

EKSEKUSI PENJAMINAN APARTEMEN (SATUAN RUMAH SUSUN) YANG BERDIRI DI ATAS HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN

Sabrina Chaerani*, Siti Malikhatun Badriyah, R. Suharto
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
Email: sabrinachaerani362@gmail.com

Abstrak

Pembangunan suatu rumah susun dilatarbelakangi dengan kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal namun terbatasnya lahan yang tersedia. Pembangunan rumah susun dapat berdiri di tanah hak milik, hak guna bangunan atas tanah negara, hak guna bangunan di atas hak pengelolaan, hak pakai atas tanah negara, serta hak pakai atas hak pengelolaan. Suatu satuan rumah susun dapat dijadikan objek jaminan dengan dibebankan hak tanggungan. Dalam melakukan penjaminan satuan rumah susun yang berdiri di atas hak guna bangunan di atas hak pengelolaan terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi serta untuk eksekusi penjaminannya juga dapat dilakukan melalui Kantor Lelang. Yang perlu diperhatikan bagi para kreditur ialah mengenai jangka waktu berakhirnya hak guna bangunan, karena apabila pemegang hak pengelolaan tidak menyetujui perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan, objek jaminan berupa satuan rumah susun tersebut tidak dapat dieksekusi.

Kata Kunci: Rumah Susun; Hak Tanggungan; Eksekusi; Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan.

Abstract

The construction of an apartment is motivated by the community's need for a place to live, but the limited land available. The construction of apartment can stand on land with hak milik, hak guna bangunan atas tanah negara, hak guna bangunan di atas hak pengelolaan, hak pakai atas tanah negara, and hak pakai atas hak pengelolaan. An apartment unit can be used as an object of a credit guarantee by using a guarantee institution called Hak Tanggungan. In guaranteeing an apartment unit standing on hak guna bangunan di atas hak pengelolaan, there are several conditions that must be fulfilled and for the execution of the guarantee it can also be carried out through the Auction Office. What needs to be considered for creditors is the termination of the hak guna bangunan, because if the holder of hak pengelolaan does not approve the extension of the period of the right to use the building, the object of guarantee in the form of an apartment unit cannot be executed.

Keywords: Apartment; Hak Tanggungan; Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan; Execution; Apartment Unit.

I. PENDAHULUAN

Seiring berkembangnya zaman, pertumbuhan jumlah penduduk pun semakin meningkat. Akibat dari pertumbuhan jumlah penduduk yang meningkat tersebut, semakin meningkat pula kebutuhan untuk dapat bertahan hidup. Salah satu

bentuk kebutuhan hidup ialah kebutuhan akan tempat tinggal. Namun karena luas tanah yang tidak bertambah namun jumlah penduduk semakin bertambah, hal ini menyebabkan sulitnya mencari tempat hunian yang layak untuk ditinggali penduduk. Karena adanya permasalahan tersebut, dibutuhkan

sebuah hunian yang tidak berbentuk secara horizontal, namun dibutuhkan bangunan yang berbentuk vertical yang dapat dihuni oleh banyak keluarga sekaligus. Upaya perwujudan dari solusi masalah tersebut adalah dengan didirikannya apartemen atau rumah susun. Pengaturan mengenai rumah susun sebelumnya telah tercantum pada Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, yang kini peraturan mengenai rumah susun diperbarui menjadi Undang-undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Pembangunan rumah susun atau apartemen dapat dilakukan oleh pemerintah maupun oleh perusahaan perumahan. Rumah susun yang dibangun oleh pemerintah berupa rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan juga rumah susun dinas. Sementara untuk rumah susun atau apartemen yang dibangun oleh perusahaan perumahan biasanya berupa rumah susun komersial, yaitu rumah susun yang diperjual belikan bagi masyarakat yang berpenghasilan tinggi.

Pembangunan rumah susun atau apartemen menurut Undang-undang No.20 Tahun 2011 dapat dilakukan di atas tanah:¹

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara
- c. Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan
- d. Hak Pakai atas Tanah Negara
- e. Hak Pakai atas Hak Pengelolaan.

