

**PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP WANPRESTASI DALAM
PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI UNIT CONDOTEL PT.
SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT DI MATARAM CITY
YOGYAKARTA**



SKRIPSI

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT-SYARAT
MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU
DALAM ILMU HUKUM**

OLEH :

GREZYLIA BELA PERTIWI

NIM : 11340105

PEMBIMBING :

- 1. FAISAL LUQMAN HAKIM, S.H., M.Hum.**
- 2. LINDRA DARNELA, S.Ag., M.Hum.**

**PRODI ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
2015**

ABSTRAK

Condotel Mataram City Yogyakarta melakukan perjanjian terhadap para pihak pembeli condotel berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Perjanjian tersebut akan memberikan manfaat yang optimal bagi para pihak apabila menaati kewajiban sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati. Namun di tengah pelaksanaan perjanjian pihak Condotel Mataram City Yogyakarta memberikan surat pemberitahuan terhadap pihak konsumen dalam keterlambatan penyerahan unit condotel. Keterlambatan penyerahan unit condotel tersebut mengakibatkan wanprestasi yang dilakukan pihak Condotel Mataram City Yogyakarta, maka penulis melakukan penelitian dengan pihak Condotel Mataram City Yogyakarta dan pihak pembeli unit condotel dalam permasalahan, Bagaimana wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli unit condotel PT. Saraswanti Indoland Development di Mataram City Yogyakarta dan Bagaimana perlindungan konsumen terhadap penyelesaian sengketa akibat adanya wanprestasi perjanjian jual beli unit condotel PT. Saraswanti Indoland Development di Mataram City Yogyakarta.

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif-analitis yang digunakan untuk meneliti masalah-masalah yang membutuhkan studi dalam permasalahan tingkah laku konsumen dalam Perlindungan Konsumen terhadap Wanprestasi dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Unit Condotel PT. Saraswanti Indoland Development di Mataram City Yogyakarta.

Hasil penelitian didapat dengan adanya kemunduran penyerahan pembangunan unit Condotel Mataram City Yogyakarta yang menjelaskan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak Condotel Mataram City Yogyakarta, dimana pihak tersebut tidak melakukan kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikannya, sehingga menimbulkan kerugian yang dialami oleh konsumen. Maka dari itu, wanprestasi merupakan adanya salah satu pihak yang tidak dapat memenuhi kewajibannya atau melakukan kelalaian sehingga tidak dapat melakukan kewajibannya. Dalam aspek ini terdapatnya hubungan klausula antara wanprestasi dengan kerugian maka dari itu terdapatnya pelanggaran norma yang menyebabkan timbulnya kerugian. Perlindungan konsumen tidak dijelaskan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh pelaku usaha namun dalam BAB III Hak dan Kewajiban Konsumen Pasal 4 huruf h yang menjelaskan, hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya selanjutnya di dalam pasal 7 menerangkan tentang kewajiban pelaku usaha apabila pelaku usaha melakukan kelalaian terhadap perjanjian dan apabila pihak konsumen bersengketa maka sesuai dengan pasal 52 tentang tugas dan wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), pembeli unit Condotel Mataram City Yogyakarta dapat melaporkan ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dengan adanya tindakan yang dilakukan oleh pelaku usaha pihak Condotel Mataram City Yogyakarta yang menimbulkan kerugian terhadap konsumen.

Nama : Grezylia Bela Pertiwi

NIM : 11340105

Jurusan/Prodi : Ilmu Hukum

Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa skripsi yang berjudul: **Perlindungan Konsumen terhadap Wanprestasi dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Unit Condotel PT. Saraswanti Indoland Development di Mataram City Yogyakarta** adalah hasil karya pribadi atau laporan penelitian yang saya lakukan sendiri dan bukan plagiasi dari hasil karya orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam penelitian ini dan disebutkan dalam acuan daftar pustaka.

Apabila terbukti pernyataan ini tidak benar, maka sepenuhnya menjadi tanggung jawab penyusun.

Yogyakarta, 03 Juni 2015

Yang menyatakan,



Grezylia Bela Pertiwi
NIM. 11340105



SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal: Persetujuan Skripsi

Kepada

Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga
Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Setelah membaca, meneliti dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan sepenuhnya, maka kami berpendapat bahwa skripsi Saudari:

Nama : Grezylia Bela Pertiwi

NIM : 11340105

Judul : "Perlindungan Konsumen terhadap Wanprestasi dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Unit Condotel PT. Saraswanti Indoland Development di Mataram City Yogyakarta"

Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami berharap agar skripsi Saudari tersebut dapat segera dimunaqasyahkan. Untuk itu kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 03 Juni 2015
Pembimbing I

Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum.
NIP. 19790719 200801 1 012



SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal: Persetujuan Skripsi

Kepada

Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga
Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Setelah membaca, meneliti dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan sepenuhnya, maka kami berpendapat bahwa skripsi Saudari:

Nama : Grezylia Bela Pertiwi

NIM : 11340105

Judul : "Perlindungan Konsumen terhadap Wanprestasi dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Unit Condotel PT. Saraswanti Indoland Development di Mataram City Yogyakarta"

Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi Saudari tersebut dapat segera dimunaqasyahkan. Untuk itu kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 03 Juni 2015

Pembimbing II

Lindra Darnela, S.Ag.M.Hum.

NIP. 19790105 200501 2 003



PENGESAHAN SKRIPSI/TUGAS AKHIR

Nomor: UIN.02/K.IH-SKR/PP.00.9/271/2015

Skripsi dengan judul: **Perlindungan Konsumen terhadap Wanprestasi dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Unit Condotel PT. Saraswanti Indoland Development di Mataram City Yogyakarta**

Yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : Grezylia Bela Pertiwi
NIM : 11340105
Telah dimunaqasyah pada : Kamis, 11 Juni 2015
Nilai munaqasyah : A

Dan dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syariah dan Hukum, Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Tim Munaqasyah
Ketua Sidang

Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum.

NIP. 19790719 200801 1 012

Penguji I

Dr. Sri Wahyuni, S.Ag., SH., M.Hum.

NIP. 19770107 200604 2 002

Penguji II

Mansur, S.Ag., M.Ag.

NIP. 19750630 200604 1 001

Yogyakarta, 19 Juni 2015

UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

Fakultas Syariah dan Hukum

Dekan,



Dr.H. Syahid Mahmadah Hanafi, S.Ag., M.Ag.

NIP. 19670518 199703 1 003

MOTTO

Berani Bermimpi Menjadi Sukses
Berarti Telah Memegang Kunci Kesuksesan
Namun Teruslah Berusaha
Untuk Mencari Kunci Keberhasilan



PERSEMBAHAN

*Untuk yang selalu mendukung serta mendoakanku
dengan harapan serta penuh cinta dan kasih sayang
maka dengan penuh ikhlas ku persembahkan karya ini
sebagai ungkapan terima kasihku untuk :*

Papah Ir. Sumarso dan Mamah Heruwati
dan Adikku Dewi Inna Wati Noor Pilihan Amd. OS
Serta Keluarga dan Teman-Teman
yang selalu
Memberikan Semangat, Dukungan dan Do'anya

Dan
Almamaterku Tercinta
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah Rabbil 'alamin penulis ucapkan atas segala rahmat, hidayah, serta anugrah yang telah diberikan oleh Allah SWT. Dengan petunjuk dan bimbinganNya, penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul “Perlindungan Konsumen terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Unit Condotel PT. Saraswanti Indoland Development di Mataram City Yogyakarta” sebagai tugas akhir dalam perkuliahan di Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta. Shalawat serta salam selalu turunkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW sebagai suri tauladan bagi seluruh umat Islam termasuk Penulis.

Selama penulisan skripsi ini dan selama menuntut perkuliahan di Fakultas Syari’ah dan Hukum, Program Studi Ilmu Hukum, penulis banyak mendapat bantuan, motivasi, serta bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis akan menyampaikan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Drs. H. Akh. Minhaji, MA., Ph.D selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Dr. H. Syafiq Mahmadah Hanafi, M. Ag. selaku Dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

3. Ahmad Bahiej, S. H., M.Hum.selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum dan Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum. selaku Sekretaris Prodi Ilmu Hukum.
4. Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum. selaku pembimbing I, dan Linda Darnela, S.Ag., M.Hum., selaku pembimbing II, yang penuh kesabaran dalam memberikan bimbingan, pengarahan dan motivasi kepada penulis guna mencapai kebaikan maksimal dalam penulisan skripsi ini.
5. Dr. Sri Wahyuni S.Ag., SH., M.Hum., selaku penguji II dan Mansyur, S.Ag., M.Ag., selaku penguji III, yang telah memberikan bimbingan kepada penulis guna mencapai maksimal dalam penulisan skripsi ini.
6. Segenap Dosen Prodi Ilmu Hukum yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis selama perkuliahan.
7. Segenap karyawan TU Fakultas Syari'ah dan Hukum yang memberikan pelayanan terbaik serta kesabaran demi kelancaran segala urusan perkuliahan dan penulisan skripsi ini.
8. Terimakasih kepada dr. Asdi Yudiono dan Ibu Mei Helina selaku narasumber.
9. Papah Ir. Sumarso dan Mamah Heruwati tercinta, yang senantiasa mengiringi penulis dengan doa, harapan, nasihat, serta curahan kasih sayang yang telah diberikan selama ini.

10. Adikku Dewi Inna Wati Noor Pilihan Amd. OT, kakakku Alifian Hartanto, S.Agr., dan Ms. Eny Christiningsih S.Si,AAIK yang selalu memberikan semangat dan kasih sayangnya.
11. Teman-teman Prodi Ilmu Hukum 2011 serta teman-teman lain yang tak bisa saya sebutkan satu persatu. Meskipun kebersamaan kita hanya sementara, tapi kenangan itu akan kuingat selamanya
12. Terima Kasih kepada Rahmantio Aryo Damar SH., yang telah memberikan motivasi dan dukungannya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
13. Semua pihak yang terlibat dalam proses penyelesaian skripsi ini. Semoga Allah senantiasa memberikan pahala yang berlipat sebagai bekal kehidupan di dunia dan akhirat.

