

## KATA PENGANTAR

Puji syukur Penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena hanya atas kasih karunia-Nya Penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir berupa skripsi dengan judul “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI SATUAN RUMAH SUSUN YANG *DEVELOPER*-NYA DINYATAKAN PAILIT”. Tugas akhir skripsi ini juga untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Sarjana Hukum Strata Satu Universitas Pelita Harapan Karawaci.

Penulis menyadari bahwa tanpa doa, bimbingan, dan dukungan dari berbagai pihak. Tugas Akhir ini tidak dapat diselesaikan tepat pada waktunya. Oleh karena itu, Penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada berbagai pihak, yaitu :

1. Prof. Dr Bintan R. Saragih, S.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
2. Dr. Vincensia Esti, S.H., M.Hum. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Pelita Harapan.
3. Dr. Velliana Tanaya, S.H., M.H. selaku Direktur Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
4. Dr. jur. M. Udin Silalahi, S.H., LL.M. selaku Dosen Pembimbing Utama Tugas Akhir yang dengan penuh kesabaran telah mengarahkan dan membantu Penulis melalui ilmu, ide, gagasan, dan memberikan bimbingan, sehingga Penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan tepat waktu.

5. Grace I. Darmawan, S.H., M.H. selaku Dosen Co.Pembimbing Tugas Akhir yang dengan penuh kesabaran telah memberikan masukan ataupun arahan dan membagikan ilmu yang dimiliki kepada Penulis, sehingga Penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan tepat waktu.
6. Hosiana D. A. Gultom, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik Penulis yang bersedia membantu Penulis selama masa perkuliahan.
7. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan yang telah mengajar dengan sepenuh hati dan memberikan ilmu yang sangat berharga kepada Penulis, mulai dari hari pertama kuliah hingga Tugas Akhir ini terselesaikan.
8. Seluruh Staf Karyawan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan yang telah membantu Penulis dalam kegiatan administrasi maupun teknis.
9. Dr. Richard C.Adam S.H., LL.M. selaku narasumber wawancara yang telah memberikan ilmunya sehingga Penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir skripsi ini.
10. Orang tua Penulis yang tidak henti-hentinya memberikan doa, perhatian, memotivasi dan memberikan semangat dalam menyelesaikan Tugas Akhir skripsi ini.
11. Nenek Penulis yang selalu memberikan dukungan doa, semangat, dan memotivasi Penulis hingga Tugas Akhir ini dapat selesai tepat waktu.
12. Sahabat-sahabat Penulis, Rania Alnida Salsabila, Juliet Sigar, Agripina Ngadiman, Firminus Oktavian, Verlin Veronica, Kevin Johannes, dan Bagus Setiawan yang selalu hadir, mendukung, menyemangati, berjuang bersama

selama menempuh studi Strata Satu Sarjana Hukum ini, dan telah memberikan memori indah selama di perkuliahan ini.

13. Sahabat Penulis dari SMPK 4 BPK Penabur Bandung, yaitu Esther Verina Mooy yang telah memberikan semangat dan dukungan kepada Penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir Skripsi ini.

14. Sahabat-Sahabat Penulis dari SMAK 2 BPK Penabur Bandung, yaitu Amadea Yudhistira, Paulin, dan Fransiska Adelia yang tidak henti-hentinya menyemangati dan memberikan dukungan kepada Penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir skripsi ini.

15. Seluruh teman-teman Kelas Hukum A FH UPH 2017 yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, Penulis sangat bersyukur telah berada di kelas yang sangat kompak dan saling menyemangati sehingga bersama-sama dapat menyelesaikan seluruh mata kuliah dari hari pertama hingga saat ini.

16. Mentoring UPH 2018/2019

17. *Service Learning Community* UPH 2018/2019

18. Seluruh pihak lainnya yang tidak dapat Penulis sebutkan satu per satu yang telah mendukung dan membantu Penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir

Tangerang, 17 Januari 2021

Penulis,

Stella Aftori

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN UNGGAH TUGAS AKHIR</b> .....	<b>ii</b>
<b>PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR</b> .....	<b>iii</b>
<b>PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR</b> .....	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xii</b>
<b>BAB I</b> .....	<b>1</b>
<b>PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
<b>1.1 LATAR BELAKANG</b> .....	<b>1</b>
<b>1.2 RUMUSAN MASALAH</b> .....	<b>11</b>
<b>1.3 TUJUAN PENELITIAN</b> .....	<b>11</b>
<b>1.4 MANFAAT PENELITIAN</b> .....	<b>11</b>
1.4.1 Manfaat Teoritis .....	11
1.4.2 Manfaat Praktis.....	11
<b>1.5 SISTEMATIKA PENULISAN</b> .....	<b>12</b>
<b>BAB II</b> .....	<b>14</b>
<b>TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>14</b>
<b>2.1 TINJAUAN TEORI</b> .....	<b>14</b>
2.1.1 Perjanjian.....	14
2.1.1.1 Pengertian Perjanjian.....	14
2.1.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian .....	15
2.1.1.3 Jenis-Jenis Perjanjian .....	19

2.1.1.4	Pelaksanaan Suatu Perjanjian .....	20
2.1.1.5	Prestasi.....	22
2.1.1.6	Wanprestasi.....	24
<b>2.1.2</b>	<b>Kepailitan .....</b>	<b>26</b>
2.1.2.1	Pengertian Kepailitan .....	26
2.1.2.2	Jenis-jenis Kreditor .....	27
2.1.2.3	Akibat Kepailitan .....	30
2.1.2.4	Pemberesan Harta Pailit .....	31
<b>2.2</b>	<b>TINJAUAN KONSEPTUAL .....</b>	<b>36</b>
2.2.1	Perjanjian Jual Beli.....	36
2.2.1.1	Pengertian Perjanjian Jual Beli.....	36
2.2.1.2	Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian Jual Beli.....	37
2.2.1.3	<i>Levering</i> dalam Perjanjian Jual Beli (KUHPER).....	39
2.2.2	Rumah Susun.....	40
2.2.2.1	Pengertian Rumah Susun.....	40
2.2.2.2	Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun.....	41
2.2.3	Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun .....	43
2.2.3.1	Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) .....	43
2.2.3.2	Syarat Pengikatan Perjanjian Jual Beli.....	43
2.2.3.3	Kekuatan Mengikatnya PPJB .....	44
2.2.4	Perlindungan Hukum .....	45
2.2.4.1	Pengertian Perlindungan Hukum .....	45
2.2.4.2	Perlindungan Hukum Dalam Kepailitan .....	47
<b>BAB III</b>	<b>.....</b>	<b>52</b>
<b>METODE PENELITIAN</b>	<b>.....</b>	<b>52</b>
<b>3.1</b>	<b>JENIS PENELITIAN.....</b>	<b>52</b>
<b>3.2</b>	<b>JENIS DATA .....</b>	<b>54</b>
<b>3.3</b>	<b>CARA PEROLEHAN DATA .....</b>	<b>56</b>
<b>3.4</b>	<b>JENIS PENDEKATAN.....</b>	<b>58</b>
<b>3.5</b>	<b>ANALISIS DATA.....</b>	<b>60</b>

<b>BAB IV .....</b>	<b>62</b>
<b>HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS .....</b>	<b>62</b>
<b>4.1 HASIL PENELITIAN.....</b>	<b>62</b>
4.1.1 Kasus Posisi Putusan Nomor 553 K/Pdt. Sus-Pailit/2015 .....	62
4.1.2 Hasil Wawancara.....	68
4.1.3 Hak Pembeli Satuan Rumah Susun yang <i>Developer</i> Dinyatakan Pailit.....	73
<b>4.2 ANALISIS.....</b>	<b>75</b>
4.2.1 Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Satuan Rumah Susun yang <i>Developer</i> -nya sudah Dinyatakan Pailit .....	75
4.2.1.1 Pengaturan tentang Perjanjian Jual Beli antara <i>Developer</i> dan Pembeli SRS.....	74
4.2.1.2 Status PPJB antara Pembeli Satuan Rumah Susun dengan <i>Developer</i> yang Pailit .....	84
4.2.1.3 Status SRS yang sudah dibeli oleh Pembeli (Baik masih DP, mencicil ataupun sudah lunas .....	96
4.2.1.4 Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Satuan Rumah Susun dalam Hal <i>Developer</i> Pailit .....	103
<b>BAB V.....</b>	<b>115</b>
<b>KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>115</b>
<b>5.1 KESIMPULAN.....</b>	<b>115</b>
<b>5.2 SARAN.....</b>	<b>117</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>118</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR LAMPIRAN

1. Putusan Pengadilan Niaga Nomor 553 k/Pdt.Sus-Pailit/2015
2. (Foto 1) Wawancara bersama Dr. Richard C. Adam S.H., LL.M.

