



**SKRIPSI**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK ATAS SATUAN  
RUMAH SUSUN BAGI SERTIFIKAT HAK KEPEMILIKAN RUMAH  
SUSUN YANG DIBEBANI HAK TANGGUNGAN**

*LEGAL PROTECTION OF THE OWNER OF HOUSEHOLD UNITS FOR  
OWNERSHIP RIGHTS CERTIFICATE ENTERTAINED LIABILITY RIGHTS*

Oleh :

**BIMO ARDHIANSYAH PRAKOSO**  
**NIM 160710101480**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2021**



**SKRIPSI**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK ATAS SATUAN  
RUMAH SUSUN BAGI SERTIFIKAT HAK KEPEMILIKAN RUMAH  
SUSUN YANG DIBEBANI HAK TANGGUNGAN**

*LEGAL PROTECTION OF THE OWNER OF HOUSEHOLD UNITS FOR  
OWNERSHIP RIGHTS CERTIFICATE ENTERTAINED LIABILITY RIGHTS*

Oleh :

**BIMO ARDHIANSYAH PRAKOSO**  
**NIM 160710101480**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN**

**REPUBLIK INDONESIA**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2021**

**Motto**

***“Sebuah Rumah Tanpa Buku Seperti Tubuh Tanpa Jiwa”<sup>1</sup>***

*(Marcus Tullius Cicero)*



---

<sup>1</sup> <https://iphincow.com/marcus-tullius-cicero/> diakses pada 3 Januari 2020

## PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Kedua orang tua, Ayahanda Supatmo. dan Ibunda Indah Midayani serta anggota keluarga penulis, atas doa, dukungan dan perhatiannya terhadap penulis
2. Kepada semua guru dan dosen penulis sejak menjalani pendidikan di taman kana-kanak hingga menginjak perguruan tinggi yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan pengalaman serta ilmu yang berharga hingga membentuk penulis;
3. Almamater yang saya banggakan Universitas Jember.

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK ATAS SATUAN  
RUMAH SUSUN BAGI SERTIFIKAT HAK KEPEMILIKAN RUMAH  
SUSUN YANG DIBEBANI HAK TANGGUNGAN**

*LEGAL PROTECTION OF THE OWNER OF HOUSEHOLD UNITS FOR  
OWNERSHIP RIGHTS CERTIFICATE ENTERTAINED LIABILITY RIGHTS*

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada  
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas jember

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2021**

**PERSETUJUAN**  
**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI**  
**TANGGAL,.....**

Oleh :

**Dosen Pembimbing Utama,**

**Dr. JAYUS, S.H, M.Hum.**  
**NIP: 1956120619833031003**

**Dosen Pembimbing Anggota,**

**NURUL LAILI FADHILAH, S.H, M.H.**  
**NIP. 198707132014042001**

**PENGESAHAN**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK ATAS SATUAN  
RUMAH SUSUN BAGI SERTIFIKAT HAK KEPEMILIKAN RUMAH  
SUSUN YANG DIBEBANI HAK TANGGUNGAN**

Oleh :

**BIMO ARDHANSYAH PRAKOSO**

**NIM : 160710101480**

**Dosen Pembimbing Utama,**

**Dosen Pembimbing Anggota,**

**Dr. JAYUS, S.H, M.Hum.**  
**NIP: 1956120619833031003**

**NURUL LAILI FADHILAH, S.H, M.H.**  
**NIP. 198707132014042001**

**Mengesahkan,**

**Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan**

**Republik Indonesia**

**Universitas Jember**

**Fakultas Hukum**

**Dekan,**

**Dr. BAYU DWI ANGGONO, S.H., M.H**  
**NIP : 198206232005011002**

**PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

**Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:**

Hari :

Tanggal :

Bulan :

Tahun :

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

**Panitia Penguji :**

**Ketua Dosen Penguji**

**Sekretaris Dosen Penguji**

**Dr. IWAN RACHMAD S, S.H, M.H.**  
**NIP. 197004101998021001**

**WARAH ATIKAH, S.H, M.Hum.**  
**NIP. 197303252001122002**

**Dosen Anggota Penguji :**

**Dr. JAYUS, S.H, M.Hum.**  
**NIP: 1956120619833031003**

.....

**NURUL LAILI FADHILAH, S.H, M.H.**  
**NIP. 198707132014042001**

.....

**PERNYATAAN**

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Bimo Ardhiansyah Prakoso

NIM : 160710101480

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa skripsi yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN BAGI SERTIFIKAT HAK KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN YANG DIBEBANI HAK TANGGUNGAN”** ; merupakan hasil karya saya sendiri, kecuali jika disebutkan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan keberatan isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta saya bersedia mendapatkan sanksi akademik apabila dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, Januari 2021

Yang menyatakan,

**BIMO ARDHIANSYAH PRAKOSO**  
**NIM. 160710101480**

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan atas rahmat serta anugerah dan hidayah dari Allah SWT, skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum dan guna memperoleh gelar sarjana hukum.

Pada kesempatan kali ini penulis sampaikan rasa hormat dan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. Jayus, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah meluangkan waktu dan kesabaran untuk memberikan motivasi, bimbingan serta arahan dalam penulisan skripsi ini hingga mencapai hasil maksimal;
2. Ibu Nurul Laili Fadhilah, S.H, M.H.. selaku Dosen Pembimbing Anggota yang telah meluangkan waktu dan kesabaran untuk memberikan motivasi dan bimbingan serta arahan dalam penulisan skripsi ini hingga mencapai hasil maksimal;
3. Bapak Dr. Iwan Soetijono, S.H.,M.H. selaku Ketua Penguji yang telah memberikan kritik, saran, masukan dan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis untuk perbaikan penulisan skripsi ini;
4. Ibu Warah Atikah, S.H, M.Hum selaku Sekretaris Penguji yang telah memberikan kritik, saran, masukan dan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis untuk perbaikan penulisan skripsi ini;
5. Bapak Dr. Bayu Dwi Anggono, S.H., M.H selaku Dekan, Ibu Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum., Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., dan Bapak Dr. Aries Harianto., S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I, Wakil Dekan II, dan Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Para Dosen yang terhormat di Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Seluruh Staf di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Kepada orang tuaku tercinta, ayah Supatmo, S.H. dan Ibu Indah Midayani S.pd yang telah memberikan semangat, bimbingan, nasehat dan doa agar

anak-anaknya menjadi manusia yang berilmu dan mengabdikan untuk kemaslahatan dunia dan akhirat;

9. Kakak yang saya banggakan Ari Dhinansah Herdiyani;
10. Sahabat serta saudara saya di Jember Greeman Caesarullah, Rhino Adwitiya serta Bagaskara Dwi W. Terimakasih telah menjadi tempat pembelajaran, jatuh, bangkit, pengalaman, dan keluarga pertama dalam kehidupan di Jember;
11. Sahabat seperjuangan yang telah memberikan semangat dukungan hingga akhir perjuangan perkuliahan Rara, Rio, Bagas, Asrofi, Adi, Vigar;
12. Serta seluruh keluarga dan sahabat yang tidak disebutkan disini semuanya terimakasih atas doa dan dukungannya.