Yogyakarta, 3 Juni 2015

Grezylia Bela Pertiwi
11340105

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI I	iv
SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI II	v
PENGESAHAN SKRIPSI	vi
HALAMAN MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	4
D. Telaah pustaka.....	5
E. Kerangka Teori.....	7
F. Metode Penelitian	15

G. Sistematika Pembahasan	21
BAB II TINJAUAN UMUM MENGENAI PERJANJIAN.....	23
A. Tinjauan Perjanjian	23
1. Pengertian Perjanjian	23
2. Asas-Asas Perjanjian.....	26
3. Unsur-Unsur Perjanjian.....	30
4. Jenis-Jenis Perjanjian	31
5. Wanprestasi dan Akibatnya.....	35
6. Keadaan Memaksa (<i>Overmacht</i>).....	40
7. Hapusnya Perjanjian	41
B. Tinjauan Konsumen	42
1. Pengertian Konsumen	42
2. Hak dan Kewajiban Konsumen.....	43
3. Pelaku Usaha.....	46
BAB III GAMBARAN UMUM CONDOTEL MATARAM CITY	
YOGYKARTA	55
A. Tinjauan Umum mengenai Condotel Mataram City Yogyakarta ...	55
1. Pengertian Condotel	55
2. Tata Letak Geografis Condotel Mataram City Yogyakarta	56
3. Sejarah Berdirinya Condotel Mataram City Yogyakarta	56
4. Struktur Organisasi Condotel Mataram City Yogyakarta	57
B. Tinjauan Umum mengenai Konsumen.....	58

1. Gambaran Umum Konsumen.....	58
2. Tinjauan mengenai Perjanjian Jual Beli Unit Condotel Mataram City Yogyakarta	59
3. Hubungan Hukum Perjanjian antara Condotel Mataram City Yogyakarta dengan Konsumen	65

BAB IV ANALISIS PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP WANPRESTASI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI UNIT CONDOTEL DI MATARAM CITY YOGYAKARTA

A. Wanprestasi dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Unit Condotel PT. Saraswanti Indoland Development di Mataram City Yogyakarta	74
B. Perlindungan Konsumen terhadap Penyelesaian Sengketa akibat adanya wanprestasi Perjanjian Jual Beli Unit Condotel PT. Saraswanti Indoland Development di Mataram City Yogyakarta ..	82

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	90
B. Saran.....	91

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Condominium merupakan pembangunan dengan sistem sarana alternatif. Pentingnya pembangunan condominium memberikan efisiensi dalam penggunaan tanah yang dilakukan di daerah pemukiman wilayah kota. Pembangunan condominium dilakukan dengan pembangunan rumah yang tidak secara horizontal lagi melainkan di bangun secara vertikal atau disebut juga rumah susun. Pembangunan rumah susun dengan sistem condominium telah mendapat pengaturan dari segi hukumnya dengan diundangkan Undang-Undang Republik Indonesia No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Dewasa ini condominium tidak hanya digunakan untuk tempat tinggal saja melainkan digunakan untuk berinvestasi dengan berupa pembelian unit kamar yang nantinya unit kamar tersebut akan dipergunakan dan dipromosikan sebagai layaknya fungsi kamar hotel. Condominium tersebut berupa condominium hotel atau disebut juga condotel.

Periode tahun 2013-2015 pertumbuhan ekonomi di Yogyakarta khususnya dalam bisnis condotel tumbuh dengan sangat pesat dengan dibuktikan banyaknya berdiri bangunan condominium disetiap sudut tempat keramaian di pusat Yogyakarta yang nantinya akan berfungsi

sebagai hotel. Condotel-condotel yang telah tersebar di setiap sudut tempat keramaian Kota Yogyakarta mengakibatkan daya tarik sendiri bagi pihak konsumen untuk membeli unit kamar condotel sebagai sektor penginapan yang akan digunakan untuk para wisatawan yang berdatangan di Kota Yogyakarta.

Condotel Mataram City merupakan condotel yang pertama kali hadir di Yogyakarta. Salah satu kelebihan yang ditawarkan dalam pembelian condotel ini adalah pembeli dapat memiliki sertifikat hak milik strata title yang artinya hak milik tanahnya milik bersama atas unit condotel yang mereka beli. Setelah melakukan pembelian atas satuan unit kamar Condotel Mataram City para pembeli dan penjual condotel melakukan suatu perjanjian pembelian atas satuan condotel tersebut yang diwujudkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Perjanjian yang dilakukan pihak Condotel Mataram City Yogyakarta dengan pihak konsumen akan memberikan manfaat yang optimal bagi para pihak apabila menaati kewajiban sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati. Suatu perjanjian akan mengikat masing-masing pihak yang telah mengikatkan dirinya di dalam perjanjian sedangkan klausul yang tertuang di dalam perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi masing-masing pihak yang mengikatkan dirinya, namun di dalam implementasinya masing-masing pihak baik si penjual maupun pembeli sering tidak melakukan hal yang telah mereka perjanjikan di dalam perjanjian tersebut. Salah satu contohnya dalam

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara pihak Mataram City dan pihak pembeli unit condotel di dalam Pasal 6 (enam) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang menjelaskan penyerahan bangunan akan diserahkan selambat-lambatnya pada tanggal 31 Desember 2013. Akan tetapi pihak condotel memberikan surat pemberitahuan kepada pihak konsumen yang menjelaskan kemunduran penyerahan pembangunan yaitu tanggal 30 April 2014.

Kemunduran penyerahan pembangunan tersebut menjelaskan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak Condotel Mataram City Yogyakarta, dimana pihak tersebut tidak melakukan kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikannya, sehingga menimbulkan kerugian yang dialami oleh konsumen. Maka dari itu, wanprestasi merupakan salah satu pihak yang tidak dapat memenuhi kewajibannya atau melakukan kelalaian sehingga tidak dapat melakukan kewajibannya. Dalam aspek ini terdapatnya hubungan klausula antara wanprestasi dengan kerugian maka dari itu terdapatnya pelanggaran norma yang menyebabkan timbulnya kerugian.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penyusun memberikan jalan atas permasalahan tersebut dengan terwujudnya kontrak yang saling menguntungkan para pihak (*win-win solution contract*), di satu sisi memberikan kepastian hukum dan di sisi lain memberikan keadilan.¹

¹ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Yogyakarta: Laks Bang Mediatama, 2008), hlm.6.

Maka dalam penelitian ini, penulis melakukan penelitian keterpaduan asas dalam berkontrak dengan adanya kewajiban konsumen dengan keseimbangan dan keadilan dalam berkontrak dengan sebuah karya tulis yang berjudul “Perlindungan Konsumen terhadap Wanprestasi dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Unit Condotel PT. Saraswanti Indoland Development di Mataram City Yogyakarta”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli unit condotel PT. Saraswanti Indoland Development di Mataram City Yogyakarta ?
2. Bagaimana perlindungan konsumen terhadap penyelesaian sengketa akibat adanya wanprestasi perjanjian jual beli unit condotel PT. Saraswanti Indoland Development di Mataram City Yogyakarta ?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian
 - a. Untuk mengetahui wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli unit condotel PT. Saraswanti Indoland Development di Mataram City Yogyakarta.
 - b. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa akibat adanya wanprestasi terhadap perjanjian jual beli unit condotel PT. Saraswanti Indoland Development Mataram City Yogyakarta.
2. Kegunaan Penelitian
 - a. Kegunaan Teoritis

Dalam penelitian ini diharapkan dapat menjadi wacana pengetahuan adanya ilmu pengetahuan mengenai perlindungan konsumen terhadap wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli dan sebagai rujukan bagi penelitian sebelumnya.

b. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan memperkaya wawasan bidang hukum dalam informasi ilmiah atau literatur dalam kajian penelitian perlindungan konsumen.

D. Telaah Pustaka

Telaah pustaka merupakan data yang berbentuk informasi yang sebagai pembahasan masalah penelitian dari penelitian yang terkait sebelumnya. Penelitian yang menjadi topik literatur pembahasan mengenai perlindungan konsumen terhadap wanprestasi perjanjian jual beli. Maka literatur dalam penelitian sebelumnya menjadi tambahan mendukung diantaranya,

Skripsi yang disusun oleh Nataniel P. Nainggolan yang berjudul “Perlindungan Hukum PT. WOM Finance terkait adanya Wanprestasi dari Konsumen di Jakarta”,² skripsi ini menjelaskan upaya yang dilakukan oleh PT. WOM Finance Jakarta dalam rangka melindungi haknya dalam hal adanya wanprestasi oleh konsumen dan mekanisme penyelesaian sengketa

² Nataniel P. Nainggolan, “Perlindungan Hukum PT. Wom Finance terkait adanya Wanprestasi dari Konsumen di Jakarta”, *“Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, (2010).

pembiayaan yang dilakukan oleh PT. WOM Finance terkait wanprestasi dari konsumen.

Skripsi yang disusun oleh Rizki Yulangga yang berjudul “Wanprestasi dalam Perjanjian Kerjasama Pembenihan Jagung antara PT. Bisi dengan Kelompok Tani Ngudi Makmur dan Kelompok Tani Ngudi Mulyo Desa Bendo, Kecamatan Ponggok, Blitar”³, Skripsi ini menjelaskan mengenai terjadinya wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian pembenihan jagung antara PT. Bisi dengan kelompok tani dan penyelesaian perselisihan dalam hal terjadi wanprestasi antara PT. BISI dengan kelompok tani.

Skripsi yang ditulis oleh Hanif Junaedi Ady Putra yang berjudul “Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Perlengkapan Perkemahan Pada Outlet Merapi Adventure Di Kabupaten Sleman”⁴, skripsi ini membahas mengenai bentuk-bentuk wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa pada outlet merapi adventur dan upaya penyelesaian dalam hal terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa pada outlet Merapi Adventure di kabupaten sleman.

Skripsi yang disusun oleh Esa Setianingrum yang berjudul “Penyelesaian Wanprestasi dalam Plaksanaan Perjanjian Kerjasama antara

³ Rizki Yulangga, “Wanprestasi dalam Perjanjian Kerjasama Pembenihan Jagung Antara PT. Bisi Dengan Kelompok Tani Ngudi Makmur Dan Kelompok Tani Ngudi Mulyo Desa Bendo, Desa Bendo, Kecamatan Ponggok, Blitar,” *Skripsi* Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, (2014).

⁴ Hanif Junaedi Ady Putra, “Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Perlengkapan Perkemahan Pada Outlet Merapi Adventure Di Kabupaten Sleman,” *Skripsi* Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, (2014).

Pengelola dan Pengrajin mengenai Penggunaan Kavlig di Pasar Seni Gabusan Yogyakarta”.⁵ Menjelaskan tentang kualifikasi perjanjian kerjasama antara pengelola pasar seni gabusan dengan pengrajin dan bentuk-bentuk wanprestasi yang terjadi di dalam perjanjian kerjasama serta upaya penyelesaian wanprestasi.

Perbedaan permasalahan skripsi ini yang dibuat oleh penulis dengan judul Perlindungan Konsumen terhadap Wanprestasi dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Unit Condotel PT. Saraswanti Indoland Development di Mataram City Yogyakarta, ini mengkaji mengenai terdapatnya wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli unit condotel PT. Saraswanti Indoland Development di Mataram City Yogyakarta dan mengenai penyelesaian sengketa akibat adanya wanprestasi terhadap perjanjian jual beli unit condotel PT. Saraswanti Indoland Development di Mataram City Yogyakarta.

E. Kerangka Teori

1. Perjanjian atau Perikatan
 - a. Pengertian perjanjian

Pengertian perjanjian menurut pasal 1313 BW adalah Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.⁶

⁵ Esa Setianingrum, “Penyelesaian Wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama antara pengelola dan pengrajin mengenai penggunaan kavlig di pasar seni gabusan Yogyakarta” *Skripsi*, Universitas Gajah Mada Yogyakarta Tahun,(2012).

