

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan yang Maha Esa karena dengan rahmat dan berkat-Nya, penulis dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul “Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Pembeli Satuan Rumah Susun Kemanggisan Residence berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam hal Pengembang Dipailitkan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 253/K/Pdt.Sus/2012)”. Tugas akhir ini dibuat untuk menyelesaikan program studi hukum strata satu Universitas Pelita Harapan.

Penulis menyadari bahwa selesainya tugas akhir ini tidak lepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak sehingga penulis dapat mengerjakannya dengan maksimal. Oleh karena itu maka penulis ingin mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Bintan R. Saragih, S.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
2. Ibu Dr. Velliana Tanaya, S.H., M.H., selaku Direktur Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
3. Ibu Dr. Vincensia Esti Purnama Sari, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
4. Ibu Yossi Niken Respati, S.H., M.H., selaku Wakil Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
5. Ibu Dr. Endang Pandamdari, S.H., M.H., C.N., selaku dosen pembimbing penulis yang dengan sabar telah membimbing, membantu dan memberi arahan Penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini serta

selalu menyediakan waktunya untuk menjawab segala pertanyaan yang diajukan oleh Penulis sehingga akhirnya dapat menyelesaikan tugas akhir ini.

6. Bapak Hosiana D. A. Gultom S.H., M.H., selaku Penasihat Akademik Penulis yang telah memberi dukungan dan juga arahan selama perkuliahan berlangsung.
7. Seluruh dosen pada Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan yang telah berjasa dalam memberikan ilmu dan pengalaman yang tidak ternilai harganya kepada Penulis selama Penulis berkuliah di Universitas Pelita Harapan.
8. Seluruh staf sekretariat Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan yang telah membantu memperlancar segala urusan administrasi dan teknis yang diperlukan oleh Penulis.
9. Agus Mukti Santoso dan Maria selaku orang tua Penulis yang selalu memberi dukungan kepada Penulis dan juga telah membiayai kuliah Penulis dari awal hingga akhirnya Penulis dapat mengerjakan tugas akhir ini dengan lancar.
10. Abigail Mulyani Santoso dan Abraham Mulyadi Santoso selaku saudara-saudara Penulis yang dengan setia menemani, memberi dukungan dan menghibur Penulis saat mengerjakan tugas akhir ini dan juga menemani Penulis saat menjalani perkuliahan.
11. Sahabat-sahabat Penulis di perkuliahan yang juga teman seperjuangan dalam mengerjakan tugas akhir ini yaitu Delicia Zerlina Phieter, Disa

Clarissa dan Erika Lie yang telah menemani Penulis menjalani seluruh perkuliahan, berbagi suka dan duka saat perkuliahan sehingga kuliah menjadi sangat bewarna dan menyenangkan serta memberi kenangan-kenangan yang tidak terlupakan.

12. Teman-teman dan pihak lainnya yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang juga telah membantu Penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini.

Penulis juga menyadari bahwa tugas akhir ini jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu penulis meminta maaf apabila adanya kekurangan dan juga kesalahan didalam tugas akhir ini. Penulis dengan besar hati akan menerima kritik dan saran sehingga dapat menciptakan karya tulis yang lebih baik lagi di kemudian hari.

Tangerang, 27 November 2020



Angelia Mariani

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah	16
1.3 Tujuan Penelitian.....	16
1.4 Manfaat Penelitian.....	16
1.4.1 Manfaat Teoritis	16
1.4.2 Manfaat Praktis	17
1.5 Sistematika Penulisan.....	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	20
2.1 Tinjauan Teori	20
2.1.1 Rumah Susun	20
2.1.2 Jual – Beli.....	41
2.1.3 Kepailitan	44
2.1.4 Perlindungan Hukum	59
2.2 Tinjauan Konseptual.....	61
2.2.1 Rumah Susun	61
2.2.2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun	62

2.2.3	Kepailitan	64
BAB III METODE PENELITIAN.....		65
3.1	Jenis Penelitian	65
3.2	Jenis Data	66
3.3	Cara Perolehan Data	69
3.4	Jenis Pendekatan.....	69
3.5	Analisis Data	71
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS		73
4.1.	Penjualan Hak Milik Satuan Rumah Susun Dalam Hal Bangunan Rumah Susun Belum Selesai Dibangun	73
4.2.	Perlindungan hukum bagi pembeli Satuan Rumah Susun dalam hal Pihak Pengembang dipailitkan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 253/ K/Pdt.Sus/2012 mengenai Rumah Susun Kemanggisan Residence	90
4.2.1	Gambaran umum Rumah Susun Kemanggisan Residence	90
4.2.2	Kasus Posisi	92
4.2.3	Amar dan Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor 28/PKPU/2011/PN.....	97
4.2.4	Amar dan Pertimbangan Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 253/Pdt.Sus/2012	103
4.2.5	Perlindungan hukum bagi pembeli Satuan Rumah Susun berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 253/ K/Pdt.Sus/2012	106
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....		118
5.1	Kesimpulan.....	118
5.2	Saran	121
DAFTAR PUSTAKA		123