Semoga dukungan, bimbingan dan doa yang diberikan kepada penulis mendapatkan balasan dan keberkahan dari Allah SWT, yang mana penulis juga menerima kritik dan saran yang membangun dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan pembaca.

Jember , Januari 2021

Penulis

## RINGKASAN

Rumah susun, yaitu 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. Dalam skripsi ini penulis lebih mengutamakan tentang perlindungan hukum terhadap pemilik atas satuan rumah susun bagi sertifikat hak kepemilikan rumah susun yang dibebani hak tanggungan yang mana hal tersebut diatur dalam UUPA, Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan atas tanah, dan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011 tentang rumah susun. Rumusan Masalah yang diambil adalah regulasi terkait prosedur pembebanan hak tanggungan atas sertifikat induk rumah susun sebagai upaya pemenuhan aspek kepastian hukum dan bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas satuan rumah susun apabila tanah induk dibebani hak tanggungan dan berakhir eksekusi. Metode penelitian ini adalah yuridis Normatif yang akan penulis hubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok utama pembahasan.

Pokok pembahasan adalah Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan atas tanah ada 3 (tiga) prosedur dalam pemberian pembebanan hak tanggungan yaitu : adanya perjanjian utang piutang, adanya akta pemberian hak tanggungan oleh notaris dan adanya pendaftaran hak tanggungan. Perlindungan hukum bagi pemilik hak milik atas satuan rumah susun apabila sertifikat hak atas tanah beserta gedung dibebani hak tanggungan. , secara peraturan perundang undangan perlindungan hukum bagi pemilik atas satuan rumah susun sudah mengantongi kekuatan hukum yang kuat yaitu sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

Kesimpulan dari penelitian ini adalah Rumah susun yang dapat dilekati suatu hak adalah hak yang yang didaftarkan pada kantor pertanahan dan dapat dibebani jaminan apabila sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang

berlaku dan Perlindungan hukum bagi pemilik satuan rumah susun tidak dapat diganggu gugat dikarenakan pemilik memiliki bukti hukum yang kuat yaitu sertifikat hak milik satuan rumah susun (SHMSRS).

Saran penulis dalam permasalahan yang dijabarkan adalah Sebelum akan membeli sebuah unit rumah susun sebaiknya masyarakat harus lebih mencari informasi terlebih dahulu terakit bangunan gedung rumah susun tersebut secara rinci dan lengkap. Dan pemerintah mengatur lebih jelas lagi mengenai pembebanan hak tanggungan terhadap rumah susun. Dikarenakan di Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun (UURS Lama) didalam undang-undang tersebut disebutkan bahwa rumah susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri berdiri serta benda lainnya yang merupakan atau kesatuan dengan tanah tersebut dapat dijadikan jaminan hutang, sedangkan didalam Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 (UURS Baru) tidak disebutkan dan dijelaskan bahwa rumah susun beserta tanah tempat bangunan berdiri dapat dibebani hak tanggungan atau tidak.

**DAFTAR ISI**

<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PESEMBAHAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PESYARATAN GELAR .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN.....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PENETAPAN PENGUJI.....</b>	<b>viii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN .....</b>	<b>ix</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH.....</b>	<b>x</b>
<b>HALAMAN RINGKASAN .....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiv</b>
<b>BAB. 1 PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	4
1.3 Manfaat Penelitian.....	4
1.4 Metode Penelitian.....	4
1.4.1 Metode Penelitian .....	4
1.4.2 Pendekatan Masalah .....	5
1.4.3 Sumber Bahan Hukum.....	6
1.4.3.1 Bahan Hukum Primer .....	6
1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder.....	7
1.4.4 Analisis Bahan Hukum .....	7
<b>BAB. 2 TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>9</b>
2.1 Perlindungan Hukum.....	9
2.1.1 Pengertian Perlindungan Hukum.....	9
2.1.2 Bentuk Perlindungan Hukum.....	10
2.2 Hak Atas Tanah .....	12
2.2.1 Pengertian Hak Atas Tanah.....	12
2.2.2 Macam-Macam Hak Atas Tanah .....	12
2.3 Hak Milik .....	14
2.3.1 Terjadinya Hak Milik.....	14
2.3.2 Pengertian Hak Milik .....	14
2.3.3 Subjek Hak Milik.....	16
2.3.4 Hapusnya Hak Milik .....	17
2.4 Hak Tanggungan .....	18

2.4.1 Pengertian Hak Tanggungan .....	18
2.4.2 Subjek dan Objek Hak Tanggungan .....	18
2.4.3 Tata Cara Pemberian Pendaftaran dan Hapusnya Hak Tanggungan.....	19
2.5 Rumah Susun .....	20
2.5.1 Pengertian Rumah Susun dan Satuan Rumah Susun.....	20
2.5.3 Macam-Macam Rumah Susun .....	21
2.6 Sertifikat Atas Rumah Susun .....	21
2.6.1 Pengertian Sertifikat Rumah Susun dan Satuan Rumah Susun.....	21
2.6.2 Macam-Macam Srtifikat Rumah Susun .....	21
<b>BAB. 3 PEMBAHASAN .....</b>	<b>24</b>
3.1 Regulasi Terkait Prosedur Pembebanan Hak Tanggungan Atas Sertifikat Hak Kepemilikan Rumah Susun .....	24
3.2 Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apabila Tanah Induk Dibebani Hak Tanggungan Kemudian Berakhir Eksekusi .....	32
<b>BAB. 4 PENUTUP .....</b>	<b>43</b>
4.1 Kesimpulan .....	43
4.2 Saran .....	43
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>45</b>

