



# The Position of Property Rights over Flats as Collateral for Debts Charged with Dependent Rights in Semarang City

*Kedudukan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Hutang Yang Dibebankan dengan Hak Tanggungan di Kota Semarang*

Muhammad Titan Diwasasri <sup>a</sup>✉, Suhadi Suhadi <sup>b</sup>

<sup>a b</sup> Faculty of Law, Universitas Negeri Semarang, Indonesia

✉ Corresponding email: [muhammadtitan@students.unnes.ac.id](mailto:muhammadtitan@students.unnes.ac.id)

## Abstract

As the owner of the ownership rights to an apartment unit whose ownership is proven by a Certificate of Ownership of the Apartment, the owner of the apartment can apply for credit by using the Certificate of Ownership Rights for the apartment unit he owns as collateral for credit at the bank. With the imposition of mortgage rights on the ownership rights of apartment units in Semarang Tengah District, Kembangsari Village, Semarang City. Taking the problem formulation: (1) Why is the ownership right to the flat unit Kel. Kembangsari, District. Central



Copyrights © Author(s). This work is licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License. (CC BY-SA 4.0). All writings published in this journal are personal views of the author and do not represent the views of this journal and the author's affiliated institutions.

Semarang, Semarang City used as debt collateral? and (2) What is the procedure for imposing an ownership certificate on an apartment unit, Ex. Kembangsari, District. Central Semarang, Semarang City, burdened with mortgage rights? The method used is a qualitative descriptive legal research method with a sociological juridical approach. The data collected is primary data and secondary data. Data validity using source triangulation techniques. The research results show: (1) Requirements and procedures for guaranteeing ownership certificates for condominium units, Kel. Kembangsari, District. Central Semarang, Semarang City as collateral in a banking credit agreement, namely a certificate of ownership of an apartment unit must meet the requirements for economic value and juridical value. Meanwhile, the procedures in SHMSRS guarantee are stages that have been determined in an organized manner and must be fulfilled for the sake of smoothness and security between debtors and creditors, consisting of the credit application stage, data analysis stage, credit implementation stage, guarantee stage, and credit expiration stage. In these stages, there are several parties who have roles and duties to ensure that the credit is implemented properly, including the bank, the notary/PPAT, and the Land Office. (2) Procedure for Imposing Ownership Certificates on Flat Units in Kel. Kembangsari, District. Central Semarang, Semarang City is closely related to agreements or contracts between legal subjects, namely creditors and debtors regarding debt agreements in the form of, for example, bank credit, with the Ownership Certificate being used as collateral for the debt with the consequence that if the debtor breaks his promise or defaults, then the guarantee is can be executed to take repayment of the debt. The encumbrance procedure is related to the registration mechanism, making Certificates of Ownership Rights for Flats in Kel. Kembangsari, District. Central Semarang, Semarang City, Power of Attorney to Encumber Mortgage Rights, and others.

**KEYWORDS** *Property Rights, Flats, Mortgage Rights, Semarang City*

Sebagai pemegang hak milik atas satuan rumah susun yang kepemilikannya dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik Rumah Susun, pemilik rumah susun dapat mengajukan kredit dengan menjadikan Sertifikat hak milik atas satuan

rumah susun yang dimilikinya sebagai jaminan dalam kredit di bank. Dengan adanya pembebanan hak tanggungan terhadap hak milik atas satuan rumah susun di Kecamatan Semarang Tengah Kelurahan Kembangsari Kota Semarang. Mengambil rumusan masalah: (1) Mengapa Hak milik atas satuan rumah susun Kel. Kembangsari, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang dijadikan sebagai jaminan hutang? dan (2) Bagaimana prosedur pembebanan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun Kel. Kembangsari, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang dengan dibebani hak tanggungan? Metode yang digunakan adalah metode penelitian hukum deskriptif kualitatif dengan pendekatan yuridis sosiologis. Data yang dikumpulkan yaitu data primer dan data sekunder. Keabsahan data menggunakan teknik triangulasi sumber. Hasil penelitian menunjukkan: (1) Syarat dan prosedur dalam penjaminan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun Satuan Rumah Susun Kel. Kembangsari, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang sebagai jaminan dalam perjanjian kredit perbankan, yaitu sertifikat hak milik atas satuan rumah susun harus memenuhi syarat nilai ekonomis dan nilai yuridis. Sedangkan prosedur dalam penjaminan SHMSRS adalah suatu tahapan-tahapan yang telah ditetapkan secara terorganisir dan harus dipenuhi demi kelancaran dan keamanan antara pihak debitur dan kreditur yang terdiri dari tahap pengajuan kredit, tahap analisis data, tahap pelaksanaan kredit, tahap penjaminan, dan tahap berakhirnya kredit. Dalam tahapan-tahapan tersebut terdapat beberapa pihak yang memiliki peranan dan tugas agar terlaksananya kredit tersebut dengan baik antara lain pihak bank, pihak notaris/PPAT, dan Kantor Pertanahan. (2) Prosedur Pembebanan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun di Kel. Kembangsari, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang 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 di Kel. Kembangsari, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, dan lain-lainnya.

