

ABSTRAK

Seiring dengan pertumbuhan penduduk yang semakin tinggi, kebutuhan akan tempat tinggal juga semakin tinggi. Namun karena keterbatasan lahan, kini mendapatkan tempat tinggal bukanlah suatu hal yang mudah. Seiring dengan perkembangan zaman diikuti dengan permasalahan yang muncul, maka dibangunlah sebuah apartemen atau rumah susun. Pembangunan rumah susun atau apartemen ini memiliki tujuan memenuhi kebutuhan masyarakat akan kebutuhan tempat tinggal. Dewasa ini, banyak juga masyarakat yang berlomba-lomba untuk memiliki rumah susun sebagai investasi maupun sebagai properti yang dapat dijaminkan.

Rumah susun dapat berdiri di atas tanah hak guna bangunan atas hak pengelolaan. Rumah susun tersebut juga dapat dijadikan suatu jaminan kredit dengan dibebankan hak tanggungan. Namun mengingat jangka waktu atas hak guna bangunan tersebut terbatas, maka timbul suatu masalah bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur apabila objek hak tanggungan tersebut telah habis jangka waktu hak guna bangunannya.

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah pendekatan yuridis empiris. Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah deskriptif analitis. Serta metode analisis yang digunakan adalah metode kualitatif yang menitikberatkan pada kedalaman data.

Dari hasil penelitian tersebut, dapat diketahui bahwa penjaminan rumah susun yang berdiri di atas hak guna bangunan atas hak pengelolaan adalah dengan cara pembebanan hak tanggungan, yang di mana dalam pembebanannya diperlukan izin tertulis dari pemegang hak pengelola. Sementara perlindungan hukum bagi kreditur apabila jangka waktu hak guna bangunan pada apartemen tersebut telah habis, kreditur dapat meminta jaminan tambahan berupa jaminan perorangan maupun jaminan fidusia kepada debitur.

Kata kunci : Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, Hak Guna Bangunan, Hak Pengelolaan, Eksekusi Hak Tanggungan