

Perlindungan hukum bagi pembeli apartemen terhadap peralihan hak atas satuan rumah susun dalam jual beli dengan pengembang

Harry Purnomo, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=85744&lokasi=lokal>

Abstrak

Pembangunan satuan rumah susun tersebut berasal dari kredit bank dan pihak pengembang menggunakan agunan berupa tanah yang di atasnya didirikan satuan rumah susun. Hal ini dapat menimbulkan kesulitan bagi pembeli jika pembeli melakukan pembayaran secara tunai (lunas) ataupun angsuran bertahap (tanpa kredit dan bank). Seharusnya pengembang segera menyelenggarakan akta jualbeli di hadapan PPAT dan menyerahkan sertipikat yang telah dipecahkan dari sertipikat induk kepada pembeli, akan tetapi hal tersebut tidak dapat dilakukan karena sertipikat masih menjadi agunan di bank. Karena itu timbul permasalahan tentang bagaimanakah perlindungan hukum bagi pembeli satuan rumah susun yang telah memenuhi persyaratan pembelian sedangkan peralihan hak belum terlaksana? Upaya hukum apakah yang dapat ditempuh oleh pembeli satuan rumah susun apabila pengembang menunda atau membatalkan peralihan hak atas satuan rumah susun yang dibelinya?.

Berdasarkan hasil penelitian lapangan dan analisis data dapat disimpulkan bahwa sebagai berikut pertama, bentuk perlindungan hukum bagi konsumen satuan rumah susun dalam proses peralihan hak atas satuan rumah susun dengan pengembang adalah dengan mencermati klausula-klausula yang tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang akan ditandatanganinya. Jadi konsumen mengetahui hak dan kewajibannya dengan jelas termasuk status unit satuan rumah susun yang akan dibelinya. Pembeli atau konsumen juga dapat melakukan tuntutan ke pengadilan atas tindakan pengembang yang melakukan wan prestasi karena terlantarnya proses peralihan hak atas satuan rumah susun padahal konsumen sudah beritikad baik untuk memenuhi persyaratan-persyaratan jual beli dengan pengembang. Untuk memberikan perlindungan hukum bagi konsumen satuan rumah susun tidak hanya pada proses peralihan hak atas satuan rumah susun dalam akta jual beli dengan pengembang, tetapi harus memberikan perlindungan secara keseluruhan baik dari segi fisik maupun yuridisnya (aspek hukum) termasuk peralihan hak atas satuan rumah susun yang dibelinya. Oleh karena itu Pemerintah harus bersikap tegas untuk melindungi kepentingan konsumen satuan rumah susun dalam peralihan hak atas satuan rumah susun.