



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

SKRIPSI



FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM MALANG

2021

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

Laila Nanda Anggun Dwi Puswandari
Fakultas Hukum, Universitas Islam Malang
Jalan Mayjend Haryono No.193
Adwipuswandari@gmail.com

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 ?

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. 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.

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

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Di Indonesia kebutuhan atas tanah saat ini semakin meningkat sejalan 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 kekayaanalam 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.¹ Jadi cara alternatifnya dengan membangun rumah susun

¹Adrian sutedi, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Jakarta : Sinar Grafika, 2010, h.184

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 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 KUHPerdata 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.²

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 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 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

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

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.³ 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.⁴ 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.

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

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

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk melakukan penulisan hukum dalam bentuk skripsi dengan judul **“KEKUATAN HUKUM SERTIFIKAT HAK MILIK SATUAN RUMAH SUSUN SEBAGAI JAMINAN HAK TANGGUNGAN”**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang yang sudah dijelaskan maka permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan 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 ?

C. Tujuan Penelitian

Dalam penelitian ini penulis ingin memaparkan beberapa tujuan antara lain sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui tentang prosedur pembebanan hak tanggungan atas sertifikat hak milik satuan rumah susun
- b. Untuk mengetahui tentang kekuatan hukum sertifikat hak milik satuan rumah susun yang dijadikan jaminan hak tanggungan.

D. Manfaat Penelitian

Dari hasil penelitian ini diharapkan bisa bermanfaat untuk pembaca :

- a. Manfaat secara teoritis :

- 1) Sebagai bahan pengembangan ilmu pengetahuan tentang hukum khususnya Hukum Agraria
- 2) Menambah wawasan secara mendalam tentang ilmu hukum agraria atau ilmu hukum lain yang berkaitan dengan tanah khususnya tentang proses sertifikat hak milik atas rumah susun sebagai jaminan hak tanggungan

b. Manfaat secara praktis

Penulis berharap bisa bermanfaat untuk para akademisi dan juga kepada masyarakat umum yang pemahamannya masih kurang tentang masalah pertanahan khususnya tentang kekuatan hukum sertifikat hak milik atas satuan rumah susun dijadikan sebagai jaminan hak tanggungan.

E. Orisinalitas Penelitian

NO	PROFIL	JUDUL
1.	BIMO ARDHIANSYAH PRAKOSO SKRIPSI FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS JEMBER	PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN BAGI SERTIFIKAT HAK KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN YANG DIBEBANI HAK TANGGUNGAN
RUMUSAN MASALAH		
	1) Bagaimana Regulasi Terkait Prosedur Pembebanan Hak Tanggungan Atas Sertifikat Hak Kepemilikan Rumah Susun ?	

	<p>2) Bagaimana Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apabila Tanah Induk Dibebeani Hak Tanggungan Kemudian Berakhir Eksekusi ?</p>
<p>HASIL PENELITIAN</p>	
	<p>1. Menurut Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan atas tanah ada tiga prosedur dalam pembebanan hak tanggungan:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Adanya perjanjian utang piutang b. Adanya akta pemberian hak tanggungan oleh notaris c. Adanya pendaftaran hak tanggungan <p>2. Bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak milik atas satuan rumah susun sudah mengantongi kekuatan hukum yang kuat yaitu dari sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Dan perlindungan bagi pemilik satuan rumah susun tidak dapat diganggu gugat.</p>
<p>PERSAMAAN</p>	<p>Dalam penelitian ini dengan penelitian penulis sama-sama mengkaji dan menganalisis tentang sertifikat hak milik satuan rumah susun yang dibebani hak tanggungan sebagaimana yang tercantum dalam Undang-Undang No 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Undang-Undang No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan</p>
<p>PERBEDAAN</p>	<p>Dalam penelitian ini penulis lebih cenderung memfokuskan tentang perlindungan hukum terhadap kepemilikan atas satuan rumah susun.</p>