¹ Urip Santoso. Hukum Perumahan. 2017. Prenada Media. Hlm 412

Pada Pasal 5 ayat (7) Peraturan Menteri Dalam Negri No.5 Tahun 1974 menjelaskan bahwa tanah yang dikuasai oleh perusahaan pembangunan perumahan dengan hak pengelolaan, berdasarkan masukan dari perusahaan tersebut dapat diberikan kepada para pengusaha industry/pihak-pihak yang memerlukannya dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai berikut rumah yang di atasnya.

Mengenai subjek hukum yang dapat mempunyai hak pengelolaan dalam perundangan ditentukan adalah BUMN/BUMD, PT Persero, Badan-Badan Otoritas dan Instansi Pemerintah. Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965, bahwa hak pengelolaan dimungkinkan tidak hanya digunakan oleh pemegang hak untuk kepentingan instansi sendiri, namun juga dapat diberikan kepada pihak ketiga.²

Menurut Urip Santoso, “Perum Perumnas ialah sebagai pelaku pembangunan rumah susun umum di atas tanah Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan.”³ Perum Perumnas merupakan salah satu subjek hak pengelolaan. Kemudian hak status atas tanah untuk rumah susun yang dibangun oleh Perum Perumnas ialah Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan.

Untuk kepemilikan rumah susun atau apartemen sendiri yaitu

² I Wayan Kartika Jaya Utama. Hak Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun Di Atas Tanah Hak Guna Bangunan Yang Berdiri Diatas Tanah Hak Milik Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa. Jurnal Kertha Kencana Vol. 12 No. 2 2018. Hlm. 113-114

³ Urip Santoso. Hukum Perumahan. Kencana Prenadamedia. Jakarta. Hlm. 412

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atau yang biasa disingkat sebagai HMSRS. Terdapat dua jenis bukti kepemilikan dari HMSRS. Bukti kepemilikan dari HMSRS yang pertama adalah dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun atau biasa disingkat dengan SHMSRS. Yang kedua ialah bukti kepemilikan dengan Surat Kepemilikan Bangunan Gedung atau biasa disingkat dengan SKBG. Yang membedakan antara SHMSRS dan SKBG adalah SHMSRS ialah bukti kepemilikan satuan rumah susun bagi apartemen atau rumah susun yang berdiri di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan. Sementara SKBG ialah bukti kepemilikan satuan rumah susun bagi apartemen yang berdiri di atas barang milik negara atau daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa. Perbedaan lainnya ialah SHMSRS diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Sementara untuk SKBG diterbitkan oleh instansi atau Lembaga teknis dari Kabupaten/Kota yang bertugas dan bertanggungjawab di bidang pembangunan gedung. Penjaminan yang dapat dilakukan dengan SHMSRS sebagai objek jaminannya ialah hak tanggungan sedangkan penjaminan yang dapat dilakukan dengan SKBG sebagai objek jaminannya ialah jaminan fidusia.⁴

Apartemen atau rumah susun komersial dapat pula dijadikan objek

jaminan utang-piutang kepada Bank. Hal ini ditegaskan pada Pasal 47 ayat (5) Undang-undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang berbunyi:

“SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan”.

Mengenai rumah susun sebagai objek jaminan juga ditegaskan pada Pasal 47 ayat (5) dan Pasal 48 ayat (4) Undang-undang No.20 Tahun 2011. Pada pasal 47 ayat (5) Undang-undang No.20 Tahun 2011 berbunyi:

“SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan:

Sementara bunyi Pasal 48 ayat (4) Undang-undang No.20 Tahun 2011 adalah:

“SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Begitu pula dengan rumah susun yang berdiri di atas tanah hak guna bangunan di atas hak pengelolaan juga dapat dijadikan sebagai objek jaminan. Namun permasalahan hukum timbul karena status hak atas tanah rumah susun tersebut. Masalah hukum yang dapat terjadi ialah berkaitan dengan jangka waktu atas tanah hak guna bangunan di atas hak pengelolaan. Di mana pengaturan mengenai jangka waktu bagi Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan menurut Pasal 35 UUPA jo Pasal 25 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna

⁴ El Chidtian, Rizky Ayu Nataria. 2013. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Untuk Pertokoan Dari Perjanjian Bangun Guna Serah Atas Tanah Hak Pengelolaan. *Yuridika* Vol. 28 No.1. Hlm 65

Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah memiliki jangka waktu untuk pertama kalinya 30 tahun, dapat diperpanjang 20 tahun, dan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun. Masalah jangka waktu tersebut dikaitkan dengan eksekusi jaminan rumah susun tersebut, di mana pemegang hak pengelolaan tersebut tidak memberikan perpanjangan jangka waktu bagi hak guna bangunan di rumah susun tersebut.

