

# KEKUATAN HUKUM SERTIFIKAT HAK MILIK SATUAN RUMAH SUSUN SEBAGAI JAMINAN HAK TANGGUNGAN

**Laila Nanda Anggun Dwi Puswandari**

Fakultas Hukum, Universitas Islam Malang  
Jl. Mayjen Haryono No.193 Malang, 65144, 0341-551932, Fax: 0341-552249  
E-mail : [adwipuswandari@gmail.com](mailto:adwipuswandari@gmail.com)

## ABSTRACT

*In this thesis the author raises the title "Legal Strength of Ownership Certificate for Flats as Guarantee of Mortgage Rights" by raising the following issues: 1. What is the procedure for imposing mortgages on certificates of property rights of flats? 2. What is the legal force of the certificate of ownership of the apartment unit which is used as collateral for the mortgage? This study uses a normative juridical research method, which uses a research approach such as a conceptual approach (statute approach), and a Legislative approach. The legal materials used are primary, secondary, and tertiary legal materials. The technique of collecting legal materials is to analyze descriptively and then describe and then conclude. Ownership rights to flat units are new ownership institutions which are material rights that can be owned by individuals over flat units that are used separately, joint rights to parts of the apartment building, joint rights to objects and together on the ground. For each holder of the certificate of ownership of the apartment unit, it is possible to use it as collateral by binding the Mortgage Right.*

**Keywords:** *Certificate, Flat Unit, Mortgage Guarantee*

## ABSTRAK

Dalam skripsi ini penulis mengangkat judul “Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Hak Tanggungan” dengan mengangkat permasalahan sebagai berikut : 1. Bagaimana prosedur pembebanan hak tanggungan atas sertifikat hak milik satuan rumah susun ? 2. Bagaimana kekuatan hukum sertifikat hak milik satuan rumah susun yang dijadikan jaminan hak tanggungan ?. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, yang mana menggunakan pendekatan penelitian seperti pendekatan konseptual (*statute approach*), dan pendekatan pendekatan Perundang-Undangan. Adapun bahan hukum yang digunakan yaitu bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Teknik pengumpulan bahan hukumnya yaitu menganalisis secara deskriptif lalu menguraikan kemudian disimpulkan. Hak milik atas satuan rumah susun merupakan suatu lembaga pemilikan baru yang merupakan hak kebendaan yang dapat dimiliki oleh 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. Bagi setiap pemegang sertifikat hak milik satuan rumah susun dapat dimungkinkannya digunakan sebagai jaminan dengan diikat Hak Tanggungan.

**Kata Kunci :** Sertifikat, Satuan Rumah susun, Jaminan Hak Tanggungan

## PENDAHULUAN

Di Indonesia kebutuhan atas tanah saat ini semakin meningkat sejalannya dengan bertambahnya jumlah penduduk, jumlah badan usaha dan bertambahnya juga kebutuhan lainnya yang terkait dengan tanah. Salah satu wewenang pemerintah yang mengatur tentang

pertanahan terdapat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria atau disebutnya saat ini UUPA. yang bunyinya :

*“Bumi,air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar besarnya demi kemakmuran rakyat”.*

Seiring berkembangnya masyarakat yang semakin pesat sehingga menuntut pembangunan dan perkembangan perumahan maupun pemukiman yang memadai sesuai dengan proporsi masyarakat. Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternative pemecahan permasalahan kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, adanya ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat juga sebagai suatu cara mengurangi daerah kota yang terlihat kumuh, pemerintah perlu mengembangkan konsep pembangunan perumahan yang dapat layak huni bersama didalam suatu gedung bertingkat.<sup>1</sup> Jadi cara alternatifnya dengan membangun rumah susun untuk dihuni oleh warga negara yang disebutnya dengan Satuan Rumah Susun yang akhirnya disebut Sarusun.

