



SKRIPSI

Judul:

Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Kondotel
Dalam Kasus Pailitnya Pengembang (Studi Kasus
Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor
307/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Jkt.Pst)

Disusun oleh :

VIONA WIDJAJA

NIM. 205200068

PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2024

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN
KONDOTEL DALAM KASUS PAILITNYA PENGEMBANG
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat
Nomor 307/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Jkt.Pst)**

SKRIPSI

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

Oleh :

Nama : Viona Widjaja

NIM : 205200068

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA
2024**

Pengesahan

Nama : VIONA WIDJAJA
NIM : 205200068
Program Studi : HUKUM
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Kondotel Dalam Kasus Pailitnya Pengembang (Studi Kasus Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor 307/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Jkt.Pst)
Title : Legal Protection of Condomotel Consumers in the Developer's Bankruptcy (Case Study of the Central Jakarta Commercial Court Decision Number 307/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Jkt.Pst)

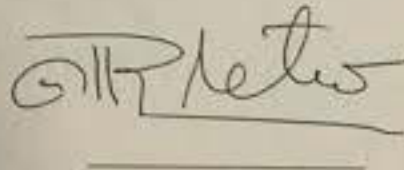
Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi HUKUM Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 22-Januari-2024.

Tim Penguji:

1. TUNDJUNG HERNING SITABUANA, S.H., C.N., M.Hum., Dr., Prof
2. R. M. GATOT P. SOEMARTONO, SE.,SH.,MM.,LLM, Dr.
3. MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H., M.Hum., Dr., Prof.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
R. M. GATOT P. SOEMARTONO,
SE.,SH.,MM.,LLM, Dr.
NIK/NIP: 10289008



Jakarta, 22-Januari-2024
Ketua Program Studi



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

Persetujuan

Nama : Vuma Widjaja

NIM : 205200068

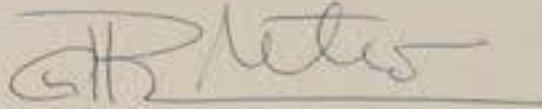
Program Studi : Hukum

Judul : Perlindungan Hukum terhadap Konsumen Kondotel dalam Kasus
Paslinya Pengembong (Studi Kasus Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat
Nomor 307/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Jkt.Pst)

Skripsi ini disetujui untuk diuji.

Jakarta, 12 Desember 2023

Dosen Pembimbing



Dr. R.M. Gatot P. Soemartono, SE., SH., MM., LL.M.
NIK/NIDN : 10289008

ABSTRAK

- (A) Nama : Viona Widjaja
- (B) Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Kondotel Dalam Kasus Pailitnya Pengembang (Studi Kasus Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor 307/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN. Jkt.Pst)
- (C) Halaman : xii + 81 + 100 + 2024
- (D) Kata Kunci : Perlindungan Konsumen, Kondotel, Kepailitan
- (E) Isi : Perkembangan dunia real estate di Indonesia semakin meningkat. Sektor ini menjadi prospek yang menggiurkan bagi para investor dan juga para pengusaha. Dengan strategi marketing dan iklan promosi yang aktif di berbagai media sosial, memberikan pengaruh yang kuat terhadap masyarakat. Masyarakat tergiur untuk ikut berinvestasi dengan jenis-jenis properti yang marak dipasarkan, seperti apartemen dan kondotel. Namun apa yang diinginkan tidak selalu sesuai dengan yang diharapkan. Begitupun yang terjadi pada konsumen BWKB yang mengalami kerugian akibat pengembang mengalami kepailitan. Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen kondotel dalam hal pengembang mengalami kepailitan berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) dan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UUK)? Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif yang bersifat preskriptif-evaluatif, yaitu penelitian yang bertujuan mendapatkan saran dan mengevaluasi pelaksanaan UUPK dan UUK dalam menjawab permasalahan hukum yang terjadi dalam penelitian ini. Kesimpulan dalam penelitian ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap konsumen properti pemegang PPJB masih sangat lemah karena UUPK tidak secara eksplisit mengatur penggantian rugi seperti yang dialami konsumen dalam permasalahan hukum ini. Meskipun implementasi UUK sendiri sudah sesuai dengan ketentuan undang-undang yang ada, dalam pelaksanaannya tetap mengandung ketidakpuasan para konsumen yang berstatus kreditur konkuren, yaitu kreditur yang memiliki tingkat paling rendah karena tidak memiliki hak untuk didahulukan.
- (F) Acuan : 76 (1977 – 2023)
- (G) Pembimbing : Dr. R.M. Gatot P. Soemartono, SE., SH., MM., LL.M
- (H) Penulis : Viona Widjaja

