

AKIBAT HUKUM WANPRESTASI PERJANJIAN JASA INVESTASI KONDOMINIUM HOTEL

Oleh:
Cecilia Andriana Suwarno
I Gede Yusa

Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana

ABSTRACT

The title of this research is The Result of Tort Law Condominium Hotel Investment Services Agreement. The purpose of this study was to determine the implementation arrangements Condominium hotel investment services agreement and the legal consequences of default Condominium hotel investment services agreement. The method used is research is normative that legal research and researchers assess legal norms in the legislation. The conclusion of this study is the regulation for investment services agreement between the buyer and developer based on the Act Number 20 of 2011 on Flats and article 1313 Burgerlijk Wetboek, when there is a breach of the agreement will be set according to what has been stated in the commercial contract made by the two sides, if not regulated legal consequences of default agreement in terms of article 7 the Act Number 8 of 1999 on Consumer Protection. In this case when consumers are harmed.

Keywords : Condominium Hotel, Investment Services, Breach of Contract.

ABSTRAK

Judul penelitian ini adalah Akibat Hukum Wanprestasi Perjanjian Jasa Investasi Kondominium Hotel. Tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui pengaturan perjanjian jasa investasi kondominium hotel dan akibat hukum dari wanprestasi perjanjian jasa investasi kondominium hotel. Metode yang digunakan adalah penelitian ini adalah penelitian normatif yaitu penelitian hukum yang mengkaji dan peneliti norma-norma hukum dalam peraturan perundang-undangan. Kesimpulan penelitian ini adalah pengaturan perjanjian jasa investasi kondominium hotel antara pihak pembeli dan penjual didasari oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dan pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, manakala terjadi wanprestasi perjanjian akan diatur sesuai dengan apa yang telah tertera dalam kontrak komersial yang dibuat oleh dua belah pihak, bila tidak diatur akibat hukum wanprestasi perjanjian ditinjau dari pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Dalam hal ini manakala konsumen yang dirugikan.

Kata kunci : Kondominium Hotel, Jasa Investasi, Wanprestasi.

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam rangka mewujudkan upaya implementasi efektifitas penggunaan tanah di daerah yang padat penduduk, terutama di kota besar, tidak jarang kita menemukan konsep hunian dalam bentuk rumah susun.¹ Dalam Undang- Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, pada pasal 1 dikatakan bahwa pengertian rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang terstrukturkan secara fungsional baik secara horizontal maupun secara vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi bagian bersama, benda bersama, tanah bersama.

Salah satu bentuk rumah susun (rusun) adalah kondominium hotel (kondotel). Kondotel adalah konsep kepemilikan bersama atas bangunan, dalam hal ini bangunan tersebut adalah hotel yang dikelola oleh manajemen tertentu untuk mendapatkan keuntungan bersama. Kondotel ini sangatlah mudah ditemukan di Bali.

Namun, dalam praktiknya tidak jarang ditemukan pelanggaran atas kontrak komersial yang terjadi yang merugikan salah satu pihak yang posisinya lemah. Dalam hal ini pihak pemilik unit kondotel sebagai salah satu pihak dalam perjanjian jasa investasi kondotel sering dirugikan. Hal ini melanggar Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang mengatur mengenai hak konsumen yang tidak dipenuhi dalam penelitian ini.

1.2 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengembangkan pengetahuan khususnya terkait hukum perjanjian dalam mengetahui pengaturan perjanjian jasa investasi kondotel dan akibat hukum dari wanprestasi perjanjian jasa investasi kondotel berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

¹ Arie S. Hutagalung, 2007, *Kondominium dan Permasalahannya*, Cetakan Pertama, Badan Penerbit UI, Jakarta, Hal.1.

II. ISI MAKALAH

2.1 Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian normatif yaitu penelitian hukum yang mengkaji dan peneliti norma-norma hukum dalam peraturan perundang-undangan.² Dalam hal ini terkait peraturan perundang-undangan mengenai wanprestasi perjanjian jasa investasi dan perlindungan konsumen pembeli unit kondotel.