Pembangunan rumah susun berlandaskan pada asas kesejahteraan umum keadilan dan pemerataan, serta kesesuaian dan keseimbangan dalam perikehidupan. Asas kesejahteraan umum digunakan sebagai landasan pembangunan rumah susun dengan maksud untuk mewujudkan suatu kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia secara wajar dan adil berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 melalui pemenuhan syarat kebutuhan terhadap perumahan sebagai kebutuhan dasar bagi setiap penduduk Indonesia dan keluarganya. Asas keadilan dan pemerataan menjadi dasar untuk pembangunan rumah susun agar dapat digunakan secara merata, dan setiap penduduk dapat menikmati hasil dari pembangunan perumahan yang layak. Asas kesesuaian dan keseimbangan dalam kehidupan membutuhkan keselarasan dan keseimbangan antara kepentingan-kepentingan dalam pemanfaatan rumah susun, untuk mencegah adanya kesenjangan sosial. Pembangunan rumah susun membutuhkan persyaratan-persyaratan khusus dan administratif yang lebih ketat. Untuk menjamin kesejahteraan bangunan, keamanan dan kerukunan serta ketertiban para penghuni dan keserasian dengan lingkungan sekitarnya, maka satuan rumah susun baru bisa ditempati setelah memperoleh izin kelayakan tempat tinggal dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Para penghuni satuan rumah susun (Sarusun) tidak bisa menghindar atau

---

<sup>1</sup>Adrian sutedi,( 2010), *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Jakarta : Sinar Grafika, h.184

melepaskan kebutuhannya untuk menggunakan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, karena semuanya merupakan kebutuhan fungsional yang saling melengkapi.

Rumah susun sendiri diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 atas perubahan Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Di dalam pasal 1 UURS menyebutkan definisi tentang rumah susun ialah bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan kesatuan yang masing masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Mengenai hak milik bersama tidak ada standar yang luas. Hanya ada dua macam milik bersama dalam KUHPerdara yaitu ;

1. Pemilikan bersama yang terikat (*gebonden mede eigendom*) ialah adanya ikatan yang sah sebelumnya antara pemilik benda bersama, misalnya harta bersama (perkawinan) atau mungkin warisan.
2. Pemilikan bersama yang bebas (*vrije mede eigendom*), ialah antara pemilik bersama tidak ada ikatan hukum sebelumnya selain hak bersama untuk menjadi pemilik suatu benda. Di sini ada keinginan bersama-sama untuk menjadi pemilik suatu benda untuk digunakan bersama. Jenis kepemilikan bersama ini menurut hukum Romawi dikenal sebagai *Condominium*, yang penggunaan dan penerapannya diarahkan oleh Undang-undang.

Yang dapat memiliki satuan rumah susun yaitu subjek hukum yang telah memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah tersebut karena kepemilikan satuan rumah susun meliputi juga hak bersama atas tanah bersama. Sedangkan subyek hukumnya disini bisa perseorangan dan badan hukum, sebagaimana telah diatur dalam pasal 8 ayat (1) Undang Undang No 16 Tahun 1985. Kepemilikan satuan rumah susun atau bagian bagian dari rumah susun juga dilindungi oleh hukum, sesuai konsep hak milik. Menurut UURS, rumah susun hanya dapat dibangun diatas tanah Hak Milik, Hak Bangunan, Hak Pakai atas tanah negara atau Hak pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku. Untuk rumah susun yang dibangun diatas tanah hak milik maka rumah susun tersebut akan mendapat sertifikat hak kepemilikan atas satuan rumah susun tersebut atau yang disebut dengan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun.

Kepemilikan atas unit satuan rumah susun berlandas pada teori-teori tentang kepemilikan atas sarusun, yang dimana menurut hukum suatu benda atau suatu bangunan dapat dimiliki oleh seorang, dua orang atau bisa lebih yang dikenal dengan istilah kepemilikan bersama.