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan di atas, maka permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini antara lain:

1. Bagaimana prosedur penjaminan satuan rumah susun yang berdiri di atas Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur apabila debitur wanprestasi?

II. METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris yaitu suatu pendekatan yang meneliti data sekunder terlebih dahulu dan kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian data primer di lapangan.⁵

Data primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah melakukan wawancara dengan Bapak Subiyanto Putro, S.H., M.Kn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di kota Semarang.

Spesifikasi penelitian dalam penulisan hukum ini adalah

⁵Ronny Hanitijo Sumitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1994), hlm.3

deskriptif-analitis, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan dalam penelitian ini.⁶

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan penjaminan satuan rumah susun yang berdiri di atas hak guna bangunan di atas hak pengelolaan

Kepemilikan suatu rumah susun dijelaskan pada Pasal 46 Undang-undang Rumah Susun, yaitu dimana suatu kepemilikan rumah susun diberi hak kepemilikan berupa Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, di mana sertifikat kepemilikannya berupa Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Hak kepemilikan tersebut merupakan hak kepemilikan yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Suatu rumah susun dapat berdiri diantaranya : di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, dan hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan. Di mana Sertifikat Hak Milik Rumah Susun atau biasa disebut dengan SHMSRS tersebut dapat menjadi suatu bukti kepemilikan atas satuan rumah susun yang berdiri di atas hak atas tanah tersebut.

Dalam Pasal 47 Undang-undang Rumah Susun dijelaskan bahwa SHMSRS dapat dijadikan suatu jaminan utang dengan dibebani

⁶ Ronny Hanitijo Sumitro., Op.cit. hlm. 97

hak tanggungan. Sebelum diterbitkannya Undang-undang No. 20 Tahun 2011, pengaturan mengenai rumah susun terdapat pada Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, di mana dalam Pasal 12 ayat (1) Undang-undang tersebut dikatakan bahwa rumah susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri beserta benda lainnya yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah tersebut dapat dijadikan objek jaminan dengan:

1. Dibebani hipotik, jika tanahnya ialah tanah hak milik atau hak guna bangunan.
2. Dibebani fidusia, jika tanahnya ialah tanah hak pakai atas tanah Negara.

Setelah terbitnya Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan,, terjadinya perubahan mengenai penjaminan rumah susun. Hal tersebut tercantu pada Pasal 27 Undang-undang Hak Tanggungan, yang dapat disimpulkan bahwa:

1. Setelah berlakunya UUHT, Rumah Susun tidak lagi dimungkinkan dijamin dengan Hipotik dan Fidusia, karena yang menjadi objek jaminan dengan Hipotik dan Fidusia di dalam UURS telah menjadi objek jaminan yang dapat dibebani Hak Tanggungan oleh Undang-undang Hak Tanggungan.
2. Hak tanggungan hanya dapat dikenakan pada Hak Milik atas Satuan Rumah Susun karena merupakan kepemilikan seseorang yang merupakan benda-benda yang berdiri di atas tanah bersama.

