

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1. Latar Belakang Masalah**

Rumah atau tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar manusia disamping kebutuhan sandang dan pangan. Dikatakan sebagai kebutuhan dasar karena merupakan suatu unsur yang harus dipenuhi guna menjamin kelangsungan hidup manusia.

Cara pemenuhan kebutuhan dasar ini pun yang kemudian akan menentukan taraf kesejahteraan sekaligus kualitas hidup manusia itu sendiri. Karena itu, suatu hunian pada hakekatnya juga akan dapat mempengaruhi kualitas kehidupan orang-orang yang tinggal di dalamnya.

Perkembangan ekonomi di Indonesia terutama di kota besar terjadi sangat cepat dan sangat pesat. Masyarakat berbondong-bondong datang ke kota besar dengan tujuan mendapatkan kehidupan yang lebih baik. Kebutuhan tempat tinggal semakin meningkat seiring pertumbuhan penduduk di perkotaan tidak diimbangi dengan ketersediaan lahan atau tanah untuk tempat tinggal sehingga menimbulkan permasalahan bagi pemerintah dan bagi masyarakat itu sendiri.

Pembangunan perumahan ditujukan agar seluruh Rakyat Indonesia menempati rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Rumah yang layak adalah bangunan rumah yang sekurang-kurangnya memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya. Lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan

teratur adalah lingkungan yang memenuhi persyaratan penataan ruang, persyaratan penataan ruang, persyaratan penggunaan tanah, penguasaan hak atas tanah, dan kelayakan prasarana dan sarana lingkungannya.<sup>1</sup>

Upaya yang dilakukan oleh pemerintah maupun pengembang untuk memenuhi kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian tersebut tidak semuanya dapat dipenuhi oleh rakyat khususnya yang tinggal di kota-kota besar dikarenakan keterbatasan keuangan dan mahalnya harga rumah. Upaya yang bisa dilakukan oleh rakyat untuk memenuhi kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian adalah dengan cara menyewa rumah milik orang lain, yang terkadang jauh dari kelayakan dan sehat lingkungannya.

Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan permukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh.<sup>2</sup>

Landasan hukum dari pembangunan rumah susun ini adalah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UURS) sebagai pengganti Undang-Undang sebelumnya yaitu Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang dianggap sudah tidak sesuai

---

<sup>1</sup> Urip Santoso (selanjutnya disebut Urip Santoso D), *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 75.

<sup>2</sup> *Ibid*, hlm. 77.

dengan perkembangan hukum, kebutuhan setiap orang, dan partisipasi masyarakat serta tanggung jawab dan kewajiban negara dalam penyelenggaraan rumah susun.

Rumah susun adalah rumah bertingkat yang kepemilikannya adalah milik bersama (*multi ownership*), meliputi Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun tetapi dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. Tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan.

Kepastian hak bagi pemilikan satuan rumah susun kepada para pemiliknya dijamin dengan diberikannya alat pembuktian yang kuat berupa Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat, terdiri dari :

- a. Salinan buku tanah dan surat ukur hak atas 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 kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dijilid dalam satu sampul dokumen.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Adrian Sutedi (selanjutnya disebut Adrian Sutedi I), *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 173.

Salah satu karakteristik Hak Milik atas Satuan Rumah Susun adalah dapat dijadikan sebagai obyek Hak Tanggungan. Sebelum diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT), hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 25, 33, dan 39 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA), sedangkan Hak pakai atas tanah tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.<sup>4</sup> Dengan demikian, satuan rumah susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara dapat dibebani dengan Hak Tanggungan.

Bilamana hal ini dikaitkan dengan asas spesialisitas dalam pendaftaran tanah, maka akan timbul permasalahan apabila terdapat perbedaan penomoran antara Sertifikat Hak Tanggungan dengan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sehingga tidak tercapai suatu kepastian hukum. Selanjutnya, akan timbul permasalahan juga terkait dengan eksekusi terhadap perbedaan penomoran tersebut apabila debitor melakukan wanprestasi.

Berdasarkan latar belakang sebagaimana yang diuraikan di atas, maka penulis tertarik untuk mengangkat topik tersebut ke dalam suatu Penelitian Hukum (Tesis) yang berjudul :

**“KEKUATAN EKSEKUTORIAL SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN TERHADAP HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN”.**

---

<sup>4</sup> Urip Santoso I, *Op.Cit.*, hlm. 105.

