

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.