

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS HUKUM

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan  
Tinggi

Nomor: 429/SK/ BAN-PT/Akred/S/XI/2014

**“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN YANG  
MEMBUAT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN  
RUMAH SUSUN BUAH BATU PARK APARTEMEN DALAM HAL  
PELAKU PEMBANGUNAN DINYATAKAN PAILIT SEBELUM  
DILAKSANAKAN SERAH TERIMA”**

Oleh:

NAMA PENYUSUN : Disa Tafira Raimalda

NPM: 2012200195

**DOSEN PEMBIMBING**

Prof. DR. Bernadette M. Waluyo S.H., M.H., CN.



Penulisan Hukum  
Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan  
Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana  
Program Studi Ilmu Hukum

BANDUNG  
2017



Disetujui Untuk Diajukan Dalam Sidang  
Ujian Penulisan Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Katolik Parahyangan

Pembimbing

(Prof. Dr. Bernadette M. Waluyo, S.H., M.H., C.N.)

Dekan,

(Dr. Tristam Pascal Moeliono, S.H., M.H., LL.M.)



## PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka Saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Disa Tafira Raimalda

No. Pokok : 2012200195

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya ilmiah / karya penulisan hukum yang berjudul :

**“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN YANG MEMBUAT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN BUAH BATU PARK APARTEMEN DALAM HAL PELAKU PEMBANGUNAN DINYATAKAN PAILIT SEBELUM DILAKSANAKAN SERAH TERIMA”**

Adalah sungguh-sungguh merupakan karya ilmiah / Karya Penulisan Hukum yang telah Saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan dan pengetahuan akademik Saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang:

- Secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan atau
- Dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik;

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi dan atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan keseriusan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 18 Desember 2017

Mahasiswa Penyusun Karya Ilmiah/Karya Penulisan Hukum

  
METERAI TEMPEL  
5EAG6AEF06560659  
6000  
ENAM RIBURUPIAH

Disa Tafira Raimalda

2012200195

## Abstrak

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia. Rumah yang layak huni merupakan dasar dan salah satu komponen penting dalam menentukan tingkat kesejahteraan masyarakat. Kebutuhan rumah yang terus meningkat namun berbanding terbalik dengan ketersediaan tanah yang terbatas, maka pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan akan rumah. Maraknya pembangunan rumah susun juga menimbulkan permasalahan, antara lain dalam hal belum dilaksanakan serah terima unit apartemen. Pelaksanaan jual beli satuan unit apartemen seperti itu dilakukan dengan cara memesan unit apartemen yang akan dibeli terlebih dahulu yang kemudian dituangkan dalam perikatan pendahuluan atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB). Dalam skripsi ini rumusan masalah yang akan diteliti adalah mengenai perlindungan hukum terhadap konsumen yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) serta penyelesaian serah terima unit apartemen. pembeli SRS buah batu park merasa haknya sebagai konsumen tidak terlindungi dengan ketidak pastian dari pihak pelaku pembangunan. Maka, pihak pembeli mengajukan permohonan pembatalan perjanjian perdamaian serta mengajukan pailit terhadap pihak pelaku pembangunan. Konsumen yang membuat PPJB tersebut dapat dikatakan masih berstatus “calon pemilik” bukanlah sebagai “pemilik” itu sendiri karena belum adanya AJB maka secara yuridis dapat dikatakan tidak terjadi pemindahan hak sama sekali, dengan kata lain mereka baru dapat dikatakan sebagai pemilik (baru berstatus pemilik) apabila mereka sudah mendapatkan AJB. Dengan melihat hal ini perlindungan hukum bagi para konsumen dikatakan masih lemah.

Kata Kunci: Perlindungan Konsumen, Kepailitan, apartemen, PPJB.

