

## EKSISTENSI TERHADAP HAK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN SEBAGAI JAMINAN KREDIT<sup>1</sup>

Oleh : Sifa F. Mokodompit<sup>2</sup>

Dientje Rumimpunu<sup>3</sup>

Roy Victor Karamoy<sup>4</sup>

### ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana kedudukan dan keberadaan satuan rumah susun sebagai jaminan kredit dan bagaimana cara pembebanan jaminan atas satuan rumah susun serta bagaimana eksekusinya jika debitur cidera janji yang dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan: 1. Kepemilikan rumah susun menurut Undang Undang Perumahan dan Permukiman dapat dilakukan dengan cara kredit berdasarkan Perjanjian Kredit Perbankan berupa kredit kepemilikan apartemen atau rumah susun, dimana HMSRS dijadikan jaminan kredit dengan diikat dengan Hak Tanggungan sebagaimana ketentuan Pasal 47 ayat (5) UU Rumah Susun. Dapat dijadikannya Hak Milik Satuan Rumah Susun sebagai jaminan kredit dan diikat dengan Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan Pasal 27 UU Hak Tanggungan jo Pasal 47 ayat (5) UU Rumah Susun. Pada pembebanan rumah susun sebagai jaminan kredit yang diikat dengan Hak Tanggungan dan menjadi objek Hak Tanggungan bukanlah tanahnya namun hak milik atas satuan rumah susunnya yang oleh karenanya selain satuan rumah susun yang bersangkutan juga bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sebesar bagian pemilik hak milik atas satuan rumah susun. 2. Apabila debitur cidera janji dalam perjanjian kredit, maka Hak Tanggungan akan dilakukan eksekusi sebagaimana ketentuan Pasal 20 UUHT, dimana obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang undangan yang berlaku dan pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak yang mendahului dari pada kreditor kreditor yang lain yang dapat dilaksanakan melalui dua macam cara, yaitu : a.

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

Kata kunci: rumah susun;

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Terkait dengan jaminan kebendaan dalam kegiatan perbankan, maka objek yang menjadi jaminan kebendaan tersebut semakin luas. Objek yang berkembang saat ini yang dapat menjadi objek jaminan adalah rumah susun. Rumah susun dibangun untuk menjawab perkembangan yang terjadi terutama di daerah perkotaan, dimana tingkat kebutuhan akan perumahan cukup tinggi sementara keterbatasan lahan tidak memungkinkan pembangunan rumah secara *leaded house*, sehingga pembangunan perumahan diarahkan pada pembangunan rumah susun atau apartemen yang menganut konsep kepemilikan satuan rumah susun, yaitu unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum (Pasal 1 ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, selanjutnya disebut UU Rumah Susun).

#### B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana kedudukan dan keberadaan satuan rumah susun sebagai jaminan kredit?
2. Bagaimana cara pembebanan jaminan atas satuan rumah susun serta bagaimana eksekusinya jika debitur cidera janji?

#### C. Metode Penelitian

Penelitian dan tulisan ini dibuat dan disusun dengan metode penelitian yuridis

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 18071101105

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

normative.