ABSTRACT

- (A) Name : Viona Widjaja
- (B) Thesis Title : *Legal Protection for Condotel Consumers in the Case of Developer Bankruptcy (Case Study of Commercial Court Decision Number 307/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN. Jkt.Pst)*
- (C) Page : xii + 81 + 100 + 2024
- (D) Key Word : *Consumer Legal Protection, Bankruptcy, Condotel*
- (E) Context : *The development of the real estate in Indonesia is more increasing. This sector is a tempting prospect for investors and entrepreneurs. With active marketing strategies and promotional advertising on various social media, it has a strong influence on society. People are tempted to participate in investing in types of property that are widely marketed, such as apartments and condotels. However, what happens is not always as what is expected. The same thing happened to BWKB consumers who experienced losses due to the developer going bankrupt. What is the legal protection for condotel consumers in the event that the developer experiences bankruptcy based on Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection (UUPK) and Law Number 37 of 2004 concerning Bankruptcy and Suspension of Debt Payment Obligations (UUK)? This research uses a juridical-normative method that is prescriptive-evaluative, that aims to obtain advice and evaluate the implementation of UUPK and UUK in answering the legal problems that occur in this research. The conclusion in this research shows that legal protection for property consumers holding PPJB is still very weak because the UUPK does not explicitly regulate compensation for losses. Even though the implementation of UUK itself is in accordance with existing legal provisions, its implementation still contains dissatisfaction among consumers who have the status of concurrent creditors, namely creditors who have the lowest level because they do not have the right to precedence.*
- (F) Reference : 76 (1977-2023)
- (G) Supervisor : Dr. R.M. Gatot P. Soemartono, SE., SH., MM., LL.M
- (H) Author : Viona Widjaja

KATA PENGANTAR

Puji syukur pada Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan anugerahNya yang diberikan kepada penulis sehingga penulis dapat melakukan penelitian dan menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul Perlindungan Hukum terhadap Konsumen Kondotel Dalam Kasus Pailitnya Pengembang (Studi Kasus Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor 307/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Jkt.Pst) dengan baik.

Penelitian dan penulisan skripsi ini adalah salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Tarumanagara. Adapun isi dari penelitian ini merupakan hasil kerja penulis selama melakukan program studi S1 di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Dimana penelitian ini bertujuan untuk memberikan pengetahuan dan informasi kepada para pembaca agar lebih berhati-hati dan lebih teliti di dalam melakukan pembelian properti, serta melakukan evaluasi terhadap implementasi peraturan perundang-undangan. Walaupun dalam proses penelitian terdapat beberapa hambatan yang dialami penulis, namun dengan bimbingan serta bantuan dari berbagai pihak akhirnya penulis dapat menyelesaikan penelitian ini dengan baik.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada para pihak yang sudah membantu dan mendukung penulis sehingga penelitian dan penulisan skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik dan tepat waktu, di antaranya :

1. Bp. 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, SH, M.Hum, selaku Kepala Laboratorium Hukum yang telah meluangkan waktu dalam memberikan informasi serta mengingatkan jadwal sidang dari mulai pendaftaran proposal sampai selesainya penulisan skripsi ini;

4. Bapak Dr. R.M. Gatot P. Soemartono, SE., SH., MM., LL.M, selaku Dosen Pembimbing yang selalu memberikan dukungan dan semangat, meluangkan waktu dan membantu penulis dalam setiap hambatan yang terjadi dalam proses penelitian ini dari mulai proposal sampai selesainya penulisan skripsi ini;
5. Bapak Dr. Richard C. Adam, SH., LL.M, selaku Ketua Dewan Penguji Sidang Proposal Skripsi;
6. Bapak Moody Rizqy Syailendra P. SH., M.H, selaku Dewan Penguji Sidang Proposal Skripsi;
7. Ibu Prof. Dr. Tundjung HS., SH., M.Hum, selaku Ketua Dewan Penguji Sidang Skripsi;
8. Ibu Prof. Mella Ismelina FR., SH., M.Hum, selaku Dewan Penguji Sidang Skripsi;
9. Bp. Christian Budianto Teo, SH. LL.M yang telah meluangkan waktu dalam wawancara dan memberikan banyak masukan yang sangat membantu dalam penelitian ini;
10. Ibu Surjana Widjaja, selaku konsumen yang telah membantu memberikan data melalui wawancara dalam penelitian ini;
11. Bp. Ulung Wijaya, selaku konsumen yang telah membantu memberikan data melalui wawancara dalam penelitian ini;
12. Bp Widodo, selaku staf Program Studi Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
13. Staf Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
14. Seluruh Dosen dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
15. Seluruh teman-teman di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
16. Teman-teman, rekan kerja serta keluarga yang mendukung penulis dalam penelitian dan penulisan skripsi ini.

