

KAJIAN YURIDIS TENTANG SERTIFIKAT HAK MILIK SATUAN RUMAH SUSUN SEBAGAI OBJEK JAMINAN¹

Oleh: Zulkarnain R. D. Latif²

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pengaturan tentang Rumah Susun di Indonesia dan bagaimana prosedur pembebanan Sertifikat Hak Milik Rumah Susun dengan Hak Tanggungan. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, maka dapat disimpulkan: 1. Pengaturan tentang rumah susun berkaitan erat dengan pengaturan tentang Hukum Jaminan yang dimulai sejak berlakunya KUHPerdara, khususnya mengenai jaminan kebendaan yang diteruskan oleh ketentuan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA, sampai pada berlakunya ketentuan tentang Hak Tanggungan menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996. Hubungan, harmonisasi dan sinkronisasi peraturan perundang-undangan tersebut tampak dari sejumlah hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan oleh UUPA, kemudian dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 diatur ketentuan tentang pembebanan Rumah Susun dengan Hak Tanggungan. 2. Prosedur Pembebanan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun berkaitan erat dengan perjanjian atau kontrak antara para subjek hukumnya yaitu kreditor dan debitur mengenai perjanjian utang dalam bentuk misalnya kredit bank, dengan Sertifikat Hak Milik tersebut yang dijadikan jaminan utang dengan konsekuensinya jika debitur cidera janji atau melakukan wanprestasi, maka jaminan tersebut dapat dieksekusi untuk mengambil pelunasan utang tersebut. Prosedur pembebanan berkaitan dengan mekanisme pendaftaran, pembuatan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, dan lain-lainnya.

Kata kunci: Sertifikat, Hak milik, rumah susun.

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Constance Kalangi, SH, MH., M.G. Nainggolan, SH, MH, DEA

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 090711172

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun menjadi dasar hukum positif utama dan pertama, yang kemudian diganti dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”³ Berdasarkan pada ketentuan tersebut terdapat 3 (tiga) unsur penting di dalamnya yaitu Pertama, dapat dijadikan jaminan utang; kedua, dibebani dengan Hak Tanggungan; dan Ketiga, ialah berbentuk Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun.

Unsur pertama, bahwa Sertifikat Hak Milik Rumah Susun dapat dijadikan jaminan utang, adalah bagian dari jaminan kebendaan.⁴ Menurut Herowati Poesoko dijelaskannya bahwa: “Jaminan kebendaan sebagai salah satu perlindungan hukum bagi kreditor, manakala debitur ingkar janji, sebagai kepastian akan pelunasan piutang, maka benda tertentu yang dijamin tersebut dapat dijual di depan umum untuk diuangkan, agar hasil perolehan penjualan tersebut diserahkan kepada kreditor sesuai hak tagihnya.”⁵

Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun sebagai objek jaminan kebendaan yakni jaminan utang, oleh karena ada hubungan hukum yang terjadi di antara pada pihak khususnya pada subjek hukum selaku pihak kreditor dan pihak debitur. Pihak kreditor ini adalah pihak lembaga keuangan yang menyediakan dana dalam bentuk kredit untuk disalurkan kepada pihak lain yang disebut debitur. Hubungan hukum yang terjadi adalah hubungan hukum perhutangan oleh karena di dalamnya terdapat sejumlah hak dan kewajiban yang lahir dari hubungan hukum yang lazimnya berbentuk suatu perjanjian atau kontrak.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan tentang Rumah Susun di Indonesia

³ Lihat UU.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Pasal 47 ayat (5))

⁴ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Cetakan Ke-3, Jakarta, 2007, hal. 23

⁵ Herawati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executive Obyek Hak Tanggungan*, Aswaj Pressindo, Yogyakarta, 2013, hal. 30

2. Bagaimana prosedur pembebanan Sertifikat Hak Milik Rumah Susun dengan Hak Tanggungan.

C. Metode Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, pada penelitian hukum normatif, bahan pustaka merupakan data dasar yang dalam ilmu penelitian digolongkan sebagai data sekunder.⁶

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Rumah Susun di Indonesia

Konsep dan landasan hukum yang mengatur tentang Rumah Susun di Indonesia untuk pertama kalinya diatur berdasarkan Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan kemudian dirubah dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Rumah Susun, baik menurut Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 maupun menurut Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, didefinisikan sama, yang dirumuskan bahwa "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 bantuan bersama, benda bersama, dan tanah bersama."⁷

Rumah Susun atau disingkat Rusun, kerap dikonotasikan sebagai apartemen versi sederhana, walaupun sebenarnya apartemen bertingkat sendiri bisa dikategorikan sebagai rumah susun.⁸ Rumah susun lebih akrab dengan masyarakat berpenghasilan rendah, sedangkan umumnya untuk suatu apartemen atau kondominium meskipun sebagai bangunan bertingkat, lebih cenderung berkonotasi elitis,

mewah dan berbeda dari ciri khas Rumah Susun.

