



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

AHMAD BAIHAKI, S.Sos, S.H

1810622011

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
2021**



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

TESIS

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk
Memperoleh Gelar Magister Hukum**

AHMAD BAIHAKI

1810622011

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM

2021

PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya sendiri, dan semua sumber yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan benar.

Nama : Ahmad Baihaki, S.Sos, S.H
NRP : 1810622011
Tanggal : 25 Januari 2021

Bila mana di kemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan saya ini, maka saya bersedia dituntut dan diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Jakarta, 25 Januari 2021



Ahmad Baihaki, S.Sos, S.H

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TESIS UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademik Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Ahmad Baihaki, S.Sos, S.H
NRP : 1810622011
Program Studi : Ilmu Hukum

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Veteran Jakarta Hak Bebas Royalti *Non Ekselusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

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

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak bebas royalti ini Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta berhak menyimpan, mengalih dan mempublikasikan Tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di :

Pada Tanggal : 25 Januari 2021

Yang Menyatakan,



Ahmad Baihaki, S.Sos, S.H

PENGESAHAN

Tesis diajukan oleh :

Nama : Ahmad Baihaki, S.Sos, S.H

NRP : 1810622011

Program Studi : Ilmu Hukum

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

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Penguji dan Pembimbing serta telah diteliti di terima sebagai bahan persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Hukum, pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.

Dr. Beniharmoni Harefa, S.H, LLM
Ketua Penguji

Dr. Imam Haryanto, S.H., M.H
Penguji 1

Dr. Suherman, S.H, LLM
Penguji 2 / Pembimbing

Dr. H. Abdul Halim, M.Ag
Dekan

Dr. Beniharmoni Harefa, S.H, LLM
Kepala Program Studi

Ditetapkan di : Jakarta
Tanggal Ujian :



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 persen) 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.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia yang dilimpahkan-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan. Judul penulisan ini adalah ***“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN AKIBAT WANPRESTASI DEVELOPER PROPERTI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) UNIT KONDOTEL”*** Kelancaran proses penulisan Tesis ini berkat bimbingan, arahan, motivasi dan kerjasama yang amat besar dari berbagai pihak hingga terselesaikannya tesis ini. Selain itu, ucapan terima kasih serta apresiasi yang setinggi-tingginya oleh penulis yang disampaikan kepada :

1. Ibu Dr. Erna Hernawati, AK, CPMA, CA, selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.
2. Bapak Dr. Abdul Halim, M.Ag, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta. Terima kasih atas bimbingan, arahan, dukungan, dan masukan menyediakan waktu selama penulisan tesis.
3. Bapak Dr. Beniharmoni Harefa, S.H., LL.M., selaku kepala program studi Magister Hukum, Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran yang Berjiwa Muda dan sangat Energik, Kreatif dan Progresif dalam usahanya untuk mengembangkan sistem akademik Kegiatan Belajar Mengajar pada Program Studi Magister Hukum. Terima kasih atas waktu, kebijakan dan dukungan secara akademik selama penulisan Tesis ini.
4. Bapak Dr. Suherman, S.H., LL.M selaku dosen pembimbing yang selalu menjadi Suri Tauladan khususnya bagi Penulis dan Rekan-rekan Mahasiswa Magister Hukum Lainnya, karena tidak hanya memberikan bimbingan secara akademik yang meliputi pada substansi materi dan Teknis Penulisan Tesis kepada Penulis, namun Pembimbing juga sering support dan mengajakan dan bercerita tentang sekolah kehidupan setelah lulus Magister Hukum yang akan menghadapi tantangan lebih berat dan menguji ilmu hukum penulis di masyarakat khususnya dalam bidang profesi dunia Advokat. Terimakasih sudah sangat baik dan maksimal memberikan saran dan masukan ilmu hukumnya yang sangat bermanfaat kepada penulis selama proses penulisan Tesis ini.
5. Bapak Dr. Imam Haryanto, S.H., M.H, selaku dosen penguji yang selalu menjadi Suri Tauladan khususnya bagi Penulis dan Rekan-rekan Mahasiswa Magister Hukum Lainnya, karena tidak hanya menguji namun juga memberikan bimbingan secara akademik, memberikan support dan mengajakan dan bercerita tentang sekolah kehidupan setelah lulus Magister Hukum yang akan menghadapi tantangan lebih berat dan

menguji ilmu hukum penulis di masyarakat khususnya dalam bidang profesi dunia Advokat. Terimakasih sudah sangat baik dan maksimal memberikan saran dan masukan ilmu hukumnya yang sangat bermanfaat kepada penulis selama proses penulisan Tesis ini.

