



**WANPRESTASI DALAM PENJUALAN APARTEMEN PARAGON
SQUARE YANG DILAKUKAN OLEH PT. BROADBIZ ASIA YANG
TELAH DINYATAKAN PAILIT**

TUGAS AKHIR – SKRIPSI

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna
menyelesaikan Program Sarjana Hukum

Oleh :

VIONA VIRGINIA CLARISSA

NIM 11000120140730

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2024

HALAMAN PENGESAHAN

**Wanprestasi dalam Penjualan Apartemen Paragon Square yang Dilakukan
oleh PT. Broadbiz Asia yang Telah Dinyatakan Pailit**

TUGAS AKHIR – SKRIPSI

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna
menyelesaikan Program Sarjana Hukum

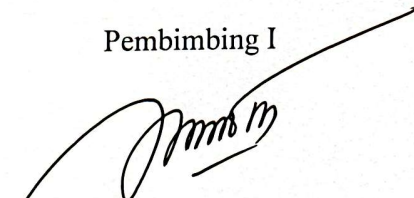
Oleh :

VIONA VIRGINIA CLARISSA

NIM 11000120140730

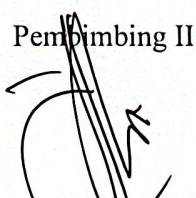
Tugas Akhir dengan judul di atas telah disahkan dan disetujui untuk diperbanyak

Pembimbing I



Dr. Aminah, S.H., M.Si.
NIP 196412041990032002

Pembimbing II



Yuli Prasetyo Adhi, S.H., M.Kn.
NIP 198107152006041001

HALAMAN PENGUJIAN
WANPRESTASI DALAM PENJUALAN APARTEMEN PARAGON
SQUARE YANG DILAKUKAN OLEH PT. BROADBIZ ASIA YANG
TELAH DINYATAKAN PAILIT

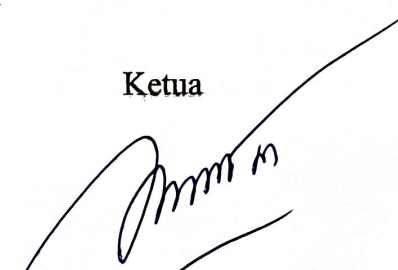
Dipersiapkan dan disusun
Oleh :

VIONA VIRGINIA CLARISSA
NIM 11000120140730

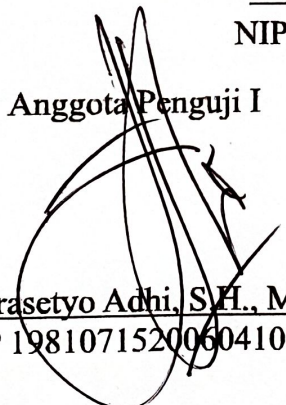
Telah diujikan di depan Dewan Penguji pada tanggal 19 Juni 2024

Dewan Penguji

Ketua


Dr. Aminah, S.H., M.Si.
NIP 196412041990032002


Anggota Penguji I


Yuli Prasetyo Adhi, S.H., M.Kn.
NIP 198107152006041001


Anggota Penguji II


Dr. Ery Agus Priyono, S.H., M.Si.
NIP 196108061986031002

Mengesahkan:
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Diponegoro


Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum.
NIP 196711191993032002

Mengetahui:
Ketua Program Studi Sarjana Hukum


Dr. Aditya Yuli Sulistyawan, S.H., M.H.
NIP 198407092008121002

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tugas Akhir ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi lain, dan sepanjang pengetahuan saya di dalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar Pustaka.

Semarang, 19 Juni 2024



Viona Virginia Clarissa

NIM 11000120140730

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“Ora et Labora”
Berdoa dan Bekerja

“Sebab itu janganlah kamu kuatir akan hari besok, karena hari besok mempunyai kesusahannya sendiri. Kesusahan sehari cukuplah untuk sehari.” – Matius 6 : 34.

“Hard Work Will Never Betray You.”
– Kim Junkyu of TREASURE.

“Segala sesuatu terjadi karena suatu alasan. Lihatlah sisi positifnya.”
– Viona.

PERSEMBAHAN

Naskah penulisan hukum ini dipersembahkan dengan penuh rasa syukur dan hormat kepada: mama, keluarga, dan orang-orang yang saya kasihi.