Yang dimaksud disini tentang kepemilikan perseorangan (seorang) adalah hak kepemilikan individu yang telah membeli unit satuan rumah susun. Unit disini adalah ruangan dalam bentuk geometrik tiga dimensi yang dibatasi oleh sekat (dinding) dan digunakan secara terpisah atau tidak bersama-sama. Hak perseorangan ini sebagian besar akan tercermin dalam penggambaran rumah susun, penggambaran yang dimaksud disini yaitu penunjukkan yang jelas tentang batas masing-masing unit, bagian bersama, benda bersama, tanah bersama beserta Nilai Perbandingan Proposionalnya (NPP) juga beserta uraiannya dan mengenai luas atau ukuran dari unit satuan rumah susun akan diketahui dan diuraikan dalam SHM satuan rumah susun pemilik masing-masing. Berdasarkan pasal 47 ayat (3) UURS jo Pasal 31 PP No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, sertifikat hak milik atas satuan rumah susun terdiri dari:

- a. Salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama .
- b. Gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki.
- c. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang bersangkutan yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan.

Pendaftaran tanah sendiri menurut Boedi Harsono adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat dalam rangka menjamin jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya.<sup>2</sup>

Hubungan hak milik atas satuan rumah susun dengan tanahnya itu masuk dalam ruang lingkup hukum perdata,yaitu kewenangan bagi si pemegang hak milik tersebut untuk berbuat sesuatu atas tanahnya tetapi terbatas oleh hak yang telah diberikan oleh negara yang memiliki kewenangan publik, sebagaimana yang telah diatur dalam peraturan perundang undangan yang berlaku, maka dari itu orang atau badan hukum sebagai pemegang hak milik atas satuan rumah susun tidak boleh melakukan sesuatu hal hal diluar haknya yang mana hak milik tersebut memberikan kewenangan kepada si pemegang untuk dapat melakukan tindakan hukum. Dengan demikian pemilik satuan rumah susun dapat menjual hak miliknya kepada

---

<sup>2</sup>Harun Al Rashid,(1986), *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (berikut peraturan-peraturan)* Jakarta, Ghalia Indonesia, h.82.

pihak lain, atau bisa menjadikannya sebagai jaminan utang kepada bank atau lembaga keuangan lainnya, meskipun rumah susun tersebut berdiri diatas hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai atas negara, namun sertifikatnya tetap menggunakan nama SHM satuan rumah susun, berbeda dengan sertifikat hak atas tanah pada umumnya yang menggunakan nama sesuai status hak tanahnya, misalnya sertifikat hak milik, sertifikat hak guna bangunan, sertifikat hak guna usaha, atau sertifikat hak pakai.<sup>3</sup> Dengan adanya sertifikat tanah ini maka hubungan hukum antara si pemilik dengan tanahnya itu akan semakin kuat, dari beberapa macam hak atas tanah yang merupakan hak paling tinggi yaitu hak milik karena hak milik ialah hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Dalam pasal 47 ayat (5) Undang-Undang Rumah Susun berbunyi “SHM satuan rumah susun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”. Pemberian hak tanggungan diawali dengan dibuatnya perjanjian pokok terlebih dahulu hal ini sesuai dengan sifat *accessoir* hak tanggungan, Bahwa perjanjian hak tanggungan tidak akan dapat berdiri sendiri tanpa adanya perjanjian pokok yang mendahuluinya.<sup>4</sup> Kemudian dilakukan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan ketentuan diatas jadi hak milik satuan rumah susun dapat dijadikan sebagai jaminan kredit dengan dibebani hak tanggungan, Tetapi yang diikat dengan hak tanggungan itu bukan tanahnya melainkan hak milik atas satuan rumah susun beserta bagian bersama, benda bersama sebesar bagian pemilik hak milik atas satuan rumah susun tersebut. Pemberian hak tanggungan diawali dengan dibuatnya perjanjian pokok terlebih dahulu hal ini sesuai dengan sifat *accessoir* hak tanggungan.

## **PEMBAHASAN**

### **A. Prosedur Pembebanan Hak Tanggungan Atas Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun**

Sertifikat hak milik dalam satuan rumah susun memiliki konsep tentang hak atas tanah pada satuan rumah susun. Hal ini tidaklah sepenuhnya mengantut pemisahan horizontal dikarenakan kepemilikan atas pada astuan rumah susun yang merupakan kepemilikan bersama dari seluruh pemegang hak milik atas satuan bangunan rusun dan bukan merupakan

---

<sup>3</sup>Eman Ramelan (et . Al), (2013), *problematika Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, (Yogyakarta: Laksbang Grafika, h.13.