## HASIL PEMBAHASAN

### A. Eksistensi Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Kredit

Pembahasan Kepemilikan Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Rumah susun adalah bangunan bertingkat untuk hunian yang satuannya dapat dimiliki secara terpisah. Sebagai bangunan hunian yang dapat dimiliki secara terpisah, penghuni rumah susun mempunyai batasan-batasan dalam memanfaatkan ruang dan benda yang terdapat dalam rumah susun. Dalam rumah susun dikenal adanya bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Ketiga hal tersebut merupakan hak bersama dari rumah susun yang tidak dapat dimiliki secara individu, karena merupakan satu kesatuan fungsional dari bangunan rumah susun yang tidak dapat dipisahkan. Istilah rumah susun dapat dijumpai dalam berbagai pengertian. Kondominium menunjuk pada suatu bentuk pemilikan yang melibatkan lebih dari seorang pemilik bangunan. Sebelum istilah kondominium ini banyak digunakan, pada waktu lampau sering dikenal istilah seperti *co-proprietors ownership*, tergantung pada asal negaranya.<sup>19</sup> Penggunaan istilah *condominium* dalam bahasa Latin diawali dengan pencantumannya pada peraturan perundang-undangan di Italia pada tahun 1930an. Secara Harfiah *condominium* berarti pemilikan bersama. *Dominium* berarti *to have control (over a certain property)* dengan cara *con* atau *jointly with one or more others persons*. Dari pengertian kondominium ini, di samping dikenal adanya milik bersama, juga dikenal bagian-bagian bangunan yang merupakan satu kesatuan yang dapat dihuni atau digunakan secara terpisah yang disebut apartemen. Berikut beberapa istilah beserta negara yang menggunakannya, antara lain (1) *Kondominium* merupakan istilah yang digunakan di Italia; (2) *Joint Property* digunakan di Inggris dan Amerika; (3) *Strata Title* digunakan di Singapura dan Australia.<sup>20</sup> Di Indonesia, Pasal 1 ayat (1) UU Rumah Susun memberikan pengertian rumah susun yaitu bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara

fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bersama, benda-bersama dan tanah bersama. Satuan Rusun adalah unit rumah susun yang tujuan peruntukkan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum, sebagai tempat hunian yang mempunyai sarana ke jalan umum (Pasal 1 ayat (3) UU Rumah Susun). Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam satu kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun (Pasal 1 ayat (4) UU Rumah Susun). Bagian bersama ini merupakan struktur bangunan dari rusun yang terdiri atas: pondasi; kolom-kolom; *sloof*; balok-balok luar; penunjang; dinding-dinding struktur utama; atap; ruang masuk; koridor; selasar; tangga; pintu-pintu dan tangga darurat; jalan masuk dan jalan keluar dari rumah susun; jaringan-jaringan listrik, gas dan telekomunikasi; ruang untuk umum. Bagian-bagian bersama ini tidak dapat dihaki atau dimanfaatkan sendiri-sendiri oleh pemilik satuan rumah susun tetapi merupakan hak bersama yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari satuan rumah susun yang bersangkutan.

Benda bersama adalah benda-benda yang bukan merupakan bagian rusun tetapi dimiliki bersama serta tidak terpisah untuk pemakaian bersama (Pasal 1 ayat

(5) UU Rumah Susun). Benda bersama yang melengkapi rumah susun agar berfungsi sebagaimana mestinya terdiri atas: jaringan air bersih; jaringan listrik; jaringan gas (untuk hunian); saluran pembuangan air hujan; saluran pembuangan air limbah; saluran dan atau pembuangan sampah; tempat kemungkinan pemasangan jaringan telepon/alat komunikasi lain; alat transportasi yang berupa lift atau eskalator sesuai tingkat kebutuhannya; alat pemadam kebakaran; alat/sistem alarm; generator listrik (untuk yang menggunakan lift); pertamanan yang ada diatas tanah bersama; pelataran parkir; penangkal petir; fasilitas olahraga dan rekreasi diatas tanah bersama.

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

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) merupakan suatu lembaga pemilikan baru sebagai suatu hak kebendaan, yang terdiri dari hak perorangan atas

unit satuan rumah susun dan hak bersama atas tanah, benda dan bagian bersama yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak dipisahkan dengan satuan-satuan yang bersangkutan. Kepemilikan rumah susun berpangkal pada teori-teori tentang pemilikan atas suatu benda, dimana menurut hukum suatu benda atau bangunan dapat dimiliki oleh seorang, dua orang atau lebih yang dikenal istilah pemilikan bersama. Mengenai hak milik bersama itu tidak ada aturan umumnya, yang ada hanya khusus disana-sini. KUHPerdota itu yang ada hanya mengenai dua macam milik bersama:

1. Pemilikan bersama yang terikat (*gebonden mede eigendom*) yaitu ada ikatan hukum terlebih dahulu di antara pemilik benda bersama, misalnya harta perkawinan atau harta peninggalan.
2. Pemilikan bersama yang bebas (*vrije mede eigendom*), yaitu antara pemilik bersama tidak terdapat ikatan hukum terlebih dahulu selain dan hak bersama menjadi pemilik dan suatu benda. Disini ada kehendak bersama-sama menjadi pemilik atas suatu benda untuk digunakan bersama. Bentuk pemilikan bersama ini menurut hukum romawi disebut *Condominium*, yang penerapannya diatur dengan Undang-Undang.<sup>21</sup>