**KATA KUNCI** *Hak Milik, Rumah Susun, Hak Tanggungan, Kota Semarang.*

## I. Pendahuluan

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupan, untuk matipun manusia memerlukan sebidang tanah. Tanah juga merupakan suatu faktor sangat penting dalam kehidupan suatu masyarakat, terlebih-lebih di lingkungan masyarakat Indonesia yang sebagian besar penduduknya menggantungkan kehidupan dari tanah. Dalam masalah tanah Pemerintah mempunyai perencanaan dalam rangka pembangunan nasional untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Tanah juga merupakan salah satu modal utama, baik sebagai wadah pelaksanaan pembangunan maupun sebagai faktor produksi untuk menghasilkan komoditaskomoditas perdagangan yang sangat diperlukan guna meningkatkan pendapatan nasional.<sup>1</sup>

Kedudukan tanah dalam pembangunan nasional berpengaruh terhadap penataan penguasaan tanah oleh negara. Penguasaan tanah oleh negara diarahkan agar pemanfaatannya dapat mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, sedangkan penataan penggunaan tanah dilaksanakan secara berencana guna mewujudkan kemakmuran rakyat yang sebesar-besarnya, dengan hal tersebut perlunya penataan penggunaan tanah dengan memperhatikan hak-hak rakyat atas tanah antara lain: fungsi sosial hak atas tanah, batas maksimum pemilikan tanah, dan termasuk berbagai upaya untuk mencegah pemusatan penguasaan tanah yang merugikan kepentingan rakyat. Sesuai dengan konstitusi negara Indonesia yaitu Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) yang memberikan landasan bahwa “bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk rakyat”. Dengan usaha yang terus-menerus dan terprogram, pembangunan di bidang pertanahan diharapkan dapat mewujudkan kondisi pemanfaatan dan pemilikan tanah yang dapat mendatangkan kesejahteraan dan ketentraman serta keamanan warga masyarakat, bangsa, dan negara.

Pemilikan rumah sangat penting bagi masyarakat saat ini. Peningkatan populasi penduduk yang setiap tahun bertambah, sementara ketersediaan lahan untuk pemukiman terbatas, menyebabkan pemilikan rumah menjadi mahal bagi masyarakat untuk dapat dipenuhi. Akibatnya selain nilai tanah dan harga rumah menjadi mahal, aspek kepemilikannya juga sering bermasalah. Menurut Pattinasarany hak milik atas tanah dan bangunan (rumah) menjadi sangat penting untuk diperhatikan, tidak jarang sengketa tanah pada masyarakat berawal dari klaim mengklaim, atau adanya sertifikat ganda tentang kepemilikan rumah baik tanah dan bangunan yang ada didalamnya. Peran hukum jaminan terhadap suatu aset properti seperti rumah menjadi sangat penting untuk dapat mengatur tentang hal ini.

---

<sup>1</sup> Assyifa, C.N. 2010. “Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Pembangunan Rumah Susun Bandarharjo Semarang”. *Skripsi*. Semarang: Universitas Negeri Semarang, hlm47.