PERNYATAAN

Nama : Viona Widjaja
NIM : 205200068
Program Studi : Hukum
Judul : Perlindungan Hukum terhadap Konsumen Kondotel dalam Kasus
Pailitnya Pengembang (Studi Kasus Putusan Pengadilan Niaga Jakarta
Pusat Nomor 307/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Jkt.Pst)

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, 11 Desember 2023

Yang Menyatakan,



Viona Widjaja
NIM : 205200068

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Pengesahan	ii
Persetujuan	iii
Abstrak	iv
Kata Pengantar	vi
Pernyataan	viii
Daftar Isi	ix
Daftar Singkatan	xi
Daftar Lampiran	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Permasalahan	8
C. Kerangka Konseptual	10
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	14
E. Metode Penelitian	16
F. Sistematika Penulisan	19
BAB II KERANGKA TEORETIS	21
A. Teori Perlindungan Hukum	21
B. Teori Perlindungan Konsumen	22
C. Teori Perjanjian	27
D. Teori Jual Beli	32
E. Teori Perjanjian Baku	34
F. Teori Kepailitan	35
BAB III DATA HASIL PENELITIAN	44
A. Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat	44
B. Wawancara dengan Konsumen BWKB	45

C. Wawancara dengan Konsumen Anantara Uluwatu	46
D. Wawancara Pendapat Ahli Hukum	48
BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN	53
A. Pentingnya <i>Levering</i> (Penyerahan) dalam Transaksi Jual Beli	53
B. Pengaruh Klausula Baku dalam Perjanjian Jual Beli	56
C. Perlindungan Hukum terhadap Konsumen dalam Transaksi Properti	59
D. Hak Pembeli/Konsumen Properti dan Tanggung Jawab Pengembang	63
E. Pengaruh Kepailitan terhadap Konsumen	68
F. Proses Berakhirnya Kepailitan	71
BAB V KESIMPULAN	78
A. Kesimpulan	78
B. Saran	79

Daftar Pustaka

Daftar Lampiran

DAFTAR SINGKATAN

AJB	: Akta Jual Beli
BPKN	: Badan Perlindungan Konsumen Nasional
BWKB	: Best Western Kuta Beach
CUN	: Cakrawala Usaha Nusantara
HGB	: Hak Guna Bangunan
IOCU	: International Organization of Consumers Union
KBBI	: Kamus Besar Bahasa Indonesia
KUH	: Kitab Undang-Undang Hukum
MA	: Mahkamah Agung
PK	: Peninjauan Kembali
PKPU	: Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang
PPAT	: Pejabat Pembuat Akta Tanah
PPJB	: Perjanjian Pengikatan Jual Beli
PSA	: Prakarsa Semesta Alam
ROI	: Return of Investment
SGL	: Saraswati Griya Lestari
SHMSRS	: Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun
TIM	: Tiara Inti Mulia
UU	: Undang-Undang
UUD	: Undang-Undang Dasar
UUPA	: Undang-Undang Pokok Agraria
UUPK	: Undang-Undang Perlindungan Konsumen
YLKI	: Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	: Daftar Riwayat Hidup
Lampiran 2	: Surat Tugas Penunjukan Dosen Pembimbing
Lampiran 3	: Berita Acara Bimbingan Skripsi
Lampiran 4	: Surat Keterangan Turnitin dan Hasilnya
Lampiran 5	: Jurnal Publikasi
Lampiran 6	: Capability Statement Ahli Hukum
Lampiran 7	: Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor 307/Pdt.Sus- PKPU/2021/PN Jkt.Pst
Lampiran 8	: Pengumuman Pailit di Surat Kabar
Lampiran 9	: Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Konsumen dengan Pengembang