⁶ Sophia Hadyanto, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Sofmedia, 2011), hlm. 260.

Menurut Subekti memberikan definisi perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁷ Dan KRMT Tirtodiningrat berpendapat perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantar dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang.⁸

Maka perjanjian merupakan sesuatu hal yang dibuat dari pengetahuan yang memiliki suatu kehendak dari kedua belah pihak atau lebih dengan mencapai suatu tujuan dari yang disepakati.

b. Syarat Sahnya Perjanjian

Menurut pasal 1320 BW, untuk sahnya suatu perjanjian, perlu dipenuhi 4 (empat) syarat, diantaranya adalah :

- 1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- 3) Suatu hal tertentu.
- 4) Suatu sebab yang halal.⁹

Keempat unsur tersebut selanjutnya, dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang, digolongkan ke dalam :

⁷ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas dalam Kontrak Komersial*, hlm. 14.

⁸ *Ibid.*, hlm 14.

⁹ Sophia Hadyanto, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, hlm. 261.

- 1) Dua unsur pokok yang menyangkut subjek (pihak) yang mengadakan perjanjian (unsur subjektif), dan
- 2) Dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan objek perjanjian (unsur objektif).¹⁰

c. Unsur Perjanjian atau Perikatan

Dalam pengertian yang dikemukakan arti perjanjian yang dikemukakan oleh para ahli, maka terdapat 4 (empat) unsur perikatan, yaitu :

1) Hubungan Hukum

Hubungan hukum artinya perikatan yang dimaksudkan disini adalah bentuk hubungan hukum yang menimbulkan akibat hukum.

2) Bersifat Harta Kekayaan

Bersifat harta kekayaan artinya sesuai dengan tempat pengaturan perikatan di Buku III BW yang termasuk di dalam sistematika Hukum Harta Kekayaan (*vermogensrecht*), maka hubungan yang terjalin antar para pihak tersebut berorientasi pada harta kekayaan.

3) Para Pihak

Para pihak artinya dalam hubungan hukum tersebut melibatkan pihak-pihak sebagai subjek hukum.

¹⁰ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 93.

4) Prestasi

Prestasi artinya hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban-kewajiban (prestasi) kepada para pihaknya (prestasi-kontrak prestasi), yang pada kondisi tertentu dapat dipaksakan pemenuhannya, bahkan apabila diperlukan menggunakan alat negara.¹¹

d. Asas-Asas Hukum Kontrak

Menurut Mariem Darus Badruzaman dalam buku Muhammad Syaifuddin, mengemukakan pendapatnya bahwa asas-asas hukum kontrak mencakup :

- 1) Asas perjanjian yang sah adalah undang-undang.
- 2) Asas kebebasan berkontrak.
- 3) Asas konsensualisme.
- 4) Asas kepercayaan.
- 5) Asas kekuatan mengikat.
- 6) Asas persamaan hukum.
- 7) Asas keseimbangan.
- 8) Asas kepastian hukum.
- 9) Asas moral.
- 10) Asas kepatutan.¹²

¹¹ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak KomersialI*, hlm. 18.

¹² Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak*, (Bandung: Mandar Maju, 2012), hlm. 76.

2. Perlindungan Konsumen

a. Pengertian Konsumen

Undang-Undang Perlindungan Konsumen menjelaskan, Konsumen adalah setiap orang pemakai barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.¹³

Menurut Kotler, konsumen didefinisikan sebagai, *consumers are individuals and household for personal use, producers are individual and organization buying for the purpose of producing* (konsumen adalah individu dan kaum rumah tangga untuk tujuan penggunaan personal, produsen adalah individu atau organisasi yang melakukan pembelian untuk tujuan produksi).¹⁴

b. Hak-Hak Konsumen

Hak-hak konsumen secara khusus termuat dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sebagaimana tercantum dalam Pasal 4 yaitu :

- 1) Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/jasa.

¹³ Ade Maman Suherman, *Aspek Hukum dalam Ekonomi Global*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2002), hlm. 99.

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 99.

- 2) Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.
- 3) Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.
- 4) Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan.
- 5) Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.
- 6) Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen.
- 7) Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar, jujur, serta tidak diskriminatif.
- 8) Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang bagaimana mestinya.
- 9) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Hak-hak konsumen menurut John F.Kennedy adalah hak untuk memperoleh keamanan (*the right to be safety*), hak

memperoleh (*the right to be informed*), hak untuk didengar (*the right to be heard*), dan hak untuk memilih (*the right to choose*).¹⁵

Resolusi PBB No. 39/248 tahun 1985 mengemukakan beberapa hak konsumen, diantaranya adalah :

- 1) Perlindungan konsumen dari bahaya-bahaya terhadap kesehatan dan keamanannya.
- 2) Promosi dan perlindungan kepentingan sosial ekonomi konsumen.
- 3) Tersedianya informasi yang memadai bagi konsumen untuk memberikan kemampuan untuk melakukan pilihan yang tepat.
- 4) Pendidikan konsumen.
- 5) Tersedianya ganti rugi bagi konsumen.
- 6) Kebebasan untuk membentuk organisasi konsumen.¹⁶

c. Pelaku Usaha

Hak-hak konsumen sudah dijelaskan di aturan undang-undang perlindungan konsumen akan tetapi dalam kenyataannya konsumen tidak menyadari tentang adanya hak-hak konsumen. Namun dalam kewajibannya dalam undang-undang perlindungan konsumen para konsumen umumnya banyak memahami akan tetapi, tidak untuk mengikuti upaya perlindungan hukum sengketa

¹⁵ Ujang Sumarwan, *Perilaku Konsumen*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), hlm. 412.

¹⁶ *Ibid.*, hlm. 412.

perlindungan konsumen. Mereka hanya bisa mengeluhkan ke pelaku usaha tetapi apabila mereka gagal dalam penyampain mereka menghentikan proses tersebut, karena jarang para konsumen menuntut secara hukum.

Dalam pihak lain konsumen juga dibebani dengan kewajiban atau tanggungjawab terhadap pihak penjual atau pelaku usaha, dimana kewajiban konsumen meliputi :

- 1) Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang atau jasa, demi keamanan dan keselamatan.
- 2) Bertikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang atau jasa.
- 3) Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati.
- 4) Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.¹⁷

Menurut pasal 6 UUPK pelaku usaha menjelaskan hak pelaku usaha terhadap konsumen diantaranya :

- 1) Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.

¹⁷ Ade Maman Suherman, *Aspek Hukum dalam Ekonomi Global*, hlm.101.

- 2) Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen beritikad tidak baik.
- 3) Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.
- 4) Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- 5) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.¹⁸

F. Metode Penelitian

1. Sumber Data Penelitian

- a. Sumber data dalam penelitian ini menggunakan data primer yang akan diperoleh dari hasil penelitian lapangan yakni di Condotel Mataram City Yogyakarta.
- b. Data sekunder, yaitu dari data hasil penelitian kepustakaan yang berupa, buku-buku, surat kabar, makalah, arsip, dan dokumen-dokumen lainnya yang berhubungan dengan perlindungan konsumen. Data penelitian ini diawali dengan premis normatif, yang datannya juga diawali dengan data sekunder. Data sekunder terdiri dari 3 (tiga) bahan baku, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier sebagai berikut :

- 1) Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang mengikat¹⁹ berupa peraturan perundang-undangan yang

¹⁸ Tatik Suryani, *Perilaku Konsumen*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), hlm. 335.

berlaku dan ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas terdiri dari :

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - b) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
 - c) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
- 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan baku primer, seperti Rancangan Undang-Undang, hasil penelitian atau pendapat pakar hukum.²⁰ Buku karangan sarjana serta makalah-makalah yang berasal dari seminar terutama yang berkaitan dengan perlindungan konsumen.

- 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.²¹

¹⁹ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian*, Cetakan keenam, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012), hlm. 31.

²⁰ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm. 118.

²¹ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian*, Cetakan keenam, hlm. 32.

Adapun petunjuk yang dipakai dalam bahan hukum tersier terdiri dari :

- a) Kamus Hukum
- b) Kamus Bahasa Indonesia
- c) Kamus Inggris-Indonesia

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif-analisis, yaitu mendeskripsikan dan menganalisis perlindungan konsumen terhadap wanprestasi dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Unit Condotel PT. Saraswanti Indoland Development di Mataram City Yogyakarta.

3. Metode Pengumpulan Data

Di dalam penelitian, lazimnya jenis data dibedakan antara :

- a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama.
- b. Data Sekunder, antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, dan sebagainya.

Ciri umum data sekunder :

- a. Pada umumnya data sekunder dalam keadaan siap terbuat dan dapat dipergunakan segera.
- b. Baik bentuk maupun isi data sekunder, telah dibentuk dan diisi oleh peneliti-peneliti terdahulu, sehingga peneliti kemudian, tidak

mempunyai pengawasan terhadap pengumpulan, pengelolaan, analisis maupun konstruksi data.

c. Tidak terbatas oleh waktu dan tempat.²²

4. Lokasi Penelitian

Penelitian ini akan dilakukan di Condotel Mataram City Yogyakarta dan terhadap para pihak konsumen Condotel Mataram City Yogyakarta.

5. Alat dan Teknik Pengumpulan Data

Di dalam penelitian, pada umumnya dikenal 3 (tiga) jenis alat pengumpulan data, yaitu studi dokumen atau bahan pustaka, observasi, dan wawancara atau interview.²³

a. Dokumentasi

Memperoleh data adanya wanprestasi yang dilakukan Condotel Mataram City Yogyakarta terhadap para pelaku usaha/ konsumen atau investasi.

b. Metode Observasi

Observasi merupakan pengamatan yang mempelajari gejala-gejala disekitarnya. Tujuan utama dari penggunaan pengamatan sebagai sarana pengumpulan data peneliti adalah,

²² *Ibid.*, hlm. 30.

²³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan ketiga, (Jakarta: UI Press, 1981), hlm. 21.

- 1) Untuk mendapatkan data tentang perilaku manusia, sebagaimana adanya atau sebagaimana terjadi dengan sesungguhnya.
- 2) Untuk mendapatkan data perihal perilaku nyata di dalam prosesnya.
- 3) Untuk memberikan kemungkinan-kemungkinan baru, dalam mengadakan penelitian, yang mungkin tidak dikemukakan di dalam bahan pustaka.²⁴

Maka, metode ini berkaitan dengan gambaran umum tentang letak geografis meliputi keadaan lingkungan terhadap Condotel Mataram City Yogyakarta.

c. Metode Wawancara atau Interview

Metode wawancara atau interview adalah suatu kegiatan yang dilakukan untuk mendapatkan informasi secara langsung dengan mengungkapkan pertanyaan-pertanyaan kepada responden.²⁵

Dalam metode wawancara ini digunakan dengan kuesioner terhadap pelaku usaha/konsumen atau para investasi dengan metode perlindungan hukum terhadap konsumen.

²⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2010), hlm. 207.

²⁵ Hadari Nawai, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, (Yogyakarta: Gadjah Mada Press, 2003), hlm. 100.

