

ABSTRAK

Salah satu fungsi Rumah Susun pada saat ini tidak hanya dijadikan sebagai sarana untuk tempat tinggal saja, namun juga sebagai salah satu sarana untuk berinvestasi. Rumah Susun memiliki pengertian yaitu bangunan bertingkat yang kepemilikannya adalah milik bersama (*Multi Ownership*) yang meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, sebagaimana diatur dalam pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Salah satu karakteristik Hak Milik atas Satuan Rumah Susun adalah dapat dijadikan sebagai obyek Hak Tanggungan. Satuan Rumah Susun yang dapat didirikan diatas tanah Hak milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai diatas Tanah Negara, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai diatas Tanah Hak Pengelolaan dapat dibebani Hak Tanggungan

Implikasi dengan adanya perbedaan penomoran antara nomor obyek pada Sertifikat Hak Tanggungan dengan nomor Sertifikat Hak Milik atas satuan Rumah Susunnya ialah Sertifikat Hak Tanggungan tersebut cacat administrasi hukum. Cacat administrasi hukum tersebut mengakibatkan Sertifikat Hak Tanggungan tidak mempunyai kekuatan hukum apabila debitor melakukan *wanprestasi*, sehingga atas obyek tersebut tidak dapat dilakukan eksekusi. Maka mekanisme perlindungan hukum bagi kreditor adalah dengan mengajukan gugatan pembetulan atas nomor obyek pada Sertifikat Hak Tanggungan di Pengadilan Tata Usaha Negara.

Kata Kunci : Kekuatan Eksekutorial Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

ABSTRACT

One of those functions of Apartment today is not just for a place to live in but also as one of investment facilities. An apartment refers to a storied building which is collectively owned (*Multi Ownership*) and shall include collective share, collective item, and collective land as regulated in article 1, point 1 of Republic of Indonesia Laws Number 4 of 2011 regarding Apartment. One of those characteristics of Property Title on Apartment Unit is that it can be used as Mortgage Right object. An apartment unit that is built on a land of Property Title, Right to Use a Building or Right to Use Government Land, Right to Use a Building or Right to Use on a Land of Management Right can be charged with Mortgage Right.

The implication of different numbering between object number on Mortgage Right Certificate and Property Title Certificate number of Apartment unit is that such Mortgage Right Certificate is impaired legal administration. Consequently, such legally impaired administration has made Mortgage Right Certificate loses its lawful power when the debtor should be in default and the object cannot be taken over accordingly. Thus, the legal protection mechanism available to the creditor is by proposing a claim for correction to object number on Mortgage Right Certificate at the Court of State Administration.

Keywords : Executorial Power, Mortgage Right, Mortgage Right Certificate, Property Title on Apartment Unit Certificate.