6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum khususnya Magister Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, yang telah memberikan ilmu kepada Penulis.
7. Ibu Yuli, Bapak Satino, Mas Dwi dan Para Pegawai/ Staf lainnya di Sekretariat Program Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta yang selama ini telah bekerja dengan sangat baik, Sabar dan Ramah dalam memberikan setiap pelayanan administrasi dan berbagai informasi seputar perkuliahan kepada para Mahasiswa Magister Hukum sehingga Penulis bisa lulus dengan Tepat waktu.
8. Kedua orang tua yang Penulis cintai dan hormati, atas semangat, doa dan curahan kasih sayangnya.
9. Rekan-rekan Mahasiswa Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta khususnya Keluarga Besar Angkatan semester Tahun 2018 khususnya Bang Indra Irawan, Bang Hasbullah Alimuddin Hakim, Bang Alex Pane, Bang Erik Raja Sianipar, Bang Ahmad Baihaki, Bang Tubagus Deni Sunardi, Bang Army Setyo Wibowo, Bang Irsyad, Bang Agus, Rahman, Wahyu Dwi Erlangga, Prima C. Tambunan, Rildo, Tangkas, Mba Mayang, Mba Dira, Bunda Parura Kristy dan Rekan lainnya yang telah berjuang bersama penulis baik dalam menempuh setiap jam perkuliahan untuk mencapai gelar Magister Hukum maupun kebersamaan diluar perkuliahan kampus serta banyak memberikan dukungan-dukungan positif kepada penulis.

Penulis menyadari bahwa penelitian Tesis ini masih jauh dari sempurna. Penulis berharap semoga penelitian Tesis ini dapat bermanfaat bagi Penulis pribadi, pihak terkait dan bagi pembaca pada umumnya, civitas akademika dan bagi para pihak yang membutuhkan referensi kepustakaan hukum.

Jakarta, 25 Januari 2021

(Ahmad Baihaki)

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN SAMPUL	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	iv
PENGESAHAN	v
ABSTRAK	vi
<i>ABSTRACT</i>	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
I.1 Latar Belakang	1
I.2 Perumusan Masalah	6
I.3 Ruang Lingkup Penulisan	6
I.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
I.5 Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual	8
I.6 Metode Penelitian	18
I.7 Sistematika Penulisan	20
BAB II TINJAUAN UMUM MENGENAI PERJANJIAN, PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DAN BENTUK GANTI RUGI.....	23
II.1 Sejarah Kurnia Land Group	23
II.2 Permasalahan dalam Pembangunan Unit Kondotel Sahid Cleveland Setiabudi Bandung	31
II.3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Unit Kondotel Sahid Cleveland Bandung	33
II.4 Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Properti dan Pengertian Perjanjian	39
II.5 Syarat Sahnya Perjanjian	49
II.6 Pengertian PPJB	59
II.7 Wanprestasi	62
II.8 Ganti Rugi	67
II.9 Pengertian Konsumen	71
II.10 Perlindungan Konsumen	74
II.11 Pelaku Usaha	79
II.12 Pengertian Kondotel	83
BAB III METODE PENELITIAN	87
III.1 Metode Penelian	87
III.2 Tipe Penelitian	87
III.3 Jenis Penelitian	88
III.4 Sumber Data	88
III.5 Metode Pengumpulan Data	88
BAB IV ANALISIS HUKUM BAGI KONSUMEN AKIBAT WANPRESTASI DEVELOPER PROPERTI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) UNIT KONDOTEL, BAGAIMANAN	

	PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DAN BENTUK GANTI RUGI YANG DAPAT DIBERIKAN	90
IV.1	Teori Perlindungan Hukum.....	90
IV.2	Teori Tanggung Jawab.....	92
IV.3	Teori Perlindungan Hukum dan Teori Tanggung Jawab terkait Perlindungan hukum bagi konsumen sebagai pembeli unit Kondotel terhadap developer properti yang melakukan wanprestasi.....	96
IV.4	Perlindungan Hukum dan Teori Tanggung Jawab terkait Bentuk Ganti Rugi yang dapat di berikan oleh Developer properti kepada Konsumen.....	107
	BAB V PENUTUP.....	116
V.1	Kesimpulan	116
V.2	Saran.....	117
	DAFTAR PUSTAKA.....	118
	RIWAYAT HIDUP	

DAFTAR TABEL

TABEL 1	XX
TABEL 2	XI

DAFTAR GAMBAR

GAMBAR 1.....	XX
GAMBAR 2.....	XI