6. Metode Analisis Data

Analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milihnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.²⁶

Dipihak lain, analisis data kualitatif prosesnya berjalan sebagai berikut:

- a. Mencatat yang menghasilkan catatan lapangan, dengan hal itu diberi kode agar sumber datanya tetap dapat ditelusuri.
- b. Mencari data dengan cara mengumpulkan, memilah-milah, mengklasifikasikan, mensintesiskan, membuat ikhtisar, dan membuat indeksinya.
- c. Berpikir, dengan jalan membuat agar kategori data itu mempunyai makna, mencari dan menemukan pola dan hubungan-hubungan, dan membuat temuan-temuan umum.²⁷

G. Sistematika Pembahasan

Bab pertama pendahuluan di dalam sub bab pertama disajikan tentang latar belakang permasalahan. Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka sub bab ke dua mengenai perumusaan masalah. Selanjutnya disajikan sub bab ketiga tujuan penelitian, sub bab keempat tentang telaah

²⁶ Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2012), hlm. 248.

²⁷ *Ibid.*, hlm. 248.

pustaka yang menguraikan sistematis mengenai hasil-hasil penelitian yang terdahulu. Pada sub bab kelima kerangka teoritik yang merupakan landasan teori dari penulisan skripsi. Dan sub bab keenam metode penelitian yang merupakan syarat mutlak dalam setiap penelitian, diantaranya adalah sumber data penelitian, sifat penelitian, metode pengumpulan data, lokasi penelitian, alat dan teknik pengumpulan data dan metode analisis data.

Bab kedua mengenai tinjauan umum mengenai perjanjian yang menjelaskan, tinjauan umum perjanjian dan tinjauan umum mengenai perlindungan konsumen.

Bab ketiga membahas gambaran umum Condotel Mataram City Yogyakarta, mengenai tinjauan umum mengenai Condotel Mataram City Yogyakarta dengan menjelaskan pengertian condotel, tata letak geografis Mataram City Yogyakarta, sejarah berdirinya Condotel Mataram City Yogyakarta, dan struktur organisasi Condotel Mataram City Yogyakarta dan menjelaskan mengenai tinjauan umum mengenai konsumen diantaranya gambaran umum konsumen, tinjauan perjanjian jual beli unit Condotel Mataram City Yogyakarta, dan menjelaskan hubungan hukum perjanjian antara Condotel Mataram City Yogyakarta dengan konsumen.

Bab keempat merupakan pembahasan hasil dari penelitian dengan menjawab rumusan masalah tentang terdapatnya wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli unit condotel PT. Saraswanti Indoland Development di Mataram City Yogyakarta dan perlindungan konsumen

terhadap penyelesaian sengketa akibat adanya wanprestasi perjanjian jual beli unit condotel PT. Saraswanti Indoland Development di Mataram City Yogyakarta.

Bab kelima penutup berisi tentang kesimpulan mengenai pokok-pokok permasalahan yang telah diuraikan sebelumnya dan saran-saran dari hasil penelitian dari jawaban rumusan masalah.



BAB V

PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan, maka terdapat kesimpulan sebagai berikut :

A. Kesimpulan

1. Keterkaitan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) unit Condotel Mataram City Yogyakarta dengan pihak konsumen pembeli condotel menimbulkan pihak yang wanprestasi dengan adanya keterlambatan penyerahan unit condotel yang disebabkan pihak PT. Saraswanti Indoland Development Condotel Mataram City Yogyakarta dengan dasar unsur-unsur wanprestasi yaitu dengan telah melaksanakan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan dan melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.
2. Rumusan perlindungan konsumen dalam penyelesaian sengketa akibat adanya wanprestasi perjanjian jual beli unit condotel PT. Saraswanti Indoland Development di Mataram City tidak dijelaskan tentang adanya wanprestasi yang dilakukan pelaku usaha namun dalam BAB III Hak dan Kewajiban Konsumen Pasal 4 huruf h yang menjelaskan, hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya. Dalam Pasal 7 Undang-Undang Perlindungan Konsumen menjelaskan adanya kewajiban

pelaku usaha dalam memberikan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian. Maka pihak konsumen dapat melaporkan terhadap Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) sesuai dengan ketentuan Pasal 52 Undang-Undang Perlindungan konsumen tentang tugas dan wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).

B. Saran

1. Konsumen perlu adanya peran aktif dalam hak konsumen untuk memperoleh hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur dari perjanjian yang telah dibuat oleh pelaku usaha dengan pihak konsumen.
2. Adanya peningkatan upaya perlindungan terhadap konsumen terutama dalam hal penerapan wanprestasi yang dapat merugikan konsumen sehingga dalam pelaksanaan perjanjian yang dilakukan oleh pihak pelaku usaha memiliki kehati-hatian dalam pelaksanaan perjanjian yang telah dibuat dan para pihak yang berkepentingan memiliki kedudukan seimbang secara ekonomi maupun sosial.

DAFTAR PUSTAKA

- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010).
- ..., *Pengantar Metode Penelitian*, Cetakan keenam, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012).
- Az. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Djadit Media, 2006).
- Badruzaman, Mariam Darus, *Kompilasi Hukum Perikatan (Dalam Rangka Memperingati Masa Purna Usia 70 Tahun)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001).
- ..., *Perjanjian Baku (Standard) Perkembangan di Indonesia*, (Bandung: Alumni, 1980).
- Berkatulah, Abdul Halim, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Bandung: Nusa Media, 2008).
- C.S.T. Kansil dan Christine S.T Kansil, *Hukum Perdata (Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata)*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2007).
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Cetakan Kedua (Jakarta: Balai Pustaka, 1989).
- Hadyanto, Sophia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Sofmedia, 2011).
- Harahap, M. Yahya, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986).
- Hernoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Yogyakarta: Laks Bang Mediatama, 2008).
- <http://mataramcity.com/about>, akses 09 April 2015.
- <http://saraswanti.com/subsidiary/pt-saraswanti-indoland-development>, akses 09 April 2015.
- J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991).
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, (Yogyakarta: Liberty, 2005).

- Miru, Ahmadi dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005).
- Moleong, Lexy J., *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2012).
- Muhammad, Abdul Kadir, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Adhitya Bakti, 1990).
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003).
- ..., *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: PT Grafindo Persada, 2002).
- Nainggolan, Nataniel P., “Perlindungan Hukum PT. Wom Finance terkait adanya Wanprestasi dari Konsumen di Jakarta, “*Sekripsi*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, (2010).
- Nawai, Hadari, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, (Yogyakarta: Gadjah Mada Press, 2003).
- Nitisusastro, Mulyadi, *Perilaku Konsumen (Dalam Prespektif Kewirausahaan)*, (Bandung: Penerbit Alfabeta, 2012).
- Prodjodikoro, Wirjono, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Jakarta: Sumur Bandung, 1981).
- Putra, Hanif Junaedi Ady, “Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Perlengkapan Perkemahan Pada Outlet Merapi Adventure Di Kabupaten Sleman,“ *Skripsi* Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, (2014).
- Salim H.S., *Hukum Kontrak (Teori dan Pratik Penyusunan Kontrak)*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2011).
- Santoso, Djohari dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, (Yogyakarta: Perpustakaan Fak. Hukum Universitas Islam Indonesia, 1989).
- Setianingrum, Esa, “Penyelesaian Wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama antara pengelola dan pengrajin mengenai penggunaan kavlig di pasar seni gubusan Yogyakarta” *Skripsi*, Universitas Gajah Mada Yogyakarta Tahun,(2012).
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2010).

- ..., *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan ketiga, (Jakarta: UI Press, 1981).
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada, 1982).
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Inter Masa, 2002).
- ..., *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 2001).
- ..., *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan ke-31, (Jakarta: Intermasa, 2003).
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Kencana, 2004).
- Suherman, Ade Maman, *Aspek Hukum dalam Ekonomi Global*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2002).
- Sumarwan, Ujang, *Perilaku Konsumen*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011).
- Suparmi, Niniek, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1991).
- Suryani, Tatik, *Perilaku Konsumen*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012).
- Syahmin, *Hukum Kontrak Internasional*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006).
- Syaifuddin, Muhammad, *Hukum Kontrak*, (Bandung: Mandar Maju, 2012).
- Wawancara oleh Konsumen, Dokter, Yogyakarta, Tanggal 15 April 2015.
- Wawancara oleh Konsumen, Dokter, Yogyakarta, Tanggal 17 April 2015.
- Wawancara oleh Mei Helina, Wiraswasta, Yogyakarta, Tanggal 10 Mei 2015.
- Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani, *Hukum tentang Perlindungan Konsumen, Hukum tentang Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2001).
- ..., *Hukum tentang Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2003).
- Yulangga, Rizki, "Wanprestasi dalam Perjanjian Kerjasama Pembenuhan Jagung Antara PT. Bisi Dengan Kelompok Tani Ngudi Makmur Dan Kelompok Tani Ngudi Mulyo Desa Bendo, Desa Bendo, Kecamatan Ponggok, Blitar," *Skripsi Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta*, (2014).

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : dr Asdi Yudiono
Pekerjaan : Dokter
Alamat : Jalan Masjid No.3 Pakualaman. Yogyakarta

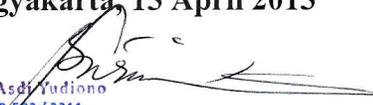
Menerangkan bahwa nama di bawah ini:

Nama : Grezylia Bela Pertiwi
NIM : 11340105
Alamat : Komp. Giri Mekar Permai Blok A No. 40 Bandung
Pendidikan : S1

Telah melakukan wawancara dengan saya pada tanggal 15 April 2015 bertempat di Jalan Masjid No.3 Pakualaman, Yogyakarta guna melengkapi data skripsi yang berjudul "PERLINDUNGAN KONSUMEN ATAS PERJANJIAN BAKU JUAL BELI UNIT CONDOTEL DI MATARAM CITY YOGYAKARTA"

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 15 April 2015


Dr. Asdi Yudiono
SIP. 503/23311
JL. MASJID 3 PAKUALAMAN YK
PH. (0274) 512804 / 585501
HP. 08135774444
dr. Asdi Yudiono

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : MEI HELINA
Pekerjaan : WIRASWASTA
Alamat : Griya Arga Permai blok DD-9 . Yogyakarta .