## **2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, maka tertarik untuk mengupas dalam tesis dengan permasalahan dirumuskan sebagai berikut :

- a. Apakah perbedaan penomoran antara Sertifikat Hak Tanggungan dengan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun bertentangan dengan Asas Spesialitas?
- b. Apakah dengan adanya perbedaan penomoran tersebut dapat dilakukan eksekusi?

## **3. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Mengkaji dan menganalisa dasar hukum mengenai perbedaan penomoran antara Sertifikat Hak Tanggungan dengan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.
- b. Merumuskan argumentasi hukum baru yang terkait dengan perbedaan penomoran antara Sertifikat Hak Tanggungan dengan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

## **4. Manfaat Penelitian**

Melalui penelitian ini, diharapkan dapat memberikan manfaat teoritis dan praktis sebagai berikut :

- a. Teoritis/Akademis :

Menambah wawasan penulis secara umum dan secara khusus memberikan kontribusi terhadap perkembangan hukum agraria di Indonesia, khususnya

penyelesaian permasalahan terkait dengan perbedaan penomoran antara SHT dengan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun

b. Praktis :

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam praktik hukum di Indonesia, terutama bagi :

- Advokat atau Pengacara supaya dalam menyelesaikan suatu masalah atau kasus seperti penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran atau argumentasi sehingga dengan ini dapat melindungi kepentingan hukum klien.
- Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia agar tidak membuat kesalahan dan lebih cermat lagi dalam melakukan penulisan nomor sertifikat, sehingga kepastian hukum dapat tercapai dan kepentingan pemegang sertifikat tidak dirugikan.

## **5. Landasan Teori**

### **5.1 Pembangunan Rumah Susun**

Pengertian rumah susun berdasarkan pasal 1 angka 1 UURS menentukan 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-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Konsep rumah susun yang sebelumnya diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun merupakan konsep kondominium

yang diadopsi dan dituangkan dalam Undang-Undang tersebut. Kondominium menunjuk pada suatu bentuk pemilikan yang melibatkan lebih dari seorang pemilik bangunan.<sup>5</sup> Kondominium adalah istilah hukum yang digunakan di Amerika Serikat dan sebagian Kanada. Australian dan British Columbia di Kanada menyebutnya dengan istilah *strata title*.<sup>6</sup> *Strata title* adalah suatu sistem yang memungkinkan pembagian tanah dan bangunan dalam unit-unit yang disebut satuan (*parcel*) yang masing-masing merupakan hak yang terpisah, namun di samping kepemilikan secara individual itu dikenal pula adanya tanah, benda, serta bagian yang merupakan milik bersama (*common property*).<sup>7</sup> *Strata title* dalam terminologi Barat ialah suatu kepemilikan terhadap sebagian ruang dalam suatu gedung bertingkat seperti apartemen dan rumah susun, atau dapat dikatakan sebagai hak milik atas satuan rumah susun.<sup>8</sup> Arti apartemen adalah istilah lain dari salah satu bentuk rumah susun dimana terdapat pemisahan hak atas bangunan dengan segala sesuatu yang menjadi bagiannya, hak atas tanah yang bersangkutan serta bagian-bagiannya pula dan hak atas tanah yang khusus atas bagian tertentu dari bangunan yang dipergunakan secara terpisah.<sup>9</sup>

---

<sup>5</sup> Maria S.W. Sumardjono (selanjutnya disebut Maria S.W. Sumardjono I) , *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak atas Tanah Beserta Bangunan bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Kompas, Jakarta, 2008, hlm. 91.

<sup>6</sup> Adrian Sutedi I, *Op.Cit.*, hlm. 138.

<sup>7</sup> Maria S.W. Sumardjono (selanjutnya disebut Maria S.W. Sumardjono II), *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2009, hlm. 136.

<sup>8</sup> Adrian Sutedi I, *Op.Cit.*, hlm. 141-142.

<sup>9</sup> Komar Andasasmita, *Hukum Apartemen Rumah Susun*, Ikatan Notaris Indonesia Komisariat Daerah Jawa Barat, Bandung, 1986, hlm. 21.

Menurut Eman Ramelan, dalam seminarnya di Universitas Airlangga Surabaya pada tanggal 26 November 2014 dengan tema “Pembangunan Rumah Susun”, berpendapat bahwa rumah susun adalah rumah bertingkat yang kepemilikannya adalah milik bersama (*multi ownership*), meliputi Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun tetapi dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. Tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan.