Untuk menjamin pemisahan kepemilikan antara kepemilikan bersama dan kepemilikan perorangan, menurut Pasal 25 jo 26 UU Rumah Susun, penyelenggaraan pembangunan yang membangun rumah susun di atas tanah yang dikuasai wajib memisahkan rumah susun atas satuan dan bagian bersama dalam bentuk gambar dan uraian yang disahkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memberi kejelasan atas:

- a. Batas satuan yang dapat dipergunakan

secara terpisah untuk perseorangan;

- b. Batas dan uraian atas bagian bersama dengan benda bersama yang menjadi hak masing-masing satuan;
- c. Batas dan uraian tanah bersama dengan besarnya bagian yang menjadi haknya masing-masing satuan.

Mengenai kepemilikan atas satuan rumah susun dipertegas dalam ketentuan Pasal 46 UU Rumah Susun yang menyatakan : Hak kepemilikan atas sarusun merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama tersebut dihitung berdasarkan atas NPP. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dinyatakan lahir sejak didaftarkan akta pemisahan dengan dibuatnya buku tanah atas setiap satuan rumah susun yang bersangkutan. Untuk itu, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemilikan satuan rumah susun, kepada pemilik diterbitkan bukti kepemilikan yang kuat berupa Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat sebagaimana ketentuan Pasal 47 ayat (1), (2), dan (4) UU Rumah Susun yang menyatakan,

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

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

- a. Salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama menurut Pasal 19 UUPA;
- b. Gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan

- satuan rumah susun yang dimiliki ; dan
- c. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang bersangkutan, yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

Penerbitan tanda bukti (hak) sebagai alat pembuktian yang kuat merupakan bagian dari rangkaian kegiatan pendaftaran tanah. Hal ini sesuai dengan definisi pendaftaran tanah yang merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus dan teratur berupa pengukuran, keterangan/data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya. Hak milik atas satuan rumah susun dapat beralih dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, yang mana pemindahan hak tersebut dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan pada Kantor Agraria/Badan Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya yang bersangkutan. Peralihan hak dengan pewarisan adalah peralihan hak yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pewaris, sedangkan pemindahan hak tersebut dapat dengan jual beli, tukar menukar dan hibah. Kredit Perbankan Kata kredit itu berasal dari bahasa Romawi "*Credere*" yang mempunyai arti kepercayaan,<sup>22</sup> atau *credo* yang berarti saya percaya.<sup>23</sup> Kepercayaan yang dimaksud di dalam perkreditan adalah antara si pemberi dan si penerima kredit, dimana dengan memperoleh kredit berarti ia memperoleh kepercayaan (*trust*). Secara hukum, kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang dan barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) yang akan terjadi pada waktu mendatang.<sup>24</sup> 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. Undang Undang Perbankan telah memberikan definisi kredit, dalam pasal 1 angka 11 telah memberikan definisi kredit adalah : penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Salah satu jenis kredit adalah, Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen atau rumah susun (KPA/KPRS) merupakan sebagian dari fasilitas kredit yang ditujukan langsung kepada konsumen yang terdiri atas berbagai strata dalam masyarakat. Kredit ini dinamakan sebagai kredit konsumen atau konsumen atau konsumtif, karena KPA/KPRS ditujukan kepada konsumen. Oleh karenanya dikategorikan sebagai fasilitas kredit yang sifatnya untuk konsumtif. Kredit kepemilikan rumah atau kredit kepemilikan apartemen memiliki 2 (dua karakteristik, yaitu :