Menerangkan bahwa nama dibawah ini :

Nama : Grezylia Bela Pertiwi
NIM : 11340105
Alamat : Komp. Giri Mekar Permai Blok A. No.40 Bandung
Pendidikan : S1

Telah melakukan wawancara dengan saya pada tanggal 10 Mei 2015 bertempat di Griya Arga Permai Blok DD/9 Kwarasan Yogyakarta guna melengkapi data skripsi yang berjudul "PERLINDUNGAN KONSUMEN ATAS PERJANJIAN BAKU JUAL BELI UNIT CONDOTEL DI MATARAM CITY YOGYAKARTA"

Demikian surat keterangan ini dibuat guna digunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 10 Mei 2015



Mei Helina



PT. SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT

Jl. Palagan Tentara Pelajar Km. 7, Yogyakarta 55581
Phone : 62 - 274 - 446 2345 ; Fax. : 62 - 274 - 888 800

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI UNIT CONDOMINIUM HOTEL (CONDOTEL) No. 002/SID-MC/VII/2012

Perjanjian Pengikatan Jual Beli unit condotel ini dibuat dan ditandatangani di Yogyakarta, pada hari Selasa, tanggal 17 (tujuh belas), bulan Juli, tahun 2012 (dua ribu dua belas), oleh :-

1. Nama : BOGAT AGUS RIYONO, DRS.,M.Sc.,Ak, -----
Alamat : POGUNG BARU A/5 SINDUADI, MLATI, SLEMAN, DIY. -----
Nomor KTP : 340406.130865.0001 -----

Dalam hal ini bertindak dalam kedudukannya sebagai Direktur Utama dari dan demikian sah mewakili direksi perseroan, oleh karena itu untuk dan atas nama kepentingan perseroan terbatas "PT. SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT" berkedudukan di Yogyakarta, sebagai penjual, dan untuk selanjutnya di sebut "PIHAK PERTAMA". -----

2. Nama : ASDI YUDIONO -----
Alamat : JL. MASJID NO. 3, RT. 040 RW. 009 PAKUALAMAN, YOGYAKARTA. -----
Nomor KTP : 347111.090667.0001 -----

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri sebagai pembeli, dan selanjutnya disebut "PIHAK KEDUA". -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua masing-masing dalam kedudukannya tersebut di atas terlebih dahulu menerangkan: -----

- ◆ Bahwa Pihak Pertama adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang properti yang membangun condotel dengan nama jual "MATARAM CITY" beserta fasilitas dan prasarannya. -----
- ◆ Bangunan Mataram City terdiri dari dua tower yaitu, tower A dan tower B. -----
- ◆ Pihak Kedua telah sepakat untuk melakukan pemesanan kepada Pihak Pertama untuk membeli unit condotel yang terletak pada tower A. -----
- ◆ Bahwa Mataram City tersebut sedang dalam proses pembangunan, maka saat ini surat bukti kepemilikan atau Sertifikat Hak Milik Strata Title atas unit-unit condotel tersebut belum dapat diproses sehingga jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah belum dapat dilaksanakan. -----

Terkait dengan apa yang diuraikan di atas, Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah setuju untuk melangsungkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli unit condotel tersebut dengan syarat dan ketentuan yang mengikat para pihak tersebut, sebagai berikut: -----

[Handwritten signature]
1



PT. SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT

Jl. Palagan Tentara Pelajar Km. 7, Yogyakarta 55581
Phone : 62 - 274 - 446 2345 ; Fax. : 62 - 274 - 888 800

PASAL 1 OBYEK JUAL BELI

- 1.1. Pihak Pertama dengan ini berjanji dan mengikatkan diri kepada Pihak Kedua untuk menjual unit condotel di kemudian hari dan pada waktunya menyerahkan kepada Pihak Kedua apabila semua kewajiban/persyaratan dalam perjanjian ini telah dipenuhi oleh Pihak Kedua, dan Pihak Kedua dengan ini berjanji dan mengikatkan diri kepada Pihak Pertama untuk membeli dan pada waktunya menerima dari Pihak Pertama berupa unit condotel, dengan identitas sebagai berikut: _____

Tower : A _____
Type : Deluxe _____
Lantai : 10 (sepuluh) _____
Nomor Unit : 07 (nol tujuh) _____
Luas Unit Semi Gross : 34 M² (tiga puluh empat meter persegi) _____
Propinsi : Daerah Istimewa Yogyakarta _____
Kabupaten : Sleman _____
Kecamatan : Ngaglik _____
Kelurahan : Sariharjo _____

Keadaan letak unit condotel dan fasilitas bersama serta spesifikasi bangunan telah diketahui dan disetujui oleh Pihak Kedua sesuai dengan Denah Bangunan, Denah Lantai, Spesifikasi Bangunan, dan Spesifikasi Material dan Kelengkapan Unit yang dipesan yaitu Lampiran I, Lampiran II, dan Lampiran III, yang merupakan satu kesatuan dengan perjanjian ini. _____

- 1.2. Jika karena sesuatu hal kemudian terjadi perubahan nomor unit, maka sepanjang perubahan tersebut tidak menimbulkan perubahan letak dan posisi dengan bagian bersama yang ada, Pihak Kedua akan menerima nomor yang baru sebagai nomor unit condotel yang dibelinya. _____
- 1.3. Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat bahwa apabila terdapat perbedaan antara luasan riil unit condotel yang dibeli dengan luasan yang tercantum dalam surat ukur pada Sertifikat Hak Milik Strata Title yang tidak melebihi 10% (sepuluh persen) dari luasan unit condotel yang dibeli maka tidak akan diperhitungkan. Kemudian apabila terdapat selisih lebih dari 10% (sepuluh persen) dari luasan unit condotel yang dibeli, maka para pihak sepakat akan mengadakan perhitungan secara proporsional dengan harga jual beli unit condotel dalam perjanjian ini. _____



PT. SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT

Jl. Palagan Tentara Pelajar Km. 7, Yogyakarta 55581
Phone : 62 - 274 - 446 2345 ; Fax : 62 - 274 - 888 800

PASAL 2 HARGA JUAL BELI

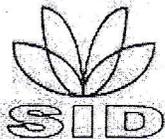
- 2.1. Harga jual beli unit condotel disetujui bersama oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua:-
- | | |
|-----------|---|
| Sebesar | : Rp. 581.400.000,00 |
| PPn 10% | : Rp. 58.140.000,00 |
| Jumlah | : Rp. 639.540.000,00 |
| Terbilang | : Enam Ratus Tiga Puluh Sembilan Juta Lima ratus empat puluh ribu rupiah. |

Untuk selanjutnya disebut sebagai "Harga Pengikatan Jual Beli".

- 2.2. A. Harga pengikatan jual beli tersebut pada butir 2.1 pasal ini termasuk: -----
- Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10% (sepuluh persen). Apabila dikemudian hari pemerintah menaikkan tarif PPN sedangkan Pihak Kedua belum membayar lunas seluruh harga Jual beli maka Pihak Kedua wajib membayar selisih kenaikan PPN dari sisa angsuran/pembayaran. -----
 - Surat Ijin Mendirikan Bangunan induk (IMB induk). -----
 - Asuransi atas unit condotel sampai Berita Acara Serah Terima ditandatangani kedua pihak. -----
- B. Harga Pengikatan Jual Beli tersebut pada butir 2.1 pasal ini belum termasuk: -----
- Pajak Pertambahan Nilai Barang mewah (PPn BM); jika ada. -----
 - Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sejak penyerahan unit condotel oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua. -----
 - Biaya akta pertelaan dan pemisahan. -----
 - Pemecahan Sertifikat Hak Milik atas satuan unit condotel Strata Title. -----
 - Akta Pengikatan Jual Beli yang dilegalisasi notaris. -----
 - Biaya Peralihan hak sebagai berikut: -----
 - Biaya jasa dan akta notaris/PPAT; -----
 - Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB); -----
 - Biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP); -----
 - Biaya balik nama SHM Strata Title. -----
 - Asuransi atas unit condotel setelah Berita Acara Serah Terima ditandatangani kedua pihak. -----
 - Pajak dan kewajiban lain yang timbul berdasarkan keputusan pemerintah. -----

PASAL 3 CARA PEMBAYARAN

- 3.1. Harga pengikatan jual beli tersebut pada butir 2.1 dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dengan ketentuan sebagaimana sebagai berikut: -----



PT. SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT

Jl. Palagan Tentara Pelajar Km. 7, Yogyakarta 55581
Phone : 62 - 274 - 446 2345 ; Fax : 62 - 274 - 888 800

- a. Tanda Jadi sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) pada tanggal 18 (delapan belas) bulan Maret tahun 2012 (dua ribu dua belas).
 - b. Angsuran ke-1 sebesar Rp. 16.318.000,00 (enam belas juta tiga ratus delapan belas ribu rupiah) pada tanggal 25 (dua puluh lima) bulan Maret tahun 2012 (dua ribu dua belas).
 - c. Angsuran ke-2 sampai dengan ke-6 sebesar Rp. 21.318.000,00 (dua puluh satu juta tiga ratus delapan belas ribu rupiah) sejak tanggal 25 (dua puluh lima) bulan April tahun 2012 (dua ribu dua belas) sampai dengan tanggal 25 (dua puluh lima) bulan Agustus tahun 2012 (dua ribu dua belas).
 - d. Angsuran ke-7 sebesar Rp. 32.000 (tiga puluh dua ribu rupiah) pada tanggal 25 bulan Agustus tahun 2012 (dua ribu dua belas).
 - e. Sisa harga pengikatan jual beli sebesar Rp. 511.600.000,00 (lima ratus sebelas juta enam ratus ribu rupiah) akan dibayarkan oleh Pihak Kedua dengan cara Kredit Pemilikan Apartemen melalui Bank Mandiri.
- 3.2 Syarat-Syarat Pembayaran:
- a. Setiap pembayaran uang muka dan angsuran yang dilakukan Pihak Kedua hanya dapat dianggap sah apabila telah diberikan tanda bukti penerimaan (pembayaran) dari Pihak Pertama.
 - b. Pembayaran dengan menggunakan cek atau bilyet giro hanya dapat dianggap sah setelah dicairkan atau dipindah-bukukan ke rekening Pihak Pertama.
 - c. Setiap pembayaran tunai, angsuran atau melalui fasilitas Kredit Pemilikan dari bank harus dilakukan di Kantor Pihak Pertama dan pembayaran langsung ke rekening Bank yaitu rekening Bank Tabungan Negara (BTN) cabang Yogyakarta, rekening Nomor 0000.5013.0000.4768 atas nama PT. SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT.
- 3.3 *Return on Investment/Keuntungan Investasi (ROI)*
- Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah sepakat tentang ROI dengan ketentuan:
- a. ROI atau Keuntungan Investasi diberikan secara berkala yaitu dimulai pada tahun ke-3 (ketiga) hotel beroperasi dan seterusnya, sebesar hasil perhitungan secara pro-rata dari seluruh luas unit condotel yang ada atas laba bersih yang dapat dibagi dalam 1 (satu) tahun.
 - b. ROI setiap tahun dibayarkan pada awal tahun berikutnya.