Kebutuhan atas Rumah Susun merupakan jawaban terhadap kebutuhan rumah bagi masyarakat golongan ekonomi lemah yang selama ini dihadapkan pada berbagai kendala atas kepemilikan rumah. Konsep rumah susun meskipun relatif baru di Indonesia, akan tetapi titik penting dan bersejarah dimulai sejak diberlakukannya Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang kemudian diganti dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang pada penjelasan umumnya menjelaskan bahwa, Undang-Undang ini menciptakan dasar hukum yang tegas berkaitan dengan penyelenggaraan Rumah Susun dengan berdasarkan asas kesejahteraan, keadilan, dan pemerataan, kenasionalan, keterjangkauan dan kemudahan, keefisienan, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan, kelestarian dan keberlanjutan, keselamatan, kenyamanan, kemudahan serta keamanan, ketertiban dan keteraturan.

Dalam Undang-Undang ini penyelenggaraan Rumah Susun bertujuan untuk menjamin terwujudnya Rumah Susun yang layak huni dan terjangkau, meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang, mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan atau permukiman kumuh, mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan, memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi, memberdayakan para pemangku kepentingan, serta memberikan kepastian hukum dalam penyediaan perumahan, pengelolaan, dan kepemilikan Rumah Susun.

Ciri khas dari suatu Rumah Susun yang membedakannya dari rumah-rumah biasa yang umumnya dibangun secara mendatar (horizontal) ialah, umumnya rumah dan tanah adalah milik orang yang sama, dalam arti kata, seseorang membangun rumah di atas tanah miliknya sendiri. Lain halnya dengan Rumah Susun, oleh karena tanah adalah milik bersama yang menurut Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, dirumuskan pada Pasal 1 Angka 4, bahwa "Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya

⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, RajaGrafindo Persada, Cetakan Ke-15, Jakarta, 2013, hal. 24

⁷ Lihat UU. No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Pasal 1 Angka 1)

⁸ "Rumah Susun", dimuat dalam <https://id.wikipedia.org>. Diunduh tanggal 23 Oktober 2015

berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.”⁹

Rumah Susun berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, telah membagi atas beberapa jenisnya, sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1 Angka 7, bahwa “Rumah Susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.” Dirumuskan pada Pasal 1 Angka 8, bahwa “Rumah Susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.” Dirumuskan berikutnya pada Pasal 1 Angka 9, bahwa “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.” Berikutnya, dirumuskan pada Pasal 1 Angka 10, bahwa “Rumah Susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.”

Pengaturan tentang Rumah Susun adalah dasar hukum yang penting sekali oleh karena dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 terkandung berbagai aspek hukum, baik menyangkut pemilikan Rumah Susun, pembebanannya dengan Hak Tanggungan, penjualan dengan sistem Strata Title serta perjanjian atau kontrak, dan lain sebagainya yang terkait erat dengan pengaturan, perlindungan hukum, serta perwujudan kepastian hukumnya.

B. Prosedur Pembebanan Sertifikat Hak Milik Rumah Susun dengan Hak Tanggungan

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah, yang disingkat dengan Hak Tanggungan, mengatur pada Pasal 27, bahwa “Ketentuan Undang-Undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.”¹⁰ Ketentuan ini diberikan penjelasannya bahwa, dengan ketentuan ini Hak Tanggungan dapat

dibebankan pada Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang didirikan di atas tanah Hak Pakai atas tanah negara.

Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) ditentukan pada Pasal 25 bahwa, “Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.” Pada Pasal 33 UUPA, ditentukan bahwa “Hak guna usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.” Berikutnya, didalam Pasal 39 UUPA, ditentukan bahwa, “Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.”