1. Perjanjian jual beli  
KPR/KPA memiliki dua aspek yang menyangkut hubungan antara konsumen dengan pengembang dan hubungan antara konsumen dengan bank. Dalam mekanisme jual beli rumah, perjanjian jual beli rumah terjadi antara konsumen (debitor) dengan developer dan untuk pendanaannya disediakan oleh bank melalui mekanisme kredit.
2. Perjanjian Kredit kepemilikan Rumah/Apartemen dan Perjanjian jaminan Perjanjian KPR/KPA merupakan perjanjian kepemilikan rumah/apartemen atau satuan rumah susun yang dilakukan antara konsumen/debitor dengan bank dengan jaminan rumah/apartemen/satuan rumah susun yang menjadi objek jual beli yang pendanaannya berasal dari bank. Selain itu dalam perjanjian KPR/KPA terdapat pula perjanjian pemberian jaminan yang merupakan perikatan antara kreditor dengan debitor atau pihak ketiga yang isinya menjamin pelunasan utang yang timbul dari pemberian kredit dan lazim disebut dengan Perjanjian Jaminan Kredit. Jaminan kredit diberikan dalam bentuk jaminan kebendaan yang diikat dengan Hak Tanggungan. Pemberian Tanggungan tersebut

merupakan suatu perjanjian sebagaimana yang dirumuskan dalam ketentuan Pasal 10, 11 dan 12 UUHT. Pemberian Hak Tanggungan tersebut harus pula memenuhi ketentuan Pasal 1320 tentang syarat sahnya suatu perjanjian. Kepemilikan atas rumah susun dapat dilakukan secara tunai, angsuran/cicilan atau sewa beli. Dalam hal ini tidak semua orang mampu untuk membeli rumah/rumah susun/apartemen yang saat ini harganya sudah melambung tinggi dan tidak seimbang dengan pendapatannya setiap bulan, sehingga sangat relatif sedikit masyarakat yang bisa membeli rumah/rumah susun/apartemen secara tunai. Hal ini dapat dibuktikan, dimana biasanya dalam suatu proyek perumahan, yang terjual dengan pembayaran tunai hanya sekitar 10 % dari rumah yang dibangun dan sisanya dibiayai oleh KPR.<sup>25</sup> Kemungkinan untuk memiliki rumah susun secara cicilan atau kredit dimungkinkan oleh undang undang, dimana berdasarkan Pasal 43 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman (selanjutnya disebut UU Perumahan Permukiman) yang menyatakan,

- (1) Pembangunan untuk rumah tinggal, rumah deret, dan atau rumah susun, dapat dilakukan di atas tanah:
  - a. Hak milik;
  - b. Hak Guna Bangunan, baik di atas tanah Negara maupun di atas hak pengelolaan; atau
  - c. Hak Pakai atas Tanah Negara.
- (2) Pemilikan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat difasilitasi dengan kredit atau pembiayaan pemilikan rumah pemilikan rumah.
- (3) Kredit atau pembiayaan pemilikan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibebani hak tanggungan.
- (4) Kredit atau pembiayaan rumah umum tidak harus dibebani Hak Tanggungan.

Berdasarkan ketentuan ini, maka memungkinkan diperolehnya Kredit Pemilik Rumah/Apartemen (KPR/KPA) guna membayar lunas harga satuan rumah susun yang dibeli pengembaliannya dapat dilakukan secara angsuran KPR/KPA tersebut baru dapat diberikan setelah rumah susun yang

bersangkutan selesai dibangun dan telah pula dilakukan pemisahan dalam satuan rumah susun yang bersertifikat. Dalam Perjanjian kredit ini, rumah susun yang dibiayai dengan kredit (Sertifikat HMSRS) menjadi jaminan kredit dan diikat dengan Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan Pasal 47 ayat (5) UU Rumah Susun. Selain kredit kepemilikan atas satuan rumah susun, terkait rumah susun, dimungkinkan juga atas tanah di mana apartemen nantinya dibangun dibebani Hak Tanggungan (HT) untuk menjamin kredit konstruksi apartemen di mana pelunasan kredit tersebut adalah dari hasil penjualan unit apartemen. Bila atas sertifikat induk (status SHGB) dibebani HT, apakah HT tersebut tetap berlaku dan mengikat meskipun atas sertifikat SHGB yang diikat tersebut sudah berubah menjadi Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (*Strata title*). Sehingga Hak Tanggungan dapat juga dibebankan atas tanah dimana rumah susun itu dibangun beserta rumah susun yang akan dibangun, sebagai jaminan kredit yang dimaksudkan untuk membiayai pelaksanaan pembangunan rumah susun yang telah direncanakan di atas tanah yang bersangkutan dan yang pemberian kreditnya dilakukan secara bertahap, sesuai dengan pelaksanaan pembangunan rumah susun tersebut. Mekanisme pengajuan permohonan kredit.