PASAL 4

KETERLAMBATAN PEMBAYARAN DAN SANKSI

- 4.1 Dalam hal Pihak Kedua oleh sebab apapun tidak dapat melakukan kewajiban membayar angsuran Harga Pengikatan Jual Beli sesuai dengan ketentuan-



PT. SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT

Jl. Palagan Tentara Pelajar Km. 7, Yogyakarta 55581
Phone : 62 - 274 - 446 2345 ; Fax : 62 - 274 - 888 800

pada pasal 3 point 1, maka setiap keterlambatan tersebut dikenakan denda 1^o/∞ (satu per mil) per-hari dari jumlah yang seharusnya dibayar. —————

- 4.2 Jika kelalaian kewajiban pembayaran Pihak Kedua atas sisa pembayaran yang jatuh tempo telah berlangsung selama 60 (enam puluh) hari kalender sejak tanggal jatuh tempo pembayaran kewajiban tersebut yang berarti telah terjadi penunggakan angsuran 2 (dua) kali berturut-turut, maka Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat bahwa perjanjian ini dapat diakhiri secara sepihak oleh Pihak Pertama, dan Pihak Kedua dianggap telah setuju hal itu, walaupun tanpa harus ada pemberitahuan terlebih dahulu. —————
- 4.3 Dalam hal denda telah berjalan dalam 60 (enam puluh) hari dan Pihak Kedua belum melakukan pembayaran angsuran, maka Pihak Pertama berhak mengakhiri perjanjian ini dan unit condotel menjadi hak milik Pihak Pertama kembali, dengan ketentuan: ---
- (i). Apabila pembayaran yang telah diterima oleh Pihak Pertama sebesar ≤20% (kurang atau sama dengan dua puluh persen) dari harga pengikatan jual beli, maka uang tersebut sepenuhnya menjadi hak Pihak Pertama dan Pihak Kedua tidak berhak menuntut pengembalian berupa apapun kepada Pihak Pertama. ———
- (ii). Apabila pembayaran yang telah diterima oleh Pihak Pertama lebih dari 20% (dua puluh persen) dari Harga Pengikatan Jual beli maka sisanya setelah di kurangi Pajak Pertambahan Nilai (PPn) dan Uang Tanda Jadi serta kewajiban tertunggak lainnya (jika ada) akan dikembalikan kepada Pihak Kedua sebesar 70% (tujuh puluh persen), sedangkan sebesar 30% (tiga puluh persen) sebagai ganti rugi menjadi milik Pihak Pertama, ganti rugi mana minimal sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah). —————
- (iii). Pengembalian yang dimaksud di atas akan dilakukan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua setelah unit condotel tersebut telah di jual kepada pihak lain. ———

PASAL 5 PENGELOLAAN

- 5.1 Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah saling sepakat, setelah semua persyaratan yang berkaitan dengan pembayaran terpenuhi, dan penyerahan unit condotel dilakukan, maka saat itu juga dilakukan penyerahan pengelolaan condotel tersebut dari Pihak Kedua kepada Pihak Pertama untuk dikelola sebagai hotel. ———
- 5.2 Berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak pula bahwa, Pihak Kedua memperoleh hak menginap gratis sebanyak 21 (dua puluh satu) poin dalam setahun, dengan ketentuan sebagai berikut: —————
- a. Perhitungan poin adalah sebagai berikut: —————
- Serin sampai dengan Kamis, 1 hari = 1 poin —————
 - Jumat, Sabtu, Minggu, 1 hari = 2 poin —————



PT. SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT

Jl. Palagan Tentara Pelajar Km. 7, Yogyakarta 55581
Phone : 62 - 274 - 446 2345 ; Fax : 62 - 274 - 888 800

- Hari libur besar seperti Libur Idul Fitri, Libur Natal dan Tahun Baru, Libur Sekolah dan lain-lain, 1 hari = 3 poin
- b. Pihak Kedua diharuskan untuk memberitahukan kepada Pihak Pertama dan atau perusahaan pengelola selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sebelum hari pemakaian yang diinginkan Pihak Kedua.
- c. Pihak Kedua tidak harus memperoleh dan menempati unit condotel milik sendiri.
- d. Hak menginap gratis Pihak Kedua tergantung kepada unit condotel yang ada/tersedia.

PASAL 6 PENYERAHAN BANGUNAN

- 6.1. Pihak Pertama menyatakan bahwa unit condotel tersebut di atas akan diserahkan kepada Pihak Kedua selambat-lambatnya pada tanggal 31-12-2013 (Tanggal Tiga Puluh Satu Bulan Desember Tahun Dua Ribu Tiga Belas) dengan ketentuan Pihak Kedua telah memenuhi seluruh kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 (tiga).
- 6.2. Serah terima akan dilakukan dengan suatu BERITA ACARA SERAH TERIMA yang ditanda tangani oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua setelah memenuhi persyaratan tersebut pada butir 1 (satu) pasal ini.
- 6.3. Jika pada tanggal yang di tetapkan dalam butir 1 pasal ini atau tanggal lain yang kemudian disetujui kedua pihak, Pihak Kedua tidak menandatangani BERITA ACARA SERAH TERIMA, maka setelah lewat 7 (tujuh) hari kalender dari tanggal tersebut, Pihak Kedua dianggap telah menyetujui dan menerima penyerahan fisik unit yang dibelinya dan kepadanya diberlakukan segala hak dan kewajiban yang melekat.

PASAL 7 PERNYATAAN DAN JAMINAN PIHAK PERTAMA

Pihak Pertama memberikan jaminan kepada Pihak Kedua berupa pernyataan:

- a. Mataram City yang dibangun oleh Pihak Pertama adalah benar milik Pihak Pertama dan Pihak Pertama berhak sepenuhnya untuk menjual, mengalihkan dan menyerahkan atas unit condotel tersebut.
- b. Unit condotel tersebut tidak dalam keadaan disita serta tidak tersangkut dalam suatu perkara apapun.

PASAL 8 PERNYATAAN DAN JAMINAN PIHAK KEDUA

Pihak Kedua memberikan jaminan kepada Pihak Pertama berupa pernyataan:



PT. SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT

Jl. Palagan Tentara Pelajar Km. 7, Yogyakarta 55581
Phone : 62 - 274 - 446 2345 ; Fax : 62 - 274 - 888 800

- a. Pihak Kedua adalah pihak yang cakap untuk bertindak secara hukum, tidak berada di bawah pengampunan dan tidak dalam keadaan pailit. _____
- b. Pihak Kedua menyatakan bersedia menandatangani surat apapun yang berkaitan dengan penyerahan pengelolaan unit condotel sebagai hotel kepada operator/pengelola yang ditunjuk dan di setuju oleh Pihak Pertama. _____

PASAL 9 PENGALIHAN HAK

- 9.1 Selama belum dilakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan notaris/PPAT, maka tanpa persetujuan Pihak Pertama dan/atau Bank pemberi kredit, Pihak Kedua tidak dapat mengalihkan pembelian unit yang dimaksud dalam perjanjian ini kepada pihak ketiga lainnya. _____
- 9.2 Persetujuan Pihak Pertama atas kehendak Pihak Kedua untuk mengalihkan pembelian unit condotel-nya, sebagaimana ditetapkan dalam butir-butir pasal ini, dapat diberikan dengan disertai syarat kewajiban Pihak Kedua untuk membayar biaya pengalihan dengan ketentuan: _____
 - i. Pihak Kedua telah melunasi kewajiban pembayaran yang telah jatuh tempo dan kewajiban lainnya (bila ada). _____
 - ii. Pengalihan unit condotel yang dilakukan dalam tenggang waktu kurang dari 1 (satu) tahun sejak tanggal Surat Pesanan untuk 1 (satu) kali pengalihan, tidak dibebani biaya pengalihan. _____
 - iii. Pengalihan unit condotel yang dilakukan lebih dari 1 (satu) kali pengalihan dalam tenggang waktu kurang dari 1 (satu) tahun sejak tanggal Surat Pesanan, dikenakan biaya peralihan sebesar 1% (satu persen) dari harga pengikatan jual beli yang tercantum dalam Surat Pesanan (pada setiap pengalihan hak yang terjadi). _____
 - iv. Pengalihan unit condotel yang dilakukan setelah tenggang waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal Surat Pesanan, dikenakan biaya pengalihan sebesar 1% (satu persen) dari harga pengikatan jual beli yang tercantum dalam Surat Pesanan. _____
- 9.3 Dikecualikan dari butir 2 (dua) pasal ini jika pengalihan yang akan dilakukan adalah hibah atau pewarisan kepada istri, suami, anak atau keluarga sedarah (dalam garis lurus vertikal) lainnya, yang harus dibuktikan dengan adanya bukti otentik tentang hubungan darah segaris yang bersangkutan dengan pihak yang akan menerima pengalihan hak. _____
- 9.4 Bukti adanya peralihan hak Pihak Kedua atas unit condotel yang dibeli dari Pihak Pertama harus dibuat secara otentik di hadapan notaris/PPAT. _____
- 9.5 Dalam hal Pihak Kedua meninggal dunia, sedangkan kewajiban-kewajiban Pihak Kedua dalam perjanjian ini belum dilaksanakan secara penuh, maka ahli waris atau yang menerima hak dari Pihak Kedua secara sah menurut undang-undang, dalam

7
B
S



PT. SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT

Jl. Palagan Tentara Pelajar Km. 7, Yogyakarta 55581
Phone : 62 - 274 - 446 2345 ; Fax. : 62 - 274 - 888 800

waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak meninggalnya pewaris, harus menunjuk dan memberi kuasa khusus kepada salah seorang kerabat untuk mewakili mereka dalam melaksanakan kewajiban hukum atau memperoleh hak berdasarkan perjanjian ini dengan memperlihatkan tanda bukti penunjukan dan pemberian kuasa khusus yang sah.

- 9.6 Pihak Ketiga yang memperoleh pengalihan dari Pihak Kedua baik sebelum Pihak Kedua melaksanakan jual beli di hadapan notaris/PPAT ataupun yang memperolehnya sesudah Pihak Kedua melaksanakan jual beli di hadapan notaris/PPAT, harus bersedia untuk tunduk kepada semua syarat-syarat yang ditetapkan dalam perjanjian Pihak Pertama dan Pihak Kedua.

PASAL 10

PENANDATANGAN AKTA JUAL BELI

- 10.1 Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat saling mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli di depan notaris/PPAT atas unit condotel yang dibeli oleh Pihak Kedua dari Pihak Pertama setelah dipenuhinya syarat-syarat sebagai berikut:
- a. Pihak Kedua telah melunasi harga jual dan berikut biaya-biaya lainnya, serta jika ada denda-denda yang di kenakan sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian ini.
 - b. Pihak Kedua telah menandatangani Berita Acara Serah Terima atau telah dianggap menerima penyerahan fisik unit yang dibelinya sebagaimana dimaksud pasal 6.
 - c. Sertifikat Hak Milik Strata Title atas unit dimaksud sudah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan setempat.
- 10.2 Pihak Kedua bersedia untuk melengkapi segala dokumen yang diperlukan dalam rangka melaksanakan pembuatan akta jual beli di depan notaris/PPAT.
- 10.3 Dalam hal Pihak Kedua yang telah memenuhi syarat untuk melakukan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan notaris/PPAT, tidak bersedia atau berhalangan menandatangani akta jual beli dimaksud, maka Pihak Kedua dengan ini menyatakan memberi kuasa yang tidak dapat dicabut kembali kepada Pihak Pertama untuk dan atas nama Pihak Kedua menandatangani Akta Jual Beli dimaksud.

