



**IMPLEMENTASI PERLINDUNGAN JUAL BELI PROPERTI REAL
ESTATE YANG PAILIT DI KOTA SEMARANG MENURURT UNDANG
UNDANG NO 8 TAHUN 1999**

PENULISAN HUKUM

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna
menyelesaikan Program Sarjana (S1) Ilmu Hukum

Oleh :

IRZA AKHLIS AULIA SYAPUTRA

11000120140618

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS DIPONEGORO

SEMARANG

2024

HALAMAN PENGESAHAN
**“IMPLEMENTASI PERLINDUNGAN JUAL BELI PROPERTI REAL
ESTATE YANG PAILIT DI KOTA SEMARANG MENURUT UNDANG
UNDANG NO 8 TAHUN 1999”**

TUGAS AKHIR – SKRIPSI

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna
menyelesaikan Program Sarjana (S-1) Ilmu Hukum

Oleh:

IRZA AKHLIS AULIA SYAPUTRA

NIM 11000120140618

Tugas Akhir dengan judul di atas telah disahkan dan
disetujui untuk diperbanyak

PEMBIMBING I



Rinitami Njatrijani, S.H., M.Hum

NIP 196108171987032001

PEMBIMBING II



Hendro Saptono, S.H., M.Hum

NIP 195910051986031001

HALAMAN PENGUJIAN
“IMPLEMENTASI PERLINDUNGAN JUAL BELI PROPERTI REAL
ESTATE YANG PAILIT DI KOTA SEMARANG MENURUT UNDANG
UNDANG NO 8 TAHUN 1999”

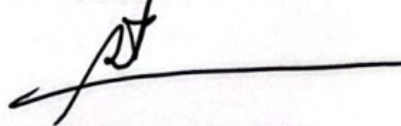
Dipersiapkan dan disusun oleh :

IRZA AKHLIS AULIA SYAPUTRA

NIM 11000120140540

Telah diuji di depan Dewan Penguji pada tanggal 16 Mei
2024

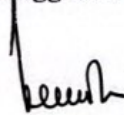
Dewan Penguji
Ketua



Rinitami Njatrijani, S.H., M.Hum

NIP. 196108061986031002

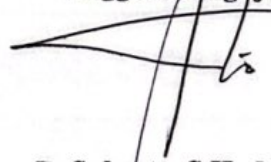
Anggota Penguji I



Hendro Saptono, S.H., M.Hum

NIP. 195910051986031001

Anggota Penguji II



R. Suharto, S.H., M.Hum

NIP. 196005171986031002

Mengesahkan:
Dekan Fakultas Hukum Universitas
Diponegoro



Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum

NIP. 196711191993032002

Mengetahui :
Ketua Program Studi S1 Ilmu Hukum



Dr. Aditya Y. Sulistyawan, S.H., M.H.

NIP. 198407092008121002

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tugas Akhir ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi Lain, dan sepanjang pengetahuan saya di dalamnya tidak ada pendapat atau karya yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain di dalamnya, kecuali yang disebutkan dalam daftar Pustaka dan disebutkan dalam naskah.

Semarang, 16 April 2024



IRZA AKHLIS AULIA SYAPUTRA

11000120140618

MOTTO

“ Allah tidak akan pernah membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya.”

(QS. Al-Baqarah: 286)

“Fokus Pada Tujuan Bukan Hambatan !”

(Irza Akhlis Aulia Syaputra)

“Work hard in silence, let success be your noise.”

(Frank Ocean)

PERSEMBAHAN

Penulisan Hukum atau Skripsi ini penulis persembahkan untuk :

1. Allah SWT
2. Orang tua saya yang selalu memberikan doa, memberikan semangat, bagi penulis selama proses penulisan skripsi ini, terimakasih atas dukungan dan doa yang selalu menyertai dalam penulisan hukum ini.
3. Seluruh anggota keluarga Penulis yang selalu memotivasi penulis untuk menyelesaikan penulisan hukum ini
4. Dosen pembimbing skripsi saya yang memberikan panduan dan bimbingannya secara konsisten
5. Almamater tercinta Universitas Diponegoro
6. Semua pihak yang membaca dan mengambil manfaat dari Penulisan Hukum ini.

KATA PENGANTAR

Segala Puji syukur kehadirat Allah SWT atas limpahan berkat, rahmat, dan petunjuk-Nya, serta rasa terima kasih yang tak terhingga kepada orang tua dan dosen pembimbing saya yang telah memberikan dukungan, arahan, dan masukan berharga sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini sebagai syarat ujian untuk meraih gelar Sarjana (S1) di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang. Semoga tidak hanya gelar yang saya peroleh, tetapi juga ilmu yang saya dapatkan dapat bermanfaat dan saya gunakan untuk berbakti kepada masyarakat.

Dalam skripsi ini, berjudul “IMPLEMENTASI PERLINDUNGAN JUAL BELI PROPERTI REAL ESTATE YANG PAILIT DI KOTA SEMARANG MENURUT UNDANG UNDANG NO 8 TAHUN 1999” merupakan hasil kerja keras dan dedikasi saya. Skripsi ini tidak akan terwujud tanpa bantuan, arahan, dan bimbingan dari berbagai pihak yang telah membantu dan mendukung saya. Oleh karena itu, pada kesempatan ini, saya ingin mengungkapkan penghargaan dan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Suharnomo, S.E., M.Si. selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
3. Dr. Aditya Y. Sulistyawan, S.H.,M.H. selaku Kepala Program Studi Sarjana 1 (satu) Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
4. Rinitami Njatrijani, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing I atas segala panduan, arahan, dan bimbingannya hingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini.
5. Hendro Saptono, S.H.,M.Hum selaku Dosen Pembimbing II yang selalu mengarahkan, membimbing dan membantu penyelesaian penulisan hukum ini.
6. Bapak R. Suharto, S.H., M.Hum selaku Dosen Penguji yang telah memberikan bantuan, masukan, dan saran kepada penulis.

