

ABSTRAKSI

Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka pemberian Hak Tanggungan adalah suatu pembebanan terhadap hak atas tanah dan yang benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dalam hal ini terhadap hak milik satuan rumah susun sebagai objeknya, yang dipergunakan untuk jaminan pelunasan suatu utang tertentu.

Dalam pembangunan rumah susun developer memerlukan modal yang didapatkan dari bank dengan menjaminkan tanah beserta bangunan yang akan ada di atasnya dalam hal ini dibebani dengan hak tanggungan. Dalam kasus yang diteliti oleh penulis cara pembayaran pembelian unit satuan rumah susun dapat melalui cara kredit pembiayaan apartemen melalui bank lain selain bank pemegang hak tanggungan.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris karena ingin mengkaji fakta yang terjadi di masyarakat untuk dikaitkan dengan norma hukum seperti pada peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Sengketa yang terjadi disebabkan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh developer dengan bank pemegang hak tanggungan dan menimbulkan bank pemegang hak tanggungan mengeksekusi tanah tersebut yang akhirnya menyebabkan pemilik satuan rumah susun tidak dapat menempati unit satuan rumah susun yang telah dibeli dan berimbas pada bank pemberi kredit pemilikan apartemen yang hanya memiliki jaminan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Hasil penelitian yang telah dilakukan dapat diperoleh kesimpulan bahwa: Pertama, lemahnya perlindungan bagi konsumen dan bank pemberi kredit pemilikan apartemen (KPA) karena banyaknya konsumen yang tidak mengetahui mengenai hak-haknya dan tidak adanya jaminan yang pasti bagi bank pemberi kredit pemilikan apartemen. Kedua, developer wajib memberikan ganti rugi atas wanprestasi yang telah dilakukannya yakni ganti rugi bagi bank pemegang hak tanggungan dan bank pemberi kredit pemilikan apartemen.

Kata Kunci: Perlindungan hukum, Hak tanggungan, Satuan Rumah Susun, Eksekusi.