PASAL 11

FORCE MAJEURE

- 11.1 Yang dimaksud dengan Force Majeure adalah keadaan atau peristiwa yang berada di luar kekuasaan para pihak, termasuk tetapi tidak terbatas pada huru hara, epidemic, kebakaran, banjir, gempa bumi, pemogokan, perang, kejatuhan pesawat terbang, perubahan moneter dan/atau devaluasi, keputusan pemerintah, yang menghalangi



PT. SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT

Jl. Palagan Tentara Pelajar Km. 7, Yogyakarta 55581
Phone : 62 - 274 - 446 2345 ; Fax : 62 - 274 - 888 800

Pihak Pertama untuk melaksanakan kewajiban-kewajibannya sesuai yang tertuang dalam perjanjian ini.

- 11.2 Jika terjadi Force Majeure pada saat proses pembangunan fisik, para pihak akan merundingkan kembali tindakan-tindakan yang harus di lakukan secara musyawarah dengan berpedoman pada perjanjian ini.

PASAL 12

BERAKHIRNYA PERJANJIAN

- 12.1 Para pihak dengan ini sepakat dalam hal terjadi berakhirnya perjanjian ini, maka para pihak melepaskan ketentuan pasal 1266 dan 1267 Kitab undang-undang hukum perdata. Adapun perjanjian ini akan berakhir jika terdapat kejadian sebagai berikut: —
- Para pihak dengan kesepakatan mengakhiri perjanjian ini dan dituangkan dalam kesepakatan tertulis.
 - Salah satu pihak telah lalai melaksanakan kewajiban-kewajiban yang tertera dalam perjanjian ini.
- 12.2 Dalam hal penutusan perjanjian dilakukan secara sepihak oleh Pihak Pertama karena kelalaian Pihak Kedua, maka uang yang telah dibayarkan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama akan dikembalikan kepada Pihak Kedua dengan perhitungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 (empat) perjanjian ini.
- 12.3 Dalam hal Pihak Kedua membatalkan secara sepihak perjanjian ini, maka *down payment* (uang tanda jadi) dan angsuran yang telah disetorkan kepada Pihak Pertama tidak dapat diambil/dituntut kembali oleh Pihak Kedua.

PASAL 13

PENYELESAIAN SENGKETA

- 13.1 Dalam hal terjadi perbedaan penafsiran atau perbedaan pendapat atau perselisihan yang timbul dalam melaksanakan ketentuan perjanjian ini, maka para pihak sepakat menyelesaikan secara musyawarah.
- 13.2 Jika terjadi perselisihan penafsiran yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah, maka dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender setelah gagal-nya musyawarah yang diadakan, para pihak sepakat untuk membawa perselisihan dimaksud ke Pengadilan Negeri Sleman.



PT. SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT

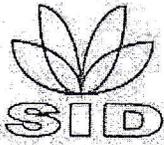
Jl. Palagan Tentara Pelajar Km. 7, Yogyakarta 55581
Phone : 62 - 274 - 446 2345 ; Fax. : 62 - 274 - 888 800

PASAL 14 PEMBERITAHUAN

- 14.1 Segala pemberitahuan yang berkenaan dengan ketentuan dalam perjanjian ini harus dibuat secara tertulis dan disampaikan oleh masing-masing pihak kepada pihak lainnya ke alamat masing-masing pihak sebagai berikut : -----
- Pihak Pertama: -----
Alamat : Jl. Palagan Tentara Pelajar Km. 7, Ngaglik, Sleman, DIY. -----
Telp/Fax : 0274-4462345/0274-888800 -----
 - Pihak Kedua: : -----
Alamat : Jl. Masjid No. 3, RT. 040 RW. 009, Pakualaman, Yogyakarta, Indonesia. -----
Telp/Fax/HP : 081-2295-7752 -----
- 14.2 Jika terjadi perubahan alamat Pihak Kedua, maka Pihak Kedua wajib memberitahukan kepada Pihak Pertama dalam jangka waktu paling lambat 10 (sepuluh) hari setelah perpindahan dan atau adanya perubahan alamat tersebut. -----
- 14.3 Segala akibat perubahan alamat yang tidak diberitahukan kepada Pihak Pertama sepenuhnya menjadi resiko dan tanggung jawab Pihak Kedua. -----

PASAL 15 LAIN-LAIN

- 15.1 Para pihak sepakat bahwa batal demi hukum atau pembatalan salah satu ketentuan dalam perjanjian ini tidak akan mengakibatkan batalnya ketentuan-ketentuan lainnya dalam perjanjian ini. -----
- 15.2 Jika terjadi apa yang dimaksud dalam butir 1 (satu) pasal ini maka Para Pihak berkewajiban mengganti ketentuan yang batal atau dibatalkan tersebut dengan suatu ketentuan lain yang sah menurut hukum dan dituangkan secara tertulis dalam suatu addendum dari perjanjian ini dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian ini. -----
- 15.3 Segala sesuatu yang tidak cukup atau tidak diatur dalam perjanjian ini, demikian juga perubahan-perubahan dan atau penambahan yang dianggap perlu akan dituangkan secara tertulis dan akan merupakan addendum yang adalah bagian tak terpisahkan dari perjanjian ini. -----
- 15.4 Merupakan satu kesatuan dengan perjanjian ini berupa: -----
Lampiran I, Denah Lantai -----
Lampiran II, Spesifikasi Bangunan -----



PT. SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT

Jl. Palagan Tentara Pelajar Km. 7, Yogyakarta 55581
Phone : 62 - 274 - 446 2345 ; Fax : 62 - 274 - 888 800

Lampiran III, Spesifikasi Material dan Kelengkapan Unit

PASAL 16 DOMISILI

Tentang perjanjian ini dan segala akibatnya Pihak Pertama dan Pihak Kedua memilih tempat kediaman yang umum dan tetap di kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman.

Perjanjian ini diadakan dan dibuat dengan kata sepakat oleh para pihak tanpa ada paksaan dari siapapun juga.

Demikian perjanjian pengikatan Jual beli unit condotel ini dibuat rangkap 3 (tiga) bermaterai cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama untuk dipergunakan sebagai bukti yang sah bagi para pihak.

PIHAK KEDUA

(ASDI YUDIONO)

PIHAK PERTAMA

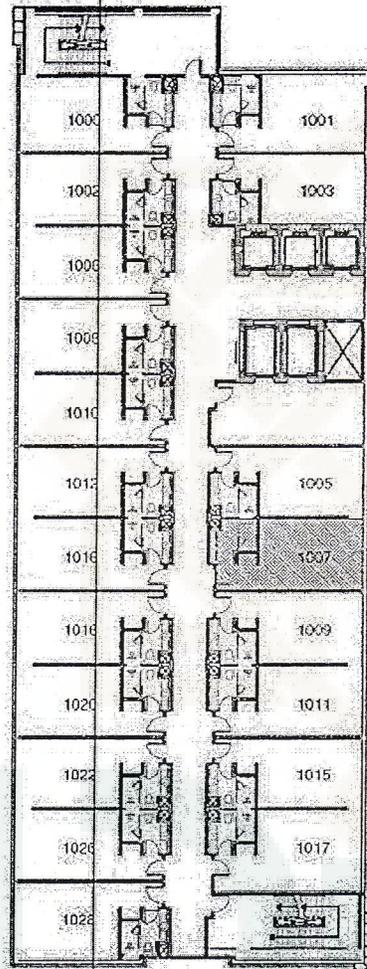
(BOGAT AGUS RIYONO, DRS., M.Sc., Ak.)

Saksi-saksi

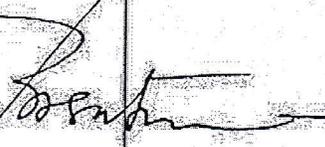
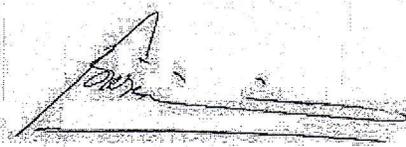
1. Nama : Jaya Supriyadi
Alamat : Jl. Musi 47 Banyuwangi
Jawa Timur.
No. Pasport : U.521063

2. Nama : Suryo Bagus Prabowo
Alamat : Perum Keldongkiron A 35, Yogya, RT. 085 RW. 018,
Gedongkiwo, Mantriheron, DIY.
Nomor KTP : 347108.011284.0002

LAMPIRAN I
DENAH LANTAI



UNIT NO. 1007

DISETUJUI	
PIHAK I	PIHAK II
	
BOGAT AGUS RIYONO	ASDI YUDIONO

LAMPIRAN II

SPESIFIKASI BANGUNAN

FONDASI

Bored pile

STRUKTUR

Struktur beton bertulang

PEMBATAS

Dinding luar : Bata ringan

LANTAI

Bed room : Laminated Floor

Toilet : Homogenous Tile 60 x 60

LISTRIK

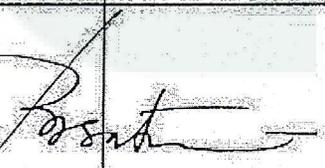
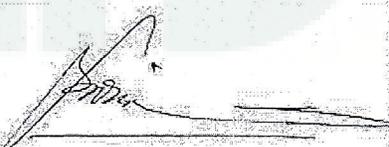
PLN dan generator

AIR BERSIH

PDAM dan Sumur dalam

PENGOLAHAN AIR LIMBAH

Menggunakan system STP (Sewage Treatment Plant)

DISETUJUI	
PIHAK I	PIHAK II
	
BOGAT AGUS RIYONO	ASDI YUDIONO

LAMPIRAN III

SPEKIFIKASI MATERIAL DAN KELENGKAPAN UNIT CONDOTEL MATARAM CITY JOGYAKARTA

BED ROOM

1. Lantai : Laminated Floor
2. Dinding: Wallpaper
3. Plafon : Cat emulsion

TOILET

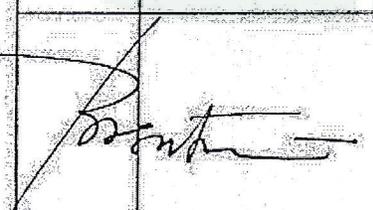
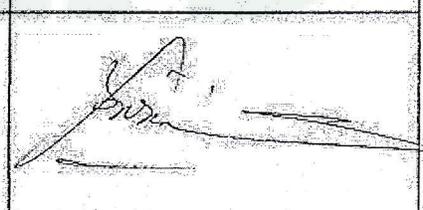
1. Monoblock ex TOTO atau yang setara
2. Washtafel ex TOTO atau yang setara
3. Mixer & Shower Head ex TOTO atau yang setara
4. Floor Drain ex TOTO atau yang setara
5. Tissue Holder ex TOTO atau yang setara
6. Tower Bar ex TOTO atau yang setara
7. Robe Hook ex TOTO atau yang setara
8. Lantai Toilet 60/60 Homogenous Tile
9. Dinding Toilet 60/40 Homogenous Tile
10. Meja Washtafel 30 x 60 Marmer

BEDDING & LINEN

1. Matras dan Spring Bed
2. Matras Protector/Bed Sheet/Duve
3. Black Out-Curtain

ELEKTRONIK

1. LCD TV 32"
2. Save Deposit Box
3. AC Central
4. Pemanas air 600 ml (Water jug atau setara)
5. Refrigerator (JVD atau setara)

DISETUJUI	
PIHAK I	PIHAK II
	
BOGAT AGUS RIYONO	ASDI YUDIONO



PT. SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT

Jl. Palagan Tentara Pelajar Km. 7, Yogyakarta 55581
Phone : 62 - 274 - 446 2345 ; Fax. : 62 - 274 - 888 800

Nomor : 001/SID-MC/XII/2013
Lampiran : 1 lembar
Hal : Surat Pemberitahuan

Yogyakarta, 27 Desember 2013

**Kepada Yth.,
Bapak/Ibu Pembeli
Condotel Mataram City.
Di Tempat**

Dengan Hormat,

Pertama-tama, kami panjatkan puja dan puji syukur kehadirat Allah SWT atas segala nikmat dan karunia-Nya, teriring doa kami agar Allah SWT senantiasa melimpahkan berkah dan kesehatan kepada Bapak/Ibu Pembeli Condotel Mataram City.