2.2 Hasil dan Pembahasan

2.2.1 Pengaturan Perjanjian Jasa Investasi Kondotel

Mengenai kondotel yang dapat dikatakan sebagai rumah susun, memiliki pengaturan hukum dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Kondotel pada hakikatnya merupakan hotel yang konsep kepemilikannya dimiliki bersama pertama-tama timbul atas dasar adanya kontrak komersial. Kontrak komersial dibuat sebagai sarana dalam hubungan bisnis yang disepakati para pihak secara khusus mengatur mengenai kepentingan-kepentingan yang bersifat privat, apabila dilanggar akan menimbulkan konflik hak dan kewajiban.³

Perjanjian yang timbul dari jual beli kondotel antara pihak penjual kondotel (developer) dengan pembeli adalah perjanjian pengikatan jual beli dan perjanjian jasa investasi. Kedua perjanjian tersebut bersifat sebagai perjanjian pokok yang berdiri sendiri dari kesepakatan kedua belah pihak sesuai dengan pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian jasa investasi tidak bersifat *accessoir* terhadap perjanjian pengikatan jual beli karena bila perjanjian pengikatan jual beli berakhir, perjanjian jasa investasi masih tetap berlaku selama tidak dihapuskan.

Perjanjian jasa investasi kondotel ini berisikan penunjukan yang dilakukan oleh pihak pembeli pada developer untuk melakukan segala sesuatu seperti melakukan persiapan, perubahan maupun perbaikan interior maupun eksterior untuk kepentingan hotel. Sehingga disini pihak pemilik kondotel tidak dapat menikmati sepenuhnya kondotel tersebut.

Pihak developer akan memberikan jatah inap maupun besar jumlah pembagian profit sesuai apa yang telah disepakati dengan pemilik unit sesuai

² Zainuddin Ali, 2015, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, Hal.24.

³ Yahman, 2016, *Cara Mudah Memahami Wanprestasi dan Penipuan dalam Hubungan Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, Hal.35.

dengan kontrak yang telah dibuat secara bersama-sama. Kontrak yang terjadi antara pembeli dengan developer juga harus seturut dengan syarat-syarat sahnya suatu kontrak dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2.2.2 Akibat Hukum Wanprestasi Perjanjian Jasa Investasi Kondotel

Pada umumnya perihal akibat hukum wanprestasi perjanjian jasa investasi kondotel akan diatur dalam kontrak komersial yang dibuat oleh kedua belah pihak beserta cara penyelesaiannya. Umumnya pihak yang dirugikan adalah pembeli dalam perjanjian kondotel ini karena pembeli bersifat terbatas sebagai pihak yang melakukan investasi, sedangkan developer adalah pihak yang menjalankan hotel beserta administrasinya.

Bila terkait akibat hukum wanprestasi perjanjian jasa investasi kondotel yang dilakukan oleh developer pada pembeli tidak diatur dalam kontrak, akibat hukum dapat ditinjau mengacu pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Wanprestasi yang sering terjadi dalam perjanjian jasa investasi kondotel adalah keterlambatan penyerahan profit, profit yang tidak sesuai dengan jumlah yang diperjanjikan dalam kontrak, dan juga kesulitan pengambilan jatah inap bagi pembeli selaku pemilik unit kondotel.

Dalam pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, konsumen berhak atas pemberian kompensasi, ganti rugi, dan/ atau penggantian apabila barang dan/ atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dengan terlebih dahulu melapor pada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.

III. KESIMPULAN

Pengaturan perjanjian jasa investasi kondotel antara pihak pembeli dan penjual didasari oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dan pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Akibat hukum wanprestasi perjanjian jasa investasi kondotel diatur sesuai dengan yang telah tertera dalam kontrak komersial yang dibuat oleh dua belah pihak, bila tidak diatur akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian tersebut maka

dapat dilakukan peninjauan dari pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

DAFTAR PUSTAKA

Buku- Buku:

Ali, Zainuddin, 2015, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.

Hutagalung, Arie, 2007, *Kondominium dan Permasalahannya*, Cetakan Pertama, Badan Penerbit UI, Jakarta.

Yahman, 2016, *Cara Mudah Memahami Wanprestasi dan Penipuan dalam Hubungan Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta.

Perundang-undangan:

Kitab Undang-undang Hukum Perdata, diterjemahkan dari *Burgerlijk Wetboek*, oleh R.Subekti dan R.Tjitrosudibio, 2009, Balai Pustaka, Jakarta.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.