Pada waktu UUPA diberlakukan, ketentuan tentang Hak Tanggungan terhadap Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Guna Bangunan (HGB) belum ada atau belum diatur, sehingga dipertanyakan apakah yang dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan sampai dengan berlakunya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan? Pertanyaan ini menjadi relevan, oleh karena sepintas lalu terdapat kekosongan hukum (*rechtsvacuum*), oleh karena amanat UUPA tersebut belum tersedia pengaturannya.¹¹

Sebelum berlakunya UUPA, ketentuan-ketentuan tentang kebendaan dan jaminan kebendaan yang berlaku ialah sebagaimana diatur dalam Buku Kedua KUH. Perdata, yaitu pada Bab XXI tentang Hipotik. Menurut Rachmadi Usman, dijelaskannya bahwa:

“Sebelum lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), pembebanan hak atas tanah sebagai jaminan hutang menggunakan kelembagaan jaminan hipotik, karena pada waktu itu hak atas tanah merupakan objek hukum dalam jaminan hipotik. Namun sesudah berlakunya UUHT, pembebanan hak atas tanah sebagai jaminan hutang tidak lagi menggunakan jaminan hipotik, melainkan jaminan hak tanggungan.”¹²

Hipotik menurut KUH. Perdata ditentukan pada Pasal 1162 KUH. Perdata, bahwa “Hipotik adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian

⁹ Lihat UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Pasal 1 Angka 4)

¹⁰ Lihat UU. No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Pasal 27)

¹¹ Irawan Soerjono, *Op-cit*, hal. 58

¹² Rachmadi Usman, *Op Cit*, hal. 305

daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan.”¹³ Menurut Herowati Poesoko, Hipotik adalah suatu lembaga jaminan yang diperuntukkan bagi khusus tanah yang tunduk pada hukum Barat. Hipotik hanya dapat diterapkan pada hak-hak atas tanah yang dikenal dalam *Burgerlijk Wetboek*.¹⁴

Lembaga jaminan hipotik yang tunduk pada sistem Hukum perdata Barat atas tanah-tanah, mengakibatkan terjadi kekosongan hukum oleh karena dalam sistem Hukum Adat, tanah-tanah yang tunduk pada Hukum Adat tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hipotik, oleh karena itulah lembaga jaminan lainnya yang diberlakukan ialah dikenal dengan *Credietverband*, sebagaimana diatur dalam Staatsblad 1908 No. 542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937 No. 190.

UUPA yang didasarkan pada Hukum Adat khususnya tanah berdasarkan hak ulayat atas tanah yang merupakan konsep dan pemikiran dari van Vollenhoven yang menamakan hak-hak tersebut dengan *beschikkingsrecht*, adalah suatu hak tanah yang sudah ada di Indonesia, suatu hak yang tidak dapat dipecah-pecahkan dan mempunyai dasar keagamaan.¹⁵ UUPA yang didasarkan pada Hukum Adat, menentukan pada Pasal 3 bahwa, “Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan 2, pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan lain yang lebih tinggi.” Ketentuan yang sama dan terkait dalam UUPA ialah pada Pasal 5 UUPA, yang menyatakan “Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan

mengindahkan unsur-unsur yang berstandar pada hukum agama.”

Berlakunya UUPA, menentukan sejumlah hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, tetapi dalam kurun waktu yang lama, hak tanggungan yang dimaksudkan oleh UUPA belum diterbitkan atau belum diberlakukan, sehingga yang berlaku ialah ketentuan tentang hipotik menurut KUH. Perdata. UUPA juga menyatakan pada Pasal 51, bahwa Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang.”

Undang-Undang yang dimaksudkan oleh Pasal 51 UUPA tersebut ialah Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang disahkan dan diundangkan pada tanggal 9 April 1996. Beberapa bahan pertimbangan (Konsiderans) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, menimbang sebagai berikut:

- a. Bahwa dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945;
- b. Bahwa sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sampai dengan saat ini, ketentuan-ketentuan yang lengkap mengenai Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah, belum terbentuk;
- c. Bahwa ketentuan mengenai Hypotheek, sebagaimana diatur dalam Hukum II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan ketentuan mengenai *Credietverband* dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, yang

¹³ Pasal 1162 KUH. Perdata

¹⁴ Herowati Poesoko, *Op Cit*, hal. 47

¹⁵ Eddy Ruchiyat, *Op Cit*, hal. 31

- berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan, dipandang tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan, sehubungan dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia;
- d. Bahwa mengingat perkembangan yang telah dan akan terjadi di bidang pengaturan dan administrasi hak-hak atas tanah serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat banyak, selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan yang telah ditunjuk sebagai objek Hak Tanggungan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak Pakai atas Tanah tertentu yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, perlu juga dimungkinkan untuk dibebankan tanggungan;
- e. Bahwa berhubungan dengan hal-hal tersebut di atas, perlu dibentuk undang-undang yang mengatur Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sekaligus mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional.

Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, ditentukan objek hak tanggungan, yang penting sekali dibahas dari objek hukum. Riduan Syahrani menjelaskan, objek hukum ialah segala sesuatu yang berguna bagi subjek hukum (manusia atau badan hukum) dan yang dapat menjadi pokok (objek) suatu hubungan hukum, karena sesuatu itu dapat dikuasai oleh subjek hukum.¹⁶ Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang harus memiliki syarat-syarat yang oleh Budi Harsono (dalam Salim HS) disebutkan sebagai berikut:

1. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;

2. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
3. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji, benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum; dan
4. Memerlukan penunjukkan dengan undang-undang.¹⁷

Objek Hak Tanggungan, ditentukan dalam Pasal 4 ayat-ayatnya dari Undang-Undang No. 4 Tahun 1994, sebagai berikut:

- (1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:
 - a. Hak milik;
 - b. Hak guna usaha;
 - c. Hak guna bangunan
- (2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak tanggungan.
- (3) Pembebanan hak tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
- (4) 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 yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (5) Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta autentik.

Ketentuan Pasal 4 ayat (1) mengenai objek Hak Tanggungan tersebut diberikan penjelasannya bahwa, yang dimaksud dengan

¹⁶ Riduan Syahrani, *Op Cit*, hal. 144

¹⁷ Salim HS, *Op Cit*, hal. 104

Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hak Guna Bangunan meliputi Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara, dia atas tanah Hak Pengelolaan, maupun di atas tanah Hak Milik. Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum angka 5, dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan adalah:

- a. Hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (*preferent*) yang diberikan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditur lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai Hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas); dan
- b. Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasikan untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

Sehubungan dengan kedua syarat di atas, Hak Milik yang sudah diwakafkan tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena sesuai dengan hakikat perwakafan. Hak Milik yang demikian sudah dikekalkan sebagai harta keagamaan. Sejalan dengan itu, hak atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya juga tidak dapat dibebani Hak Tanggungan.

Pada Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, dijelaskan bahwa, Hak Pakai atas Tanah Negara yang dapat dipindahtangankan meliputi Hak Pakai yang diberikan kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan dalam Keputusan pemberiannya. Walaupun di dalam Pasal 43 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditentukan bahwa untuk memindahtangankan Hak Pakai atas Tanah Negara diperlukan izin dari pejabat yang berwenang, namun menurut sifatnya Hak Pakai itu menurut sifatnya Hak

Pakai itu memuat hak untuk memindahtangankan kepada pihak lain. Izin yang diperlukan dari pejabat yang berwenang hanyalah berkaitan dengan persyaratan apakah penerima hak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang Hak Pakai.

Ketentuan Pasal 4 ayat (3) Undang-Undang No. 4 Tahun 1994 menjelaskan bahwa, Hak Pakai atas Tanah Hak Milik baru dapat dibebani Hak Tanggungan apabila hak itu sudah ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Ketentuan ini diadakan, karena perkembangan mengenai Hak Pakai atas tanah Hak Milik tergantung pada keperluannya di dalam masyarakat. Penjelasan Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 menjelaskan bahwa Hak Tanggungan dapat pula meliputi bangunan, tanaman, dan hasil karya misalnya candi, patung, gapura, relief, yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Bangunan yang dapat dibebani Hak tanggungan bersamaan dengan tanahnya tersebut meliputi bangunan yang berada di atasnya maupun di bawah permukaan tanah, misalnya *basement*, yang ada hubungannya dengan hak atas tanah yang bersangkutan.

Ketentuan Pasal 4 ayat (5) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa, sebagai konsekuensi dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pembebanan Hak Tanggungan atas bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang pemiliknya lain daripada pemegang hak atas tanah wajib dilakukan bersamaan dengan pemberian Hak Tanggungan.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 mengatur objek Hak Tanggungan dari Pasal 4 sampai dengan Pasal 7, sedangkan mengenai subjek Hak Tanggungan terkait erat pula dengan subjek hukum, yang menurut Riduan Syahrani dijelaskannya bahwa subjek hukum adalah pendukung hak dan kewajiban, yaitu manusia dan badan hukum.¹⁸ Subjek hukum Hak Tanggungan adalah para pihak yang terkait dalam hubungan hukumnya, yang meliputi kreditur dan debitur. Subjek hak-hak atas tanah, tentunya merujuk di dalam ketentuan UUPA, sebagaimana ditentukan pada Hak Milik atas tanah yang pada Pasal 21 ayat (1) Undang-

¹⁸ Riduan Syahrani, *Op Cit*, hal. 131

Undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA, dinyatakan bawah "Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik."