Berkaitan dengan unit Condotel Mataram City yang Bapak/Ibu beli beberapa waktu yang lalu, maka ada beberapa hal yang ingin kami sampaikan, sebagai berikut:

1. Bahwa sejak dimulai proses pembangunan pada tanggal 12 (dua belas) bulan Mei tahun 2012 (dua ribu dua belas) hingga dikirimkannya surat pemberitahuan ini, prosentase keterbangunan fisik Condotel Mataram City telah sampai pada angka $\pm 80\%$ (delapan puluh persen) keterbangunan fisik (gambar terlampir).
2. Bahwa terkait prosentase keterbangunan fisik Condotel Mataram City tersebut, maka melalui surat ini kami memberitahukan bahwa serah terima unit-unit condotel yang Bapak/Ibu beli akan mengalami kemunduran hingga tanggal 30 (tiga puluh) bulan April tahun 2014 (dua ribu empat belas).
3. Bahwa kemunduran tersebut tidak dapat kami hindari sebagai akibat dari situasi lingkungan (alam) yang ada di lokasi proyek Mataram City dimana, hal tersebut terjadi karena proses pekerjaan pondasi yang memakan waktu penyelesaian cukup lama, yaitu ± 6 (enam) bulan. Perlu kami sampaikan bahwa sesuai dengan hasil tes tanah dari **Data Persada & Testana Engineering**, maka rencana struktur yang disusun oleh perencana mengharuskan pekerjaan pondasi dilakukan dengan sistem bor (*bored pile*), dengan kedalaman pondasi yang mencapai ± 30 meter sehingga harus dilakukan dengan tehnik *full casing* dalam pengerjaannya.*
4. Bahwa terkait dengan hal-hal tersebut, kami memohon maaf yang sebesar-besarnya kepada Bapak/Ibu Pembeli Condotel Mataram City.
5. Bahwa sebagai bentuk tanggung jawab kami selaku pihak pembangun Condotel Mataram City maka perlu kiranya kami tegaskan hal-hal berikut :
 - a. Serah terima unit condotel Mataram City akan kami lakukan paling lambat mulai tanggal 30 (tiga puluh) bulan April tahun 2014 (dua ribu empat belas).



PT. SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT

Jl. Palagan Tentara Pelajar Km. 7, Yogyakarta 55581
Phone : 62 - 274 - 446 2345 ; Fax : 62 - 274 - 888 800

- b. Apabila pihak pengembang dalam hal ini PT. Saraswanti Indoland Development (SID) tidak dapat menyerahkan unit condotel Mataram City pada tanggal tersebut diatas maka pihak pengembang (PT. SID) akan dikenakan denda sebesar 1% (satu persen) per bulan dari jumlah yang telah dibayarkan oleh Pembeli Condotel Mataram City sebelum dikenakan PPN, dan maksimal 3% (tiga persen) untuk total waktu keterlambatan, kecuali apabila keterlambatan tersebut disebabkan karena terjadi *force majeure*.*
- c. Dalam hal terjadi keterlambatan serah terima unit condotel seperti yang tersebut diatas maka *return on investment* (ROI) akan mulai dihitung sejak tanggal 1 (satu) bulan Juli tahun 2014 (dua ribu empat belas) sesuai dengan ketentuan unit masing-masing Pembeli.

Demikian Surat Pemberitahuan ini disampaikan untuk menjadi perhatian.

Hormat kami,



Drs. Bogat Agus Riyono, M.Sc., AK.
Direktur Utama

* Proses pengeboran dan data kedalaman pondasi dapat dilihat di www.mataramcity.com.

* Hanya bagi pembeli yang telah melunasi seluruh kewajiban (angsuran & denda jika ada) sebelum tanggal 31 Desember 2013.



PT. SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT

Jl. Palagan Tentara Pelajar Km. 7, Yogyakarta 55581
Phone : 62 - 274 - 446 2345 ; Fax : 62 - 274 - 888 800

Nomor : 001/SID-MC/V/2014
Lampiran : 2 eks.
Hal : Surat Pemberitahuan

Yogyakarta, 7 Mei 2014

**Kepada Yth.,
Bapak Asdi Yudiono
Pembeli Condotel Mataram City No. 1007.
Di Tempat**

Dengan Hormat,

Pertama-tama, kami panjatkan puja dan puji syukur kehadirat Allah SWT atas segala nikmat dan karunia-Nya, teriring doa kami agar Allah SWT senantiasa melimpahkan berkah dan kesehatan kepada Bapak/Ibu Pembeli Condotel Mataram City.

Berkaitan dengan unit Condotel Mataram City yang Bapak/Ibu beli beberapa waktu yang lalu, maka ada beberapa hal yang ingin kami sampaikan, sebagai berikut:

1. Bahwa saat ini pengerjaan proyek condotel Mataram City telah sampai pada angka ± 90 % (sembilan puluh persen) keterbangunan fisik.
2. Bahwa berdasarkan surat pemberitahuan kami terdahulu, kami mejadwalkan serah terima unit akan dilakukan paling lambat tanggal 30 (tiga puluh) bulan April tahun 2014 (dua ribu empat belas) namun dengan permohonan maaf yang mendalam jadwal tersebut belum dapat kami penuhi, meskipun kami telah berusaha secara maksimal.
3. Bahwa sebagai akibat jadwal serah terima yang tidak terpenuhi tersebut maka sesuai surat pemberitahuan terdahulu, kami akan memberikan kompensasi sebesar 1% (satu persen) per bulan dari jumlah yang telah dibayarkan oleh Pembeli Condotel Mataram City sebelum dikenakan PPN, dengan nilai kompensasi maksimal 3% (tiga persen) untuk total waktu keterlambatan, kecuali apabila keterlambatan tersebut disebabkan karena terjadi *force majeure*.
4. Bahwa dalam pembayaran kompensasi tersebut, kami menawarkan beberapa mekanisme sebagai berikut* :
 - a. Jika Bapak/Ibu memiliki unit Apartemen/Condotel lain di PT Saraswanti Indoland Development maka kompensasi yang kami berikan, akan digunakan untuk membayar angsuran unit lain tersebut.
 - b. Kompensasi yang kami berikan akan dijadikan sebagai deposit (cadangan dana) untuk pembayaran biaya lain-lain yang belum termasuk harga jual beli unit condotel yang tertera di pasal 2.2 poin B Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dengan estimasi rincian sebagai berikut** :



PT. SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT

Jl. Palagan Tentara Pelajar Km. 7, Yogyakarta 55581
Phone : 62 - 274 - 446 2345 ; Fax. : 62 - 274 - 888 800

No.	Jenis Pembayaran	Nilai Pembayaran
1.	Biaya akta pertelaan, pemisahan dan Pemecahan Sertifikat Hak Milik atas satuan unit condotel Strata Title.	Rp. 3.000.000
2.	Akta Jual Beli notariil.	± Rp. 1.500.000
3.	Biaya jasa + Biaya balik nama SHM Strata Title + Biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP)	± Rp. 3.000.000
Total		± Rp. 7.500.000
4.	Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	(Harga Jual/NJOP - Rp. 60.000.000) x 5 %

- c. Kompensasi yang akan kami berikan ditransfer langsung ke rekening Bapak/Ibu pada setiap akhir bulan untuk perbulan keterlambatan.
5. Bahwa terkait dengan mekanisme tersebut, harap Bapak/Ibu memberitahu kami dengan mengisi Surat Pernyataan dan Kuasa Membayar yang telah kami sediakan (lampiran I) melalui surat balasan kepada kami (up. Dept. Legal) atau melalui email : sid@saraswanti.com
6. Konfirmasi Bapak/Ibu kami tunggu paling lambat tanggal 22 (dua puluh dua) bulan Mei tahun 2014 (dua ribu empat belas), bila sampai tanggal tersebut Bapak/Ibu belum melakukan konfirmasi maka Bapak/Ibu kami anggap memilih mekanisme pembayaran kompensasi poin (a) atau poin (b) bagi yang hanya memiliki 1 (satu) unit.
7. Untuk pertanyaan dan penjelasan lebih lanjut, Bapak/Ibu dapat menghubungi *call center* kami pada nomer (0274) 4462345 (Sdri. Iza) di jam kerja (08.00 - 17.00).
8. Dalam hal terjadi keterlambatan serah terima unit condotel seperti yang tersebut diatas maka *return on investment* (ROI) akan mulai dihitung sejak tanggal 1 (satu) bulan Juli tahun 2014 (dua ribu empat belas) sesuai dengan ketentuan unit masing-masing Pembeli.



PT. SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT

Jl. Palagan Tentara Pelajar Km. 7, Yogyakarta 55581
Phone : 62 - 274 - 446 2345 ; Fax. : 62 - 274 - 888 800

Demikian Surat Pemberitahuan ini disampaikan untuk menjadi perhatian. Atas perhatian dan pengertian Bapak/Ibu kami haturkan banyak terima kasih.

Hormat kami,



Drs. Bogat Agus Riyono, M.Sc., AK.

Direktur Utama

***Hanya bagi pembeli yang telah melunasi seluruh kewajiban (angsuran & denda jika ada) sebelum tanggal 31 Desember 2013.**

****Biaya tersebut hanya perkiraan dan tidak mengikat.**

Curriculum Vitae



Nama : Grezylia Bela Pertiwi

Tempat dan Tanggal Lahir : Surakarta, 02 November 1991

Alamat : Komp. Giri Mekar Permai Blok A No. 40 RT 002
RW 021 Desa Giri Mekar Kecamatan Cilengkrang.
Bandung

Nomor HP : 0878-3566-9156

Pendidikan Terakhir : SMA

Riwayat Pendidikan :

1. SDN 1 Giri Mekar Bandung
2. SMPN 22 Bandung
3. SMAN 16 Bandung
4. Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga
Yogyakarta