## BAB 1. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Pemerintah Indonesia merupakan sebuah organisasi tertinggi di Negara Indonesia yang dimana diberi wewenang oleh Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang selanjutnya disebut UUD NRI Tahun 1945. Salah satu wewenang pemerintah yaitu mengatur tentang pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang selanjutnya disebut UUPA yang berbunyi :

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

Makna dari pemahaman tersebut adalah pemerintah Indonesia memiliki kewenangan sebagai pengatur, perencana, pelaksana dan sekaligus sebagai pengawas pengelolaan, penggunaan, dan pemanfaatan sumber daya alam. Salah satu yang diatur dan dikelola oleh pemerintah Indonesia yaitu pemanfaatan tanah sebagai tempat tinggal masyarakat Indonesia agar masyarakat mendapatkan tanah tempat tinggal yang layak untuk dihuni.

Aspek perumahan dan pemukiman menjadi hal yang dominan dalam berkembangnya suatu negara, pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan permasalahan kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat adanya ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat 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>2</sup> Salah satu cara pemerintah yaitu dengan cara pembangunan Rumah Susun lalu dihuni oleh warga negara disebut dengan Satuan Rumah Susun (yang selanjutnya disebut Sarusun).

---

<sup>2</sup> Andrian sutedi, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Jakarta : Sinar Grafika, 2010, Hlm.184

Sarusun diatur oleh pemerintah Indonesia dalam Undang Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Didalam Pasal 1 menyebutkan bahwa definisi dari rumah susun sendiri ialah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian bagian yang di strukturkan secara fungsional, baik dalam arah horozontal 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” Di dalam Undang Undang Nomor 20 Tahun 2011 telah mengatur mulai dari asas, tujuan, ruang lingkup sampai penyelesaian sengketa mengenai Sarusun. Permasalahan yang sering muncul dalam rumah susun di Indonesia kebanyakan berasal dari penghuni dan pengembang. Sebagai tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun diatas hak milik, hak gua bangunan, hak pakai atas tanah negara atau hak pakai atas tanah hak pengelolaan diterbitkan seritikat hak milik atas satuan rumah susun (yang selanjutnya disebut SHM Sarusun). Tidak menampik kemungkinan bahwa rumah susun dapat dijamdikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan selama tidak menentang Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan atas tanah.

Di Indonesia tidak memungkiri bahwa banyak permasalahan tentang rumah susun antara lain, permasalahan antara pengelola dengan pemilik, dan kemudian, adalah pemilik dengan pemilik. Dan permasalahan ini kerap muncul dikarenakan kurangnya sosialisasi dan kesadaran yang mengatur kewajiban dan hak penghuni, pemilik, pengembang dan badan pengelola. Permasalahan permasalahan tersebut sering muncul dan terjadi didalam rumah susun jenis komersil atau biasa disebut apartemen. Adapun berita yang mengaitkan tentang status gedung rumah susun dijadikan jaminan dalam hak tanggungan. Sekitar 109 pembeli 400 unit apartemen, condotel, residensial dan commercial area grand royal panghegar Bandung menuntut PT Panghegar Kana Properti (PT PKP) Bandung dan bank bukopin memberikan akta jual beli (AJB) dan sertifikat tanah yang mereka lunasi sejak lima tahun lalu. Duali pada tahun 2010 hingga 2015 PT

PKP mulai menjual unit apartemen, condotel dan commercial area kepada publik namun pada tahun 2011 para pembeli mulai bertanya kepada PTPKP tentang sertifikat dan AJB mereka. Pemilik rusun semakin resah dan gelisah karena PT PKP saat ini sedang dalam kasus upaya dipailitkan dan sedang dalam proses penundaan kewajiban pembayaran utang (PKPU) sebagai debitur berdasarkan keputusan Pengadilan Niaga Jakarta pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tertanggal 289 April 2016 dengan nomor surat 37/Pdt.Sus/PKPU/2016/PN.NIAGA.JKT.PST. PT PKP memberikat sertifikat kepada bank Bukopin dan baru mengatakannya kepada pemilik satuan rumah susun pada tahun 2015.”<sup>3</sup>

Menurut Undang-Undang Rumah Susun, rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara atau hak pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk rumah susun yang dibangun di atas tanah hak milik maka rumah susun tersebut akan mendapatkan sertifikat hak kepemilikan atas satuan rumah susun yang selanjutnya disebut SHMSRS. SHMSRS diberikan kepada penghuni satuan rumah susun apabila gedung rumah susun dibangun diatas tanah milik *developer*. Hukum memberikan perlindungan bagi para pihak yang merasa haknya dilanggar atau merasa dirugikan, begitupun dalam kepemilikan sarusun. Membahas sengketa tidak hanya berbicara mengenai lingkup yang kecil saja, dampak dari sengketa dapat merugikan berbagai pihak. Penyebab terjadinya sengketa juga dapat disebabkan oleh berbagai hal, tidak menutup juga kemungkinan munculnya sengketa di lingkup rumah susun. Salah satu munculnya sengketa di lingkup rumah susun yaitu ditanggungkannya sertifikat tanah beserta kepemilikan gedung rumah susun tersebut oleh *developer*. Oleh karena itu, untuk meminimalisir terjadinya sengketa di lingkup rumah susun, para pihak yang terlibat didalamnya harus berupaya untuk melakukan suatu perlindungan hukum agar sebisa mungkin

---

<sup>3</sup> Artikel ini telah tayang di [okezone.com](https://economy.okezone.com) dengan judul “HOT PROPERTY: Pemilik Apartemen Grand Royal Panghegar Bandung Tuntut AJB”  
<https://economy.okezone.com/read/2016/06/134/470/141234016/hot-property-pemilik-apartemen-grand-royal-panghegar-bandung-tuntut-ajb> diakses tanggal 30 Januari 2020 Pukul 10.49 WIB.