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji dan syukur penulis panjatkan kepada yang maha kuasa Allah SWT atas berkat dan nikmat- Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Yang Membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Buah Batu Apabila Pengembang Pailit dan Belum Dilaksanakan Serah Terima". Skripsi ini disusun guna memenuhi salah satu persyaratan wajib untuk menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan demi mencapai gelar sarjana hukum.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak akan dapat terselesaikan dengan baik tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Kedua orang tua penulis Ir. Nofidi Hajatiawan Ekaputera M.P dan Tuti Rachmah Yulianti S.E yang tiada henti telah memberikan bimbingan, perhatian dan kasih sayang kepada penulis sedari kecil hingga kini. Yang telah mengorbankan seluruh tenaga dan waktu mereka untuk dapat mengantarkan dan menyekolahkan penulis hingga dapat menyelesaikan program studi S1 di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan. Juga untuk kakak dan adik penulis, Alm. Tudi Fuaranatama, Dibi Sareta Bielmalda S.T dan Difi Adhwa Dhabith dan paman penulis Waim yang sudah mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Kakek dan Nenek Penulis, Alm. H. Moch Soemarto yang meskipun telah tiada namun selali menjadi inspirasi penulis untuk dapat dengan segera menyelesaikan penulisan hukum ini dan Hj. Yayah Rokayah yang selalu dengan tulus memberikan doa dan dukungan kepada penulis.
3. Kedua tante penulis yang sudah membantu, mendukung dan menyemangati penulis untuk dapat dengan segera menyelesaikan penulisan hukum ini, Hj. Septy Kuarta Ichtiani selaku notaris dan PPAT dan Auntie Janufin M. Dwiputeri.

4. Sepupu penulis, Seisha Shery Marsenti S.E, Seilla Khairina Rengganis S.Ikom, Moch Rilga Syafidra S.T, Keita Anjara Puskagrimaldi S.Kom, Seira Ghassani Fadhillah,
5. Bapak Mangadar Situmorang Ph. D selaku rektor Universitas Katolik Parahyangan.
6. Bapak Dr. Tristam Pascal Moeliono, S.H., M.H., LL.M., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan
7. Ibu Niken Savitri, S.H., MCL., selaku Wakil Dekan I bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan
8. Ibu Grace Juanita., S.H., M.Kn., selaku Wakil Dekan II bidang Sumber Daya Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan
9. Ibu Wuriannya Maria Novenanti., S.H., LL.M., selaku Wakil Dekan III bidang Kemahasiswaan dan Alumni Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan
10. Ibu Prof. Dr. Bernadette M. Waluyo S.H., M.H., CN. Selaku pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga, pikiran ditengah kesibukannya untuk membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
11. Ibu Dewi Sukmakristianti S.H., M.H., selaku Dosen Wali yang telah memberikan kritik dan saran kepada penulis selama menjalankan perkuliahan.
12. Teman hidup penulis Aditya Revano S.H., yang selalu menemani penulis selama 5 tahun terakhir ini. Dengan kesabaran dan pengorbanannya telah memberikan dukungan, bantuan, kasih sayang dan semangat kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
13. Ibu Ir. Irmayanti M.T, yang sudah penulis anggap sebagai ibu kandung penulis yang telah memberikan saran, kasih sayang dan dukungan kepada penulis. Sehingga penulis dapat mengangkat tema skripsi ini berkat saran dari beliau.
14. Grup C-Moxie yang terdiri dari adik sepupuku tersayang Keisa Azzahra Andari, Julian Didapritama Sudiman, Muhamad Rozak, Natasya Sarita, Fadil Muhammad, Dahlia Poland Christian dan James Christian yang telah

menjadi penghibur, penyemangat, penenang penulis dikala tengah menyelesaikan skripsi ini.

15. Kepada sahabat seperjuangan penulis semasa menimba ilmu di Fakultas Hukum Unpar, Mahadiena Fatmashara Darmawan S.H, Annisa Meidyna, Marcelina Kalangie S.H, Intan Pramudhita S.H, Nadia Aulia S.H, Mauriza Asyifa S.H, yang telah memberikan semangat untuk penulis agar tidak malas dalam menghadapi perkuliahan. Juga kepada teman penulis di semester awal perkuliahan, Wangi Gitaswara S.H, Nabila Astarini dan Sheilla Priscilla. Terimakasih sudah mewarnai hari-hari penulis selama berada di Kampus UNPAR.
16. Sahabat Penulis yang berada di kota Pekanbaru, Nissa Aqhilla S.T., Bianca Belladina S.Mn, Shabrina Ulfa S.E yang telah memberikan dukungan dari jauh kepada penulis.
17. Bang Mufti Aryadiputra yang telah meluangkan waktunya untuk membantu penulis menyelesaikan skripsi ini di detik-detik terakhir menuju sidang.
18. Pou dan Pok, yang selalu menemani penulis disaat suka dan duka mengerjakan skripsi.
19. Seluruh rekan dan kerabat yang sudah mendukung dan membantu yang tidak dapat penulis sebut satu persatu.
20. Seluruh rekan angkatan 2012, senior, junior dan rekan-rekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan
21. Segenap dosen Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang telah meluangkan waktu dan memberikan ilmu kepada penulis dari awal perkuliahan hingga akhir perkuliahan.