Dalam pelaksanaan penjaminan rumah susun yang berdiri di atas hak guna bangunan

atas hak pengelolaan, terdapat beberapa tahapan, yaitu:⁷

a. Melakukan perjanjian kredit atau perjanjian utang piutang antara Kreditur dengan Debitur.

b. Sebelum dilakukannya pembebanan hak tanggungan, Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun harus sudah ada. Apabila SHMSRS tersebut sedang dalam proses balik nama di Kantor Pertanahan setempat sehubungan dengan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT yang berwenang antara developer dengan pihak pembeli. Maka prosedur penjaminan harus dibuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan terlebih dahulu dengan jangka waktu selama tiga bulan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (4) Undang-undang Hak Tanggungan. Untuk perjanjian kredit dengan nominal hutang di bawah 200 juta, menurut Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut berlaku sampao dengan berakhirnya perjanjian pokoknya.

c. Persyaratan untuk pembuatan SKMHT maupun APHT harus dipenuhi, misalnya adalah KTP dari debitur atau penjamin, bisa KTP suami dan istri kecuali apabila dilakukan perjanjian harta terpisah antara suami dan istri maka dalam

⁷ Wawancara dengan Subiyanto Putro, S.H., M.Kn., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Semarang, pada Tanggal 20 Februari 2021 Pukul 10.51 WIB

persyaratan ini KTP yang diperlukan adalah KTP dari salah satu pihak dan tanpa perlu persetujuan dari pihak lainnya. Kemudian syarat lainnya ialah bahwa PBB atau Pajak Bumi Bangunan tahun terakhir atau tahun berjalan dari rumah susun tersebut harus sudah lunas, serta NPWP dari pihak debitur. Selain itu, developer juga harus ikut memenuhi persyaratan dalam pembuatan SKMHT maupun APHT, seperti dengan memberikan NPWP dari pihak developer, KTP dari direksi sebagai yang mewakili developer, dan juga yang terpenting ialah menyerahkan Anggaran Dasar dari developer tersebut.

Sebelum dilakukan pembuatan SKMHT maupun APHT, penting untuk dilakukan pengecekan terhadap Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebelum digunakan sebagai jaminan. Kini pengecekan SHMSRS tersebut dapat dilakukan secara online.

Hak Guna Bangunan dijelaskan dalam Pasal 35 Undang-undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan atas permintaan pemegang hak dapat diperpanjang selama 20 tahun. Dijelaskan pula bahwa Hak Guna Bangunan dapat diperoleh dari tanah negara maupun hak milik orang lain. Dalam Pasal 37 UUPA, menegaskan bahwa Hak Guna Bangunan terjadi pada tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau hak milik orang lain. Dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan

dan Hak Pakai atas Tanah Pasal 21 menegaskan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah yang berasal tanah negara, tanah hak pengelolaan, atau tanah hak milik.

Dalam Pasal 39 Undang-undang Pokok Agraria, dijelaskan bahwa hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Namun dalam Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tidak mengatur secara spesifik tentang pemberian Hak Tanggungan pada Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan, dalam Pasal 34 ayat (7) Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 menyatakan bahwa: “Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan”

Sehingga dalam pelaksanaan penjaminan suatu rumah susun yang berdiri di atas tanah Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan diperlukan persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan tersebut, yaitu dengan pemilik satuan rumah susun tersebut meminta izin tertulis dari pihak pemegang Hak Pengelolaan. Hal tersebut dilakukan untuk keperluan yang harus dilampirkan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan setempat. Namun perlu diingat bahwa yang menjadi objek dari hak tanggungan tersebut bukanlah Hak Pengelolaannya, melainkan Hak Guna Bangunan yang berdiri di atasnya.⁸

⁸ Wawancara dengan Subiyanto Putro, S.H., M.Kn., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Semarang, pada Tanggal 20 Februari 2021 Pukul 10.55 WIB

Prosedur mengenai penjaminan satuan rumah susun yang berdiri di atas hak guna bangunan di atas hak pengelolaan jika dilihat menurut Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

a. Melakukan perjanjian kredit

Tahap awal dalam melakukan pembebanan hak tanggungan ialah dengan dibuatkannya suatu perjanjian kredit. Dalam Pasal 10 Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, menyatakan bahwa:

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian yang menimbulkan utang tersebut”

Perjanjian kredit tersebut merupakan suatu perjanjian pokok atau *basic agreement* yang berfungsi sebagai dokumen awal untuk membuktikan adanya jaminan utang.⁹

b. Pemberian Hak Tanggungan

Dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan atau biasa disebut dengan APHT, dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta ini memiliki fungsi sebagai bukti tentang pemberian Hak Tanggungan yang berkedudukan sebagai dokumen perjanjian kedua, melengkapi

dokumen perjanjian utang (perjanjian pokok)¹⁰

Hal tersebut dijelaskan pula dalam Pasal 10 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa: “Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.”