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun mempunyai beberapa karakter, yaitu:

- a. Bukan merupakan hak atas tanah, tetapi hak yang berkaitan dengan tanah;
- b. *Right to use and right of disposal*;
- c. Dijadikan Obyek Hak Tanggungan;
- d. Bersifat Individual, dan;
- e. Meliputi kewenangan atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Ada 2 (dua) macam bentuk peralihan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yaitu :<sup>10</sup>

1. Beralih

---

<sup>10</sup> Urip Santoso I, *Op.Cit.*, hlm. 301.



Berpindahnya hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia atau melalui pewarisan. Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun ini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak, maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun tersebut.

## 2. Dialihkan atau pemindahan hak

Berpindahnya hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dari pemegang haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut. Perbuatan hukum tersebut dapat berupa jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan, pemberian dengan wasiat, lelang.

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga tata usaha Negara yang bertugas menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, termasuk pendaftaran hak tanggungan. Selaku organ pemerintahan (*bestuur*) maka kewenangan Badan Pertanahan Nasional hanya menjalankan tugas-tugas di bidang pemerintahan saja.<sup>11</sup>

Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal 2 (dua) macam asas, yaitu :<sup>12</sup>

### 1. Asas *Specialiteit* (asas spesialisitas)

---

<sup>11</sup> Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, hlm. 138.

<sup>12</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika, Jakarta, 1988, hlm. 9.

Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas-batas tanah.

## 2. Asas *Openbaarheid* (asas publisitas)

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya.

## 5.2 Hak Tanggungan sebagai Hak Penguasaan atas Tanah

UUPA menamakan lembaga hak jaminan atas tanah dengan sebutan “Hak Tanggungan”, yang kemudian menjadi UUHT. Penyebutan Hak Tanggungan dalam UUPA ini dipersiapkan sebagai pengganti lembaga hak jaminan hipotik dan *credietverband*. Hak Tanggungan adalah satu-satunya hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional. Berdasarkan pasal 25, 33, dan 39 UUPA, Hak Tanggungan dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Hak tanggungan merupakan implementasi dari amanat pada pasal 51 UUPA sebagai upaya untuk dapat menampung serta sekaligus mengamankan

kegiatan perkreditan dalam upaya memenuhi kebutuhan tersedianya dana untuk menunjang kegiatan Pembangunan.<sup>13</sup>

Berdasarkan pasal 1 angka 1 UUHT, menentukan bahwa :

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.

Boedi Harsono menyatakan bahwa Hak Tanggungan merupakan hak penguasaan atas tanah yang memberikan wewenang kepada kreditor tertentu untuk menjual lelang bidang tanah tertentu yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutang tertentu dalam hal debitor cidera janji dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan tersebut dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain.

UUHT mengubah obyek Hak Tanggungan yang semula dalam UUPA ditetapkan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, kemudian diubah menjadi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dan HMSRS.<sup>14</sup>

Menurut pendapat I. Soegiarto, syarat-syarat hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, yaitu :<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> Maria. S.W Sumardjono (selanjutnya disebut Maria S.W. Sumardjono III), *Prinsip Dasar dan Beberapa Isu Di Seputar Undang-Undang Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. 67.

<sup>14</sup> Urip Santoso (Selanjutnya disebut Urip Santoso II), *Perolehan Hak atas Tanah*, Revka Petra Media, Surabaya, 2011, hlm. 16.

<sup>15</sup> I. Soegiarto, *Hak Pakai Atas Negara, Jurnal Hukum Bisnis*, Volume I, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, Jakarta, 1997, hlm. 97.

- a. Dapat dinilai dengan utang (karena utang yang dijamin berupa uang) ;
- b. Merupakan hak yang telah didaftarkan (daftar umum pendaftaran tanah sebagai syarat untuk memenuhi asas publisitas) ;
- c. Bersifat dapat dipindahtangankan (dalam hal debitor cidera janji benda tersebut dapat dijual dimuka umum); dan
- d. Memerlukan penunjukan dengan peraturan perundang-undangan.

Menurut Kartini Muljadi - Gunawan Widjaja menjelaskan satu persatu tentang asas-asas hukum kebendaan yang melekat/ ada pada hak tanggungan sebagai hak kebendaan yang bersifat terbatas, yang diberikan sebagai jaminan pelunasan hutang debitor kepada kreditor , yaitu :<sup>16</sup>

- a. Hak Tanggungan bersifat memaksa;

Tidak dimungkinkan untuk dilakukan penyimpangan terhadap ketentuan yang diatur dalam UUHT, kecuali yang diperkenankan, mengakibatkan tidak berlakunya hak tanggungan tersebut.