<sup>4</sup>Lubis, Muhammad Yamin, Abdul Rahim Lubis, (2013), *Kepemilikan Properti Di Indonesia Termasuk Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing*, Mandar Maju, Bandung, h.120

kepemilikan perorangan yang sebagaimana dianut di dalam asas pemisahan horizontal UUPA.<sup>5</sup>

Landasan hukum dan konsep yang mengatur tentang rumah susun di Indonesia yang pertama diatur dalam Undang – Undang No. 16 Tahun 1985 tentang rumah susun, Dan kemudian di ubah dengan Undang – undang No. 20 Tahun 2011 tentang rumah susun. Pasal 1 Angka 1 Undang – Undang No. 16 Tahun 1985 mengartikan 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 yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang kemudian disingkat dengan Hak tanggungan di atur dalam Undang- Undang No. 4 Tahun 1996. Dalam pasal 27 menyatakan bahwa “Ketentuan Undang – Undang ini berlaku juga terhadap pembenanan hak jaminan atas rumah susun dan hak milik satuan rumah susun. Diberikan penjelasan juga bahwasannya dengan ketentuan semacam ini dapat dibebankan pada rumah susun dan hak milik atas nama satuan rumah susun yang didirikan atas tanah hak pakai atas tanah negara. Undang – undang No. 5 tentang peraturan dasar pokok –pokok agraria ditentukan di pasal 25 bahwa hak milik dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Di pasal 33 UUPA juga ditentukan bahwasannya hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Sebelum UUPA berlaku, ketentuan tentang benda dan jaminan kebendaan yang ialah diatur dalam buku kedua KUH. Perdata, yakni bab XXI tentang hipotik. Menurut Rachmadi Usman dalam Latief menjelaskan bahwa “Sebelum lahirnya Undang – Undang Hak Tanggungan (UUHT), pembebanan hak atas tanah sebagai jaminan hutang menggunakan kelembagaan hipotik hal ini dikarenakan pada waktu tersebut hak atas tanah merupakan objek hukum dalam jaminan hipotik.”<sup>6</sup> Setelah berlakunya UUHT, pembebanan hak atas tanah sebagai jaminan hutang tidak lagi menggunakan jaminan hipotik, tetapi jaminan hak tanggungan.

Ketentuan di dalam pasal 12 dan 13 Undang – Undang No. 16 Tahun 1985 tentang rumah susun (UURS):

---

<sup>5</sup>Utama, I. Wayan kartika Jaya. (2018), *Hak Kepemilikan Atas Satuan Rumah susun Di Atas tanah Hak Milik Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa*. Kertha Wicaksana 12.2: h.112-123.

<sup>6</sup>LATIF, Zulkarnain RD. (2016), *Kajian Yuridis Tentang Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Sebagai Objek Jaminan*. Lex Administratum, 4.2.

*“Mengenai tata cara pembebanan dan penerbitan tanda buktinya dapat diuraikan dalam pembebanan hak dan tanggungan yang diatur dalam pasal 14 dan 15 UURS, Yang mana dalam dilakukan dengan akta pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib ditetapkan pada kantor agraria (Sekarang kantor pertanahan) Kabupaten/Kotamadya”.*

Hal tersebut tentunya untuk dicatat di buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan. Tata caranya sama dengan pembebanan Hak Tanggungan yang merupakan pokoknya tanah yang diatur dalam peraturan pemerintah Nomor 24 1997 tentang pendaftaran tanah. Berdasarkan Pasal 13 ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UUHT) jo. Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah:

1. PPAT yang membuat pembebanan Hak Tanggungan tersebut selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak ditandatanganinya pembebanan Hak Tanggungan tersebut,
2. Wajib menyampaikan APHT yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan seperti sertifikat tanahnya (jika dijamin rumah susun atau tanah tempat akan dibangunnya rumah susun) atau sertifikat HMSRS (jika dijamin satuan rumah susunnya) kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.
3. PPAT wajib menyampaikan secara tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.
4. Pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan pembuatan Buku Tanah Hak Tanggungannya, diikuti dengan penerbitan sertifikat Hak Tanggungan serta pencatatan adanya Hak Tanggungan pada Buku Tanah dan sertifikat tanah rumah susun atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) yang dijadikan jaminan.