	KONTRIBUSI	Berguna untuk masyarakat sebagai bahan referensi di bidang ilmu hukum khususnya hukum agraria
--	-------------------	---

NO	PROFIL	JUDUL
2.	<p>SYAHNIDA MAHARANI</p> <p>SKRIPSI</p> <p>FAKULTAS HUKUM</p> <p>UNIVERSITAS SUMATERA</p> <p>UTARA</p>	<p>ANALISIS YURIDIS PEMBERIAN HAK</p> <p>TANGGUNGAN PADA HAK MILIK</p> <p>SATUAN RUMAH SUSUN</p> <p>BERDASARKAN UNDANG-UNDANG</p> <p>NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG</p> <p>RUMAH SUSUN</p>

RUMUSAN MASALAH

<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana Pengaturan Dan Proses Pemberian Jaminan Hutang Dengan Hak Tanggungan Atas Hak Milik Satuan Rumah Susun Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun ? 2. Bagaimana Hubungan Antara Hak Milik Satuan Rumah Susun Sebagai Objek Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah Dimana Bangunan Rumah Susun Tersebut Berdiri ? 3. Bagaimana Eksekusi Hak Tanggungan Atas Hak Milik Satuan Rumah Susun Apabila Salah Satu Pihak Cidera Janji ?
--

HASIL PENELITIAN

<ol style="list-style-type: none"> 1. Pengaturan dan proses pemberian jaminan utang dengan hak tanggungan atas Hak Milik Satuan Rumah Susun dilakukan dengan didahului dengan membuat surat perjanjian kredit atau perjanjian utang piutang sebagai
--

perjanjian pokok yang dilanjutkan dengan penandatanganan APHT yang dibuat oleh PPAT sesuai perundang-undangan yang berlaku dengan tetap mengingat akan ketentuan yang terdapat dalam peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012.

2. Hubungan antara Hak Milik Satuan Rumah Susun sebagai objek Hak Tanggungan terhadap Hak atas tanah dimana bangunan rumah susun tersebut berdiri meskipun terdapat kenyataan bahwa antara satuan rumah susun yang satu dengan satuan rumah susun yang lain adalah bagian-bagian yang merupakan satu kesatuan dari bangunan rumah susun secara keseluruhan, hal tersebut berarti bahwa hak milik atas tanah juga tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan yang ada di atasnya dan dengan tetap mengingat akan hak dan kewajiban sebagai pemilik hak milik atas satuan rumah susun sekaligus sebagai penghuni bangunan rumah susun berdampingan dengan penghuni yang lain.
3. Eksekusi Hak Tanggungan atas Hak Milik satuan rumah susun apabila salah satu pihak cidera janji adalah sebagai tindakan yang dapat diambil yang bertujuan untuk melindungi kepentingan kreditur, kekuatan untuk dilakukannya eksekusi dapat diperoleh berdasarkan pencantuman irah-irah pada sertifikat Hak Tanggungan yang apabila debitur sebagai salah satu pihak yang bersangkutan kemudian cidera janji maka terhadap debitur tersebut dapat segera dilakukan proses eksekusi untuk mengambil pelunasan piutang dari hasil tersebut.

	PERSAMAAN	Dalam penelitian ini dengan penelitian penulis sama-sama mengkaji dan menganalisis tentang hak milik satuan rumah susun dijadikan sebagai jaminan dengan hak tanggungan
	PERBEDAAN	Penelitian ini lebih mengutamakan kepada pemberian hak tanggungan pada hak milik satuan rumah susun
	KONTRIBUSI	Berguna sebagai bahan referensi untuk para akademisi dan bahan pustaka di bidang ilmu hukum khususnya dalam hukum agraria

NO	PROFIL	JUDUL
3.	ACHMAD FACHRURRACHMAN SKRIPSI FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LAMPUNG	PENGGUNAAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN SEBAGAI JAMINAN DALAM PERJANJIAN KREDIT PERBANKAN
RUMUSAN MASALAH		
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimanakah kedudukan hukum satuan rumah susun sebagai jaminan kredit ? 2. Bagaimanakah syarat dan prosedur dalam peminjaman sertifikat hak milik atas satuan rumah susun sebagai jaminan dalam perjanjian kredit ? 	
HASIL PENELITIAN		

	<ol style="list-style-type: none">1. Kedudukan hukum satuan rumah susun sebagai jaminan kredit diatur dalam pasal 47 ayat (5) Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun dan pasal 27 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah2. Syarat dan prosedural dalam penjaminan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun sebagai jaminan dalam perjanjian kredit perbankan yaitu sertifikat hak milik atas satuan rumah susun harus memenuhi syart nilai ekonomis dan nilai yuridis, sedangkan prosedur dalm 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 tahapan pengajuan kredit, tahap analisis data, tahap pelaksanaan kredit, tahap penjaminan, dan tahap berakhirnya kredit.
PERSAMAAN	Dalam penelitian ini dan penelitian penulis sama-sama mengkaji dan menganalisis tentang sertifikat hak milik atas satuan rumah dijadikan sebagai jaminan
PERBEDAAN	Dalam penelitian ini penulis lebih memfokuskan kepada penggunaan sertifikat hak milik satuan rumah susun sebagai jaminan dalam perjanjian kredit

	KONTRIBUSI	Berguna bagi masyarakat untuk mengetahui tentang proses sertifikat hak milik satuan rumah susun dijadikan jaminan kredit
--	-------------------	--

Sedangkan penelitian yang dibuat penulis yakni :

NO	PROFIL	JUDUL
4.	LAILA NANDA ANGGUN DWI PUSWANDARI SKRIPSI FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM MALANG	KEKUATAN HUKUM SERTIFIKAT HAK MILIK SATUAN RUMAH SUSUN SEBAGAI JAMINAN HAK TANGGUNGAN
RUMUSAN MASALAH		
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana prosedur pembebanan hak tanggungan atas sertifikat hak milik satuan rumah susun ? 2. Bagaimana kekuatan hukum sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang dijadikan jaminan hak tanggungan ? 	
HASIL PENELITIAN		
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Prosedur pembebanan hak tanggungan berdasarkan pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan melalui dua tahap yaitu : <ol style="list-style-type: none"> a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta 	

	<p>Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin</p> <p>b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan</p> <p>2. Kekuatan hukum sertifikat SHMSRS diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun dan secara peraturan perundang-undangan kekuatan hukum atas atuan rumah susun itu sudah mengantongi kekuatan hukum yang kuat yaitu dari SHMSRS itu sendiri dan jika satuan rumah susun dijadikan sebagai jaminan hak tanggungan maka didahului dengan membuat suart perjanjian kredit atau perjanjian utang piutang dan juga harus ada tanda bukti hak yaitu SHMSRS, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).</p>
<p>PERSAMAAN</p>	<p>Latar belakang tentang sertifikat hak milik atas satuan rumah susun dijadikan sebagai jaminan hak tanggungan</p>
<p>PERBEDAAN</p>	<p>Objek kajian penelitian</p>
<p>KONTRIBUSI</p>	<p>Berguna untuk bahan referensi bagi para akademisi dalam kajian ilmu hukum khususnya berkaitan dengan pertanahan</p>

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian *yuridis normatif*. Penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka, dapat dinamakan penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan.⁵

2. Pendekatan Penelitian

a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Penulis disini menggunakan pendekatan perundang-undangan dengan cara menelaah peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan isu hukum yang akan penulis bahas. Adapun Undang-Undang yang dikaji penulis dalam penelitian ini diantaranya ialah Undang-Undang No.20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

b. Pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*)

Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan konsep-konsep ilmu hukum diberbagai literature baik dari pandangan-pandangan atau doktrin-doktrin yang berkembang mengenai isu hukum yang akan dibahas oleh penulis⁶

3. Sumber Bahan Hukum

Sumber penelitian hukum dibagi menjadi dua yakni berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Didalam penelitian normatif ini sumber-sumber bahan hukum diperlukan guna untuk memecahkan isu hukum serta memberikan gambaran mengenai apa yang diperlukan dalam sumber penelitian.⁷

⁵Soerjono Soekanto dan Mamudji Sri, (2015), *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta: Rajawali Pers. h.13-14

⁶Peter Mahmud Marzuki, (2017), *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, h.136

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat mengikat, otoritas berupa peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, dan perjanjian.⁸ Adapun bahan hukum primer yang berkaitan dengan penelitian ini sebagai berikut:

1. Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria
2. Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
3. Undang-Undang No.16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun
4. Undang-Undang No.20 Tahun 2011 Tentang Perubahan Rumah Susun.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer seperti berupa literatur-literatur baik klasik maupun kontemporer, dan didukung dengan buku-buku karena dalam penelitian normatif bahan pustaka merupakan data dasar yang dalam (ilmu) penelitian digolongkan sebagai data sekunder.⁹ Adapun bahan hukum sekunder yang digunakan penulis dalam penelitian ini yaitu buku-buku jurnal hukum dan tulisan hukum yang diambil dari media online.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan data penunjang yang bertujuan memberikan penjelasan terhadap bahan primer dan bahan sekunder yang meliputi kamus, ensiklopedia hukum dan lain-lain yang berguna untuk memudahkan dalam penelitian.

5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

⁸Tim Penyusun Fakultas Hukum Unisma, (2019), *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, Unisma, Malang, h.28

⁹Soerjono Soekanto dan Sri Marmudji, *Penelitian Hukum Normatif*(Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006), h.24

Bahan hukum dapat dikumpulkan dengan cara membaca, menganalisis dan juga mengkaji literatur dan undang-undang yang terdapat di perpustakaan serta dapat mengakses tulisan-tulisan hukum yang berada di internet yang berkaitan dengan penelitian yang akan dikaji oleh penulis. Oleh karena itu teknik pengumpulan bahan-bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan.

6. Teknik Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum yaitu pengolahan bahan hukum yang diperoleh dari penelitian pustaka. Setelah mengumpulkan bahan hukum maka data tersebut dikumpulkan dan dianalisis secara kualitatif yaitu dengan mencari data-data lalu memilah-milahnya kemudian dijadikan satuan yang dapat dikelola, memperjelasnya, memaparkannya dan menemukan apa yang penting serta apa yang dipelajari kemudian dibuat kesimpulan sehingga pembaca mudah memahami.

G. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pemahaman terkait penulisan tugas akhir ini, penulis akan merincikan dalam beberapa substansi penelitian. Adapun perinciannya sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pendahuluan merupakan bagian awal yang berisikan garis besar beberapa hal dari kerangka dalam penulisan skripsi. Pada bab inidiuraikan mengenai gambaran umum suatu permasalahan yang akan dijabarkan pada bab berikutnya, dalam bab ini

berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan juga sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini berisi uraian tentang kajian teori yang mendukung penulisan skripsi ini diantara isinya memuat tentang penjelasankekuatan hukumsecara umum, kemudian pembahasan tentang sertifikat hak milik, pembahasan terkait rumah susun dan juga pembahasan mengenaihak jaminan dan hak tanggungan

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini dikemukakan teori-teori yang relevan dengan obyek penelitian, yaitu terkait pembebanan hak tanggungan atas Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) yang sebelumnya sudah dirumuskan pada rumusan masalah. Dan juga mengkaji mengenai bagaimana kekuatan hukum sertifikat yang dijadikan jaminan.

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini berisi kesimpulan dari uraian-uraian yang memuat secara keseluruhan dalam penelitian ini, sehingga mempermudah para pembaca untuk memahami keseluruhan substansi skripsi tanpa harus membaca keseluruhannya dan juga saran-saran yang bersifat membangun untuk masyarakat.

BAB IV

PENUTUP

A. 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.
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.

B. 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.