Rumah susun dibangun sebagai upaya Pemerintah dalam rangka peningkatkan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan dan untuk lebih meningkatkan kualitas lingkungan pemukiman terutama di daerah-daerah yang berpenduduk padat, tetapi di lingkungan daerah-daerah yang berpenduduk padat hanya tersedia luas tanah yang sangat terbatas, dirasakan perlu untuk membangun perumahan dengan sistem lebih dari satu lantai, yang dibagi atas bagian-bagian yang dimiliki secara terpisah untuk dihuni, dengan memperhatikan faktor sosial budaya yang hidup dalam masyarakat<sup>2</sup>. Dalam rangka peningkatan pembangunan rumah susun sebagaimana disebut di atas, maka diperlukan adanya pengaturan dalam bentuk peraturan perundang-undangan, oleh karena itu dibentuklah suatu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun. Pengertian Rumah susun sendiri diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 atas perubahan Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

## **II. Metode Penelitian**

Pendekatan penelitian yang digunakan oleh penulis adalah penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan serta norma-norma yang hidup dan berkembang dalam masyarakat. Penelitian kualitatif berusaha menekankan pada pemahaman akan suatu fenomena tanpa metode statistik melainkan dengan pengumpulan data yang kemudian dianalisis dan diterangkan. Hasil penelitian dilaporkan dalam bentuk deskriptif yang menerangkan keadaan nyata dari suatu fenomena. Laporan yang disampaikan secara tertulis tetap menggunakan interpretasi secara ilmiah. Hasil penelitian yang didukung oleh data-data yang didapatkan dari lapangan kemudian disajikan secara naratif dengan banyak menggunakan kata dan gambar daripada angka. Secara singkat penelitian ini bertujuan untuk mencari informasi dan berkembang menjadi hasil penelitian. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis-empiris. Penelitian ini juga biasa disebut dengan penelitian lapangan, apakah implementasi peraturan perundang-undangan yang berlaku benar-benar dilaksanakan dengan semestinya. Hukum meninjau atau menilik fenomena yang ada, bagaimana pengaruhnya terhadap perilaku hukum perorangan maupun instansi-instansi yang eksis 4 Penelitian ini melihat ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang proses dalam pendaftaran tanah yang sesuai supaya tidak menimbulkan permasalahan di kemudian hari Penulis akan melihat keseluruhan peraturan serta fakta-fakta yang berada di lapangan untuk memperoleh jawaban dari permasalahan yang ada. Penelitian ini berfokus pada mengapa hak milik atas satuan rumah susun di kelurahan kembangssari kota semarang dijadikan sebagai jaminan, dan prosedur pembebanan hak tanggungan serta hambatan eksekusi hak tanggungan

---

<sup>2</sup> Asryaty. 2012. "Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Satuan Rumah Susun Di Kembangsari Kota Semarang". *Skripsi. Semarang: Universitas Diponegoro Semarang* hlm 30.

Sumber Data dalam penelitian ini terdiri dari sumber data primer, sumber data sekunder, dan sumber data tersier. Sumber data primer diperoleh melalui wawancara. Sumber data sekunder diperoleh melalui buku-buku, artikel, peraturan perundangundangan, Teknik pengambilan data dilakukan dengan cara wawancara, pengamatan, studi kepustakaan, dan dokumentasi.

### **III. Hasil Penelitian**

#### **Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di Kel. Kembangsari, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang yang Dijadikan Sebagai Jaminan Hutang**

Kepemilikan atas rumah susun dapat dilakukan secara tunai, angsuran atau sewa beli. Dalam hal ini tidak semua orang mampu untuk membeli 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. Hak milik atas satuan rumah susun dapat juga dijadikan jaminan kredit. Kemungkinan tersebut dipertegas dalam pasal 13 UURS yang menyatakan bahwa hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 ayat 3 UURS dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Dari ketentuan tersebut dapat dibaca bahwa yang menjadi objek pokok jaminan hak tanggungan bukan tanahnya, melainkan hak milik atas satuan rumah susunnya, sehingga hak tanggungan yang dibebani meliputi selain satuan rumah susun yang bersangkutan, juga bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sebesar bagian pemilik hak milik atas satuan rumah susun yang dijaminkan<sup>3</sup>.

Setelah berlakunya Undang-Undang Rumah Susun yang baru yaitu Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, Penjaminan Satuan Rumah Susun yang sertifikatnya dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional, penjaminan hutang dari debitur diikat dengan Hak Tanggungan di akomodasi hanya dalam satu pasal saja, yaitu Pasal 47 ayat 5, sehingga menjadi pertanyaan apakah tanah yang di atasnya dibangun rumah susun dapat dijadikan jaminan kredit konstruksi, walaupun rumah susun yang bersangkutan sudah dipecah dalam unit satuan rumah susun. Dapat dijadikan jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan, penjaminannya tunduk pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996. Tentang Hak Tanggungan atas tanah, beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sehingga untuk subjek, objek, tata cara penjaminannya dan eksekusinya tunduk pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996. Misalnya, tidak setiap satuan rumah susun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

---

<sup>3</sup> Hadjon, Philipus M. dkk, 2010. Hukum Administrasi dan Good Governance. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, hlm76.