Menurut Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Namun, sebelum pendaftaran berlangsung, terdapat proses penandatanganan yang dilakukan oleh para pihak terhadap APHT yang telah dibuat oleh seorang PPAT. Dalam APHT tersebut memuat janji-janji yang berdasarkan Pasal 11 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan.

Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tersebut merupakan perintah dari Pasal 19 UUPA No. 5 Tahun 1960 yang berbunyi sebagai berikut:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah dilakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
  - a. Pengukuran, penetapan, dan pembukuan tanah;

- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- d. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- e. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Di dalam penjelasan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa pembukuan suatu hak di dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan orang yang seharusnya berhak atas tanah itu akan kehilangan haknya. Orang tersebut masih dapat menggugat hak dari orang yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak. Jadi, cara pendaftaran hak yang diatur di dalam Peraturan Pemerintah ini tidaklah positif, tetapi negatif.<sup>7</sup>

Berdasarkan pemaparan di atas, maka peneliti dalam menyimpulkan dari beberapa referensi terkait dengan prosedur pembebanan hak tanggungan atas sertifikat hak milik satuan rumah susun yakni PPAT yang membuat pembebanan Hak Tanggungan tersebut selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak ditandatanganinya pembebanan Hak Tanggungan tersebut, wajib menyampaikan APHT yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan seperti sertifikat tanah (jika dijamin rumah susun atau tanah tempat dibangunnya rumah susun) atau sertifikat HMSRS (kalau yang dijamin satuan rumah susunnya) kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. Dan PPAT wajib menyampaikan secara tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan. Pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan pembuatan Buku Tanah Hak Tanggungannya, diikuti dengan penerbitan sertifikat Hak Tanggungan serta pencatatan adanya Hak Tanggungan pada Buku Tanah dan sertifikat tanah rumah susun atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) yang dijadikan jaminan.

## **B. Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Yang Dijadikan Jaminan Hak Tanggungan**

---

<sup>7</sup>Nufus, Nur Hayatun. *Proses Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Tanah Yang Belum Bersertipikat (Studi di PT Bank Rakyat Indonesia Tbk Unit Bekasi Kota)*. Diss. UNIVERSITAS DIPONEGORO, 2010. h. 12-13.



Penerbitan sertifikat Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan yang berbunyi : “Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku” Kantor Pertanahan membuat buku tanah Hak Tanggungan atau disebut juga dengan sertifikat Hak Tanggungan, lalu mencatatnya dalam buku hak atas tanah dan menyalin catatan itu pada sertifikat tanah. Kemudian tahapan selanj utnya ialah Kantor Pertanahan mengembalikan sertifikat tanah yang berisi catatan pemberian Hak Tanggungan tersebut kepada pemegang hak tanah dan sekaligus memberikan sertifikat Hak Tanggungan kepada pihak kreditur.

Hak milik atas tanah atas satuan rumah, lembaga konversi memiliki peran yang sangat penting didalam proses terjadinya suatu hak milik melalui adanya pengakuan serta adanya penghormatan kepada hak pribadi atas tanah terdahulu. Adanya Lembaga konversi yang telah diatur didalam ketentuan UPPA menjadikan akses terhadap kebendaan atas hak milik (HM) pribadi atas tanah sebagai hak dari asasi manusia. Hak milik berdasarkan pasal 20 UUPA dinyatakan bahwasannya hak milik merupakan hak atas tanah yang bersifat kuat dan terpenuh artinya tidak ada batasan waktu penguasaan tanah serta lingkup penggunaannya. Hak milik dalam hukum mempunyai ciri – ciri<sup>8</sup>:

1. Turun temurun;
2. Terkuat dan terpenuh yang dapat oleh subjek hukum diantara hak-hak lain;
3. Tidak terbatas oleh waktu;
4. Dapat beralih dan teralihkan;
5. Hak milik hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan Badan.
6. Hukum yang berdiri berdasar hukum Indonesia;
7. Dapat dijadikan utang dengan dibebani hak tanggungan

Berdasarkan asas nasionalitas dalam UUPA hukum pertanahan, warga asing tidak diperbolehkan memiliki hak atas tanah tertentu yang telah diatur dalam pasal 9 ayat (1) UUPA. Dalam hal ini hak atas tanah yang mungkin dapat dimiliki warga negara asing ialah hak pakai. Yang di dalam peraturan UUPA tidak memperkenankan warga negara asing untuk memiliki hak atas tanah selain hak pakai dan hak sewa yang diperuntukkan untuk bangunan, tetapi karena pengaruh kitab undang-undangan hukum perdata / KUH perdata yang selalu melakatkan rumah pada hak atas tanah maka orang asing hanya dapat memiliki rumah diatas hak pakai maupun hak sewa untuk bangunan. Menteri Negara Agraria/Kepala BPN

---

<sup>8</sup>*Ibid*, 1

menyatakan bahwa “rumah susun” adalah terjemahan dari kata *condominium, flat atau apartement*. Menurut sistem hukum di Inggris pengertian “pemilikan bersama” disebut *joint property*, sedangkan di Amerika disebut *strata title* yang lebih memungkinkan adanya pemilikan bersama secara horizontal disamping pemilikan secara vertikal.<sup>9</sup>

Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) diartikan sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun diatas tanah hak milik (HM), hak guna bangunan (HGB), atau hak pakai diatas tanah Negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai diatas tanah hak pengelolaan. Dikeluarkannya SHMSRS pada umumnya didahului dengan adanya perbuatan hukum, yakni jual-beli yang diatur dalam Pasal 44 ayat (1) dan ayat (2) UURS yang dilakukan sesudah bangunan rumah susun tersebut selesai, telah diterbitkan sertifikat layak fungsi, serta telah diterbitkan Surat Hak Milik Sarusun. Dalam akad jual beli rumah susun dilakukan sebelum bangunannya selesai yang didasarkan Pasal 43 UURS:

*Dilakukan melalui PPJB yang dibuat dihadapan notaris. Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) serta juga penyerahan SHMSRS yang baru dilakukan apabila kewajiban dari pembeli sudah terpenuhi. Dalam hal ini, pembeli yang sekarang merupakan penghuni dari apartemen yang berdiri diatas sertipikat HGB yang dijadikan jaminan kepada Bank kemudian debitur dalam hal ini developer cidera janji, yakni tidak melunasi utangnya kepada Bank. Tentunya hal tersebut merugikan pembeli apartemen tersebut, karena sertipikat yang sebenarnya merupakan hak pembeli telah dijaminakan kepada Bank, tentunya hal ini akan menimbulkan ketidakpastian status kepemilikan dari pembeli yang sudah memenuhi kewajibannya yang sebagaimana sudah diatur dalam PPJB<sup>10</sup>.*

Calon pembeli dari suatu apartemen atau rumah susun sebaiknya mencermati jenis hak tanah-bersama ini. Seringkali kita terkecoh dengan istilah “Hak Milik Atas satuan Rumah Susun “. Penggalan kata Hak Milik tersebut dapat membuat orang memiliki anggapan keliru bahwa strata title identik dengan “Hak Milik” dimana jangka waktu yang diberikan tak terbatas. Perlu ditegaskan disini bahwa jangka waktu dari strata title adalah sama dengan jangka waktu hak atas tanah bersamanya. Dengan demikian, strata title dari sebuah unit apartemen yang dibangun diatas tanah Hak Guna bangunan akan memiliki jangka waktu yang

---

<sup>9</sup>Prakoso, B.A. (2021), *Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Atas Satuan Rumah Susun Bagi Sertifikat Hak Kepemilikan Rumah Susun Yang Dibebeani Hak Tanggungan* (Doctoral dissertation, FAKULTAS HUKUM), h. 34-35.