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengaturan tentang rumah susun berkaitan erat dengan pengaturan tentang Hukum Jaminan yang dimulai sejak berlakunya KUH. Perdata, khususnya mengenai jaminan kebendaan yang diteruskan oleh ketentuan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA, sampai pada berlakunya ketentuan tentang Hak Tanggungan menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996. Hubungan, harmonisasi dan sinkronisasi peraturan perundang-undangan tersebut tampak dari sejumlah hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan oleh UUPA, kemudian dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 diatur ketentuan tentang pembebanan Rumah Susun dengan Hak Tanggungan.
2. Prosedur Pembebanan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun berkaitan erat dengan perjanjian atau kontrak antara para subjek hukumnya yaitu kreditur dan debitur mengenai perjanjian utang dalam bentuk misalnya kredit bank, dengan Sertifikat Hak Milik tersebut yang dijadikan jaminan utang dengan konsekuensinya jika debitur cidera janji atau melakukan wanprestasi, maka jaminan tersebut dapat dieksekusi untuk mengambil pelunasan utang tersebut. Prosedur pembebanan berkaitan dengan mekanisme pendaftaran, pembuatan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, dan lain-lainnya.

B. Saran

1. Pembangunan Rumah Susun perlu diperluas dan dilengkapi sehingga bersifat terpadu dengan melengkapi misalnya poliklinik, pasar, maupun tempat bermain dan berbagai fasilitas umum lainnya, karena pembangunan Rumah Susun selama ini lebih mementingkan dan menonjolkan aspek jumlah bagian-bagian atau unit-unit ketimbang melengkapi fasilitas umumnya.

2. Pembangunan Rumah Susun perlu diperluas sampai ke daerah kabupaten/kota, mengingat keterbatasan lahan dan lahan yang murah menjadi kendala pembangunannya. Perluasan sampai ke daerah kabupaten/kota berkaitan erat dengan kebijakan pemenuhan rumah yang sehat dan layak huni bagi masyarakat, khususnya golongan ekonomi lemah.

DAFTAR PUSTAKA

- Anshori, Abdul Ghofur, *Hukum Perbankan Syariah* (UU. No. 21 Tahun 2008), Refika Aditama, Cetakan Pertama, Bandung, 2009.
- Black, Henry Campbell, *Black's Law Dictionary*, West Publishing Co, St. Paul, 1979.
- Djumhana, Muhammad, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Cetakan Ke-5, Bandung, 2006.
- Hartono, Sri Redjeki, *Kapita Selekta Hukum Perusahaan*, Mandar Maju, Cetakan Pertama, Bandung, 2000.
- HS, Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Cetakan Ke-3, Jakarta, 2007.
- Marwan M, dan Jimmy P, *Kamus Hukum*, Reality Publisher, Surabaya, 2009.
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenai Hukum. Suatu Pengantar*, Liberty, Cetakan Ke-2, Yogyakarta, 2005.
- Poesoko, Herowati, *Dinamika Hukum Parate Executie Objek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2013.
- Ruchiyat, Eddy, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Alumni, Bandung, 1984.
- Soekanto, Soerjono dan Mamudji, Sri, *Penelitian Hukum Normatif. Suatu Tinjauan Singkat*, RajaGrafindo Persada, Cetakan Ke-15, Jakarta, 2015.
- Soerjono, Irawan, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Cetakan Pertama, Surabaya, 2003.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Cetakan Ke-22, Jakarta, 1989.
- _____, dan Tjitrosudibio, R, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Cetakan Ke-32, Jakarta, 2002.

- Sumardjono, Maria S.W, *Kebijakan Pertanahan. Antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2009.
- Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, RajaGrafindo Persada, Cetakan Ke-3, Jakarta, 2001.
- Syahrani, Riduan, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Cetakan Ke-3, Bandung, 2004.
- Usman, Rachmadi, *Hukum Kebendaan*, Sinar Grafika, Cetakan Ke-2, Jakarta, 2013.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998.
- Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Situs/Website

- “Rumah Susun”, dimuat dalam <https://id.wikipedia.org>. Diunduh tanggal 23 Oktober 2015.
- “Tata Cara Pembebanan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan Penerbitan Tanda Buktinya,” dimuat dalam <http://www.hukumproperti.com>. Diunduh tanggal 23 Oktober 2015.
- “Sertifikat Hak Milik,” dimuat dalam <https://id.wikipedia.org>. Diunduh tanggal 23 Oktober 2015.