengertian-bentuk-penyebab-dan-hukum-wanprestasi/> di akses pada tanggal 2 Februari 2021 Pukul 15:30

<http://www.hukumoline.com/klinik/a/di-mana-pengaturan-kerugian-konsekuensi-dalam-hukum-indonesia-It4da27259c45b9>. Diakses 2 februari 2021 pukul 15:35