KATA PENGANTAR

Puji Syukur Penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus atas berkat dan limpahan kasih karunia-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan Tugas Akhir – Skripsi ini dengan judul **“WANPRESTASI DALAM PENJUALAN APARTEMEN PARAGON SQUARE OLEH PT. BROADBIZ ASIA YANG TELAH DINYATAKAN PAILIT”**. Penulisan hukum ini diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna menyelesaikan Program Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. Penyelesaian penulisan hukum ini tidak terlepas dari dukungan, bimbingan, dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Suharnomo, S.E., M.Si., selaku Rektor Universitas Diponegoro periode tahun 2024 – 2029.
2. Bapak Prof. Dr. Yos Johan Utama, S.H., M.Hum., selaku Rektor Universitas Diponegoro periode tahun 2019 – 2024.
3. Ibu Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
4. Bapak Dr. Aditya Yuli Sulistyawan, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
5. Ibu Dr. Aminah, S.H., M.Si., selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan arahan, bimbingan, masukan, dan bantuan yang sangat berharga selama proses penyusunan skripsi ini.

6. Bapak Yuli Prasetyo Adhi, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing II atas arahan, bimbingan, dan saran yang amat berguna dalam penyusunan skripsi ini.
7. Bapak Dr. Ery Agus Priyono, S.H., M.Si., selaku Dosen Penguji 3 yang telah memberikan arahan, saran, dan pemahaman yang bermanfaat terkait penulisan tugas akhir skripsi ini.
8. Seluruh Dosen dan Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan dan bantuan, serta melayani berbagai kebutuhan penulis selama masa perkuliahan.
9. Ibu Ribka Feybe, selaku mama penulis yang telah membesarkan, mendidik, senantiasa mendoakan, memberikan kasih sayang, semangat, dukungan, dan motivasi, serta mengusahakan segala hal yang terbaik sehingga penulis bisa sampai pada titik ini.
10. Thio Rivean dan Vina Fanessa & keluarga, selaku kakak dan keluarga penulis yang senantiasa menyayangi, membantu, menghibur, dan memotivasi penulis.
11. Ibu Tity Wahyu, S.H., M.Hum. dan Bapak Kadek Cahya Susila Wibawa, S.H., M.H., selaku Dosen Pembina UKM-F Paduan Suara Mahasiswa Satya Dharma Gita (PSM SDG) Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang telah memberikan dukungan dan motivasi selama mengikuti perkuliahan dan kegiatan non-akademik lainnya bagi penulis.

12. Rekan-rekan seperbimbingan tugas akhir yang saling memberikan semangat, dukungan, saran, serta informasi perihal penulisan tugas akhir dan bimbingan.
13. Seluruh pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan secara satu persatu yang turut membantu dan mendukung proses penulisan tugas akhir skripsi ini, baik secara langsung maupun tidak langsung.
14. Kepada diri saya sendiri, Viona. Terima kasih sudah bertahan hingga sejauh ini dan tidak menyerah meskipun sesulit apapun proses penulisan skripsi ini, serta telah menyelesaikannya dengan sebaik dan semaksimal mungkin.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masihlah jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, menerima kritik dan saran yang membangun dari seluruh pihak untuk perbaikan skripsi ini di masa depan. Penulis berharap bahwa skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi para pembaca dan menjadi kontribusi bagi ilmu pengetahuan.

Semarang, 19 Juni 2024

Viona Virginia Clarissa

ABSTRAK

Setiap manusia berhak untuk dapat hidup dan menempati hunian yang memadai. Seiring perkembangan zaman, manusia memilih apartemen/rumah susun sebagai alternatif tempat tinggal selain rumah tapak. Untuk memperoleh apartemen dibutuhkan kesepakatan dengan pengembang (*developer*) selaku pihak pertama yang dituangkan dalam bentuk perjanjian jual beli dengan tujuan akhir pengalihan hak milik dari pihak pertama kepada pihak kedua yang memiliki hak dan kewajiban masing-masing. Perjanjian bermasalah apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban sebagaimana mestinya atau melakukan wanprestasi yang mengakibatkan pihak lain mengalami kerugian. Hal tersebut terjadi pada kasus penjualan Apartemen yang dilakukan oleh PT. Broadbiz Asia yang telah dinyatakan pailit yang mempengaruhi proses jual beli di dalamnya. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bentuk kerugian yang timbul dan bagaimana perlindungan hukum bagi para konsumen yang terkena dampak dari wanprestasi dalam penjualan Apartemen Paragon Square oleh PT. Broadbiz Asia yang telah dinyatakan pailit. Metode dalam penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis-normatif dan data penelitian ini merupakan data sekunder yang dikumpulkan dengan cara studi pustaka dan dokumen berdasarkan hukum perdata, serta wawancara dengan narasumber.

