

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI RUMAH SUSUN YANG
MENGUNAKAN FASILITAS KREDIT PEMILIKAN APARTEMEN
AKIBAT PUTUSAN PENUNDAAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG
TERHADAP PENGEMBANG RUMAH SUSUN**

(Jansen K. Ginting, 01659200047, Tesis, Magister Hukum Universitas Pelita Harapan, 2021)

ABSTRAK

Pembeli rumah susun merupakan konsumen yang memberi rumah susun dari Pengembang rumah susun yang didasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Pembeli rumah susun juga dapat mengikatkan dirinya dengan pihak bank melalui penggunaan fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen yang didasarkan pada Perjanjian Kredit Pemilikan Apartemen. Hubungan antara Pembeli rumah susun dengan Pengembang rumah susun dan bank menjadikan Pembeli rumah susun berkedudukan sebagai kreditor dari Pengembang rumah susun dan debitor dari bank. Kedudukan hukum Pembeli rumah susun sangat rentan mengalami kerugian, terutama apabila Pengembang rumah susun dinyatakan dalam keadaan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang karena di saat Pengembang rumah susun dinyatakan dalam keadaan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, maka hak Pembeli rumah susun atas serah terima satuan rumah susun akan tertunda selama paling lama 270 (dua ratus tujuh puluh) hari, sedangkan Pembeli rumah susun wajib melaksanakan pembayaran cicilan Kredit Pemilikan Apartemen kepada bank. Keadaan ini tidak mencerminkan keadilan kepada Pembeli rumah susun sebagai konsumen, sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Penulisan tesis ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Penelitian ini bersifat deskriptif analisis yang menggambarkan, memaparkan dan menjelaskan obyek penelitian secara obyektif yang berkaitan dengan permasalahan dan kemudian dilakukan analisis terhadap bahan hukum. Pendekatan yuridis adalah untuk melakukan pengkajian di bidang hukum, khususnya hukum perlindungan konsumen dengan menelaah peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perlindungan hukum konsumen dan hukum perbankan serta peraturan tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Pembeli rumah susun yang menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen akibat putusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang terhadap Pengembang rumah susun saat ini belum dilindungi, sehingga diperlukan pembentukan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur penundaan pembayaran cicilan kepada bank selama jangka waktu Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang terhadap Pengembang rumah susun sehingga Pembeli rumah susun tidak mengalami kerugian lagi di kemudian hari.

Buku : 51 (1993-2021).

Kata kunci : Pembeli rumah susun, Kredit Pemilikan Apartemen, Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Perlindungan Konsumen.

**LEGAL PROTECTION FOR FLAT BUYERS WHO USE APARTMENT
OWNERSHIP CREDIT FACILITIES DUE TO THE DECISION TO DELAY
DEBT PAYMENT OBLIGATIONS TO FLAT DEVELOPERS**

(Jansen K. Ginting, 01659200047, Thesis, Master of Law, Pelita Harapan University,
2021)

ABSTRACT

Buyers of flats are consumers who provide flats from the developer of flats based on the Sale and Purchase Binding Agreement. Buyers of flats can also tie themselves with the bank through the use of Apartment Ownership Credit facilities based on the Apartment Ownership Credit Agreement. The relationship between the buyer of the flats with the developer of the flats and the bank makes the buyer of the flats domiciled as a creditor of the developer of the flats and the debtor of the bank. The legal position of the buyer of flats is very vulnerable to loss, especially if the developer of the flats is declared in a state of delay in debt payment obligations because when the developer of the flats is declared in the existence of a delay in debt payment obligations, then the right of the buyer of the flats to the handover of the unit of flats will be delayed for a maximum of 270 (two hundred and seventy) days, while the buyer of flats must carry out the installment payment of Apartment Ownership Loans to the bank. This situation does not reflect fairness to the buyer of flats as consumers, as mandated in the Constitution of the Republic of Indonesia 1945 and Law No. 8 of 1999 on Consumer Protection. The writing of this thesis uses normative juridical research methods. This research is descriptive analysis that describes, describes and explains the object of research objectively related to the problem and then conducted an analysis of legal materials. The juridical approach is to conduct an assessment in the field of law, especially consumer protection law by reviewing laws and regulations related to the protection of consumer law and banking law and regulations on Insolvency and Delay of Debt Payment Obligations. Buyers of flats that use apartment ownership credit facilities due to the decision of Delay of Debt Payment Obligations to flat developers are currently not protected, so it is necessary to establish a Financial Services Authority Regulation that regulates the delay of installment payments to banks during the period of Delay of Debt Payment Obligations to flats Developers so that flat buyers do not experience losses again in the future.

Book: 51 (1993-2021).

Keywords: Buyers of flats, Apartment Ownership Credit, Debt Payment Obligation Delay, Consumer Protection