Penulis menyadari dalam penulisan hukum ini masih jauh dari sempurna dan tidak lepas dari kesalahan juga kekurangan. Penulis mengharapkan pembaca dapat memberikan kritik dan saran untuk penulisan hukum ini guna kemajuan ilmu pengetahuan. Penulis berharap penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi semua orang yang membacanya.

## DAFTAR ISI

### BAB I PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Permasalahan.....	7
1.3. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	7
1.4.Kerangka Konseptual.....	8
1.5.Metode Penelitian.....	9
1.6. Sistematika Penulisan.....	10

### BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, PERJANJIAN JUAL BELI DAN KEPAILITAN

2.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian dan Perikatan Pada Umumnya	
A. Pengertian Perjanjian.....	12
B. Syarat Keabsahan Suatu Perjanjian .....	12
C. Asas-asas Perjanjian.....	15
D.Berakhirnya Suatu perjanjian.....	18
2.2. Tinjauan umum tentang Perjanjian Jual Beli.....	20
A. Pengertian Perjanjian Jual Beli.....	20
B. Timbulnya Perjanjian Jual Beli.....	22
C. Hak dankewajiban Para Pihak.....	23
D. Risiko Dalam Perjanjian Jual Beli.....	25
E. Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli.....	26
2.3. Tinjauan Umum Tentang Kepailitan	
A. Pengertian Kepailitan.....	28
B. Tujuan,Fungsi dan Syarat pengajuan Kepailitan.....	29
1) Tujuan Kepailitan.....	29
2) Fungsi Kepailitan.....	30
3) Syarat Kepailitan.....	31
C. Asas-Asas Hukum Kepailitan.....	32



D.	Pengertian Utang.....	33
E.	Mekanisme Permohonan Kepailitan.....	33
F.	Akibat Hukum Pernyataan Pailit.....	34
G.	Akibat Hukum Bagi Debitur Pailit.....	36
H.	Akibat Hukum Bagi Kreditur.....	37
	1) Bagi Kreditur Separatis.....	38
	2) Kreditur Preferen.....	39
	3) Kreditur Konkuren.....	39

**BAB III. TINJAUAN TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN DAN PELAKSANAAN PEMBELIAN SATUAN RUMAH SUSUN BUAH BATU PARK YANG MELALUI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)**

3.1.	Tinjauan Umum Tentang Rumah Susun.....	41
A.	Pengertian Rumah Susun.....	42
B.	Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun.....	46
C.	Asas, maksud dan tujuan pembangunan Rumah Susun.....	49
	1) Pembangunan <i>Apartment</i> Buah Batu Park.....	49
	2) Tujuan Pembangunan.....	50
	3) Asas Rumah Susun.....	51
D.	Jenis Rumah Susun .....	51
	1) Rumah Susun Umum.....	51
	2) Rumah Susun Khusus.....	52
	3) Rumah Susun Negara.....	52
	4) Rumah Susun Komersial.....	52
E.	Pengertian Apartemen Bersubsidi.....	53
F.	Syarat-Syarat Pembangunan Rumah Susun.....	54
	1) Persyaratan Administratif.....	54
	2) Persyaratan Teknis.....	55
	3) Persyaratan Ekologis.....	56

3.2.	Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.....	57
A.	Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).....	57
3.3.	Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Satuan Rumah Susun.....	61
A.	Pengertian Perlindungan Konsumen.....	61
B.	Asas Dan Tujuan Perlindungan Konsumen.....	64
C.	PPJB sebagai Kontrak Baku.....	66

#### **BAB IV PEMBAHASAN**

4.	Kasus Posisi.....	76
4.1.	Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Satuan Rumah Susun Yang Membuat PPJB Apabila Pelaku Pembangunan Dinyatakan Pailit.....	82
1)	Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Rumah Satuan Rumah Susun Buah Batu Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999.....	82
2)	Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Yang Membuat PPJB.....	85
3)	Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Apartemen Buah Batu.....	87
4.2.	Penyelesaian Terhadap Permasalahan Belum Dilaksanakannya Serah Terima Unit Apartemen Buah Batu.....	89

#### **BAB V PENUTUP**

A.	Kesimpulan dan saran.....	96
1)	Kesimpulan.....	96
2)	Saran.....	97
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>		<b>98</b>

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1. Latar belakang**

Rumah merupakan salah satu hak dasar manusia, menjadi tempat keluarga berteduh, berkumpul dalam menciptakan tatanan hidup dan membentuk watak kepribadian bangsa untuk membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri dan produktif. Hal ini sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 45) yang menyatakan bahwa “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan bathin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh layanan kesehatan.”