Penulis : ant, Jurnalis

tidak sampai pada tahap terjadinya sengketa. Maka demikian dari uraian di atas penulis ingin mengkaji lebih lanjut dalam suatu karya ilmiah berupa skripsi yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN BAGI SERTIFIKAT HAK KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN YANG DI BEBANI HAK TANGGUNGAN”**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka terdapat suatu rumusan masalah yaitu:

- 1 Bagaimana regulasi terkait prosedur pembebanan hak tanggungan atas sertifikat hak kepemilikan rumah susun?
- 2 Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas satuan rumah susun apabila tanah induk dibebani hak tanggungan kemudian berakhir eksekusi?

## **1.3 Manfaat Penelitian**

Agar dapat diperoleh sasaran yang dikehendaki, maka dalam penulisan skripsi ini perlu kiranya ditetapkan suatu manfaat penulisan. Manfaat penulisan skripsi ini yaitu :

1. Diharapkan menjadi referensi dalam rangka pengembangan pengetahuan, terutama dibidang hukum pertanahan yang berkaitan tentang perlindungan hukum terhadap pemilik atas satuan rumah susun.
2. Diharapkan bias bermanfaat kepada masyarakat umum yang pemahamannya masih kurang tentang masalah pertanahan khususnya tentang perlindungan hukum terhadap pemilik atas satuan rumah susun bagi sertifikat hak kepemilikan dibebani hak tanggungan.

## **1.4 Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah cara yang digunakan untuk memperoleh data secara akurat, lengkap dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah sehingga

tujuan penelitian ini dapat terlaksana. Metode penelitian pada karya ilmiah merupakan aspek epistemologis yang sangat penting dan dapat dikemukakan dalam bab secara rinci dan jelas. Disinilah dibutuhkan kemampuan untuk mengidentifikasi masalah hukum, dengan melakukan penalaran hukum, menganalisa masalah yang dihadapi dan memberikan solusi atau pemecah atas masalah tersebut.<sup>4</sup>

#### **1.4.1 Tipe Penelitian**

Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah tipe penelitian yuridis normatif yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Yang mana dari hal tersebut dihubungkan dengan permasalahan-permasalahan yang menjadi pokok pembahasan dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini.

#### **1.4.2 Pendekatan Masalah**

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang diketengahkan.<sup>5</sup> Pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*) yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan menggunakan pendekatan tersebut penelitian hukum ini akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum yang relevan dengan isu hukum yang akan dianalisis dalam penelitian dan penulisan skripsi ini. Guna menjawab isu hukum yang menjadi pokok permasalahan dalam suatu penelitian maka pendekatan konseptual dilakukan untuk lebih memahami terkait dengan prinsip-

---

<sup>4</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Jakarta, Prenadamedia Group, 2016, hlm. 60.

<sup>5</sup> *Ibid.* hlm.93.

prinsip, baik melalui doktrin-doktrin hukum maupun pandangan-pandangan hukum.

### **1.4.3 Sumber Bahan Hukum**

Di dalam penelitian adanya sumber bahan hukum untuk memecahkan isu hukum dan sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogyanya, diperlukan sumber-sumber penelitian. Sumber-sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber-sumber penelitian yang berupa bahan hukum primer, dan bahan hukum sekunder.

#### **1.4.3.1 Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya yaitu mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim.<sup>6</sup> Adapun bahan hukum primer yang digunakan penulis yaitu :

1. Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Undang – Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
3. Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1966 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Atas Tanah
4. Undang - Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
5. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.

#### **1.4.3.2 Bahan Hukum sekunder**

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang meliputi semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum yang meliputi jurnal-jurnal hukum, dan komentar-

---

<sup>6</sup>*Ibid*, hlm,181.

komentar atas putusan pengadilan. Bahan hukum sekunder yang digunakan juga harus relevan dengan topik penelitian yang hendak diteliti. Bahan hukum sekunder yang digunakan penulis yaitu buku-buku literatur, jurnal- jurnal hukum serta tulisan-tulisan hukum yang diambil dari internet.<sup>7</sup>

#### 1.4.4 Analisis Bahan hukum

Analisis bahan hukum merupakan suatu cara yang digunakan untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dengan menggunakan metode analisis bahan hukum deduktif, yaitu cara pengambilan kesimpulan dari pembahan yang bersifat umum menuju pembahan yang bersifat khusus. Langkah - langkah yang dilakukan dalam penelitian hukum sebagai berikut <sup>8</sup> :

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum yang sekiranya dipandang mempunyai relevan juga bahan-bahan non hukum;
3. Melakukan telah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

---

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm.182-183

<sup>8</sup> *Ibid*, hlm. 213

## BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1 Perlindungan Hukum

#### 2.1.1 Pengertian Perlindungan Hukum

Istilah perlindungan hukum dalam bahasa Inggris dikenal dengan *legal protection*, sedangkan dalam bahasa Belanda dikenal dengan *Rechts bescherming*. Secara etimologi perlindungan hukum terdiri dari dua suku kata yakni perlindungan dan hukum. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia perlindungan diartikan (1) tempat berlindung, (2) hal (perbuatan dan sebagainya), (3) proses, cara, perbuatan melindungi.<sup>9</sup> Hukum berfungsi sebagai pelindungan kepentingan manusia, agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan secara profesional. Artinya perlindungan adalah suatu tindakan atau perbuatan yang dilakukan dengan cara-cara tertentu menurut hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perlindungan hukum merupakan hak setiap warga negara, dan perlindungan hukum merupakan kewajiban bagi negara itu sendiri, oleh karenanya negara wajib memberikan perlindungan hukum kepada warga negaranya. Pada prinsipnya perlindungan hukum terhadap masyarakat bertumpu dan bersumber pada konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap harkat, dan martabat sebagai manusia. Sehingga pengakuan dan perlindungan terhadap hak tersangka sebagai bagian dari hak asasi manusia tanpa membeda-bedakan.

Perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan atau korban, yang dapat diwujudkan dalam bentuk seperti melalui restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum.<sup>10</sup> Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi

---

<sup>9</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online, <https://kbbi.web.id/perlindungan>, diakses pada tanggal 9 September 2019

<sup>10</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1984. hlm. 133

masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman, sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>11</sup>

Sedangkan Satjipto Raharjo mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>12</sup> Karena sifat sekaligus tujuan hukum menurutnya adalah memberikan perlindungan dan pengayoman kepada masyarakat yang harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum. Perlindungan hukum merupakan tindakan abagi yang bersifat preventif dan represif.<sup>13</sup> Sehingga berdasarkan uraian dan pendapat para pakar di atas dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum adalah perbuatan untuk melindungi setiap orang atas perbuatan yang melanggar hukum, atau melanggar hak orang lain, yang dilakukan oleh pemerintah melalui aparaturnya dengan menggunakan cara-cara tertentu berdasarkan hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai upaya pemenuhan hak bagi setiap warga negara, termasuk atas perbuatan sewenang-wenang yang dilakukan oleh aparaturnya sendiri.

### 2.1.2 Bentuk Perlindungan Hukum

Dalam kaitannya dengan perlindungan hukum bagi rakyat, Muchsin, membedakan perlindungan hukum menjadi dua bagian, yaitu <sup>14</sup> :

---

<sup>11</sup> Setiono, *Rule Of Law (Supremasi Hukum)*, Surakarta, Magister Ilmu Hukum Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret, , 2004. hlm. 3.

<sup>12</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, , 2000. hlm. 53

<sup>13</sup> Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya, PT. Bina Ilmu, , 1987. hlm. 2

<sup>14</sup> Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Surakarta, magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, , 2003. hlm. 20.

- a) Perlindungan Hukum Preventif Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasanbatasan dalam melakukan satu kewajiban.
- b) Perlindungan Hukum Represif. Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Sedangkan Philipus M.Hadjon membedakan dua macam sarana perlindungan hukum, yakni <sup>15</sup> :

- a) Sarana Perlindungan Hukum Preventif. Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa.
- b) Sarana Perlindungan Hukum Represif. Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

Sehingga atas dua pandangan yang dipaparkan oleh para pakar di atas, bahwa Perlindungan hukum yang diberikan kepada subyek hukum dalam bentuk

---

<sup>15</sup> Phillipus M. Hadjon, Op. Cit. hlm. 20.

perangkat aturan hukum dan cara cara tertentu baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif. Hal tersebut merupakan representasi dari fungsi hukum itu sendiri untuk memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Dari kedua teori perlindungan hukum di atas, bagi penulis sangat layak untuk dijadikan sebagai rujukan dalam penelitian hukum ini.

## **2.2 Hak Atas Tanah**

### **2.2.1 Pengertian Hak Atas Tanah**

Hak pada hakekatnya adalah kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang terhadap sesuatu (benda/prestasi), sehingga menimbulkan hubungan hukum antara keduanya (hubungan subjek objek). Jadi apabila seseorang memperoleh sesuatu hak atas tanah, maka pada orang tersebut telah melekat kekuasaan atas tanah yang disertai pula dengan kewajiban yang diperintahkan oleh hukum, dan perolehan hak atas tanah pada prinsipnya dapat dibedakan dalam:

1. Perolehan secara *originair*, yaitu perolehan secara asli, misalnya dengan membuka tanah (*okupasi*);
2. Perolehan secara *deriatif*, adalah perolehan karena terjadinya peralihan hak secara yuridis, misalnya jual - beli, tukar - menukar dan lain sebagainya.

Pasal 4 ayat (1) UUPA Menjelaskan bahwa Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam - macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang - orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan - badan hukum. Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang - undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

### 2.2.2 Macam-Macam Hak Atas Tanah

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pada Pasal 4 ayat (1) dan (2) mengemukakan bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam - macam hak atas tanah, yang dapat diberikan perorangan, kelompok maupun badan hukum, dimana hak atas tanah ini memberikan wewenang untuk memanfaatkan dan mempergunakannya yang langsung berhubungan dengan tanah itu, dengan batasan UUPA dan peraturan-peraturan yang lebih tinggi lainnya.

Sehubungan dengan hak atas tanah diatas, maka di tuangkan secara mengkhusus mengenai hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil utang dan hak lain yang tidak termasuk dalam hak diatas. Untuk lebih lengkapnya akan dijabarkan sebagai berikut.

Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 ialah:

- a. hak milik;
- b. HGU; .
- c. HGB;
- d. hak pakai;
- e. hak sewa ;
- f. hak membuka tanah ;
- g. hak memungut- hasil- hutan;
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 Jo 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 macam yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap

Hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Contoh: HM, HGU, HGB, HP, Hak Sewa untuk Bangunan dan Hak Memungut Hasil Hutan

2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang

Hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

### 3. Hak atas tanah yang bersifat sementara.

Hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapus dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Contoh: Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

Menyangkut dengan hak-hak atas tanah maka, kita perlu mengkaitkannya dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, makna “dikuasai” oleh negara bukan berarti bahwa tanah tersebut harus “dimiliki” secara keseluruhan oleh Negara, tetapi pengertian “dikuasai” itu membawa wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia untuk tingkatan tertinggi.<sup>16</sup>

## 2.3 Hak Milik

### 2.3.1 Terjadinya Hak Milik

Hak milik atas tanah adalah hak dari salah satu hak atas tanah, sebagaimana hal tersebut sesuai dengan Pasal 20 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.

Pada Pasal 22 UUPA terjadinya hak milik atas tanah melalui beberapa cara yaitu :

1. Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan peraturan pemerintah;
2. Hak atas tanah terjadi dikarenakan ketetapan pemerintah, yang mana hak atas tanah tersebut diperoleh dari permohonan oleh pemohon dengan memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Negara (BPN);

---

<sup>16</sup> G. Kartasapoetra, Masalah Pertanahan Indonesia, PT Bineka Cipta. Jakarta, , 1992. hlm 2.

Hak milik atas tanah yang terjadi karena ketentuan Undang-undang. Hak milik atas tanah yang terjadi Karena Undang-undang yaitu atas dasar ketentuan *konversi* (perubahan) menurut UUPA. Semenjak berlakunya UUPA pada tanggal 24 September tahun 1960 semua hak atas tanah yang ada dirubah atau diganti menjadi salah satu hak yang ditetapkan dalam UUPA.<sup>17</sup> Yang dimaksud dengan *konversi* adalah perubahan hak atas tanah dengan berlakunya UUPA.