Hanya satuan rumah susun yang sifatnya dimiliki dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Satuan rumah susun pada rumah susun khusus dan rumah susun negara tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan karena sifatnya pinjam , pakai, sewa, atau sewa beli, sedangkan satuan rumah susun komersial dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan karena sifatnya dimiliki.

Berbeda dengan Sertifikat Hak Milik atau Satuan Rumah Susun, dalam Undang-Undang No.20 Tahun 2011 dikenal yang Namanya Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota/Kabupaten. SKBG ini adalah alat bukti kepemilikan atas satuan rumah susun tanpa kepemilikan komponen tanah bersama, karena tanah tersebut milik pihak ketiga yang berasal dari tanah negara/daerah ataupun tanah yang berasal dari wakaf.<sup>4</sup>

Sarana dalam mengupayakan suatu pencegahan atau yang merupakan upaya preventif dalam perjanjian kredit yang sangat berisiko tinggi tersebut salah satunya adalah dengan adanya jaminan atau agunan (*collateral*), baik jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan yang diberikan oleh pihak debitur kepada kepada pihak kreditur, yang akan menjadi pengaman bagi kredit. Secara formal jaminan diatur dalam Pasal 8 Undang-undang Perbankan, tetapi pengaturan jaminan di sini tidak merupakan jaminan secara yuridis materiil karena fungsi jaminan secara yuridis materiil ditujukan sebagai tindakan preventif sebagaimana yang telah dikenal dalam hukum jaminan selama ini

Jadi dengan adanya jaminan yang diikat dalam bentuk perjanjian jaminan tertentu akan dapat mengurangi resiko yang mungkin terjadi apabila penerima kredit wanprestasi atau tidak dapat mengembalikan kredit atau pinjamannya. Dengan demikian jaminan dalam perjanjian kredit ini bertujuan untuk menjamin bahwa utang debitur akan dibayar lunas. Perjanjian yang merupakan perikatan antara kreditur dengan debitur atau pihak ketiga yang isinya menjamin pelunasan utang yang timbul dari pemberian kredit, lazim disebut sebagai perjanjian jaminan kredit.Sesuai dengan tujuannya, perjanjian jaminan kredit memang dibuat untuk menjamin kewajiban dari debitur yang ada dalam perjanjian kredit, yaitu melunasi kredit tersebut.Dalam ilmu hukum, kedudukan dari perjanjian kredit adalah merupakan perjanjian pokok (*Principle*).Sedangkan kedudukan dari perjanjian jaminan kredit tersebut adalah sebagai perjanjian ikutan atau tambahan (*accesoir*).

Oleh karenanya jaminan pada kredit perbankan pada prakteknya lebih disukai berbentuk jaminan yang bersifat kebendaan yang merupakan jaminan yang berupa hak.

---

<sup>4</sup> UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Dalam kredit dengan jaminan rumah susun atau HMSRS, jaminan kebendaan yang diberikan dibebankan jaminan dengan cara pembebanan Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 47 ayat(5) Undang-Undang Rumah Susun jo Undang-Undang Hak Tanggungan

Sebelum berlakunya UU No. 20 Tahun 2011 (UU Rumah Susun), mengenai Rumah Susun diatur dalam UU Rumah Susun No. 16 Tahun 1985. Dalam Pasal 12 disebutkan bahwa:

“Rumah susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dapat diajadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Dan ketentuan Pasal 13 UURS mengatur bahwa hak milik atas satuan rumah susun dapat diajadikan jaminan dengan ketentuan dapat diajadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan jika tanahnya hak milik atau Hak Guna Bangunan atau Fidusia jika tanahnya Hak pakai atas Tanah Negara”

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

Dengan merujuk pada ketentuan UUHT dan UU Jaminan Fidusia, maka pembebanan rumah susun sebagai jaminan kredit adalah diikat dengan Hak Tanggungan, dimana yang menjadi objek Hak Tanggungan bukanlah tanahnya namun hak milik atas satuan rumah susunnya yang oleh karenanya selain satuan rumah susun yang bersangkutan juga bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sebesar bagian pemilik hak milik atas satuan rumah susun.<sup>5</sup>

Pada 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 perundangundangannya sampai sekarang ini,

---

<sup>5</sup> Harsono, Boedi. 1999. Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria isi Dan Pelaksanaan. Bandung. Penerbit Djambatan.hlm116.