Dalam perkembangannya, pertumbuhan penduduk yang semakin padat secara otomatis memberikan konsekuensi untuk tersedianya tempat tinggal yang layak yang lebih banyak lagi. Di tengah keadaan ini, rumah susun merupakan terobosan baru bagi kebutuhan hidup masyarakat terutama di perkotaan, mengingat sangat padatnya populasi dan terbatasnya tanah yang terdapat di perkotaan, terutama bagi kota –kota besar. Rumah susun merupakan tempat hunian yang di harapkan dapat memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal bagi penduduk, khususnya yaitu di perkotaan, tanpa mengurangi pemanfaatan tanah yang berlebihan dan memberikan keleluasaan daerah peresapan air.

Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UURS) , pengertian dari rumah susun, adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.” Bagian-bagian yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah tersebut diberi sebutan Satuan

Rumah Susun (selanjutnya di sebut SRS). SRS harus mempunyai sarana penghubung ke jalan umum, tanpa mengganggu dan tidak boleh melalui SRS yang lain. Dalam hak pemilikan atas SRS disebut Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (selanjutnya di sebut HMSRS) yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama di dalam SRS.

Setelah dilakukannya pembangunan rumah susun baru kemudian terbit Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dan pemerintah terus menerus memperbaiki kebijakan terkait rumah susun salah satu caranya dengan menerbitkan Undang-undang nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Terdapat beberapa pihak dalam penyelenggaraan rumah susun yaitu Pelaku Pembangunan sebagai penyelenggara pembangunan rumah susun, pemilik, penghuni dan pengelola rumah susun.

Dalam pelaksanaannya jual beli SRS atau apartemen yang belum selesai dibangun semakin meningkat, bahkan tidak jarang pula terjadi jual beli SRS yang dilakukan saat masih dalam perencanaan. Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun mengatakan bahwa “Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.”

Selanjutnya didalam ayat (2) dijelaskan tentang apa saja syarat yang harus dipenuhi pelaku pembangunan dalam hal pemasaran SRS. “Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki:

- Kepastian peruntukan ruang
- Kepastian hak atas tanah
- Kepastian status penguasaan rumah susun
- Perizinan pembangunan rumah susun; dan
- Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjaminan

Pelaksanaan jual beli satuan unit apartemen seperti itu dilakukan dengan cara memesan unit apartemen yang akan dibeli terlebih dahulu yang kemudian dituangkan dalam perikatan pendahuluan atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) yang telah di atur didalam Keputusan Menteri Negara

Perumahan Rakyat Nomor: 11/KPTS/1994 Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun . Pasal 1457 KUHPerdato yang berkaitan dengan jual beli menyebutkan bahwa “Jual beli adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah ditetapkan”

Perjanjian jual beli yang dianut KUHPerdato bersifat Obligatoir, karena perjanjian itu belum memindahkan hak milik. Hak milik baru dapat berpindah dengan dilakukannya penyerahan (levering) yang merupakan suatu perbuatan yuridis untuk memindahkan hak milik. Yang dimaksud dengan “levering” adalah penyerahan suatu barang oleh pemilik atau atas namanya kepada orang lain, sehingga orang lain ini memperoleh hak milik atas barang tersebut (dalam hal ini adalah satuan unit apartmen). Menurut sistem KUHPerdato, perjanjian obligatoir baru dalam taraf melahirkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak milik, upaya hak milik berpindah, perlu diikuti dengan penyerahan barangnya maka dari itu, levering ini mengikuti perjanjian obligatoir. Dalam setiap perjanjian yang memindahkan penguasaan dan hak milik, perlu dilakukannya penyerahan barang tersebut baik secara nyata, maupun secara yuridis (dapat dilihat pada barang tidak bergerak, karena tata caranya diatur dalam Undang-Undang.<sup>1</sup>

PPJB dibuat untuk melakukan pengikatan sementara sebelum pembuatan Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB) resmi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT). Secara umum, isi PPJB adalah kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli dengan disertai pemberian tanda jadi atau uang muka berdasarkan kesepakatan. Umumnya PPJB dibuat dibawah tangan karena suatu sebab tertentu seperti harga pembayaran belum lunas. Didalam PPJB memuat perjanjian-perjanjian, seperti besarnya harga, kapan waktu pelunasan dan dibuatnya AJB<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Djaja . Meliala, H. MH., Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan, CV. Nuansa Aulia, Bandung cetakan II 2008, hlm. 75

<sup>2</sup> Subekti, Hukum Perjanjian, Cetakan ke IX, PT. intermea, Jakarta, 2005, hlm 79-80

Salah satu perjanjian tertulis adalah perjanjian baku yaitu bentuk perjanjian yang banyak dipergunakan jika salah satu pihak sering berhadapan dengan pihak lain dalam jumlah yang banyak dan memiliki kepentingan yang sama dan dilakukannya berdasarkan asas kebebasan berkontrak<sup>3</sup> Pasal 1 Ayat (10) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 menjelaskan tentang apa yang dimaksud dengan klausula baku. “Klausula baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen”

Permasalahan yang akan penulis teliti adalah mengenai permasalahan yang timbul akibat adanya cidera janji atau wanprestasi yang dilakukan oleh PT. Menara Karsa Mandiri (selanjutnya disebut PT. MKM) selaku pelaku pembangunan rumah susun Buah Batu Park *Apartment*. Wanprestasi, artinya tidak memenuhi kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam perikatan atau perjanjian<sup>4</sup>. Atas kesepakatan yang telah dibuat antara pihak pelaku pembangunan dengan pembeli dari rumah susun Buah Batu atau yang juga dikenal dengan Buah Batu Park Apartemen. Pihak pembeli tak kunjung mendapatkan kepastian dan juga terlambat menerima penyerahan kunci atas unit rumah susun yang telah dibeli baik secara Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disebut KPR) maupun secara tunai. Pelaku pembangunan pun belum melakukan pemecahan sertifikat induk dan penandatanganan AJB.

Lalu, berdasarkan putusan No. 03/PDT.U/PKPU/2013/PN.NIAGA.JKT.PT tanggal 5 Maret 2013, pihak pelaku pembangunan telah dinyatakan dalam keadaan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut PKPU). Didalam Pasal 212 Undang-Undang nomor 37 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, “Debitur yang tidak dapat atau memperkirakan bahwa ia tidak akan dapat melanjutkan membayar utang-utangnya yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih, dapat memohon penundaan kewajiban pembayaran utang, dengan

---

<sup>3</sup> Prof. Dr. Ahmadi Miru, S.H., M.H., Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Di Indonesia, Cetakan ke-II, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 34

<sup>4</sup> Subekti, *Supra* catatan no. 2

maksud pada umumnya untuk mengajukan rencana perdamaian yang meliputi tawaran pembayaran seluruh atau sebagian utang kepada kreditur konkuren”

Pelaku pembangunan, mengajukan permohonan perdamaian dimana pihak pelaku pembangunan berjanji untuk menyelesaikan pembangunan dan serah terima kunci beserta bangunan unit rumah susun, melakukan pemecahan sertifikat induk, serta penandatanganan AJB. Namun selanjutnya, tidak ada realisasi dari pihak pelaku pembangunan

2 (dua) pembeli SRS buah batu park merasa haknya sebagai konsumen tidak terlindungi dengan ketidak pastian dari pihak pelaku pembangunan. Maka, pihak pembeli mengajukan permohonan pembatalan perjanjian perdamaian serta mengajukan pailit terhadap pihak pelaku pembangunan. Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menjelaskan tentang pengertian kepailitan. ”Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini.”

Didalam putusan permohonan pembatalan perjanjian perdamaian Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 01/Pdt.Sus-Pemb. Perdamaian/2015/PN.Niaga.Jkt.Pst, mengabulkan permohonan pembatalan perdamaian atas Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), membatalkan Akta Perjanjian Perdamaian dan rencana perdamaian dan menyatakan pihak pelaku pembangunan dalam keadaan pailit. Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menjelaskan bahwa “Debitor yang mempunyai dua atau lebih Kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih kreditornya.”

PT. Bank Tabungan Negara (selanjutnya disebut bank BTN) adalah sebagai pemenang lelang atas tanah dan bangunan rumah susun Buah Batu Park yang juga merupakan pemegang Hak Tanggungan. Definisi hak tanggungan ada

didalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain

Pihak pembeli SRS apartemen Buah Batu Park tentu berhak menerima perlindungan secara hukum mengingat mereka telah melakukan kewajibannya seperti membayar harga yang telah disepakati. Perlindungan hukum bagi konsumen merupakan hal yang penting demi keseimbangan dan keadilan bagi pihak yang penjual dan pembeli. Didalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dijelaskan pengertian dari konsumen. Dalam hal ini adalah pembeli satuan rumah susun buah batu park “Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik untuk kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.”

Dengan melihat pada latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka diangkatlah judul penelitian ini yang berjudul “**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN YANG MEMBUAT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN BUAH BATU PARK APARTEMEN DALAM HAL PELAKU PEMBANGUNAN DINYATAKAN PAILIT SEBELUM DI LAKSANAKAN SERAH TERIMA**”



## **1.1 Rumusan Masalah**

Pokok permasalahan yang dikemukakan dalam penulisan hukum ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Satuan Rumah Susun Buah Batu Park Yang Membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apabila Pelaku Pembangunan Dinyatakan Pailit?
2. Bagaimanakah Penyelesaian Terhadap Permasalahan Yang Dihadapi Pembeli Satuan Rumah Susun Buah Batu Park Apartemen Apabila Belum Dilaksanakan Serah Terima Dan Pelaku Pembangunan Telah Dinyatakan Pailit?

## **1.2 Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

Tujuan penelitian mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Yang Membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Buah Batu Park Dalam Hal Pelaku Pembangunan Dinyatakan Pailit Sebelum Dilakukan Serah Terima, yaitu:

- Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen yang belum menerima satuan unit rumah susun ketika pihak pelaku pembangunan dinyatakan pailit
- Untuk mengetahui bagaimana penyelesaian serah terima satuan unit rumah susun apabila pelaku pembangunan telah dinyatakan pailit sementara belum dilakukan serah terima satuan unit rumah susun terhadap pembeli yang telah sepakat melakukan

Penelitian dilakukan untuk memenuhi beberapa kegunaan yang penting diketahui, yaitu:

### **a. Kegunaan Teoritis**

Penulisan ini diharapkan dapat memberi wawasan pembelajaran hukum dan pemahaman hukum tentang perlindungan hukum terhadap

konsumen yang telah menyepakati pembuatan PPJB dengan pihak pelaku pembangunan sementara belum dilakukannya serah terima satuan rumah susun buah batu park ketika pelaku pembangunan dinyatakan dalam keadaan pailit dan sebagai acuan pembelajaran menghadapi permasalahan yang timbul serta memberikan masukan dalam pengembangan mata kuliah Hukum Perdata, Hukum Perlindungan Konsumen, Hukum Kepailitan, Hukum Agraria

b. Kegunaan Praktis

Memberikan penjelasan kepada masyarakat umum mengenai perlindungan hukum terhadap konsumen yang disebabkan oleh cedera janjinya para pelaku usaha atau pelaku pembangunan dilihat dari segi Hukum Perlindungan Konsumen dan aturan didalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) dan juga memberikan masukan bagi pemerintah dalam menyusun kebijakan perlindungan hukum terhadap konsumen yang mengikatkan diri melakukan perjanjian dengan pelaku usaha yang pada akhirnya melakukan cedera janji dan dinyatakan pailit.

### **1.3 Kerangka konseptual**

Kerangka konseptual merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang ingin atau akan diteliti<sup>5</sup>. Didalam kerangka konseptual menyampaikan mengenai abstraksi dari kondisi yang ada, dimana kondisi tersebut merupakan fakta. Selanjutnya akan diuraikan mengenai keterkaitan akan fakta-fakta tersebut. Dalam penulisan skripsi ini kerangka konseptual akan meliputi referensi yang merupakan acuan dalam menentukan ruang lingkup penulisan dalam hal ini peraturan perundang-undangan dan pustaka

---

<sup>5</sup> Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum Cetakan 2014. (Jakarta: UI Press, 2014), hlm. 132

yang ada serta kerangka konseptual sekaligus memuat rumusan definisi-definisi tertentu di dalam proses pengumpulan, pengolahan, analisa, dan konstruksi data<sup>6</sup>

#### 1.4 Metode Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya.<sup>7</sup>

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah metode Yuridis Normatif, yakni penelitian yang mencakup penelitian suatu asas-asas, sistematika, sinkronisasi hukum vertikal dan horizontal yang ditelaah dengan mengkaji perundang-undangan suatu bidang kehidupan tertentu, sesuai dengan pemerinkatan undang-undang, perbandingan hukum, serta sejarah hukum<sup>8</sup>

Pada penelitian Yuridis Normatif, bahan pustaka merupakan data dasar yang digolongkan sebagai data primer dan data sekunder yang ada dalam keadaan siap terbit, bentuk dan isinya telah disusun peneliti-peneliti terdahulu.

Dalam penelitian hukum, data-data yang digunakan mencakup :

- a. Bahan hukum primer, merupakan data yang diperoleh dari bahan-bahan hukum yang memiliki kekuatan hukum tetap dan mengikat serta berhubungan langsung dengan masalah yang diteliti<sup>9</sup>, seperti peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi. Dalam penelitian ini, bahan hukum primer didalam penulisan hukum ini antara lain:
  - Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
  - Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang
  - Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

---

<sup>6</sup> *Id.*, hlm. 137.

<sup>7</sup> Soerjono, *Supra* catatan no.5

<sup>8</sup> Soerjono Soekanto et. al, *Penelitian Hukum Normatif* (Radja Grafindo Perada, Jakarta, 2001), hlm.4.

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia, 1984. Hlm. 252

- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder ini akan melengkapi bahan hukum primer, seperti doktrin-doktrin mengenai asas-asas dalam hukum perdata, dan pendapat para ahli lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini, hasil penelitian akademisi, karya-karya ilmiah para sarjana, jurnal-jurnal, data empirik dan tulisan lainnya yang bersifat ilmiah terutama yang berkaitan dengan permasalahan yang penulis bahas di dalam penulisan hukum ini.

### **1.5 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan merupakan rencana susunan materi yang akan ditulis dalam skripsi BAB I sampai dengan BAB V. sistematika penulisan bertujuan untuk memberikan secara garis besar mengenai isi skripsi dan merupakan gambaran dari alur pikir penyusunan skripsi ini. Adapun sistematika Penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisi uraian tentang latar belakang, rumusan permasalahan, tujuan dan kegunaan penelitian, kerangka konseptual, kerangka teoritis, metode penelitian dan sistematika penulisan

#### **BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN DAN PERJANJIAN JUAL BELI**

Bab ini berisi uraian tentang pengertian Perjanjian, Perjanjian Jual Beli, Syarat sah perjanjian, asas-asas dalam perjanjian, berakhir suatu perjanjian, tinjauan umum tentang perjanjian jual-beli, timbulnya perjanjian jual beli, kewajiban para pihak, wanprestasi dalam perjanjian dan berakhirnya suatu perjanjian. Bab ini juga membahas mengenai risiko dalam perjanjian jual beli

#### **BAB III TINJAUAN TENTANG PELAKSANAAN PEMBELIAN DAN SATUAN RUMAH SUSUN BUAH BATU PARK YANG DILAKUKAN MELALUI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)**

Bab ini berisi tentang data hasil penelitian yang didalamnya memaparkan tentang tinjauan mengenai rumah susun, kepemilikan atas satuan rumah susun,

selain itu didalam bab ini juga akan membahas tentang PPJB serta perlindungan hukum bagi konsumen atau pembeli satuan rumah susun buah batu park.

#### **BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN**

Bab ini berisi uraian tentang Kasus posisi Apartment Buah Batu , lalu pembahasan mengenai permasalahan pertama yaitu perlindungan hukum terhadap konsumen yang membuat PPJB. Dilanjutkan dengan permasalahan yang kedua yaitu penyelesaian serah terima satuan unit rumah susun apabila pelaku pembangunan dinyatakan pailit.

#### **BAB V PENUTUP**

Bab ini berisi mengenai kesimpulan (jawaban singkat atas permasalahan berdasarkan hasil analisis permasalahan) dan saran yang diusulkan oleh penulis atas kendala-kendala yang masih dihadapi