c. Pendaftaran Hak Tanggungan

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

d. Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan

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 selanjutnya ialah Kantor Pertanahan mengembalikan sertifikat tanah yang

⁹ M. Yahya Harahap. Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata. Sinar Grafika. 2009. Hlm. 189

¹⁰ M. Yahya Harahap. Op.cit. Hlm.190

berisi catatan pemberian Hak Tanggungan tersebut kepada pemegang hak tanah dan sekaligus memberikan sertifikat Hak Tanggungan kepada pihak kreditur.

B. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Apabila Debitur Wanprestasi

Eksekusi pada objek jaminan ada karena akibat dari pihak debitur yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian pokok (contohnya perjanjian kredit). Dalam hal piutang kreditur tersebut tidak dapat dilunasi atau kredit macet, maka membutuhkan suatu upaya paksa dari pihak kreditur untuk mendapatkan kembali hak-haknya berkaitan dengan kredit yang telah diberikan kepada debitur. Upaya yang dilakukan oleh kreditur kepada debitur dalam rangka memperoleh kembali hak-haknya ditempuh dengan jalan eksekusi objek jaminan.¹¹

Eksekusi hak tanggungan merupakan suatu jalan yang harus ditempuh apabila debitur wanprestasi. Dalam melakukan eksekusi hak tanggungan terhadap objek jaminan berupa satuan rumah susun yang berdiri di atas hak guna bangunan atas hak pengelolaan harus melalui pelelangan di Kantor Lelang wilayah setempat.¹²

Ketentuan mengenai eksekusi hak tanggungan, dalam Undang-undang Hak Tanggungan telah

tercantum pada Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan. Mengingat objek jaminan yang digunakan adalah rumah susun yang berdiri di atas hak guna bangunan atas hak pengelolaan, maka ketentuan mengenai hal tersebut juga tunduk pada Undang-undang Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan, menjelaskan bahwa apabila debitur cidera janji, maka eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan :

- (1) Penjualan objek Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan
- (2) Melakukan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan title eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan.
- (3) Kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan untuk menjual objek Hak Tanggungan secara di bawah tangan.

Kemudian, dalam ketentuan Pasal 20 Undang-undang Hak tanggungan, penjualan hak atas rumah susun yang berdiri di atas hak guna bangunan di atas hak pengelolaan yang telah dibebankan hak tanggungan adalah melalui dua acara, yaitu:

a. Pencairan melalui eksekusi (Parate eksekusi)

Berdasarkan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan, hal yang dapat dilakukan oleh kreditur apabila debitur wanprestasi ialah dengan melakukan parate eksekusi, yang merupakan suatu pelaksanaan eksekusi tanpa melalui bantuan pengadilan, di mana apabila debitur cedera janji atau wanprestasi maka kreditur memiliki hak untuk menjual objek hak tanggungan tersebut

¹¹ R. Suharto. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Law Development, Justice, and Review Vol. 2 No.2. 2019. Hlm. 186

¹² Wawancara dengan Subiyanto Putro, S.H., M.Kn., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Semarang, pada Tanggal 20 Februari 2021 Pukul 11.00 WIB

berdasarkan kekuasaan sendiri dalam suatu pelelangan umum berdasarkan ketentuan yang ada dalam peraturan perundang-undangan untuk melakukan pelunasan atas piutang dari hasil penjualan objek jaminan tersebut.