### 2.3.2 Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”. Kemudian pada ayat (2) disebutkan “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.” Pada paragraf sebelumnya tertulis bahwa hak milik adalah hak turun-temurun yang maksudnya adalah hak milik dapat diwariskan oleh pemegang hak kepada ahli warisnya. Selanjutnya disebutkan bahwa hak milik adalah hak terkuat dan terpenuh, maksud dari kata-kata tersebut tersebut menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah, hak milik adalah hak yang paling kuat dan paling penuh dan bukan berarti hak tersebut bersifat mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Hak milik sebagai hak yang terkuat dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya berarti hak milik tidak mudah dihapus dan lebih mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain.<sup>18</sup>

Arti kata tepenuh pada pengertian Hak Milik diatas berarti hak milik memberikan wewenang yang paling luas dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya, hak milik dapat menjadi induk dari hak atas tanah lainnya, misalnya pemegang hak milik dapat menyewakannya kepada pihak lain. Wewenang seorang pemegang hak milik tidak terbatas selama tidak dibatasi oleh penguasa. Kata-kata terkuat dan terpenuh itu bermaksud untuk membedakannya

---

<sup>17</sup> A.P. Parlindungan. *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah*, Mandar, Bandung, 1990. hlm. 140.

<sup>18</sup> Adrian Sutedi. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, (selanjutnya disebut Adrian Sutedi II), 2010. hlm. 60.

dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak pakai dan hak-hak lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki orang, hak miliklah yang “ter” (paling kuat dan penuh). Begitu pentingnya hak milik, pemerintah memberikan perhatian yang sangat serius terhadap persoalan hak milik atas tanah.<sup>19</sup>

Hak milik atas tanah di dalam UUPA termasuk ke dalam konsep hak atas tanah yang bersifat primer. Hak atas tanah yang bersifat primer ini maksudnya adalah hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seseorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain tau ahli warisnya.<sup>20</sup> Selain Haka Milik atas Tanah yang termasuk ke dalam hak atas tanah yang bersifat primer ini adalah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.

Hak Milik adalah hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain diatas bidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa hak guna bangunan, hak pakai, dengan pengecualian hak guna usaha), yang hampir sama dengan kewenangan negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya. Hak ini meskipun tidak mutlak sama, tetapi dapat dikatakan mirip dengan eigendom, atas tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang memberikan kewenangan yang paling luas pada pemiliknya, dengan ketentuan harus memperhatikan ketentuan Pasal 6 UUPA, yang menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

### 2.3.3 Subjek Hak Milik

Subyek hak milik atas tanah dapat dilihat berdasarkan ketentuan Pasal 21 UUPA yang mana disebutkan bahwa yang dapat memiliki hak milik atas tanah ialah warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh

---

<sup>19</sup> A.P. Parlindungan I, Op.cit. hlm. 124

<sup>20</sup> Supriadi. *Hukum Agraria*. Sinar Grafika. Jakarta. (selanjutnya disebut Supriadi I), 2012. hlm. 64

pemerintah. Mengenai badan-badan hukum yang dapat memiliki hak atas tanah diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum yang dapat memiliki hak milik atas tanah yaitu <sup>21</sup> :

- a. Bank - bank yang didirikan oleh Negara;
- b. Perkumpulan - perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas Undang-undang No. 79 Tahun 1958 (Lembaran Negara Tahun 1958 No.139);
- c. Badan -badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama;
- d. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar, Menteri Kesejahteraan Sosial.

Dapat disimpulkan bahwa subyek Hak Milik atas tanah ialah :

1. Persesorangan yang mempunyai kewarganegaraan Indonesia diatur dalam Pasal 21 ayat (1).
2. Badan Hukum yang ditetapkan oleh pemerintah yang telah memenuhi syarat yang ditentukan berdasarkan Pasal 21 ayat (2).

#### **2.3.4 Hapusnya Hak Milik**

Hapusnya Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 27 UUPA yang mana hak milik hapus apabila :

- a) Tanahnya jatuh kepada Negara:
  1. karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
  2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
  3. karena ditelantarkan;
  4. karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2);
- b) Tanahnya musnah.

Penjelasan Pasal 27 Tanah yang diterlantarkan jika dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan daripada haknya.

---

<sup>21</sup> Farida Patitinggi, *Dimensi Hukum Pulau-pulau Kecil Di Indonesia*, Yogyakarta, Rangkang Education, 2012. hlm. 120.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dalam pengaturannya pada urutan pertama yaitu tanah yang jatuh kepada Negara ialah karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18. Hal ini menunjukkan adanya kepentingan umum yaitu kepentingan bangsa dan Negara, sehingga dibutuhkan tanah untuk pembangunan. Hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti rugi yang layak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sebab hapusnya hak milik atas tanah tersebut jatuh kepada Negara yang sudah disebutkan dalam Pasal 27 bukan bersifat *limitatif* karena masih ada sebab-sebab lain yang menyebabkan hapusnya hak milik atas tanah. Hak milik juga dapat hapus dan menjadi tanah Negara apa bila bertentangan atau melanggar peraturan tentang *landreform* mengenai pembatasan maksimum kepemilikan tanah serta melanggar larangan kepemilikan tanah *absentee*.<sup>22</sup>

## 2.4 Hak Tanggungan

### 2.4.1 Pengertian Hak Tanggungan

Dalam Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah selanjutnya disebut UUHT 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. Selanjutnya dikatakan bahwa Hak Tanggungan merupakan satu kesatuan dengan tanah, dipergunakan untuk pelunasan tertentu, yang memberikan kedudukan kepada yang diutamakan kepada kreditor-kreditor lain

Dengan adanya definisi tersebut mengandung pengertian bahwa hak tanggungan identik dengan jaminan yang dibebankan atas tanah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah negara. Dengan lahirnya UUHT diharapkan menglahirkan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan atas tanah sebagai jaminan yang selama ini diketahui diatur dalam ketentuan Creditverband dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Lembaga jaminan atas tanah merupakan hak tanggungan itu sendiri.

---

<sup>22</sup> Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, . 2011. hlm. 66.

#### 2.4.2 Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Mengenai Subjek hak tanggungan diatur dalam Pasal 8 dan 9 UUHT. Dari ketentuan tersebut subjek dari hak tanggungan adalah subjek hukum yang terkait dengan pemberi hak tanggungan. Antara lain:

1. Pemberi hak tanggungan, hal ini terdapat pada Pasal 8 ayat (1) dan (2) UUHT. Pemberi hak tanggungan merupakan perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan.
2. Pemegang hak tanggungan, hal ini terdapat pada Pasal 9 UUHT yakni pemegang hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.