- b. Hak Tanggungan dapat beralih atau dipindahkan;

Hak tanggungan lahir dari suatu perjanjian yang bersifat *accessoir*, yang mengikuti perikatan pokok, yang merupakan utang yang menjadi dasar bagi lahirnya hak tanggungan tersebut. Hak tanggungan dapat beralih atau berpindah tangan, dengan terjadinya peralihan atau perpindahan hak milik atas piutang yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut, peralihan atau perpindahan hak milik atas piutang tersebut dapat terjadi karena berbagai sebab dan alasan.

---

<sup>16</sup> Kartini Muljadi-Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Prenada Media, Jakarta, 2005, hlm. 147.

c. Hak Tanggungan bersifat Individual;

Bahwa yang dapat dimiliki sebagai kebendaan adalah segala sesuatu yang menurut hukum dapat ditentukan terpisah. Meskipun atas sebidang tanah tertentu yang telah ditentukan dapat diletakkan lebih dari satu hak tanggungan, namun masing-masing hak tanggungan tersebut adalah berdiri sendiri, terlepas dari yang lainnya. Eksekusi atau hapusnya hak tanggungan yang satu membawa pengaruh terhadap hak tanggungan lainnya yang dibebankan di atas hak tanah yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut.

d. Hak Tanggungan bersifat menyeluruh;

Pada prinsipnya suatu hak tanggungan diberikan dengan segala ikutannya, yang melekat dan menjadi satu kesatuan dengan bidang tanah yang dijamin atau diagunkan dengan hak tanggungan, maka eksekusi hak tanggungan atas bidang tanah tersebut juga meliputi segala ikutannya, melekat dan menjadi satu kesatuan dengan bidang tanah yang dijamin atau diagunkan dengan hak tanggungan tersebut.

e. Hak Tanggungan tidak dapat dipisah-pisahkan;

f. Hak Tanggungan berjenjang (ada prioritas yang satu atas yang lainnya);

Penentuan peringkat hak tanggungan hanya dapat ditentukan berdasarkan pada saat pendaftarannya. Dalam hal pendaftaran dilakukan pada saat yang bersamaan, barulah peringkat hak tanggungan tersebut ditentukan berdasarkan pada saat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

g. Hak Tanggungan harus diumumkan (Asas Publisitas);

h. Hak Tanggungan mengikuti bendanya (*Droit De Suite*);

*Droit De Suite* adalah ciri utama atau yang paling pokok dari hak kebendaan. Dengan *Droit De Suite*, pemegang hak kebendaan dilindungi. Ketangsi siapapun kebendaan yang dimiliki dengan hak kebendaan tersebut beralih, pemilik dengan hak kebendaan tersebut berhak untuk menuntutnya kembali, dengan atau tanpa disertai dengan ganti rugi.

i. Hak Tanggungan bersifat mendahului (*Droit De Preference*);

Adalah sifat khusus yang dimiliki oleh hak kebendaan dalam bentuk jaminan kebendaan. Pada dasarnya hak tanggungan diberikan sebagai jaminan pelunasan utang, yang bersifat mendahului, dengan cara menjual sendiri bidang tanah dijaminakan dengan hak tanggungan tersebut, dan selanjutnya memperoleh pelunasannya dari hasil penjualannya tersebut hingga sejumlah nilai hak tanggungan atau nilai piutang kreditur, mana yang lebih rendah.

j. Hak Tanggungan sifatnya terbatas;

Ketentuan ini pada dasarnya merupakan kelanjutan dari prinsip *Droit De Preference*, dimana hak tanggungan hanya semata-mata ditujukan bagi pelunasan utang, dengan cara menjual (sendiri) bidang tanah yang dijaminakan dengan hak tanggungan tersebut, dan selanjutnya memperoleh pelunasannya dari hasil penjualan tersebut, hingga sejumlah nilai hak tanggungan atau nilai piutang kreditur, mana yang lebih rendah. Jadi bersifat sangat terbatas, yang dapat lahir hanya sebagai suatu perjanjian *accessoir* belaka.