Ketentuan mengenai pencairan melalui eksekusi terdapat pada Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, yang menyatakan:

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Hal tersebut memberikan pandangan bahwa hak tanggungan atas rumah susun yang berdiri di atas tanah hak guna bangunan atas hak pengelolaan dalam Undang-undang Hak Tanggungan tersebut memberikan jaminan serta kepastian hukum pada kreditur dalam rangka pelaksanaan perjanjian tersebut dengan debitur. Yang artinya, apabila debitur telah wanprestasi terhadap kreditur dapat menjalankan isi dari perjanjian yang sebelumnya telah disepakati dalam sertifikat hak tanggungan. Dalam pelaksanaan parate eksekusi, ketika debitur telah wanprestasi maka kreditur dapat dengan mudah melakukan penjualan objek jaminan tersebut pada kantor lelang tanpa adanya putusan pengadilan. Pelaksanaan parate eksekusi tidak membutuhkan putusan pengadilan karena hal tersebut telah diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan. Sehingga parate eksekusi merupakan Tindakan eksekusi yang dilakukan secara

langsung yang dilakukan oleh kreditur karena debitur telah wanprestasi.

b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan (fiat eksekusi)

Pada Pasal 14 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa dalam Sertifikat Hak Tanggungan tercantum irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Hal ini menunjukkan bahwa sertifikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji atau wanprestasi, objek jaminan tersebut siap untuk dieksekusi sama seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, dengan melalui tata cara dan dengan menggunakan Lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata, yaitu dengan menggunakan Lembaga kantor lelang negara yaitu KPKNL.

Penjualan objek jaminan hak tanggungan melalui pelelangan umum diharapkan mendapatkan harga yang tertinggi untuk satuan rumah susun yang berdiri di atas hak guna bangunan atas pengelolaan sebagai objek Hak Tanggungan. Dari hasil penjualan tersebut, kreditur memiliki hak untuk mengambil pelunasan piutangnya. Apabila objek jaminan tersebut terjual dengan harga melebihi piutangnya, maka kelebihan dari penjualan tersebut menjadi milik pemberi Hak Tanggungan.

Namun terkadang dalam kenyataannya, penjualan dengan cara melalui pelelangan umum tidak selalu menghasilkan harga yang

tinggi. Maka berdasarkan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan, kreditur dan debitur dapat melakukan kesepakatan untuk melakukan penjualan objek hak tanggungan tersebut di bawah tangan, sebagai alternatif lain dalam melakukan pelunasan piutang debitur jika dimungkinkan akan diperoleh harga yang tertinggi yang dapat menguntungkan semua pihak.¹³

Jika jangka waktu dari hak guna bangunan atas hak pengelolaan yang telah dijadikan objek jaminan hutang tersebut akan habis tetapi pihak pemegang hak pengelolaan berkenan untuk memberikan izin perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan maka pelaksanaan eksekusi dengan cara pelelangan umum akan berjalan tanpa kendala. Tetapi, jika pemegang hak pengelolaan tidak bersedia untuk memberikan izin perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan maka secara otomatis status hak guna bangunan atas hak pengelolaan tersebut akan hapus dengan sendirinya karena telah habis jangka waktunya dan rumah susun tersebut tidak lagi menjadi jaminan bagi pelunasan piutang krediturnya.

Peraturan perundang-undangan telah memberikan suatu pengaman terhadap kreditur dalam memberikan kredit kepada debitur, peraturan tersebut tercantum pada Pasal 1131 dan 1132 KUHPerduta, yaitu mengenai jaminan umum, dalam pasal ini menentukan bahwa semua harta kekayaan debitur baik benda bergerak maupun tidak bergerak,

baik yang sudah ada maupun yang akan ada maka akan menjadi jaminan atas seluruh perikatannya dengan kreditur. Apabila debitur melakukan wanprestasi maka seluruh harta kekayaan milik debitur dijual secara lelang dan dibagi-bagi menurut besarnya piutang masing-masing kreditur.

