

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
PEMBELI RUMAH YANG PERUSAHAAN
PENGEMBANGNYA DINYATAKAN PAILIT
(Contoh Kasus: PUTUSAN PENGADILAN
NIAGA JAKARTA PUSAT NOMOR: 21/Pdt-Sus-
Pailit/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst.)**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara**



Oleh:

Nama : Sherly Angelina Chandra

NIM : 205180040

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA, 2022**

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
PEMBELI RUMAH YANG PERUSAHAAN
PENGEMBANGNYA DINYATAKAN PAILIT
(Contoh Kasus: PUTUSAN PENGADILAN
NIAGA JAKARTA PUSAT NOMOR: 21/Pdt-Sus-
Pailit/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst.)

SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara**

Oleh:

Nama : Sherly Angelina Chandra

NIM : 205180040

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA, 2022

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS
TARUMANAGARA
Jakarta**

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI SIAP UJI

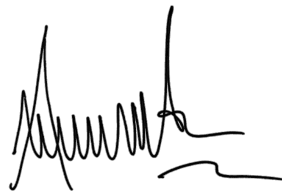
Nama : Sherly Angelina Chandra
N.I.M : 205180040
Program Peminatan Profesi : Advokat

Judul Skripsi

**“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI RUMAH YANG
PERUSAHAAN PENGEMBANGNYA DINYATAKAN PAILIT (Studi
Kasus: PUTUSAN PENGADILAN NIAGA JAKARTA PUSAT
NOMOR: 21/Pdt-Sus-Pailit/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst.)”**

Disetujui,

Pembimbing



Assoc. Prof. Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H.

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA

TANDA PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Sherly Angelina Chandra
NIM : 205180040
Program Peminatan : Advokat
Fakultas : Hukum

Judul Skripsi

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI RUMAH YANG
PERUSAHAAN PENGEMBANGNYA DINYATAKAN PAILIT (Contoh Kasus:
PUTUSAN PENGADILAN NIAGA JAKARTA PUSAT NOMOR: 21/Pdt-Sus-
Pailit/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst.)**

Telah diuji pada Sidang Majelis Penguji Skripsi Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 15 Januari 2022 dan dinyatakan lulus, dengan Majelis Penguji terdiri atas:

1. Ketua : Dr. Rasji, S.H., M.H.
2. Anggota : Assoc. Prof. Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H.
Dr. Gunardi, S.H., M.H.

Jakarta, 21 Januari 2022

Pembimbing

Assoc. Prof. Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H.

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI RUMAH YANG PERUSAHAAN PENGEMBANGNYA DINYATAKAN PAILIT (Contoh Kasus: PUTUSAN PENGADILAN NIAGA JAKARTA PUSAT NOMOR: 21/Pdt-Sus-Pailit/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst.)”**. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

Penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang kepailitan. Dengan disusunnya skripsi ini, Penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan kontribusi, bantuan, dan dukungan selama Penulis menjalani Pendidikan maupun dalam penyelesaian skripsi ini. Ucapan terima kasih Penulis sampaikan kepada:

1. Bapak Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
3. Bapak Dr. Ahmad Redi, S.H., M.H. selaku Kepala Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
4. Ibu Christine S.T. Kansil, S.H., M.H. selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara
5. Assoc. Prof. Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing Penulis dengan baik hati mengarahkan Penulis, memberikan pengetahuan serta dukungan kepada Penulis.
6. Orang tua Penulis yang selalu memberikan dukungan dan doa kepada Penulis sehingga dapat menyelesaikan pendidikan dan penyusunan skripsi ini dengan tepat waktu.

7. Seluruh keluarga Penulis yang selalu memberikan doa dan dukungan kepada Penulis dalam penyusunan skripsi ini.
8. Mery Chandra, B.A dan Mellyani Chandra, S.T., selaku kakak perempuan Penulis yang selalu menemani dan menyemangati dalam kehidupan dan penyusunan skripsi.
9. Bapak Dr. Gunawan Widjaja, S.H., M.H., M.M., selaku narasumber yang telah bersedia meluangkan waktu dan memberikan keterangan yang berguna dalam penyusunan skripsi ini.
10. Bapak Jamaslin James Purba, S.H., M.H., selaku narasumber yang telah bersedia meluangkan waktu dan memberikan keterangan yang berguna dalam penyusunan skripsi ini.
11. Bapak Dr. M. Hadi Shubhan, S.H., M.H., CN., selaku narasumber yang telah bersedia meluangkan waktu dan memberikan keterangan yang berguna dalam penyusunan skripsi.
12. Ibu Dr. Cicilia Julyani Tondy, S.H., S.E., M.H., M.Kn., selaku narasumber yang telah bersedia meluangkan waktu dan memberikan keterangan yang berguna dalam penyusunan skripsi.
13. Kak Indah Siti Aprilia, S.H., selaku senior dan asisten dosen pembimbing yang telah membantu dan memberikan arahan kepada Penulis dalam penyusunan skripsi.
14. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberikan ilmu dan pengetahuannya selama Penulis menjalani perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
15. Seluruh Staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah membantu Penulis dalam proses perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
16. Vina Octavia, selaku teman baik Penulis di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang selalu menemani dan memberikan semangat kepada Penulis.
17. Jenny Lim, selaku teman seperbimbingan Penulis yang saling memberi dukungan dalam penyusunan skripsi.

