



SKRIPSI

Judul:

Perlindungan Hukum Pembeli Rumah Berdasarkan
Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah yang
Pengembangnya Dinyatakan Pailit (Studi Putusan
Mahkamah Agung Nomor 785K/Pdt.Sus-Pailit/2021)

Disusun oleh:

FELICIA VANESA JAPRI
NIM. 205200159

PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2024

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI RUMAH BERDASARKAN
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH YANG
PENGEMBANGNYA DINYATAKAN PAILIT
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 785 K/Pdt.Sus-Pailit/2021)**

SKRIPSI

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

Oleh:

Nama : Felicia Vanesa Japri

NIM : 205200159

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA
2023**

Pengesahan

Nama : FELICIA VANESA JAPRI
NIM : 205200159
Program Studi : HUKUM
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Pembeli Rumah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah yang Pengembangnya Dinyatakan Pailit (Studi Putusan Mahkamah Agung)
Title : Legal Protection towards The House Purchaser under The Sales and Purchase Agreement when The Developer is Declared Bankrupt

Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi HUKUM Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 18-Januari-2024.

Tim Penguji:

1. MIA HADIATI, S.H., M.Hum.
2. RICHARD C.ADAM, S.H., LL.M., Dr.
3. LEWIANDY, S.H.,LL.M.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

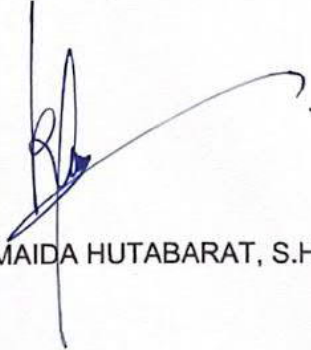
Pembimbing:

RICHARD C.ADAM, S.H., LL.M., Dr.
NIK/NIP: 10215009



Jakarta, 18-Januari-2024

Ketua Program Studi



RUGUN ROMAIDA HUTABARAT, S.H.,M.H.

Persetujuan

Nama : FELICIA VANESA JAPRI
NIM : 205200159
Program Studi : HUKUM
Judul : Perlindungan Hukum Pembeli Rumah Berdasarkan
Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah yang
Pengembangnya Dinyatakan Pailit (Studi Putusan
Mahkamah Agung)

Skripsi ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 04-Desember-2023

Pembimbing:
RICHARD C.ADAM, S.H., LL.M., Dr.
NIK/NIP: 10215009



ABSTRAK

Perusahaan pembangunan perumahan atau disebut juga sebagai pengembang dapat mengalami kepailitan, dan seringkali saat pengembang mengalami kepailitan, masih terdapat hubungan hukum dengan pembeli rumah yaitu berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Atas hal tersebut menyebabkan perlu diketahuinya status hukum rumah sebagai objek PPJB apakah menjadi harta pailit atau tidak. Maka dari itu, Penulis dalam penelitian ini tertarik membahas mengenai perlindungan hukum pembeli rumah sehubungan dengan status hukum rumah yang merupakan objek perjanjian pengikatan jual beli yang pengembangnya dinyatakan pailit berdasarkan Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dan bagaimana penerapan hukum dan pertimbangan hukum Majelis Hakim atas perlindungan hukum pembeli rumah sehubungan status hukum rumah yang merupakan objek perjanjian pengikatan jual beli rumah yang pengembangnya dinyatakan pailit. Penelitian ini dilakukan dengan metode penelitian kualitatif berupa penelitian normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*). Hasil penelitian menunjukkan bahwa Mahkamah Agung telah melakukan terobosan hukum dengan menerbitkan SEMA 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang pada intinya menyatakan bahwa ketika pihak pembeli telah melunasi objek PPJB dan sudah melakukannya dengan itikad baik, maka telah terjadi peralihan objek PPJB yang merupakan perwujudan bentuk perlindungan hukum pembeli rumah yang pengembangnya dinyatakan pailit. Selain itu diketahui juga bahwa dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim berfokus pada asas kemanfaatan dan keadilan hukum.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum; Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah; Kepailitan

