

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI UNIT HUNIAN APARTEMEN BELMONT RESIDENCE

Oleh: Ivan Samudra

Intisari

Berkurangnya luasan lahan di kota-kota besar membuat harga tanah di kota besar melambung tinggi sehingga pelaku bisnis yang bergerak di bidang properti mulai mengubah produk penjualannya dari rumah tapak menjadi rumah susun atau apartemen. Pengembang sering kali ditemui telah melakukan penjualan terhadap unit apartemen sebelum bangunan apartemen selesai dibangun, sehingga menyebabkan diperlukannya perlindungan hukum bagi pembeli apartemen yang unit apartemennya masih belum selesai dibangun sehingga tidak menimbulkan kerugian kepada pihak pembeli apartemen, khususnya pada pembeli apartemen di Belmont Residence, Jakarta Barat.

Penulisan Hukum ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis alasan diperlukannya perlindungan hukum dan bentuk perlindungan hukum untuk pembeli unit apartemen Belmont Residence yang bangunan apartemennya masih belum selesai dibangun.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif empiris, yang dilakukan dengan cara menelaah data sekunder, dengan bahan penelitian yang diperoleh dari bahan pustaka melalui perpustakaan, dokumen-dokumen, peraturan perundang-undangan dan tulisan-tulisan lain yang ada hubungannya dengan permasalahan dan bahan primer yang diperoleh dari wawancara dengan responden dan kedua bahan penulisan tersebut dianalisis secara kualitatif.

Jual-beli terhadap unit apartemen yang belum selesai dibangun dilakukan karena adanya kebutuhan modal bagi pihak pengembang untuk melaksanakan pembangunan apartemen serta adanya keinginan pembeli untuk membeli unit apartemen dengan harga murah. Meski menguntungkan bagi kedua belah pihak, namun pihak pembeli tidak memiliki penguasaan terhadap unit apartemen yang dibeli karena objek perjanjian tersebut berupa barang yang masih akan ada. Adanya kemungkinan bagi pembeli unit apartemen untuk tidak terpenuhi haknya karena kelalaian pengembang seperti keterlambatan dalam penyerahan unit apartemen atau penyerahan unit apartemen yang memiliki kecacatan menjadikan diperlukannya perlindungan hukum bagi pembeli unit apartemen yang bangunan apartemennya belum selesai dibangun. Ketika terjadi keterlambatan penyerahan unit apartemen maka pihak developer wajib membayar denda kepada pembeli dan ketika unit apartemen yang diserahkan kepada pembeli memiliki kecacatan maka developer berkewajiban untuk memperbaiki kecacatan yang ada.

Kata kunci : Perlindungan Hukum, Jual Beli, Apartemen

LEGAL PROTECTION FOR BUYER WITH GOOD WILL IN SALES AND PURCHASE AGREEMENT OF BELMONT RESIDENCE APARTMENT

By: Ivan Samudra

Abstract

Decrease of land in big cities make the price of soil increasing rapidly which made the business actor in property changed their product from land house to high rise apartment. Developer often sell their apartment unit even before the building is completed therefore it would be necessary to give legal protection to apartment unit buyer. This legal protection is to prevent loss for apartment unit buyer, especially who bought Belmont Residence Apartment unit.

This Legal Writing aims to identify and analyze the reason why legal protection is needed for Belmont Residence Apartment unit buyer and the form of the legal protection itself.

This research uses normative empirical research, which is done by examining the secondary data, the research material obtained from library materials through the library, documents, legislation and other writings that have something to do with the problem and primary data from interview with respondent. Both data analyzed with qualitative method.

Sales and Purchase on apartment unit that has not yet build is committed because developer need more fund as the capital to build the apartment building and there's a demand of low price apartment from buyer. While this agreement give benefits to both parties, there's a possibility that buyers right not fulfilled such as developer can't finish the building on the estimated time or the developer give apartment unit that has defects to buyer. These are the reasons legal protection is needed for apartment unit buyer whose apartment is not yet completely built. When the developer didn't hand the apartment unit to the buyer until time, the developer has to give compensation money to the buyer and if the apartment unit has defects, the developer has obligation to fix the defects.

Keywords : Legal Protection, Sales and Purchase, Apartment