Bahwa setiap pemegang hak milik atas sesuatu benda berwenang untuk menguasai dan menikmati serta melakukan perbuatan-perbuatan hukum atas benda dengan batas-batas tertentu. Dalam hal ini pemegang hak milik atas satuan rumah susun juga berwenang melakukan perbuatan-perbuatan hukum atasnya seperti menjadikan sertifikat hak miliknya sebagai jaminan untuk memperoleh kredit pada bank. Jenis kredit yang dapat diperoleh antara lain adalah kredit pemilikan rumah. Kredit ini ditujukan untuk memberi bantuan kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah dan menengah untuk memberi rumah termasuk satuan rumah susun dengan pembayaran secara angsuran. Dalam proses pemberian kredit tersebut pertama sekali yang harus dilakukan adalah: 1) Telah melunasi uang muka dari harga satuan rumah susun yang dibeli (minimal 10%); 2) provisi bank sebesar 1 % dari jumlah

kredit yang disetujui (maksimal kredit); 3) angsuran bulan pertama; 4) premi asuransi tahun pertama; 5) biaya notaris untuk proses realisasi kredit. Apabila pemohon (calon debitur) sudah mendapat fasilitas kredit kepemilikan rumah, untuk ini ia sudah dibolehkan mengajukan permohonan kredit kepemilikan rumah pada bank.<sup>26</sup> Dalam

mengajukan permohonan ini ada beberapa persyaratan lagi yang harus dipenuhi, yaitu:

1. Warga Negara Indonesia.
2. Belum memiliki rumah sendiri.
3. Memiliki penghasilan, baik yang bersifat tetap maupun yang tidak tetap.
4. Diutamakan yang telah berkeluarga.
5. Usia minimal 21 tahun atau telah kawin, maksimum 60 tahun serta berwenang melakukan tindakan hukum.
6. Pemohon termasuk berpenghasilan rendah/menengah, yaitu setiap bulan tidak melebihi Rp 300.000,-.
7. Telah memiliki masa kerja atau telah menjalankan usaha dalam bidangnya minimal satu tahun.
8. Bagi pegawai negeri/anggota ABRI sudah mempunyai NIP/NRP.
9. Golongan yang mempunyai penghasilan tetap adalah pegawai negeri, anggota ABRI, pegawai swasta. Sedangkan golongan yang tidak tetap adalah : mereka yang (pengusaha kecil misalnya kios,dll) dan mereka yang bekerja pada majikan, misalnya pelayan toko, buruh pada proyek bangunan, pengemudi taksi, dan lain- lain.
10. Jumlah angsuran perbulan atas kredit yang diberikan tidak melebihi 1/3 dari jumlah penghasilan pokok pemohon.
11. Penghasilan yang diperhitungkan adalah jumlah keseluruhan penghasilan pokok pemohon ditambah penghasilan tambahan yang menurut penilaian bisa dipertimbangkan.
  - a. Penghasilan pokok bagi yang berpenghasilan tetap adalah gaji bulanan tetap pemohon di instansi bersangkutan dan bagi yang berpenghasilan tidak tetap adalah jumlah penghasilan yang diterima kepala keluarga sebagai mata pencaharian utama untuk

menunjang kehidupan keluarga.