ABSTRACT

Housing development companies, also known as developers, can face bankruptcy. Often, when a developer goes bankrupt, a legal relationship persists with the home buyer, based on a Sale and Purchase Agreement. It is crucial to ascertain the legal status of the house as a PPJB object, determining whether it is considered a bankruptcy asset. Therefore, this research aims to discuss the legal protection of home buyers concerning the legal status of the house, the subject of a binding sale and purchase agreement, when the developer is declared bankrupt under Law Number 37 of 2004 concerning Bankruptcy and Postponement of Debt Payment Obligations. The study explores how the law is implemented and the legal considerations of the Panel of Judges regarding the protection of home buyers in such situations. This research adopts a qualitative method, specifically normative research with a statutory approach. The findings reveal that the Supreme Court has introduced a legal breakthrough through SEMA 4 of 2016, which addresses the Implementation of the Formulation of the Results of the 2016 Supreme Court Chamber Plenary Meeting as Guidelines for the Implementation of Duties for the Court. This formulation essentially asserts that if the buyer has paid off the PPJB object in good faith, there is a legal transfer of the PPJB object, providing protection for home buyers when the developer is declared bankrupt. Furthermore, the research indicates that the Panel of Judges, in their legal considerations, prioritizes the principles of legal benefit and justice.

Keywords: Legal protection; The Sales and Purchase Agreement of House; Bankruptcy

KATA PENGANTAR

Puji syukur Penulis naikkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Kuasa karena atas berkat, rahmat dan kebaikan-Nya, Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI RUMAH BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH YANG PENGEMBANGNYA DINYATAKAN PAILIT (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 785 K/Pdt.Sus-Pailit/2021)”. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara agar mencapai gelar Sarjana Hukum.

Dengan tersusunnya skripsi ini, Penulis menyampaikan ucapan terima kasih sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang telah membantu, memberi kontribusi, dan membimbing Penulis hingga pada akhirnya skripsi ini dapat tersusun dengan baik. Ucapan terima kasih ini disampaikan terutama kepada:

1. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Ibu Rugun Romaida Hutabarat, S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
3. Ibu Christine S.T. Kansil, S.H., M.H., selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
4. Bapak Lewiandy, S.H., M.A., LL.M., selaku Sekretaris Program Studi S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
5. Dr. Richard C. Adam, S.H., LL.M., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah memberikan dedikasi secara tulus dengan meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk membimbing dan mengarahkan Penulis dalam penyusunan skripsi ini, sehingga skripsi ini dapat selesai;
6. Keluarga Penulis, Papi (Andy Japri) Mami (Tjung Kim Fa) dan Cici (Felicia Virginia Japri) Mimi (Michsel Elsera). Terima kasih Penulis ucapkan atas dukungan, doa, dan motivasi yang diberikan kepada Penulis sehingga skripsi ini dapat selesai.

7. Pacar Penulis (Bondan Cahyadi) yang telah menemani, menghibur, dan memberikan dukungan kepada Penulis hingga skripsi ini dapat selesai;
8. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah mengajar dan memberikan ilmu pengetahuan serta pengalaman selama Penulis menjalani proses perkuliahan maupun kegiatan organisasi di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
9. Bapak Chandra Bima Prakasa selaku Advokat di Kantor NKNLegal yang telah bersedia dan meluangkan waktu untuk menjadi narasumber dalam skripsi ini;
10. Bapak Rizky Dwinanto selaku kurator dari Asosiasi Kurator dan Pengurus Indonesia Angkatan XVIII yang telah bersedia dan meluangkan waktu untuk menjadi narasumber dalam skripsi ini;
11. Keluarga besar Badan Eksekutif Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberikan pengalaman organisasi kemahasiswaan;
12. Seluruh teman-teman Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara Angkatan 2020 yang telah menempuh pendidikan bersama dengan Penulis dari awal hingga akhir;
13. Seluruh staff dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah membantu memberi kelancaran dalam proses perkuliahan;
14. Pihak-pihak lain yang telah turut membantu Penulis dalam bentuk apapun selama perkuliahan dan penulisan skripsi.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, maka dari itu Penulis menerima kritik dan saran konstruktif agar dapat membantu Penulis dalam menyempurnakan skripsi ini.