Sehubungan dengan subjek diatas, didalam UUHT juga mengatur objek hak tanggungan antara lain dijelaskan sebagai berikut

1. Menurut Pasal 4 ayat (1) hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna bangunan, dan hak guna usaha
2. Menurut Pasal 4 ayat (2) hak pakai atas tanah negara wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan hak pakai tersebut digunakan untuk keperluan pribadi atau usaha.
3. Objek hak atas tanah ditunjuk oleh Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun pada Pasal 27 yaitu
  - a. Rumah susun yang berdiri diatas tanah hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan negara lain
  - b. Hak milik atas satuan rumah susun dan bangunannya berdiri diatas tanah hak-hak diatas.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup>M. Arba, *Hukum agraria Indonesia*, Cetakan pertama Rawamangun, Jakarta: Sinar Grafika, 2015. hlm 214

### 2.4.3 Tata Cara Pemberian, Pendaftaran dan Hapusnya Hak Tanggungan

Pemberian hak tanggungan terdapat pada Pasal 10 UUHT yang mengungkapkan bahwa dalam pemberian hak tanggungan sebagai jaminan dalam pelunasan utang tertentu, merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian hutang . pemberian hak tanggungan wajib hadir sendiri, karena terdapat pada dasarnya pembebasan hak tanggungan wajib dilakukan oleh pemberi hak tanggungan yang bertindak atas objek hak tanggungan. Namun juga dapat dilakukan oleh pihak lain dengan membuat surat kuasa khusus di hadapan Notaris atau PPAT dengan akta otentik yang bentuknya diatur oleh Peraturan menteri Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1996. Pemberian hak tanggungan harus disertai dengan syarat :

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan
- b. Domisili para pihak
- c. Penunjukkan secara jelas utang yang dijamin
- d. Nilai tanggungan
- e. Uraian jelas mengenai objek hak tanggungan.<sup>24</sup>

Pasal 13 UUHT menerangkan bahwa setiap pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Persyaratan yang dimaksud dalam pendaftaran hak tanggungan sesuai Pasal tersebut ialah kelengkapan surat-surat atau dokumen bagi tanah yang sudah bersertifikat atas nama pemberi hak tanggungan, Tanah yang sudah bersertifikat sudah ada akta peralihan haknya dan belum didaftarkan ke atas nama pemberi hak tanggungan, sebagian tanah yang bersertifikat perlu dilakukan pemisahan, tanah bekas hak milik adat belum bersertifikat.

Hapusnya hak tanggungan dapat dilihat dari Pasal 18 UUHT dikarenakan berbagai sebab, antara lain:

---

<sup>24</sup> *Ibid.* hlm 216

- a. Hapusnya utang yang djamin, sebagai konsekuensi sifat *accessoir* hak tanggungan
- b. Dilepaskannya hak tanggungan oleh kreditor pemegangnya
- c. Pembersihan hak tanggungan yang bersangkutan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan tanah yang dijamin.

## **2.5 Rumah Susun**

### **2.5.1 Pengertian Rumah Susun dan Satuan Rumah Susun**

Pengertian rumah susun disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang rumah susun, yaitu 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. Pada rumah susun terdapat bagian yang dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang disebut satuan rumah susun.

Pengertian satuan rumah susun disebutkan dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No 20 Tahun 2011, yaitu rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Pengertian benda bersama disebutkan dalam Pasal 1 angka 6 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, yaitu benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah bersama. Pengertian tanah bersama adalah sebidang tanah atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.

### 2.5.2 Macam-Macam Rumah Susun

Ada berbagai macam rumah susun dan itu diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Macam-macam jenis rumah susun berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 yaitu :

1. Rumah Susun Umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
2. Rumah Susun Khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
3. Rumah Susun Negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat
4. Rumah Susun Komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapat keuntungan.<sup>25</sup>

## 2.6 Sertifikat Atas Rumah Susun

### 2.6.1 Pengertian Sertifikat Rumah Susun

Secara umum, pengertian sertifikat disebutkan dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak kepemilikan rumah susun, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing telah dibukukan di buku pertanahan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, terdapat bermacam-macam sertifikat, yaitu sertifikat hak atas tanah, sertifikat hak pengelolaan, sertifikat tanah wakaf, sertifikat hak milik atas satuan rumah susun dan sertifikat hak tanggungan. Sebagai tanda bukti kepemilikan rumah susun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atas tanah negara, hak guna bangunan atas hak pengelolaan, hak pakai atas tanah negara,

---

<sup>25</sup> Urip santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, cetakan pertama, Depok : Kencana, 2017. hlm 216

atau hak pakai atas tanah pengelolaan diterbitkannya sertifikat kepemilikan rumah susun.<sup>26</sup>

### 2.6.2 Macam-Macam Sertifikat Rumah Susun

Pada Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 menyebutkan ada berbagai macam sertifikat rumah susun, antara lain;

- a. Sertifikat Hak Kepemilikan Rumah Susun (SHKRS) / HGB Milik  
Sertifikat Hak Kepemilikan Rumah Susun yang selanjutnya disebut SHKRS merupakan sertifikat yang menandakan bahwa apartemen berdiri diatas lahan milik perorangan atau pengembang. Didalam SHKRS terdapat beberapa bagian yaitu buku tanah, surat ukur atas hak tanah, gambar denah lantai, pertelaan terkait besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- b. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun)  
Pengertian Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut SHM Sarusun disebutkan dalam pasal 1 angka 11 Undang-Undang No.20 Tahun 2011, yaitu tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun diatas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak pengelolaan.
- c. Sertifikat Kepemilikan Banguna Gedung (SKBG)  
Sebagai tanda kepemilikan atas rumah susun diatas tanah milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa diterbitkan Sertifikat Kepemilikan Banguna Gedung selanjutnya disebut SKBG rumah susun. Pengertian SKBG disebutkan dalam Pasal 1 angka 12 Undang-Undang No.20 Tahun 2011, yaitu tanda bukti kepemilikan rumah susun diatas barang milik negara/ daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.
- d. Sertifikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)  
Sertifikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah perjanjian yang tidak otentik antara penjual dan

---

<sup>26</sup>*Ibid.* hlm 224

pembeli property yang dikeluarkannya sebelum akta jual beli. Sertifikat ini penting sebagai kepemilikan rumah susun agar tidak beli orang lain dan sifatnya tidak mengikat dan hanya sebagai kesepakatan yang ditandai dengan penyerahan *downpayment* atau DP.<sup>27</sup>

e. Akta Jual Beli (AJB)

Proses jual beli satuan rumah susun yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun dilakukan melalui akta jual beli yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah yang berwenang.

