

ABSTRAK

Banyaknya kebutuhan masyarakat atas hunian, mendorong berkembangnya pembangunan perumahan dan pemukiman ke arah vertikal berupa rumah susun. Dalam perkembangannya, terdapat berbagai macam istilah dalam penyebutan rumah susun seperti apartemen, kondominium, ataupun kondotel. Terkait dengan pembangunan dan penyediaan rumah susun yang difungsikan sebagai kondotel, seringkali menimbulkan banyak potensi permasalahan antara lain permasalahan yang menyangkut kepemilikan para pembeli satuan unit kondotel atas unitnya, developer yang melakukan wanprestasi, hingga pailitnya developer kondotel. Dalam hal ini diperlukan adanya perlindungan hukum bagi para pembeli kondotel yang telah melakukan transaksi dengan developer tersebut.

Masalah hukum yang diangkat dalam penelitian tesis ini adalah : (1) wanprestasi yang dilakukan oleh developer kondotel terhadap salah satu rekan kerjanya dapat dijadikan sebagai dasar untuk mempailitkan developer dan (2) bentuk perlindungan hukum bagi para pembeli unit kondotel yang telah melakukan transaksi dengan developer kondotel yang dipailitkan tersebut.

Penelitian hukum ini menggunakan tipe penelitian normatif dengan pendekatan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*) serta mengacu kepada bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Penemuan dari penelitian ini adalah (1) Tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh developer dapat dikategorikan sebagai utang dalam kepailitan, yang merupakan salah satu syarat untuk dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit ke Pengadilan Niaga. (2) Bentuk perlindungan hukum bagi para pembeli unit kondotel yang telah melakukan transaksi dengan developer yang dipailitkan tersebut ialah dengan meminta kepada kurator yang telah ditunjuk dalam kepailitan tersebut, untuk melanjutkan pelaksanaan perjanjian antara pembeli dan developer, terutama apabila para pembeli telah melunasi pembayaran terhadap unit kondotelnya.

Kata Kunci : Perlindungan, Pembeli, Kondotel, Kepailitan, Developer.

ABSTRACT

The large number of people's need for housing, encouraging the development of housing and residential construction to the vertical direction in the form of flats. In the process, there are various terms in reference to flats such as apartments, condominiums, or condotels. Associated with the development and supply of flats which are functioned as a condotel, it often causes many potential problems, such as issues related to the ownership of the condotel unit buyers over their purchased unit, developers who are in default, to the bankruptcy of the condotel developers. In this case, it is necessary to have legal protection for the condotel buyers who have committed transactions with the developer.

Legal issues raised in this thesis are: (1) breach of contract committed by one of the developers of the Condotel against his colleagues can be served as the basis for the bankruptcy of developers and (2) the form of legal protection for condotel unit buyers who have committed transactions with the bankrupt condotel developers.

This legal research uses the normative approach type to research the *statue approach*, the *conceptual approach*, and the *case approach* and refers to the primary legal materials and secondary legal materials.

The findings from this study are (1) the default action performed by the developer can be categorized as a debt in a bankruptcy, which is one of the requirements to be able to file a bankruptcy petition to the Commercial Court. (2) The form of legal protection for the condotel unit buyer who has committed in transactions with the bankrupt developer is to ask the curator who has been appointed to handle the case and to continue the implementation of the agreement between the buyer and the developer, especially if the buyer has already settled the payments of his purchased unit of condotel.

Keywords: Protection, Buyer, Condotel, Bankruptcy, Developer.