04 Desember 2023

Felicia Vanesa Japri

Pernyataan

Nama : FELICIA VANESA JAPRI
NIM : 205200159
Program Studi : HUKUM
Judul : Perlindungan Hukum Pembeli Rumah Berdasarkan
Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah yang
Pengembangnya Dinyatakan Pailit (Studi Putusan
Mahkamah Agung)

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 04-Desember-2023

Yang menyatakan



FELICIA VANESA JAPRI
NIM. 205200159

DAFTAR ISI

COVER

DEPAN
i

COVER

BELAKANG
ii

LEMBAR

PENGESAHAN.....
iii

LEMBAR

PERSETUJUAN
iv

ABSTRAK.....
v

KATA

PENGANTAR.....
vii

LEMBAR

PERNYATAAN
ix

DAFTAR

ISI
x

DAFTAR

TABEL
xiv

DAFTAR

SINGKATAN.....
xv

BAB

I

PENDAHULUAN.....

1

A. Latar Belakang

Penelitian.....

1

B. Permasalahan.....

9

C. Tujuan dan Kegunaan

Penelitian.....

9

D. Kerangka

Konseptual.....

10

E. Metode

Penelitian.....

13

F. Sistematika

Penulisan

16

BAB II KERANGKA

TEORITIS.....

18

A. Perjanjian Pengikatan Jual

Beli.....

18

1. Pengertian

Perjanjian.....

18

2. Asas			
Perjanjian.....			
19			
3. Dasar	Hukum		Jual
Beli.....			
20			
4. Perjanjian			Jual
Beli.....			
21			
5. Perjanjian	Pengikatan		Jual
Beli.....			
22			
B. Subjek	dan	Objek	Jual
Beli.....			
23			
1. Subjek			Jual
Beli.....			
23			
2. Hak	dan		Kewajiban
Penjual.....			
24			
3. Hak	dan		Kewajiban
Pembeli.....			
25			
4. Objek			Jual
Beli.....			
25			
5. Benda			
Bergerak			
26			

6. Benda	Tidak
Bergerak	
27	
C. Kepailitan	
28	
1. Pengertian	
Kepailitan	
28	
2. Dasar	Hukum
Kepailitan	
29	
3. Syarat	
Kepailitan	
30	
4. Kreditor	
31	
5. Debitor.....	
33	
6. Akibat	
Kepailitan	
34	
7. Harta	
Pailit	
65	
D. Teori-	
teori.....	
36	
1. Teori	Kepastian
Hukum.....	
36	

2. Teori	Perlindungan
Hukum.....	
37	
3. Teori	Kemanfaatan
Hukum.....	
38	

BAB III DATA HASIL PENELITIAN

40

A. Identitas	Para
Pihak	
40	
1. PT	Asmawi Agung
Corporation	
40	
2. Para	
Penggugat.....	
40	
B. Hubungan	Para
Pihak	
41	
C. Kasus	
Posisi.....	
42	
D. Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam Putusan Nomor 29/Pdt.Sus.Gugatan Lain-lain/2020/PN Niaga Jkt.Pst.	
44	

E. Amar Putusan Pengadilan Niaga Nomor 29/Pdt.Sus.Gugatan Lain-lain/2020/PN	Niaga
Jkt.Pst.	
63	
F. Pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam Putusan Kasasi Nomor 785 K/Pdt.Sus- Pailit/2021	
66	
G. Amar Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 785 K/Pdt.Sus- Pailit/2021	
74	
H. Data	Hasil
Wawancara	
74	
1. Hasil Wawancara dengan Bapak Chandra Bima Prakasa selaku Advokat dan Partner pada Kantor NKN Legal.....	
74	
2. Hasil Wawancara dengan Bapak Rizky Dwinanto selakukurator dari Asosiasi Kurator dan Pengurus Indonesia	Angkatan
18	
78	

BAB

IV

ANALISIS.....
83

A. Perlindungan Hukum Pembeli Rumah Sehubungan Dengan Status Hukum Rumah yang Merupakan Objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Pengembangnya Dinyatakan Pailit
--

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang
Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran
Utang.....