<sup>10</sup>Angelica, Martha. (2016), *Analisis Putusan Hukum Terhadap Pemilik Satuan Apartemen Atas Tanah Bersama Yang Diajdikan Sebagai Jaminana Hutang Dalam Keadaan Kredit Macet* (Studi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 089/PDT. G/2013/PN. JKT. BAR). h. 34-42

sama yakni 20 tahun, sehingga pada tahun kedua puluh pemilik strata title wajib secara bersama-sama memperpanjang hak atas tanahbersama tersebut.

Hal yang perlu diperhatikan dalam perlindungan hukum bagi pemilik satuan rumah susun yang tidak memiliki SHM sarusun dikarenakan faktor sertipikat HGB yang masih terdapat bangunan apartemen yang telah dijadikan jaminan serta dalam keadaan kredit macet.

Adanya Perlindungan hukum bagi pemilik Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) jika didapati sertifikat hak atas tanah beserta gedung yang dibebani hak tanggungan. Adanya peraturan perundang-undangan perlindungan hukum bagi pemilik satuan rumah susun yang telah memiliki kekuatan hukum yang sangat kuat yakni sertifikat hak milik atas satuan rumah susun (SHMSRS) <sup>11</sup>.

Kepemilikan sarusun dilindungi oleh hukum, sehingga sesuai konsep hak milik, kepemilikan tersebut dapat dialihkan dan dibebankan hak jaminan. Dengan demikian, pemilik sarusun dapat menjual hak miliknya kepada pihak lain, atau menjadikannya sebagai jaminan atas hutang kepada bank atau lembaga keuangan lainnya. Meskipun rumah susun tersebut berdiri di atas Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah negara, namun sertifikatnya tetap menggunakan nama SHM Sarusun, berbeda dengan sertifikat hak atas tanah pada umumnya yang menggunakan nama sesuai status hak tanahnya, misalnya Sertifikat Hak Milik, Sertifikat Hak Guna Bangunan, Sertifikat Hak Guna Usaha, atau Sertifikat Hak Pakai. Peralihan hak atas sarusun tidak diatur secara khusus di dalam Undang-Undang Rumah Susun. Pasal 43 Undang-Undang Rumah Susun mengatur proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai, sedangkan Pasal 44 Undang-Undang Rumah Susun mengatur proses jual beli sarusun yang dilakukan setelah pembangunan rumah susun selesai.

## **KESIMPULAN**

1. Berlakunya Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan maka dianggap telah memberikan suatu kepastian hukum tentang rumah susun yang dapat dijadikan sebagai objek dengan hak tanggungan. Dalam hal ini prosedur pembebanan hak tanggungan sudah diatur di dalam pasal 13 ayat (2) Undang-Undang No`4 Tahun 1996 tentang HakTanggungan.

---

<sup>11</sup>PRAKOSO, B. A.(2021)*Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Atas Satuan Rumah Susun Bagi Sertifikat Hak Kepemilikan Rumah Susun Yang Dibebani Hak Tanggungan* (Doctoral dissertation, FAKULTAS HUKUM). h. 34

2. Dengan adanya sertifikat tanah hak milik maka kekuatan sertifikat hak milik atas tanah hubungan hukum antara si pemilik dengan tanahnya itu akan semakin kuat, dari beberapa macam hak atas tanah yang merupakan hak paling tinggi yaitu hak milik karena hak milik ialah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Sertifikat sendiri sudah diatur didalam pasal 1 angka 11 Undang-Undang No.20 Tahun 2011 yaitu adanya suatu tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun diatas tanah hak milik (HM), hak guna bangunan (HGB) atau hak pakai atas tanah negara serta hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak pengelolaan.