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.

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.

Menurut hasil wawancara dengan Kepala Admin Kredit Etri Jayanti Situmean PT. Bank Permata Tbk, bahwa dalam praktek perbankan syarat atau kriteria utama yang dijadikan acuan dan pertimbangan dalam menilai agunan khususnya yang berupa hak atas tanah sebagai jaminan kredit adalah (1) letak yang “strategis” dan (2) nilai ekonomis yang tinggi. Kriteria demikian sudah semestinya, mengingat tujuan kreditor meminta jaminan tersebut adalah jika debitur cidera janji, maka jaminan hak atas tanah yang dibebankan Hak Tanggungan tersebut akan dijual untuk melunasi utang debitur. Dalam hal terjadi eksekusi jaminan yang letaknya strategis dan punya nilai ekonomi tinggi, peminat atau calon pembelinya banyak sehingga harga lelang lebih meningkat. Bahkan dalam praktek, pada saat kredit sesudah mulai “batuk-batuk” (pembayaran tersendat-sendat) pihak bank menawarkan jalan kepada debitur untuk mencari pembeli agunan tersebut (juga dibeli melalui fasilitas kredit bank) guna menutup kredit yang mulai mengalami masalah, untuk menghindari proses eksekusi lelang yang dapat mengurangi reputasi dan nama baik si debitur.<sup>6</sup>.

Bank dapat memberikan kredit tanpa jaminan barang atau surat berharga jika perusahaan tersebut kredibilitasnya dapat dipercaya. kredit ini diberikan kepada perusahaan yang benar-benar bonafit dan profesional, sehingga kemungkinan kredit tersebut macet sangat kecil. Dapat pula kredit tanpa jaminan dengan penilaian terhadap prospek usahanya atau dengan pertimbangan untuk pengusaha-pengusaha ekonomi lemah. Debitur dalam melakukan pembayaran pinjaman atau angsuran, tidak semuanya dapat lancar.

---

<sup>6</sup> Chimzah, Achmad Ali. 2004. Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia), Jakarta: PustakaMedia.hlm91.

Ada debitor yang tidak mampu dan tidak mau membayar angsuran utangnya sesuai dengan perjanjian yang semula telah dibuat dan ditandatangani (wanprestasi). Oleh karena itu bank atau kreditor berhak untuk mengambil pemenuhan kewajiban utang dari debitor dengan melalui penjualan atau lelang terhadap barang jaminan<sup>7</sup>.

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 Admin Kredit Etri Jayanti Situmean PT. Bank Permata Tbk).

### **Prosedur Pembebanan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di Kel. Kembangsari, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang Dengan Dibebani Hak Tanggungan serta hambatan**

Keberadaan rumah susun sudah barang tentu harus memiliki kepastian hukum bagi setiap pemiliknya. Kepemilikan satuan rumah susun juga dilindungi oleh hukum sehingga sesui 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 menjadikannya sebagai jaminan atas suatu hutang yang diberikan oleh Bank atau lembaga keuangan lainnya.

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 diatasnya berdiri rumah susun. Meskipun rumah susun tersebut berdiri diatas 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 diatasnya berdiri satuan rumah susun.

---

<sup>7</sup> Bahsan, M. 2010. Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. Hlm110.

Sertifikat 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.

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 debitor cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian dari pembayaran lunas utang debitor 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<sup>8</sup>

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)

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 dijaminkan, nilai tanggungan, dan uraian mengenai objek Hak Tanggungan yaitu dalam hal ini satuan rumah susun yang akan dijadikan jaminan utang.

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-irah 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 penganti grosse acte hypothec sepanjang mengenai hak atas tanah.

Pemberian jaminan oleh debitor kepada kreditor merupakan perikatan jaminan. Perikatan jaminan yang merupakan perikatan antara kreditor dengan debitor atau pihak ketiga yang isinya menjamin pelunasan utang yang timbul dari pemberian kredit dan lazim disebut dengan Perjanjian Jaminan Kredit. Sifat perjanjian jaminan kredit ini adalah lazim dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat accessoir, yaitu senantiasa merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok dan mengabdi pada perjanjian pokok.

