

KATA PENGANTAR

Segala pujian, kemuliaan, hormat dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus atas anugerah, rahmat dan kemurahan-NYA dalam memberikan hikmat, kekuatan, kesabaran, dan pertolongan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini.

Tesis ini berjudul: **PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN PERUMAHAN/APARTEMEN/RUMAH SUSUN ATAS PPJB LUNAS TERHADAP DEVELOPER YANG DINYATAKAN PAILIT (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 261 K/Pdt.Sus-Pailit/2016 jo Putusan No. 06/Plw/Pailit/2015/PN.Niaga.Sby jo No. 20/Pailit/2011/PN.Niaga.Sby).**

Tesis ini ditulis dalam rangka memenuhi sebagian persyaratan Akademik guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan di program Pascasarjana Universitas Pelita Harapan.

Penulis juga sadar bahwa tidak mungkin bisa menyelesaikan penyusunan Tesis ini tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung. Maka pada kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. DR. Bintan R. Saragih, S.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.

2. Ibu Dr. Susi Susantijo, S.H., LL.M selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan.
3. Bapak Dr. Jur. Udin Silalahi, S.H., LL.M., selaku Pembimbing yang telah memberikan waktunya dalam membimbing dan mengarahkan penulis dalam penyusunan tesis selama ini dari awal hingga tesis ini dapat diselesaikan.
4. Istri ku Marlina, Putra ku Samuel dan Putri ku Cinta Kirana, dan juga keluarga besar ku atas semua doa, dukungan dan semangat yang mereka berikan agar penulis menyelesaikan perkuliahan.
5. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan atas bimbingan dan bantuan yang diberikan selama penulis mengikuti perkuliahan.
6. Teman-teman **Batch 12** semuanya yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terima kasih atas persahabatan selama di perkuliahan.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih banyak kekurangan, untuk itu penulis menerima kritik dan saran yang sifatnya membangun untuk kesempurnaan tesis ini..

Jakarta, 01 Februari 2021

Penulis

(Mangasi Sinaga)

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR.....	ii
PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN UNGGAH TUGAS AKHIR.....	iii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING.....	iv
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR.....	v
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	12
1.3 Tujuan Penelitian.....	13
1.4 Manfaat Penelitian	13
1.5 Sistematika Penelitian.....	14
BAB II TINJAUAN KEPUSTAKAAN	
2.1 Kerangka Teoritis.....	17
2.1.1 Teori Perlindungan Hukum.....	17
2.1.2 Teori Tiga Nilai Hukum.....	18

2.1.3	Tinjauan Umum Tentang Perjanjian dan Perikatan Pada Umumnya.....	20
2.1.3.1	Pengertian Perjanjian.....	20
2.1.3.2	Syarat Keabsahan Suatu Perjanjian.....	22
2.1.3.3	Asas-Asas Perjanjian.....	29
2.1.3.4	Berakhirnya Suatu Perjanjian.....	32
2.1.4	Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli.....	33
2.1.4.1	Pengertian Perjanjian Jual Beli.....	33
2.1.4.2	Timbulnya Perjanjian Jual Beli.....	35
2.1.4.3	Hak dan Kewajiban Para Pihak.....	36
2.1.4.4	Hak dan Kewajiban Developer dan Konsumen Dalam Perumahan/ Apartemen/ Rumah Susun Dalam PPJB.....	39
2.1.4.5	Risiko Dalam Perjanjian Jual Beli.....	41
2.1.4.6	Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli...	42
2.1.5	Tinjauan Umum Kepailitan.....	44
2.1.5.1	Pengertian Kepailitan.....	44
2.1.5.2	Tujuan Hukum Kepailitan.....	44
2.1.5.3	Syarat Kepailitan.....	46
2.1.5.4	Prosedur Permohonan Kepailitan.....	52
2.1.5.5	Akibat Hukum Pernyataan Pailit.....	55
2.2	Kerangka Konseptual.....	57

BAB III METODE PENELITIAN

3.1	Jenis Penelitian.....	64
3.2	Bahan Hukum.....	65
3.3	Pengumpulan Data.....	67
3.4	Pendekatan.....	67
3.5	Analisis.....	69

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

4.1	Status Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas Terhadap Developer Yang Dinyatakan Pailit Dalam Perkara Kepailitan PT Dwimas Andalan Bali (PT DAB).....	70
4.1.1	Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).....	70
4.1.2	Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.....	76
4.1.3	Syarat, Permohonan dan Akibat Hukum Kepailitan... Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 261K/ Pdt.Sus-Pailit/ 2016 jo Putusan Nomor: 06/	79
4.1.4	Plw/ Pailit/ 2015/ PN.Niaga.Sby jo Nomor: 20/ Pailit/ 2011/ PN.Niaga.Sby Berdasarkan Teori Tiga Nilai Hukum.....	85
4.2	Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Perumahan/ Apartemen/ Rumah Susun Atas PPJB Lunas Terhadap Developer Yang Dinyatakan Pailit Dalam Perkara Kepailitan PT Dwimas Andalan Bali (PT DAB).....	94

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

5.1	Kesimpulan.....	102
-----	-----------------	-----

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 261

K/Pdt.Sus-Pailit/2016

Lampiran 2 : Putusan Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Surabaya

Nomor 06 /Plw/Pailit/ 2015/Pn.Niaga.Sby