#### **SARAN**

1. Untuk masyarakat yang akan membeli suatu unit satuan rumah susun lebih baiknya mencari tahu dulu tentang informasi mengenai bangunan rumah susun secara terperinci.
2. Diharapkan agar Undang-Undang No.16 Tahun 1985 atas perubahan Undang-Undang No.20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun mengatur lebih dalam lagi mengenai rumah susun beserta tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan rumah susun itu dapat dijadikan jaminan hak tanggungan atau tidak, agar tidak menimbulkan kebingungan bagi para pihak pengembang rumah susun tersebut.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

##### **Buku**

- A.P. Parlindungan. (1990). *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah*, Mandar, Bandung.
- Anonim, (2007). *Petunjuk Teknis Direktorat Survey Dan Potensi Tanah*, Deputi Survey, Pengukuran Dan Pemetaan BPN RI, Jakarta.
- Lubis, Muhammad Yamin, Abdul Rahim Lubis, (2013). *Kepemilikan Properti Di Indonesia Termasuk Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing*, Mandar Maju, Bandung.
- M.Arba, (2015). *Hukum Agraria Indonesia*, Cetakan pertama Rawamangun, Jakarta: Sinar Grafika.
- Marzuki, Peter Mahmud, (2017), *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana.
- Patrik, Purwahid dan Kashadi, (2001). *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*, Fakultas Hukum, Semarang.
- Perangin, Effendi, (1994). *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo.
- Ramelan, Eman (et . Al), ( 2013). *Problematika Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Yogyakarta: Laksbang Grafika.

- Rashid, Harun Al, (1986). *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (berikut peraturan-peraturan)* Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Salim H.S, ( 2004). *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Santoso, Urip, (2017). *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, cetakan pertama, Depok: Kencana.
- Santoso, Urip, (2017). *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Grup.
- Soekanto, Soerjono dan Mamudji Sri, (2015). *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Marmudji, (2006). *Penelitian Hukum Normati*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Soerodjo, Irawan, (2002). *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Aekola Surabaya, Surabaya.
- Supriadi, (2021). *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Suriansyah, Murhaini, (2021). *Hukum Apartemen (Rumah Susun)*, Yogyakarta: Laksbang Justitia.
- Sutedi, Adrian, (2006). *Implikasi Hak Tanggungan terhadap Pemberian Kredit oleh Bank dan Penyelesaian Kredit oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Cipta Jaya, Jakarta.
- Sutedi, Adrian, (2010). *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Sutedi, Adrian, (2010). *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, Adrian, (2011). *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- WJS. Poerwodaminta, (1967). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-undang No.16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun

Undang-undang No.20 Tahun 2011 Tentang Perubahan Rumah Susun

Undang-undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Undang-undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

### **Jurnal**

- Tim Penyusun Fakultas Hukum Unisma, (2019), *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, Unisma, Malang, h.28
- PRAKOSO, B. A. (2021). *Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Atas Satuan Rumah Susun Bagi Sertifikat Hak Kepemilikan Rumah Susun Yang Dibebeani Hak Tanggungan* (Doctoral dissertation, FAKULTAS HUKUM).
- Patrik, Purwahid dan Kashadi , (2001), *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*, Fakultas Hukum, Semarang.
- Utama, I. Wayan Kartika Jaya. (2018), *Hak Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun Di Atas Tanah Hak Guna Bangunan Yang Berdiri Diatas Tanah Hak Milik Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa*. Kertha Wicaksana.
- LATIF, Zulkarnain RD. (2016). *Kajian Yuridis Tentang Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Sebagai Objek Jaminan*. Lex Administratum.
- Nufus, Nur Hayatun. (2010). *Proses Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Tanah Yang Belum Bersertipikat (Studi di PT Bank Rakyat Indonesia Tbk Unit Bekasi Kota)*. Diss. UNIVERSITAS DIPONEGORO.
- Angelica, Martha. (2016). *Analisis Putusan Hukum Terhadap Pemilik Satuan Apartemen Atas Tanah Bersama yang Dijadikan Sebagai Jaminan Hutang dalam Keadaan Kredit Macet (Studi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 089/PDT. G/2013/PN. JKT. BAR)*.

**Internet**

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online, <https://kbbi.web.id/sertifikat>, diakses pada tanggal 11 Oktober 2021