Berdasarkan hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa para konsumen yang telah membeli unit Apartemen Paragon Square mengalami kerugian yang diukur berdasarkan 3 (tiga) komponen yang diatur dalam KUHPperdata, yakni biaya (*konsten*) berupa uang tunai yang dikeluarkan untuk membeli unit apartemen dalam kisaran harga Rp.100.000.000,- hingga Rp.500.000.000,-, rugi (*schaden*) berwujud unit apartemen itu sendiri yang tidak dapat ditempati sesuai dengan spesifikasi letak, tipe, dan luas unit dalam PPJB masing-masing pembeli, dan bunga (*interessen*) dengan hasil perhitungan yang diperoleh sebesar Rp.666.000.000,- per unit jika apartemen tersebut disewakan hingga saat ini dan perhitungan bunga perbulan yang dapat diperoleh sebesar Rp.3.330.000,- setiap bulannya akibat dari wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang yang telah dinyatakan pailit. Pada umumnya perlindungan hukum dibagi menjadi perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Dalam proses penjualan apartemen ini PPJB menjadi hapus karena adanya putusan pailit yang dijatuhkan kepada pengembang dan mengakibatkan para konsumen tidak memiliki perlindungan hukum lagi dan tidak dapat menuntut di hadapan pengadilan, sehingga upaya terakhir yang dapat dilakukan oleh konsumen adalah dengan mengajukan klaim tagihan kepada tim kurator yang mengurus pemberesan harta pailit milik PT. Broadbiz Asia selaku pengembang (*developer*) Apartemen/ Rumah Susun Paragon Square.

Kata kunci: wanprestasi, apartemen/ rumah susun, pengembang (*developer*) pailit.

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	i
HALAMAN PENGUJIAN	ii
PERNYATAAN.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat	8
E. Metode Penelitian	9
1. Pendekatan Penelitian.....	9
2. Spesifikasi Penelitian	9
3. Jenis Data	10
4. Metode Pengumpulan Data	11
5. Lokasi Penelitian	12
6. Metode Analisis Data	12
F. Sistematika Penulisan	12
G. Orisinalitas Penelitian.....	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	18
A. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian.....	18
1. Pengertian Perjanjian.....	18

2. Syarat Sahnya Perjanjian	19
3. Asas-Asas Dalam Perjanjian	23
B. Tinjauan Mengenai Perjanjian Penjualan Apartemen	28
1. Pengertian Apartemen atau Rumah Susun	28
2. Perjanjian Jual Beli Apartemen atau Rumah Susun	29
C. Tinjauan Hukum Mengenai Wanprestasi	34
1. Pengertian Wanprestasi.....	34
2. Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi.....	36
D. Tinjauan Hukum Mengenai Pailit	38
1. Pengertian Pailit dan Kepailitan	38
2. Asas Hukum Kepailitan.....	40
3. Pihak-Pihak Dalam Kepailitan	43
E. Tinjauan Mengenai Perlindungan Hukum	47
1. Pengertian Perlindungan Hukum.....	47
2. Bentuk Perlindungan Hukum	48
3. Perlindungan Hukum Berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen	50
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	53
A. Kerugian yang Timbul Akibat Wanprestasi dalam Penjualan Apartemen Paragon Square oleh PT. Broadbiz Asia yang Telah Dinyatakan Pailit.....	53
B. Perlindungan Hukum terhadap Konsumen dalam Penjualan Apartemen Paragon Square oleh PT. Broadbiz Asia yang Telah Dinyatakan Pailit.....	82
BAB IV PENUTUP	109
A. Kesimpulan	109
B. Saran	113
DAFTAR PUSTAKA.....	115