18. Badan Eksekutif Mahasiswa Universitas Tarumanagara dan *Battle of Speech* yang telah memberikan pengalaman keorganisasian kepada Penulis selama mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
19. Setiap pihak yang telah memberikan berbagai bentuk bantuan dan dukungan kepada Penulis dalam proses penyusunan skripsi.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari ketidaksempurnaan dan akan ada berbagai kekurangan, oleh karena itu Penulis berharap kritik dan saran yang membangun demi penyempurnaan skripsi ini. Demikian kata pengantar ini Penulis sampaikan, besar harapan agar penulisan skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan.

Jakarta, 22 Desember 2021

Penulis

Sherly Angelina Chandra

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI.....	iv
ABSTRAK	vii
DAFTAR SINGKATAN	viii
BAB I: PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan.....	11
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	12
D. Kerangka Konseptual	12
E. Metode Penelitian.....	14
F. Sistematika Penulisan	18
BAB II: KERANGKA TEORETIS	
A. Teori Perlindungan Hukum.....	21
1. Pengertian Perlindungan Hukum	23
2. Bentuk Perlindungan Hukum.....	24
B. Teori Hukum Kepailitan	26
1. Tujuan Kepailitan.....	27
2. Klasifikasi Kreditor.....	28
3. Prinsip-Prinsip dalam Kepailitan	29
4. Asas-Asas Kepailitan	30
5. Akibat Pernyataan Pailit.....	30
6. Pengurusan <i>Boedel</i> Pailit.....	32
7. <i>Boedel</i> Pailit	33

8. Proses Pengurusan dan Pembersihan <i>Boedel</i> Pailit	34
C. Teori Hukum Perjanjian	
1. Definisi Perjanjian.....	38
2. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian	38
3. Akibat Perjanjian.....	39
4. Asas Hukum Perjanjian.....	39
5. Berakhirnya Suatu Perjanjian.....	41
D. Teori Jual-Beli.....	
1. Definisi Jual-Beli	42
2. Syarat-Syarat Penyerahan Jual-Beli	43
3. Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB)	44

BAB III: Data Hasil Penelitian

A. Kasus Posisi	48
B. Data Hasil Wawancara.....	
1. Hasil wawancara Bapak Dr. Gunawan Widjaja, S.H., M.H., M.M.	55
2. Hasil wawancara Bapak Jamaslin James Purba, S.H., M.H.	57
3. Hasil wawancara Bapak Dr. M. Hadi Shubhan, S.H., M.H., CN.	59
4. Hasil wawancara Ibu Dr. Cicilia Julyani Tondy, S.H., S.E., M.H., M.Kn.	60

BAB IV: Analisis Permasalahan

A. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah Yang Dikembangkan Perusahaan Pengembang Pailit Ditinjau Dari UU K-PKPU	62
B. Status Kepemilikan Rumah Akibat Perusahaan Pengembang Pailit	75

BAB V: Penutup

A. Kesimpulan	79
---------------------	----

B. Saran	80
DAFTAR PUSTAKA	81
LAMPIRAN.....	

ABSTRAK

- (A) Nama: Sherly Angelina Chandra (NIM: 205180040)
- (B) Judul Skripsi: PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI RUMAH YANG PERUSAHAAN PENGEMBANGNYA DINYATAKAN PAILIT (Contoh Kasus: PUTUSAN PENGADILAN NIAGA JAKARTA PUSAT NOMOR: 21/Pdt-Sus-Pailit/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst.)
- (C) Halaman: viii + 80 + 13, 2022
- (D) Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Kepailitan, Perjanjian Pengikatan Jual-Beli
- (E) Isi:

Perusahaan pengembang yang dinyatakan pailit dapat menimbulkan berbagai akibat hukum terhadap masyarakat, salah satunya adalah pembeli rumah. Pembeli rumah telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dengan perusahaan pengembang. Namun ketika perusahaan pengembang pailit, maka rumah tersebut akan menjadi *boedel* pailit sepanjang belum dilakukan proses Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Dalam hal ini, Penulis ingin mengkaji perlindungan hukum terhadap pembeli rumah yang dikembangkan oleh perusahaan pengembang pailit. Contoh kasus yang digunakan dalam penelitian ini adalah Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor: 21/Pdt-Sus-Pailit/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif yang bersifat deskriptif analitis. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Hasil tulisan menunjukkan bahwa jika ditinjau dari Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, maka telah terdapat perlindungan hukum terhadap pembeli rumah yang hanya memegang Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dengan cara mendaftarkan diri menjadi kreditor konkuren untuk mendapatkan ganti rugi. Penulis menyimpulkan bahwa ketika terjadi perkara kepailitan terjadi maka ketentuan yang digunakan adalah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang mengingat undang-undang ini mengandung asas integrasi. Sebaiknya pemerintah melakukan pembaharuan terhadap syarat pailit dengan menerapkan *insolvency test* sebagai syarat pailit agar kreditor konsumen terhindar dari debitor yang beritikad tidak baik, sebaiknya masyarakat berhati-hati dalam membeli rumah melalui sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
- (F) Acuan: 28 buku
- (G) Pembimbing: Assoc. Prof. Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H.
- (H) Penulis: Sherly Angelina Chandra

DAFTAR SINGKATAN

AJB	Akta Jual Beli
KUH Perdata	Kitab Undang-undang Hukum Perdata
PPAT	Pejabat Pembuat Akta Tanah
PPJB	Perjanjian Pengikatan Jual-Beli
PT	Perseroan Terbatas
UU Perumahan	Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
UU K-PKPU	Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang
SEMA	Surat Edaran Mahkamah Agung