83

1. Hak Hukum Pembeli Rumah Berdasarkan Perjanjian
Pengikatan Jual Beli Rumah yang Telah Dibayar
Lunas.....

83

2. Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah
Ketika Pengembang Dinyatakan
Pailit

88

3. Status Hukum Rumah yang Merupakan Objek Perjanjian
Pengikatan Jual Beli Rumah yang Pengembangnya
Dinyatakan

Pailit

90

4. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah
Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah yang
Pengembangnya Dinyatakan Pailit

.....

92

B. Penerapan Hukum dan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim
Atas Perlindungan Hukum Pembeli Rumah Sehubungan
Status Hukum Rumah yang Merupakan Objek Perjanjian
Pengikatan Jual Beli Rumah yang Pengembangnya
Dinyatakan Pailit Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor
785 K/Pdt.Sus-Pailit/2021 Jo. Putusan Pengadilan Niaga
Nomor 29/Pdt.Sus.Gugatan Lain-Lain/2020/Pn Niaga Jkt. Pst.
.....

95

1. Penerapan Hukum Majelis Hakim atas Perlindungan Hukum Pembeli Rumah Sehubungan Status Hukum Rumah yang Merupakan Objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah yang Pengembangnya Dinyatakan Pailit dalam Putusan Pengadilan Niaga Nomor 29/Pdt.Sus.Gugatan Lain-Lain/2020/Pn Niaga Jkt. Pst.
96
2. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim atas Perlindungan Hukum Pembeli Rumah Sehubungan Status Hukum Rumah yang Merupakan Objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah yang Pengembangnya Dinyatakan Pailit dalam Putusan Pengadilan Niaga Nomor 29/Pdt.Sus.Gugatan Lain-Lain/2020/Pn Niaga Jkt. Pst.
98
3. Penerapan Hukum Majelis Hakim Agung atas Perlindungan Hukum Pembeli Rumah Sehubungan Status Hukum Rumah yang Merupakan Objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah yang Pengembangnya Dinyatakan Pailit dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 785 K/Pdt.Sus-Pailit/ 2021
.....
102
4. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Agung atas Perlindungan Hukum Pembeli Rumah Sehubungan Status Hukum Rumah yang Merupakan Objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah yang Pengembangnya Dinyatakan Pailit dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 785 K/Pdt.Sus-

Pailit/2021	
107	

BAB

V

PENUTUP.....

110

A. Kesimpulan

110

B. Saran

111

DAFTAR

PUSTAKA.....

113

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Persentase Kepemilikan akan Rumah di Indonesia dalam 3 (tiga)

tahun

terakhir

1

DAFTAR SINGKATAN

AJB	Akta Jual Beli
CV	<i>Commanditaire Vennootschap</i>
HAM	Hak Asasi Manusia
PPJB	Perjanjian Pengikatan Jual Beli
PPAT	Pejabat Pembuat Akta Tanah
PT	Perseroan Terbatas
PT ASCO	Perseroan Terbatas Asmawi Agung Corporation
SEMA	Surat Edaran Mahkamah Agung
SHGB	Sertifikat Hak Guna Bangunan
SHM	Sertifikat Hak Milik
UU	Undang-undang
UUD 1945	Undang-undang Dasar 1945
UUK dan PKPU	Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Daftar Riwayat Hidup
Lampiran 2	Surat Tugas Penulisan Skripsi dan Penunjukan Dosen Pembimbing
Lampiran 3	Berita Acara Bimbingan Skripsi
Lampiran 4	Surat Keterangan Turnitin Skripsi
Lampiran 5	Surat Keterangan Jurnal Layak Terbit
Lampiran 6	Surat Permohonan Wawancara yang Telah Ditandatangani oleh Narasumber
Lampiran 7	Putusan Terkait