Dalam rangka mengamankan kredit yang diberikan apabila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, seperti contohnya hak atas tanah atas satuan rumah susun yang dibebani hak tanggungan tersebut hapus, maka pihak kreditur dapat pula meminta jaminan tambahan. Mengingat objek jaminan hak tanggungan yang berupa hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai atas tanah negara merupakan hak atas tanah yang memiliki jangka waktu terbatas sehingga ada kemungkinan hapusnya hak tanggungan terkait. Hal ini merupakan suatu kebiasaan yang terjadi pada lingkup perkreditan, yaitu dengan meminta jaminan tambahan kepada debitur. Jaminan tambahan yang dapat diminta oleh kreditur ialah jaminan perorangan (*personal guarantee*), yaitu jaminan yang dilakukan oleh pihak ketiga yang bonafide di mana pihak ketiga tersebut memberikan suatu pernyataan bahwa ia sanggup untuk melakukan pemenuhan kewajiban-kewajiban yang harus dilakukan oleh debitur kepada kreditur apabila debitur wanprestasi. Selain jaminan perorangan, jaminan tambahan yang dapat diminta oleh pihak kreditur adalah dengan jaminan fidusia, yaitu dengan pengalihan dari hak kepemilikan suatu benda yang dimiliki oleh debitur kepada

¹³ Wawancara dengan Subiyanto Putro, S.H, M.Kn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Semarang, pada Tanggal 20 Februari 2021 Pukul 11.16 WIB

kreditur.¹⁴ Jaminan tambahan ini biasanya diminta oleh kreditur pada awal bersamaan dengan dilakukan pembuatan perjanjian kredit. Hal ini dilakukan untuk meminimalisir resiko yang dapat menimpa kreditur apabila debitur wanprestasi maupun apabila jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut habis.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diuraikan, maka kesimpulan dari penelitian ini adalah:

1. Pelaksanaan penjaminan satuan rumah susun yang berdiri di atas hak guna bangunan atas hak pengelolaan memiliki beberapa tahapan, yaitu : melakukan perjanjian kredit terlebih dahulu antara kreditur dengan debitur, melakukan pendaftaran hak tanggungan seperti pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan maupun Akta Pemberian Hak Tanggungan, kemudian dilakukan Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan setempat. Terdapat syarat khusus yang harus dipenuhi apabila objek hak tanggungannya berupa satuan rumah susun yang berdiri di atas hak guna bangunan atas hak pengelolaan, yaitu dibutuhkannya suatu izin tertulis oleh pihak pemegang Hak Pengelolaan. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang ada pada Pasal 34 ayat (7) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, serta Hak Pakai atas Tanah Negara.

2. Perlindungan hukum bagi kreditur apabila debitur wanprestasi ialah kreditur dapat melakukan penjualan di pelelangan umum, baik dengan cara parate eksekusi maupun fiat eksekusi. Sebelum dilakukan eksekusi terhadap objek jaminan hak tanggungan berupa satuan rumah susun yang berdiri di atas hak guna bangunan atas hak pengelolaan juga diperlukan izin tertulis dari pihak pemegang hak pengelolaan. Dalam hal apabila pemegang hak pengelola tidak memberikan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan atas hak pengelolaan terhadap rumah susun tersebut yang mengakibatkan jangka waktu hak guna bangunan tersebut habis sebelum jangka waktu pelunasan kredit tersebut berakhir, maka perlindungan hukum yang didapatkan kepada kreditur ialah kreditur dapat meminta jaminan tambahan berupa jaminan perorangan maupun jaminan fidusia dari debitur untuk melunasi piutang debitur karena hak tanggungan tersebut telah hapus disebabkan hapusnya hak atas tanah yang membebani hak tanggungan tersebut.

V. DAFTAR PUSTAKA

- El Chidtian, R. A. N. (2013). Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Untuk Pertokoan Dari Perjanjian Bangun Guna Serah Atas Tanah Hak Pengelolaan. *Yuridika*, 28(1), 73-92.
- Harahap, M. Y. (2009). *Ruang lingkup permasalahan eksekusi bidang perdata*. Sinar Grafika.
- Santoso, U. (2017). *Hukum Perumahan*. Prenada Media.

¹⁴ Wawancara dengan Subiyanto Putro, S.H, M.Kn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Semarang, Pada Tanggal 20 Februari 2021 Pukul 11.20 WIB



- Soemitro, R. H. (1994). *Metodologi Penelitian Hukum*.
- Suharto, R. (2019). Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Law, Development and Justice Review*, 2(2), 183-193.
- Utama, I. W. K. J. (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*, 12(2), 112-123.
- Undang-undang**
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 22 Tahun 2017
- Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah Negara
- Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
- Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria