

KATA PENGANTAR

Pertama-tama, Penulis hendak mengucapkan puji syukur kepada Tuhan Yesus Kristus, sebab atas berkat dan penyertaan-Nya Penulis dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul “Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Konsumen Rumah Susun Yang Telah Menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Developer Yang Dinyatakan Pailit (Studi Kasus : Putusan Pengadilan Niaga No. 159/Pdt.Sus-Pkpu/2018/Pn.Niaga.Jkt.Pst)”. dengan baik dan tepat pada waktunya. Penulisan tugas akhir ini merupakan salah satu persyaratan akademik guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Strata Dua (S2) Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.

Dalam kesempatan ini Penulis juga hendak menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah membantu dan mendukung Penulis dalam menyelesaikan penulisan Tesis ini:

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 Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
3. Bapak Dr. Gunanegara, S.H., M.HUM, selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk membimbing dengan sabar di tengah-tengah kesibukan beliau, serta mengarahkan, memberikan ide, masukan dan saran yang sangat bermanfaat kepada Penulis, sehingga tugas akhir ini dapat diselesaikan dengan baik.

4. Seluruh dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan.
5. Saudari Steffi Yan dan seluruh staff sekretariat program Studi Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan yang telah membantu Penulis dalam kegiatan administratif dan penulisan tugas akhir ini.
6. Suamiku tercinta, Rudi Na dan Anak-anaku tersayang yakni Gabrina Nathania, Grace Natasha dan Gwen Narnia, terima kasih atas dukungan dan pengertiannya selama mami (penulis) kuliah sampai dapat menyelesaikan Tesis ini.
7. Orangtua Penulis, yakni Bapak Herry Husin, Bapak Hengky Hermansyah dan Ibu Tjhai Lily dan papa mama mertua Penulis, yakni Bapak Sarkim dan Ibu Yayah, yang selalu memberikan dukungan moral kepada Penulis dan memantau perkembangan penulisan Tesis ini dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
8. Kakak dan adik-adik Penulis, Erni Hery Husin, Elly Susanty dan Verdy Ardyansyah dan adik-adik ipar Penulis, yakni Enih, Siska, Elya dan Eva, yang telah memberikan dukungan doa dan moral demi terselesaikannya penulisan tugas akhir ini.
9. Rekan-rekan mahasiswa *Batch X weekend class* program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, khususnya teman seperjuangan Penulis, Oey Wilyan Shinta, Lavita Juliani Harsono, Monica Hardiyono, Raquel Isabella, Andrew Landl Widjaja dan Mario Raynold Alexander yang telah mendukung dan membantu Penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini.

10. Sesama korban pailit, khususnya Bapak Erick Espraga Kusuma, yang telah memberikan dukungan moral dan membantu Penulis dalam memberikan dokumen pendukung terkait kasus ini sehingga Penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
11. Sahabat Penulis, Veraningsih Sinurat, Elmida dan Diarty Mulja yang telah memberikan dukungan moral, menjadi teman *brainstorming*, serta membantu Penulis dalam menyelesaikan penulisan Tesis ini.
12. Pimpinan dan rekan kerja di Sigmantara Alfindo, khususnya kepada Bapak Budiyanto Djoko Susanto, Bapak Noor Vito Priyantomo, Bapak Edwin Sutanto, Yohana Ribka BR. Ginting dan temen-temen kerja lain yang telah memberikan kesempatan dan dukungan bagi Penulis untuk dapat mengikuti bimbingan pada jam-jam kerja demi terselesaikannya penulisan tugas akhir ini.
13. Serta seluruh pihak-pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu, yang telah membantu Penulis dalam proses penulisan tugas akhir ini.

Penulis berharap agar Tesis ini dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi perkembangan Ilmu Hukum, khususnya terkait perlindungan konsumen yang telah menandatangani perjanjian pengikatan jual beli terhadap developer yang dinyatakan pailit. Penulis juga menyadari bahwa Tesis ini masih jauh dari sempurna. Oleh karenanya Penulis berterimakasih apabila terdapat masukan dan/atau saran yang diberikan atas Tesis ini agar menjadi lebih baik dan bermanfaat.

Jakarta, 10 Januari 2020

Ing Ing

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A.z. Nasution, 2011, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Media Jakarta.
- Adrian Sutedi, 1998, *Hukum Perbankan*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta.
- Adriani Nurdin, 2003, *Actio Paulinana Dalam Perkara Kepailitan*, Tesis Magister Universitas Indonesia, Jakarta.
- Agus Budianto, 2018, *Metodologi*, Universitas Pelita Harapan, Jakarta.
- Ahmad Yani dan Gunawan Widjaja, 2004, *Seri Hukum Bisnis Kepailitan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Ahmad Yani dan Gunawan Widjaja, 1999, *Seri Hukum Bisnis Kepailitan*. Raja Grafindo Persada Jakarta.
- Bernadette Waluyo, 1999, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Mandar Maju, Bandung.
- Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta.
- Eddy M.Leks, 2016, *Panduan Praktis Hukum Properti-Memahami problematika Hukum Pertanahan, Perumahan, serta developerannya*, cetakan pertama, PT Gramedia, Jakarta.
- Hadi Subhan, 2014, *Hukum Kepailitan: Prinsip, Norma, dan Praktik di Pengadilan*, Kencana, Jakarta.
- Herman Hermit, 2009, *Komentar Atas Undang-Undang Rumah Susun*, Mandar Maju, Bandung.
- Imran Nating, S.H., M.H. 2010, Edisi Revisi : *Peranan dan Tanggung Jawab Kurator dalam Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Isis Ikhwansyah Sonny Dewi Judiasih Dan Rani Suryani Pustikasari, 2012, *Hukum Kepailitan, Analisis Hukum perselisihan*, Keni Media, Bandung.

