

PELINDUNGAN KONSUMEN DAN PELINDUNGAN BANK SELAKU KREDITUR ATAS SERTIPIKAT INDUK YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN

Oleh :

Rizki Ayu Natania¹, Ninik Darmini.²

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan mengkaji Pelindungan hukum bagi konsumen pada PPJB yang dibuat autentik atau dibawah tangan dan Pelindungan hukum bagi bank sebagai pihak kreditur preferen atas dasar perjanjian kredit dengan pengembang selaku debitur atas objek perbuatan hukum yang sama.

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif, dengan menggunakan data sekunder melalui studi kepustakaan untuk memperoleh bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Penelitian ini juga menggunakan narasumber untuk melengkapi data yang diperoleh dari studi kepustakaan. Penelitian ini bersifat deskriptif yakni penelitian yang bertujuan untuk mengembangkan masalah dari suatu fenomena, yang kemudian dihubungkan dengan teori dari suatu ilmu hukum.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa PPJB bawah tangan yang di Legalisasi atau bahkan di *waarmeking* oleh notaris ternyata dalam masyarakat umum telah cukup memberikan efek “jaminan atas kepastian hak” mereka dalam transaksi jual beli tanah dengan pengembang, apalagi jika PPJB tersebut adalah akta otentik yang dibuat oleh notaris. Konsumen yang mendasarkan pada PPJB, meski tidak ada perjanjian pinjam meminjam, jika ada gugatan kepailitan terhadap pengembang dengan objek tanah yang dibuat PPJB dalam kasus seperti ini kedudukan konsumen adalah sebagai kreditor konkuren. Bank selaku kreditur sebagai pemegang HT akan memiliki kedudukan istimewa dan diutamakan terhadap pelunasan utangnya oleh pengembang selaku debitur. Kedudukan HT berdasarkan kesepakatan yang telah dituangkan dalam perjanjian untuk dilaksanakan dengan suatu itikad baik oleh masing-masing pihak, dan berlaku sebagai undang-undang terhadap pihak-pihak yang memperjanjikannya dengan tidak bisa dibatalkan secara sepihak sampai maksud pemberiannya telah tercapai ataupun pokok perjanjian telah terpenuhi sehingga mengakibatkan pemberian HT sebagai perjanjian ikutannya menjadi hapus.

Kata Kunci: Pelindungan Konsumen, PPJB, Hak Tanggungan.

¹ Mahasiswa pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta. e-mail: kikiknatania@mail.ugm.ac.id.

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

PROTECTION OF CONSUMERS AND PROTECTION OF BANKS AS CREDITORS OF MASTER CERTIFICATES WHICH ARE ENCUMBERED WITH HAK TANGGUNGAN

Rizki Ayu natania³, Ninik Darmini.⁴

ABSTRACT

This study aims to identify and examine legal protection for consumers on sale and purchase agreement binding which is authenticated or underhanded and legal protection for banks as preferred creditors based on credit agreements with developers as debtors for the same legal act object.

This research is normative juridical research, using secondary data through literature study to obtain primary, secondary, and tertiary legal materials. This research also uses resource persons to complete the data obtained from the literature study. This research is descriptive, namely research that aims to develop a problem from a phenomenon, which is then connected with a theory from a legal science.

The results of this study indicate that underhand

PPJB which is legalized or even waarmeking by a notary turns out to be in the general public enough to provide a "guarantee for the certainty of rights" effect in their land sale and purchase transactions with developers, especially if the binding sale and purchase agreement is an authentic deed made by a notary. Consumers based on the binding sale and purchase agreement, even though there is no loan agreement if there is a bankruptcy lawsuit against the developer with the land object made. The bank as the creditor as the holder of the Hak Tanggungan will have a special position and prioritize the repayment of its debt by the developer as the debtor. The position of the Hak Tanggungan is based on the agreement that has been stated in the agreement to be carried out in good faith by each party and applies as a law to the parties who promised it cannot be canceled unilaterally until the purpose of the grant has been achieved or the principal of the agreement has been fulfilled. thus resulting in the granting of Hak Tanggungan as a follow-up agreement to be nullified

Keywords: Consumer Protection, Sale And Purchase Agreement Binding, Hak Tanggungan

³ Student in the Master of Notary, Faculty of Law, Gadjah Mada University, Yogyakarta. *e-mail:* kikiknatania@mail.ugm.ac.id

⁴ Lecturer at the Faculty of Law, Gadjah Mada University, Yogyakarta.