- b. Penghasilan tambahan adalah penghasilan yang lain secara tetap diterima oleh pemohon dan atau oleh suami/istri pemohon dari instansi dimana diperoleh penghasilan pokok atau dari instansi perusahaan.<sup>27</sup>

Apabila persyaratan tersebut diatas dipenuhi, maka selanjutnya pemohon kredit pemilikan rumah dengan hak milik alas satuan rumah susun sebagai jaminan harta mengikuti beberapa prosedur pemberian kredit. Pertama-tama pemohon harus mengajukan surat permohonan kredit pemilikan rumah pada bank. Dalam surat permohonan ini debitur sudah menetapkan satuan rumah susun yang akan dibelinya, sebab pada dasarnya permohonan baru dapat diproses setelah satuan rumah susun yang akan dibeli dinilai dan disetujui oleh pihak bank. Selain yang disebutkan di atas, bersama dengan surat permohonan kredit pemilikan rumah itu dilampirkan juga surat kelengkapan data pemohon,yaitu:

1. Kelengkapan data sebagai bukti diri, yaitu: copy Kartu Tanda Penduduk (pemohon dari suami/istri bagi pegawai negeri dan anggota ABRI juga melampirkan kartu pegawai).
  - a. copy kartu/keterangan susunan keluarga yang disahkan oleh lurah/kepala desa.
  - b. copy tanda peserta Astek/Taspen/Asabri (apabila pemohon atau suami/ istri pemohon menjadi peserta Astek/Taspen/Asabri).
2. Data penghasilan, yaitu
  - a. Bagi yang berpenghasilan tetap (pegawai negeri/ABRI/karyawan BUMN/ karyawan swasta) surat-surat yang harus dilampirkan adalah:
    - 1) surat keterangan dari pimpinan instansi/perusahaan yang bersangkutan bekerja, bahwa pemohon adalah benar karyawan instansi/perusahaan tersebut yang belum memiliki rumah sendiri.
    - 2) surat kuasa pemotongan gaji pemohon yang dikuasakan

- kepada bendaharawan/pembayaran gaji pensiun instansi/perusahaannya,
- 3) surat perincian penghasilan yang diisi oleh bendaharawan/pemotong gaji instansi/perusahaan yang bersangkutan.
- b. Bagi pemohon yang berpenghasilan tidak tetap, tapi mempunyai majikan, surat-surat yang dilampirkan sama dengan surat yang diperlukan bagi yang berpenghasilan tetap, hanya saja surat tersebut ditandatangani oleh majikan yang bersangkutan serta dilampirkan juga copy Kartu Tanda Penduduk/bukti diri dari majikan/atasannya.
  - c. Bagi pemohon yang bekerja sendiri/mempunyai usaha sendiri, surat-surat yang
    - 1) Surat keterangan dari lurah/kepala desa setempat mengenai mata pencaharian/pekerjaan pemohon.
    - 2) copy bukti pembayaran retribusi/pajak lainnya yang berhubungan dengan pekerjaan yang bersangkutan.
    - 3) Surat keterangan berkelakuan baik dari polisi setempat.
  - d. Apabila suami / istri pemohon juga mempunyai penghasilan, maka dilampirkan juga :
    - 1) surat keterangan dari instansi/atasan suami/istri.
    - 2) keterangan perincian penghasilan suami/istri pemohon.
3. Dari pemerintah daerah setempat, dilampirkan juga surat keterangan belum memiliki rumah sendiri dikeluarkan oleh lurah/kepala desa.
  4. Kesehatan, surat keterangan dokter mengenai kesehatan (untuk pemohon suami/istri apabila keduanya bekerja mempunyai penghasilan).
  5. Status sipil, mengenai hal ini harus dilampirkan copy surat nikah (bagi yang telah menikah).

Setelah segala surat-surat yang diperlukan tersebut di atas dilengkapi barulah surat permohonan diajukan kepada bank. Apabila pemohon memenuhi syarat, maka prosedur selanjutnya adalah pemohon dipanggil untuk mengikuti wawancara. Dalam wawancara, yang ditanya adalah mengenai penghasilan pemohon, serta jumlah angsuran kredit setiap bulan maksimum yang disanggupi pemohon.