- Man S. Sastrawidjaja, 2006, *Hukum Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, P.T Alumni, Bandung..
- Mariam Darus Badruzaman, 1983, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Perikatan Dengan penjelasan*, Ikatan Alumni, Bandung.
- Meray Hendrik Mezak, 2006, *Jenis, Metode, dan Pendekatan dalam Penelitian Hukum*, *Law review* (vol. V No. 3 Maret), Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Karawaci , Tangerang.
- Munir Fuady, *Hukum Pailit 2002, dalam Teori dan Praktik*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Munir Fuady, 2008, *Hukum Perusahaan Dalam Paradigma Hukum Bisnis (berdasarkan Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007)*, Cet.Ketiga, Citra Aditya, Bandung.
- Mutiara Hikmah, 2007, *Aspek-Aspek Hukum Perdata Internasional, Dalam Perkara-Perkara Kepailitan*, PT. Refika Aditama, Bandung.
- R. Subekti, 2010, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT Intermasa, Jakarta.
- Rachmadi Usman, 2004, *Dimensi Hukum Kepailitan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Richard Burton Simaputang, 2003, *Aspek Hukum Dalam Bisnis*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Rosdy Ruslan, 2003, *Metode penelitian Publik*, PT Raja Grafindo Persada, Surabaya.
- Rudhi Prasetya, 1996, *Likuidasi Sukarela Dalam Hukum Kepailitan*, Makalah Seminar Hukum Kebangkrutan, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman RI, Jakarta.
- Rudhy A. Lontoh, 2001, *Penyelesaian Utang Piutang Melalui Pailit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Alumni, Bandung
- Sarwono Jonathan, 2006, *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Shidarta, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Grasindo, Jakarta.
- Sidabalok, Janus, 2014, *Hukum Perlindungan Konsumen*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.

Soerjono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit UI Press Jakarta.

Sutan Remi Sjahdeini, 2006, *Sejarah, Asas dan Teori Hukum Kepailitan*, Kencana, Jakarta.

Sutarno, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta Bandung.

Syamsudin M.Sinaga,SH.,MH, 2012, *Hukum Kepailitan Indonesia*, Tatanusa, Jakarta.

Urip Santoso, 2014, *Hukum Perumahan*, Kencana, Jakarta.

Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.

Yusuf Sofie, 2008, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti, Bandung hal.83-84.

Zainal Asikin, 2001, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Pembayaran di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Zakyah Eryunia,, 2006 “*Tinjauan Yuridis Pertanggungjawaban Produsen Atas Pernyataan Kadaluarsa Pada Produk Makanan dan Minuman Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*, Tesis Magister Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UUK-PKPU).

Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Undang – Undang Rumah Susun Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 05/PRT/M/2007 tentang Pedoman Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi;

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

c. Internet

Atmo, Sempat Tertunda, MAP Siap Lanjutkan Pembangunan Proyek Kondotel, dan Apartemen <https://www.industry.co.id/read/18243/sempat-tertunda-map-siap-lanjutkan-pembangunan-proyek-kondotel-dan-apartemen>; diakses pada tanggal 7 Desember 2019.

Fairus Haris, S.H., M.Kn., 2 Tahapan Dalam Proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), <https://bplawyers.co.id/2017/07/10/2-tahapan-dalam-proses-penundaan-kewajiban-pembayaran-utang-pkpu>, diakses pada tanggal 10 Desember 2019

Shanti, Racmadsyah, S.H., PPJB Tentang Rusunami, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4c5ba2076b60d/ppjb-tentang-rusunami/>; diakses 15 Desember 2019

Kartini Laras Makmur, Sengketa Perumahan Marak, UU Perlindungan Konsumen Segera Direvisi, Belum ada sistem yang jelas untuk membuat efek jera bagi pengembang nakal, <http://www.hukumonline.com/berita/baca/lt533bebf488a51/sengketa-perumahan-marak-perlindungan-konsumen-segera-direvisi>, diakses tanggal 6 Januari 2020.

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen Grand Eschol
Residence
- Lampiran 2. Pengaduan Konsumen ke Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia
- Lampiran 3. Putusan No. 159/Pdt.Sus-PKPU/2018/PN.NIAGA.JKT.PST –
Putusan Pailit