Sedangkan menurut Sjahdeini, lebih terperinci menyebutkan bahwa asas-asas Hak Tanggungan terdiri dari :<sup>17</sup>

- a. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan;
- b. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi;
- c. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada;
- d. Hak Tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikutan dengan benda-benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut;
- e. Hak Tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari;
- f. Hak Tanggungan bersifat *accessoir*;
- g. Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada;
- h. Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang;
- i. Hak Tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek hak tanggungan itu berada;
- j. Di atas Hak Tanggungan tidak dapat dilakukan sita oleh pengadilan;
- k. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang tertentu (asas spesialisitas);
- l. Hak Tanggungan wajib didaftarkan (asas publisitas);
- m. Hak Tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu;

---

<sup>17</sup> Sutan Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan : Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang Dihadapi Perbankan*, Airlangga University Press, Surabaya, 1996, hlm. 11-34.

- n. Objek Hak Tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan bila Debitur cidera janji;
- o. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan mudah dan pasti.

Prosedur pembebanan hak tanggungan atas hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun harus memenuhi 3 (tiga) tahapan, yaitu :<sup>18</sup>

1. Adanya perjanjian utang piutang;
2. Adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
3. Pendaftaran pembebanan hak tanggungan.

Pasal 26 UUHT secara tegas menyebutkan bahwa pasal 224 HIR sebagai peraturan yang berlaku bagi eksekusi obyek hak tanggungan. Dalam penjelasan umum angka 9 UUHT juga ditegaskan bahwa selama masa peralihan yakni sebelum dibentuk peraturan mengenai eksekusi hak tanggungan, maka peraturan yang berlaku untuk eksekusi hak tanggungan adalah pasal 224 HIR. Eksekusi obyek hak tanggungan yang dilakukan secara paksa apabila Debitur wanprestasi adalah berdasarkan pasal 224 HIR.<sup>19</sup>

## **6. Metode Penelitian**

### **6.1 Pendekatan Masalah**

Pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual

---

<sup>18</sup> Urip Santoso I, *Op. Cit.*, hlm. 424-425.

<sup>19</sup> Moch. Isnaeni, *Perkembangan Hukum Perdata di Indonesia*, Laksbang Grafika, Yogyakarta, 2013, hlm. 143-144.



(*conceptual approach*).<sup>20</sup> *Conceptual Approach* adalah pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam Ilmu Hukum khususnya Hukum Agraria mengenai konsep pelaksanaan eksekusi terhadap perbedaan penomoran antara Sertifikat Hak Tanggungan dengan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Sedangkan *Statue Approach* merupakan pendekatan yang dilakukan dengan cara menganalisa semua pengaturan tentang perbedaan penomoran antara Sertifikat Hak Tanggungan dengan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

## 6.2 Bahan Hukum

Sumber-sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan dalam hal ini Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang rumah Susun, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perbedaan penomoran dalam sertifikat, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan pengadilan. Bahan-bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi.

---

<sup>20</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006, hlm. 93.

Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.

## **7. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan dalam tesis ini diawali dengan Bab I, Pendahuluan. Pada bab ini diuraikan mengenai gambaran umum suatu permasalahan, yang dijabarkan pada bab berikutnya. Sub babnya terdiri atas permasalahan, latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, landasan teori, metode penelitian dan sistematika penulisan. Kemudian dilanjutkan Bab II, dengan judul bab Perbedaan Penomoran Sertifikat Hak Tanggungan dengan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun berkaitan dengan Asas Spesialitas. Bab ini dimaksudkan untuk menjawab permasalahan pertama yaitu apakah perbedaan penomoran antara Sertifikat Hak Tanggungan dengan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun bertentangan dengan Asas Spesialitas. Sub babnya terdiri atas Sertifikat Hak atas Tanah sebagai Tanda Bukti Hak, Asas-asas dalam Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan, dan Kegiatan Pendaftaran Hak Tanggungan.

Selanjutnya pada Bab III, dengan judul bab Eksekusi Hak Tanggungan Terkait Perbedaan Penomoran Sertifikat Hak Tanggungan dengan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Bab ini diuraikan untuk menjawab permasalahan kedua, yaitu apakah dapat dilakukan eksekusi terhadap perbedaan penomoran antara Sertifikat Hak Tanggungan dengan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Akhirnya Bab IV, Penutup, yang mengakhiri seluruh rangkaian uraian dan pembahasan tesis. Sub babnya terdiri dari kesimpulan, berisi jawaban atas masalah dalam penelitian, dan saran sebagai masukan kepada pihak-pihak untuk memecahkan masalah yang dibahas