## **B. Kekuatan Eksekutorial Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Kredit**

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

- 1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
  - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
  - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- 2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- 3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

- 4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
- 5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

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

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Kepemilikan rumah susun menurut Undang Undang Perumahan dan Permukiman dapat dilakukan dengan cara kredit berdasarkan Perjanjian Kredit Perbankan berupa kredit kepemilikan apartemen atau rumah susun, dimana HMSRS dijadikan jaminan kredit dengan diikat dengan Hak Tanggungan sebagaimana ketentuan Pasal 47 ayat (5) UU Rumah Susun. Dapat dijadikannya Hak Milik Satuan Rumah Susun sebagai jaminan kredit dan diikat dengan Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan Pasal 27 UU Hak Tanggungan jo Pasal 47 ayat (5) UU Rumah Susun. Pada pembebanan rumah susun sebagai jaminan kredit yang diikat dengan Hak Tanggungan dan menjadi objek Hak Tanggungan bukanlah tanahnya namun hak milik atas satuan rumah susunnya yang oleh karenanya selain satuan rumah susun yang bersangkutan juga bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sebesar bagian pemilik hak milik atas satuan rumah susun.
2. Apabila debitur cidera janji dalam perjanjian kredit, maka Hak Tanggungan akan dilakukan eksekusi sebagaimana

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

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

### B. Saran

1. Kepada Kantor Pertanahan terlebih dahulu melakukan pengecekan secara uji petik terhadap beberapa unit Satuan Rumah Susun untuk mendapatkan luas dan selanjutnya diadakan kesesuaian antara data-data mengenai bagian bersama, benda bersama sehingga luas unit satuan rumah susun yang tercantum dalam draft pertelaan dan akta pemisahan sebanding dengan kondisi fisik di lapangan dalam rangka pengajuan permohonan kredit bank sehingga adanya transparansi dalam menetapkan Rincian Pertelaan pemenuhan kredit.
2. Kepada Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah sebelum menetapkan SK Pengesahan Pertelaan sepatutnya melakukan telaah secara seksama dan cermat lampiran persyaratan administratif dalam pelaksanaan eksekutorial bilamana debitur tidak melaksanakan kewajibannya dengan berkoordinasi instansi/bank berwenang

## DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi. *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*. Jakarta : BP. Cipta Jaya, 2006.
- Alif, M. Rizal,. *Analisis Kepemilikan Hak atas Tanah Satuan Rumah Susun didalam Kerangka Hukum Benda*, Nuansa Aulia, Bandung, 2009.
- Amiruddin dan Zainal Asikin,, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008.
- Bahsan, M ., *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rejeki Agung: Jakarta, 2010.
- Edy Putra. *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Juridis*. Yogyakarta : Liberty, 1989. Halim, Ridwan,. *Sendi-Sendi Hukum Hak Milik, Kondominium, Rumah Susun Dan Sari-Sari Hukum Benda*, Puncak Karma, Jakarta, 2000.
- Hamzah, Andi, et.al,. *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, Cet.3, Rineka Cipta, Jakarta, 2000.
- Hasan, Djuhaendah. 2011. *Lembaga Jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Nuansa Madani, Jakarta
- Hernoko, Agus Yudha,. *Hukum Perjanjian:Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil*, Cet.II, Kencana Predana Media Group, Jakarta, 2011.
- Hasanuddin Rahman. *Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995.
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Komar Andasasmita. *Hukum Apartemen/Rumah Susun*. Bandung : Ikatan Notaris Indonesia Komisariat Jawa Barat, 1986.
- Mariam Darus Badruzaman. *Perjanjian Kredit Bank*. Cetakan V, Bandung : Penerbit P.T. Citra Aditya Bakti, 1991.
- O.P. Simorangkir. *Pengantar Lembaga Keuangan Bank dan Non Bank*. Cet. Pertama. Jakarta : Penerbit Ghalia Indonesia, Januari, 2000.
- Peter Mahmud Marzuki,. *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta(selanjutnya disebut Peter Mahmud Marzuki, Jakarta, 2010.
- Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti. *Manajemen Perkreditan Bank Umum : Teori, Masalah, Kebijakan dan Aplikasinya Lengkap dengan Analisa Kredit*. Bandung : Alfabeta, 2004.
- Sutedi, Adrian., *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Cet.I, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Thomas Suyanto, dkk. *Dasar-Dasar Perkreditan*. Jakarta : PT. Gramedia, 1992. Urip Santoso., *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah.*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008.