---

<sup>8</sup> Harsono, Boedi. 1999. Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria isi Dan Pelaksanaan. Bandung. Penerbit Djambatan. Hlm 211.

Dalam ilmu hukum, kedudukan perjanjian kredit adalah merupakan perjanjian pokok (*principal*). Sedangkan perjanjian jaminan kredit adalah sebagai perjanjian ikutan atau tambahan (*accessoir*).

Selanjutnya pembebanan Hak Tanggungan tersebut dilakukan dalam rangka memenuhi syarat publisitas, yang merupakan salah satu syarat bagi yang sahnya dan kelahiran Hak Tanggungan yang diberikan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Heri Aroyanto, S.H selaku Seksi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah Kota Semarang bahwawaktu yang diperlukan untuk proses pendaftaran suatu Hak Tanggungan sejak APHT dan warkahnya diterima dengan lengkap oleh Kantor Pertanahan sampai ditandatanganinya buku tanah Hak Tanggungan menurut undang-undang hari ketujuh, namun dalam praktek saat ini di kantor Pertanahan di Kota Semarang, hal tersebut jarang dapat direalisir karena alasan keterbatasan tenaga dan sarana serta volume pekerjaan yang banyak namun Kantor Pertanahan tetap berusaha untuk melaksanakan apa yang ditetapkan oleh undang-undang tersebut.

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan di Kantor PPAT dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh pejabat tersebut, yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN nomor 3 tahun 1997. Formulirnya disediakan oleh BPN melalui Kantor Pos. Pasal 96 ayat (2) PMNA tersebut menentukan bahwa pembuatan APHT dan SKMHT harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai bentuk yang ditetapkan oleh peraturan tersebut dan dalam ayat (3) ditegaskan bahwa Kepala Kantor Pertanahan dilarang mendaftar HT yang diberikan. Apabila APHT yang bersangkutan dibuat berdasarkan SKMHT yang membuatnya tidak menggunakan formulir yang telah disediakan.

#### Hambatan Yuridis.

Adapun beberapa faktor yang menjadi kendala atau hambatan yuridis adalah :

- a. Adanya penjelasan Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 bahwa Kreditur berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sedangkan sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan. Dari ketentuan tersebut berarti utang yang harus dibayar dari uang hasil penjualan lelang obyek Hak Tanggungan milik Debitur setinggi-tingginya/maksimal adalah sebesar nilai tanggungan yang disebut dalam Sertifikat Hak Tanggungan itu. Biasanya Kreditur menetapkan jumlah lebih besar dari apa yang tertuang dalam Sertifikat Hak Tanggungan, hal ini dikarenakan pada pembebanan Hak Tanggungan ada syarat-syarat, bahwa Debitur sepanjang mengenai besarnya jumlah yang tergantung, harus menerima pembukuan dari pemberi kredit bagi penetapan jumlah yang tergantung itu termasuk bunga dan denda, sehingga jumlahnya bisa melebihi yang tersebut dalam Sertifikat Hak Tanggungan.

- b. Kendala lain yang berhubungan dengan janji yang terdapat dalam Pasal 11 ayat (2) j yaitu janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan. Janji seperti ini oleh Kreditur selalu dimasukkan dalam Sertifikat Hak Tanggungan akan tetapi kebanyakan Debitur tidak akan secara sukarela mengosongkan obyek Hak Tanggungan itu baik pada saat obyek Hak Tanggungan tersebut akan dieksekusi, sebelum pelelangan maupun setelah pelelangan dilaksanakan.
- c. Kendala lain yang sering terjadi yaitu adanya perlawanan oleh pemegang Hak Tanggungan itu sendiri terhadap eksekusi atas permohonan pemegang Hak Tanggungan pertama. Tentang masalah ini tidak diatur dalam UUHT tetapi ada dalam Materi Hukum Acara Perdata.

Hambatan Non Yuridis.

- a. Dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, sering timbul hambatan-hambatan diluar prediksi yaitu pihak-pihak Tereksekusi dengan sengaja mengerahkan massa untuk menghambat jalannya eksekusi, dengan cara-cara memblokade dan memblokir jalan dan letak obyek eksekusi agar Team/Pelaksana Eksekusi tidak bisa masuk ke lokasi, serta menghalangi aparat keamanan. Keadaan demikian ini menyulitkan Pelaksana Eksekusi dan aparat keamanan, sehingga jelas eksekusi tidak bisa dilaksanakan bahkan harus ditunda. Penundaan pelaksanaan eksekusi dimaksudkan untuk menghindari hal-hal yang tidak dikehendaki.
- b. Kurangnya pengetahuan masyarakat tentang hukum sehingga mudah dipengaruhi dan diprovokasi oleh pihak Termohon Eksekusi.

### Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Syarat dan prosedur dalam penjaminan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun Satuan Rumah Susun Kel. Kembangsari, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang sebagai jaminan dalam perjanjian kredit perbankan, yaitu sertifikat hak milik atas satuan rumah susun harus memenuhi syarat nilai ekonomis dan nilai yuridis. Sedangkan prosedur dalam penjaminan SHMSRS adalah suatu tahapan-tahapan yang telah ditetapkan secara terorganisir dan harus dipenuhi demi kelancaran dan keamanan antara pihak debitur dan kreditur yang terdiri dari tahap pengajuan kredit, tahap analisis data, tahap pelaksanaan kredit, tahap penjaminan, dan tahap berakhirnya kredit. Dalam tahapan-tahapan tersebut terdapat beberapa pihak yang memiliki peranan dan tugas agar terlaksananya kredit tersebut dengan baik antara lain pihak bank, pihak notaris/PPAT, dan Kantor Pertanahan.

Dalam melaksanakan perannya, kedua pihak tersebut harus berkerjasama dan bersinergi, syarat-syarat dan prosedur haruslah diperiksa dan dipastikan terpenuhi, agar kelak dikemudian hari tidak terjadi atau ditemukan cacat yang dapat mempengaruhi kepentingan pihak-pihak dalam kegiatan kredit tersebut.

2. Prosedur Pembebasan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun di Kel. Kembangsari, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang 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 pembebasan berkaitan dengan mekanisme pendaftaran, pembuatan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun di Kel. Kembangsari, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, dan lain-lainnya.

### **Saran**

1. Sebaiknya, dalam melaksanakan perjanjian kredit dengan jaminan berupa SHMSRSdi Kel. Kembangsari, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang, baik bank maupun nasabah harus memperhatikan syarat-syarat dan prosedur yang ada. Dengan memenuhi semua syarat tersebut dengan baik dan seksama dapat mengurangi risiko terjadinya suatu masalah di kemudian hari dalam kegiatan kredit yang dapat merugikan kedua belah pihak.
2. Sebaiknya, Kantor Pertanahan dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kota Semarang dapat menemukan solusi akan permasalahan keterlambatan pengiriman APHT dan warkah lainnya oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan yang kerap terjadi, karena pentingnya status objek jaminan haruslah diutamakan agar dapat terhindarnya kemungkinan timbulnya hal-hal yang dapat merugikan para pihak. Solusi yang dimaksud seperti pemberian sanksi yang lebih tegas ataupun layanan pendaftaran online.
3. Sebaiknya, bank selaku pemberi fasilitas kredit memberikan pelayanan penuh kepada nasabah dengan menyediakan jasa penilai internal bank. Karena dengan adanya jasa penilai internal sebagai fasilitas yang bank sediakan, beban biaya tambahan kepada nasabah dapat dikurangi dan juga proses pelaksanaan kredit dapat lebih mudah dan cepat karena diurus oleh pihak internal bank itu sendiri. Selain itu, hal ini dapat memberikan nilai positif kepada bank dimata nasabah.

## **Daftar Pustaka**

- Ali, Mohammad. 2009. Pendidikan Untuk Pembangunan Nasional. Jakarta: Grasindo.
- Bahsan, M. 2010. Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Chimzah, Achmad Ali. 2004. Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia), Jakarta: PustakaMedia.
- Hadjon, Philipus M. dkk, 2010. Hukum Administrasi dan Good. Governance. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti.
- Harsono, Boedi. 1999. Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria isi Dan Pelaksanaan. Bandung. Penerbit Djambatan.

### **Jurnal**

- Asryaty. 2012. "Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Satuan Rumah Susun Di Kembangsari Kota Semarang". *Skripsi*. Semarang: Universitas Diponegoro Semarang.
- Assyifa, C.N. 2010. "Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Pembangunan Rumah Susun Bandarharjo Semarang". *Skripsi*. Semarang: Universitas Negeri Semarang.

### **Peraturan Perndang-undangan**

- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah.
- UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

