PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI SATUAN RUMAH SUSUN

PUSPITA, AMANDA

Pembimbing : Dr. AGUS YUDHA HERNOKO, S.H., MH

SURETYSHIP AND GUARANTY ; CONDOMINIUM – LAW AND LEGISLATION

Copyright: @ 2008 by Airlangga University Library Surabaya

KKB KK-2 TMK 115 / 09 Pus p

Hubungan hukum yang terjadi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Non Hunian BG Junction adalah jual beli jadi dalam pembuatannya dibuat berdasarkan pasal 1457 BW yaitu PT. Sentral Supel Perkasa sebagai pihak penjual dan pihak pembeli yaitu perorangan atau badan hukum.

Apabila penjual dinyatakan wanprestasi maka tindakan yang dapat dilakukan pembeli berdasarkan pasal 1267 BW antara lain dengan melakukan gugatan kepada pihak penjual adapun gugatan tersebut berisi :

Pemenuhan (*nakoming*); atau

Ganti rugi (*vervangende vergoeding schadeloosstelling*); atau

Pembubaran, pemutusan atau pembatalan *(ontbinding*) atau

Pemenuhan ditambah ganti rugi pelengkap *(ontbinding en anvullend vergoeding).*

Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Nomor 11 / KPTS / 1994 tentang pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun maka perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pembeli apabila penjual wanprestasi adalah apabila penjual tidak dapat melaksanakan kewajiban, ternyata masih tidak terlaksana sama sekali, maka perikatan jual beli batal demi hukum dan kebatalan tidak perlu dimintakan keputusan pengadilan atau badan arbitrase. Penjual diwajibkan mengembalikan pembayaran uang yang telah diterima dari

pembeli dengan denda dan bunga setiap bulannya sesuai dengan suku bunga yang berlaku.

Dalam perjanjian pengikatan jual beli satyuan rumah susun dibedakan upaya hukum yang dapat dilakukan apabila penjual wanprestasi kecuali apabila pihak pertama melakukan kelalaian dan seluruh persyaratan untuk memperoleh hak milik atas satuan unit BG Junction telah terpenuhi maka untuk menyatakan pihak penjual melakukan wanprestasi maka pihak pembeli harus memberikan pernyataan lalai dengan memberikan jangka waktu. Apabila jangka waktu terlewati tetap tidak memenuhi maka pihak pembeli dapat memutuskan perjanjian dengan pemberitahuan secara tertulis kepada pihak penjual , dan pihak penjual wajib mengembalikan kerpada pihak kedua seluruh uang yang telah diterimam dari pihak pembeli tanpa disertai bunga dang anti rugi lainnya.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum ; Rumah Susun.