

**AKIBAT HUKUM TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
ANTARA PEMBELI DENGAN PENGEMBANG RUMAH SUSUN YANG  
DINYATAKAN PAILIT**

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan  
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Oleh:

Nama : Andreani Dewanto

NIM : 217201033

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS TARUMANAGARA

JAKARTA

2022

**AKIBAT HUKUM TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
ANTARA PEMBELI DENGAN PENGEMBANG RUMAH SUSUN YANG  
DINYATAKAN PAILIT**

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan  
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Oleh:

Nama : Andreani Dewanto

NIM : 217201033



PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS TARUMANAGARA

JAKARTA

2022

**PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
JAKARTA  
TANDA PERSETUJUAN TESIS UNTUK DIUJI**

Nama Peserta : Andreani Dewanto  
NIM : 217201033  
Program Studi : Magister Kenotariatan

**Judul Tesis:**

**AKIBAT HUKUM TERHADAP PPJB ANTARA PEMBELI DENGAN  
PENGEMBANG RUMAH SUSUN YANG DINYATAKAN PAILIT**

**Secara substansi** telah dinyatakan siap untuk diujikan

Jakarta, 04 Januari 2021

Pembimbing tesis,



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

**PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
JAKARTA**

**TANDA PENGESAHAN TESIS**

Nama : Andreani Dewanto  
NIM : 217201033  
Program Studi : Magister Kenotariatan

**JUDUL TESIS:**

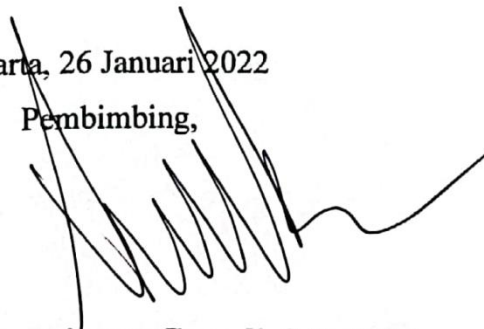
**Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Antara Pembeli Dan Pengembang Rumah Susun Yang Dinyatakan Pailit**

Telah dipertahankan di hadapan Majelis Penguji Tesis Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara dan dinyatakan lulus dalam Sidang Ujian Tesis tanggal 18 Januari 2022, dengan Majelis Penguji terdiri atas:

- 1. Ketua Penguji : Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn.**
- 2. Anggota Penguji : Prof. Dr. Mella Ismelina, F.R. S.H., M.Hum.  
Assoc. Prof. Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H**

Jakarta, 26 Januari 2022

Pembimbing,



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

## KATA PENGANTAR

Penulis mengucapkan puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa oleh karena karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul **“AKIBAT HUKUM TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ANTARA PEMBELI DAN PENGEMBANG RUMAH SUSUN YANG DINYATAKAN PAILIT”**. Penulis menyusun tesis ini untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara sehingga mencapai gelar Magister Kenotariatan.

Tanpa adanya bimbingan, arahan, dukungan, dan semangat dari berbagai pihak, tesis ini tidak akan bisa penulis susun sampai batas waktu yang disediakan. Oleh sebab itu penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. 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. Ibu Prof. Mella Ismelina F. R., S.H., M.H., selaku Ketua Prodi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
4. Bapak Assoc. Prof. Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing tesis yang membimbing dan memberi dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini;

5. Seluruh Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang memberikan ilmunya kepada penulis sebagai mahasiswa sehingga ilmu tersebut dapat penulis gunakan dalam penulisan tesis ini;
6. Bapak Liedarmawan Chandra, S.H., M.H., yang merupakan Notaris dan PPAT Kota Samarinda selaku narasumber yang telah memberikan jawaban dan pendapat terhadap wawancara sebagai salah satu data pada tesis ini;
7. Bapak Dr. Benny Djaja, S.H., M.Hum., M.M., M.Kn., yang merupakan Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, dan Notaris dan PPAT Kota Jakarta Barat selaku narasumber yang telah memberikan jawaban dan pendapat terhadap wawancara sebagai salah satu data pada tesis ini;
8. Keluarga yang penulis sayangi dan cintai, Mama, Papa, Ko Andre, dan Ko Donny yang terus memberikan dukungan dan semangat kepada penulis dari awal penulisan sampai akhir.
9. Teman sekaligus kakak tingkat Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Melyana, S.H., M.Kn., yang telah membagikan pengalaman dan saran selama perkuliahan dan penyusunan tesis penulis.
10. Nathania Febriani, S.H. dan Nada Salsabila, S.H., yang telah memberikan bantuan pada penulis yang berhubungan dengan pencarian narasumber; dan
11. Agnes Monica, S.H., Monica, S.H., Oddy Inayah Kasri, S.H., serta teman-teman yang penulis tidak sebutkan namanya yang merupakan teman

seperjuangan dalam penulisan tesis dimana telah memberikan saran, dukungan dan semangat kepada penulis dalam penulisan tesis ini;

12. Pihak-pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu penulis selama proses skripsi ini berlangsung maupun selama proses belajar mengajar.

Penulis meminta maaf atas kekurangan-kekurangan yang ada dalam tesis ini ini. Penulis berharap skripsi ini dapat membawa manfaat bagi pembaca.

Tangerang, 03 Januari 2021



Penulis  
Andreani Dewanto

## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR</b> .....	i
<b>DAFTAR ISI</b> .....	iv
<b>ABSTRAK</b> .....	vii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Identifikasi Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Kegunaan Penelitian .....	10
E. Kerangka Teori .....	11
F. Metode Penelitian .....	16
G. Sistematika Penulisan .....	20
<b>BAB II TINJAUAN TEORITIS</b> .....	20
A. Kepastian Hukum .....	22
B. Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	26
1. Perjanjian pada Umumnya .....	26
2. Jual Beli .....	35
3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	41
C. Kebatalan dan Pembatalan Perjanjian .....	42
<b>BAB III DATA HASIL PENELITIAN</b> .....	57
A. Rumah Susun.....	57
1. Latar Belakang .....	57



2. Ruang Lingkup.....	58
3. Tanah yang dapat diberikan hak milik atas sarusun.....	59
4. Subjek pemegang hak milik atas sarusun.....	63
5. Prosedur Penjualan Sarusun.....	66
6. Peralihan hak milik atas sarusun.....	72
7. Hapusnya hak milik atas Sarusun .....	75
8. Hak dan Kewajiban.....	76
9. Tanda bukti hak milik atas sarusun.....	79
B. Kepailitan .....	82
1. Pengertian.....	82
2. Yang berhak mengajukan permohonan pailit dan yang dapat dinyatakan pailit .....	83
3. Pengajuan permohonan pernyataan pailit .....	85
4. Akibat hukum pernyataan pailit.....	86
5. Hapusnya kepailitan.....	96
C. Hasil Wawancara .....	97
1. Bapak Liedarmawan Chandra, S.H., M. Kn. selaku Notaris dan PPAT Kota Samarinda.....	97
2. Bapak Dr. Benny Djaja, S.H., M.M., M.Hum., M.Kn. selaku Notaris dan PPAT Kota Jakarta Barat, serta Dosen Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara.....	100
<b>BAB IV ANALISIS.....</b>	<b>103</b>

A.	Mekanisme jual beli satuan rumah susun dengan pengikatan jual beli berdasarkan peraturan perundang-undangan.....	103
B.	Akibat hukum terhadap PPJB antara pembeli dengan pengembang rumah susun yang dinyatakan pailit. ....	115
C.	Pemberlakuan Pasal 36 Ayat (1) jo. Pasal 37 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang terhadap perjanjian pengikatan jual beli lunas. ....	140
<b>BAB V</b>	<b>PENUTUP</b> .....	149
A.	Kesimpulan .....	149
B.	Saran .....	150

#### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **DAFTAR LAMPIRAN**

## ABSTRAK

**JUDUL TESIS** : Akibat Hukum terhadap PPJB antara Pembeli dan Pengembang Rumah Susun yang Dinyatakan Pailit  
**NAMA MAHASISWA** : Andreani Dewanto  
**NIM** : 217201033  
**KATA KUNCI** : PPJB, Rumah Susun, Kepailitan

### **ISI ABSTRAK:**

Sebelum pengembang rumah susun (rusun) dan pembeli satuan rumah susun (sarusun) menandatangani Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan setelah pembeli melunasi pembayaran harga sarusun, pengembang dinyatakan pailit. Oleh karena itu timbul masalah, bagaimana mekanisme jual beli sarusun dengan pengikatan jual beli berdasarkan peraturan perundang-undangan? bagaimana akibat hukum terhadap PPJB antara pembeli dengan pengembang rusun yang dinyatakan pailit? bagaimana pemberlakuan Pasal 36 Ayat (1) jo. Pasal 37 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang terhadap PPJB lunas? Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif dengan pendekatan undang-undang. Mekanisme jual beli sarusun dengan pengikatan jual beli diatur secara rinci di dalam Pasal 22A-22L. Setelah pembeli melunasi sarusun, para pihak menandatangani AJB di hadapan PPAT. Akibat hukum terhadap PPJB antara pembeli dengan pengembang rusun yang dinyatakan pailit ialah hapus sejak putusan pernyataan pailit diucapkan berdasarkan Pasal 36 Ayat (1) jo. Pasal 37 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU dimana isi PPJB yang menjanjikan pengembang rusun yang telah dinyatakan pailit menyerahkan sarusun yang ia jual sesuai dengan kategori pada Pasal tersebut. Pasal 36 Ayat (1) jo. Pasal 37 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU terhadap PPJB lunas berlaku jika pembeli tidak mengajukan gugatan terhadap putusan pernyataan pailit untuk mengeluarkan sarusun dari boedel pailit. Sebaliknya apabila pembeli mengajukan gugatan, pengadilan memutuskan bahwa perjanjian jual beli sarusun tersebut sah dan sarusun telah beralih ke pembeli atau tetap menolak gugatan pembeli.