---

<sup>27</sup> *Ibid.* hlm 225

## BAB 4. PENUTUP

### 4.1 Kesimpulan

1. Dengan adanya Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan telah memberikan kepastian hukum bahwa rumah susun dimungkinkan untuk dijadikan sebagai suatu objek Hak Tanggungan. Hal ini diatur didalam pasal 7 UU Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu :
  - a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
  - b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.
2. Bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik atas satuan rumah susun ialah bentuk Perlindungan Hukum Preventif, yaitu bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pemilik atas satuan rumah susun yang sudah memegang sertifikat atas satuan rumah susun atau biasa disebut SHMSRS. Para pemilik atas satuan rumah susun sudah mengantongi SHMSRS. Apabila nantinya sertifikat tanah beserta gedung rumah susun dibebani hak tanggungan dan terjadi eksekusi maka para pemilik atas satuan rumah susun yang sudah mengantongi SHMSRS tidak terpengaruh dengan hal tersebut karena SHMSRS sudah terpisah dengan sertifikat tanah beserta gedung rumah susun.

### 4.2 Saran

1. Sebelum akan membeli sebuah unit rumah susun sebaiknya masyarakat harus lebih mencari informasi terlebih dahulu terakit bangunan gedung rumah susun tersebut secara rinci dan lengkap. Contohnya informasi mengenai akan status hak tanah yang dimana

diatasnya dibangun rumah susun, fasilitas yang disediakan oleh pengembang untuk para penghuni, luas unit rumah susun yang akan didapatkan secara jelas dan rinci, memeriksa struktur dan bentuk bangunan dari rumah susun tersebut dsb. Hal ini dilakukan agar supaya nantinya masyarakat yang akan membeli rumah susun tersebut tidak menyesal dan tidak terjadi suatu hal yang tidak diinginkan.

2. Sebaiknya pemerintah mengatur lebih jelas lagi mengenai pembebanan hak tanggungan terhadap rumah susun. Dikarenakan di Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun (UURS Lama) didalam undang-undang tersebut disebutkan bahwa rumah susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri berdiri serta benda lainnya yang merupakan atau kesatuan dengan tanah tersebut dapat dijadikan jaminan hutang, sedangkan didalam Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 (UURS Baru) tidak disebutkan dan dijelaskan bahwa rumah susun beserta tanah tempat bangunan berdiri dapat dibebani hak tanggungan atau tidak. Sehingga hal ini dapat menimbulkan kebingungan bagi pihak pengembang apakah rumah susun beserta tanah tempat gedung itu berdiri dapat dibebani hak tanggungan atau tidak.

## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Buku :

- Andrian Sutendi, 2010, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Jakarta: Sinar grafika.
- Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, (selanjutnya disebut Adrian Sutedi II).
- Adrian Sutedi, 2011, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, . 2011.
- Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, 2015, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia.
- A.P. Parlindungan, 1990, *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah*, Mandar, Bandung.
- Arie S, Hutagalung, 1997, *Condominium dan Permasalahannya*, diktat.
- Asikin zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta.
- C.S.T Kansil, 1989, *pengantar ilmu hukum dan tata hukum Indonesia*, penerbit balai pustaka Jakarta.
- Farida Patitinggi, 2012, *Dimensi Hukum Pulau-pulau Kecil Di Indonesia*, Yogyakarta, Rangkang Education.
- G. Kartasapoetra, 1992, *Masalah Pertanahan Indonesia*, PT Bineka Cipta. Jakarta.
- M. Arba, 2015, *Hukum agraria Indonesia*, Cetakan pertama Rawamangun, Jakarta: Sinar Grafika.
- Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Peneliitian Hukum ( Edisi Revisi)*, Jakarta, Prenadamedia Group.

Phillipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya, PT. Bina Ilmu.

Satijipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press.

Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*. Sinar Grafika. Jakarta. (selanjutnya disebut Supriadi I).

Urip Santoso, 2017, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, cetakan pertama, Depok : Kencana.

## 2. Jurnal :

Ayu Fitria Febriani, “ *Kebijakan Kepemilikan Rumah Susun di Indonesia*”, faculty of law, Universitas Jember, Indonesia.

I Wayan Kartika Jaya Utama, “ Hak Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun Diatas Tanah Hak Guna Bangunan yang Berdiri Diatas Tanah Hak Milik Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa” Universitas Warmadewa, Denpasar, Bali, Indonesia.

Muschin, 2003 *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Surakarta, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret.

Rizal Bahrudin, “ *BATASAN RUMAH SUSUN YANG DIJADIKAN ANGUAN PADA BANK*”, Universitas Narotama, Surabaya, Indonesia.

Setiono, 2004, *Rule Of Law (Supremasi Hukum)*, Surakarta, Magister Ilmu Hukum Pasca Sarjana Univeristas Sebelas Maret.

Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum*, Cetakan ke 1 ( Yogyakarta: Universitas Atma Jaya, 2011).

### 3. Peraturan Perundang-Undangan :

Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang - Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1966 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Atas Tanah

Undang - Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.

### 4. Laman :

“ HOT PROPERTY: Pemilik Apartemen Grand Royal Panghegar Bandung Tuntut AJB” diakses tanggal 30 Januari 2020 Pukul 10.49 WIB.

<https://economy.okezone.com/read/2016/06/13/470/1414016/hot-property-pemilik-apartemen-grand-royal-panghegar-bandung-tuntut-ajb>

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online, diakses pada tanggal 9 September 2019. <https://kbbi.web.id/perlindungan>,

<https://iphincow.com/marcus-tullius-cicero/> diakses pada 3 Januari 2020