

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN AKIBAT WANPRESTASI DEVELOPER PROPERTI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) UNIT KONDOTEL

AHMAD BAIHAKI

ABSTRAK

PT. Tri Kurnia Sejahtera mengalami wanprestasi terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Sahid Cleveland Setiabudi Bandung. Dalam perjanjian tersebut, pada pasal 5 menjelaskan penyerahan bangunan akan diserahkan selambat-lambatnya pada Desember 2017. Sedangkan sampai saat ini belum ada dilakukannya pembangunan yg signifikan, sehingga sangat tidak mungkin pembangunan selesai atau ada pembangunan Kondotel ini dilakukan oleh pihak developer dan selesai sampai akhir 2017. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui perlindungan hukum bagi konsumen sebagai pembeli unit kondotel terhadap developer properti yang melakukan wanprestasi, serta ingin mengetahui bentuk ganti rugi yang dapat diberikan oleh developer properti kepada konsumen. Sedangkan metode yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian yang menekankan pada peraturan-peraturan hukum yang berlaku yang kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan. Dengan menggunakan pendekatan penelitian yuridis normatif, penelitian ini menghasilkan kesimpulan: Pertama, perlindungan hukum bagi konsumen sebagai pembeli unit kondotel terhadap developer properti yang melakukan wanprestasi telah diatur dalam Pasal 5 tentang Pembangunan Dan Penyerahan pada ayat 2 yang menjenkaskan bahwa jika pihak perusahaan belum dapat melakukan serah terima fisik sesuai perjanjian, maka pihak konsumen memberikan grace period selama 6 (enam) bulan. Apabila setelah pemberian grace period belum terpenuhi juga, maka pihak perusahaan akan dikenakan denda keterlambatan sebesar 10/100 (satu persimil) per hari dari jumlah harga pengikatan dengan maksimal denda sebesar 3% (tiga persen) dari harga pengikatan yang telah diterima oleh pihak perusahaan. Kedua, bentuk ganti rugi yang dapat diberikan oleh developer properti kepada konsumen dilakukan dengan 2 cara yaitu: Pertama, pihak PT. TKS melakukan pengembalian secara utuh nilai uang yang telah dibayarkan dengan cara angsuran bertahap sesuai kesepakatan oleh masing-masing pihak. Kedua, pengalihan pembelian unit dari Kondotel Sahid Cleveland Setiabudi Bandung ke unit Kondotel Sahid Eminence Ciloto Puncak dengan teknis pengalihan melalui penyesuaian harga unit Kondotel Sahid Eminence Ciloto Puncak.

Kata Kunci: Kondotel, Perlindungan Hukum, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

LEGAL PROTECTION FOR CONSUMERS DUE TO THE PERFORMANCE OF THE PROPERTY DEVELOPER IN THE CONDOTEL UNIT BINDING AGREEMENT

AHMAD BAIHAKI

ABSTRACT

PT. Tri Kurnia Sejahtera suffered a breach of contract in Agreement of Sale and Purchase Agreement (PPJB) Sahid Cleveland Setiabudi Bandung. On the agreement, Article 5 states that the delivery of the building will be handed over by no later than December 2017. Until now there has been no significant development, so it is very unlikely that the construction will be completed or the development of the Kondotel is done by the developer and finished until the end 2017. This research was conducted to determine the legal protection for consumers as kondotel units buyers of property developers who default, and want to find out the form of compensation that can be given by property developers to consumers. While the method used is the method of normative juridical approach is research that emphasizes the rules of applicable law which then followed by research on primary data in the field. By using the normative juridical research approach, this research take the conclusion: First, legal protection for consumers as Kondotel units to buy property developers to breach of contract has been stipulated in Article 5 on Development and Submission in paragraph 2 which states that if the company has not been able to perform physical handover according to the agreement, then the consumer giving grace period for 6 (six) months. If after grace period has not been fulfilled, the company shall be liable to a late fine of 10 / 00 (one permil) per day of the total price of binding with a maximum fine of 3% (three percent) of the binding price already received by the company. Second, the implementation of compensation for consumers is conducted in two ways: First, the PT. TKS refunds in full the value of the money paid in installments in stages according to the agreement by each party. Second, the transfer of unit purchase from Kondotel Sahid Cleveland Setiabudi Bandung to Kondotel Sahid Eminence Ciloto Puncak unit with technical transfer through unit price adjustment Kondotel Sahid Eminence Ciloto Puncak.

Keywords: Kondotel, Law Protection, Binding Sales Agreement.