7. Aisyah Ayu Musyafah, S.H., M.Kn selaku Dosen Wali, yang telah memberikan nasihat, semangat dan bimbingannya bagi penulis.
8. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, yang telah memberikan ilmu selama penulis menempuh masa perkuliahan ini.
9. Seluruh staf/pegawai di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, atas arahan dan bantuan yang telah diberikan sehingga penulis mudah dalam pengurusan berkas selama masa perkuliahan hingga proses penulisan hukum ini.
10. Orang tua Penulis Bapak Slamet Yatin S.H dan Ibu Triana Puspitaning Utami, yang senantiasa memberikan semangat bagi penulis, terimakasih atas segala doa, dukungan moral dan bantuan material yang telah diberikan kepada penulis .
11. Sahabat-Sahabat Penulis selama menempuh Kuliah di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Thariq Febriansyah, Saiful Ramadhan, Farouqa Arsyah, Amelinda Devina, Paranta Sahma, Naufal Hidayat Abrar, Iddo, Bagas, Luthfi, Mikael, Ryan terimakasih karena sudah menjadi sahabat yang selalu membantu dan menemani penulis disaat perkuliahan.
12. Sahabat-Sahabat Penulis diluar lingkup Fakultas Hukum, Rastia Yusa, Ezra Aditya, Faisal Nur, Amos Alvianto, terimakasih telah menjadi sahabat dan teman sehari-hari Penulis, terima kasih untuk waktu, dukungan, doa kalian
13. Keluarga Besar Unit Kegiatan Mahasiswa Kelompok Diskusi Kelas Sosial Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, terimakasih atas pembelajaran terkait materi perkuliahan, kehidupan berorganisasi, kebersamaan dan kekeluargaan, khususnya kepada Bidang Sosialisasi Masyarakat yang telah mengajarkan banyak hal kepada Penulis.
14. Keluarga Besar Unit Kegiatan Mahasiswa Kelompok Studi Hukum Islam terimakasih atas pembelajaran terkait materi perkuliahan, kehidupan berorganisasi, kebersamaan dan kekeluargaan, khususnya kepada Bidang Sosialisasi Masyarakat yang telah mengajarkan banyak hal kepada Penulis.

15. Keluarga Besar Dipoband Sahabat–Sahabat Penulis, Ariel Sharoon, Ananda Bisma, Erlana Hansel, Reza, Adinda galuh, Febria amalia. Terimakasih atas pembelajaran kekeluargaan, dan kebersaman
16. Seluruh pihak yang telah membantu dan memberi dukungan semangat kepada penulis selama masa perkuliahan dan proses penyusunan skripsi yang tidak dapat disebutkan satu persatu oleh penulis.

Penulis menyadari bahwa masih terdapat kekurangan baik dalam pemahaman teori maupun praktik, yang disebabkan oleh keterbatasan pengetahuan, pengalaman, dan kemampuan. Oleh karena itu, penulis mengundang saran dan kritik yang konstruktif untuk meningkatkan kualitas skripsi ini. Akhir kata, penulis berharap agar isi dari Penulisan Hukum ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca dan pihak lain yang mengakses dan membaca.

Semarang, 16 April 2024

Penulis

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perlindungan konsumen yang terkait dengan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dan memberikan gambaran maupun kendala apa saja yang dihadapi serta solusi dalam pelaksanaan perlindungan konsumen yang terikat Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) apabila pengembang (developer) PT Tunas Alam Realti (PT TAR) yang dinyatakan pailit.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian ini dispesifikasikan sebagai penelitian deskriptif analitis. Jenis data yang digunakan berupa jenis data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan sekunder serta metode yang digunakan adalah analisis kualitatif. Rumusan masalah penelitiannya adalah bagaimana tanggung jawab developer terhadap pembeli real estate di kota Semarang dan bagaimana upaya hukum yang ditempuh pembeli real estate atas kerugian developer yang dinyatakan pailit.

Dari hasil penelitian ini diketahui bahwa dalam perkara perlindungan hukum konsumen terkait implementasi perlindungan jual beli properti real estate yang pailit di kota Semarang menurut undang-undang no 8 tahun 1999 yang diduga berupaya melarikan diri dari tanggung jawab dengan merekayasa kasus kepailitan di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang, Jawa Tengah (Jateng). Informasi PT TAR tengah menjadi termohon kasus pailit di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri (PN) Semarang diketahui pada, Jumat 22 September 2023 tanpa ada pemberitahuan sebelumnya.

Hambatan dalam perlindungan konsumen muncul karena lemahnya regulasi yang mengatur posisi konsumen. Keadaan konsumen dalam kepailitan tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdara, UU Kepailitan, atau UU Perlindungan Konsumen.

Kata Kunci: *Perlindungan Konsumen; Perlindungan Hukum; Kepailitan*

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	i
HALAMAN PENGUJIAN	ii
PERNYATAAN	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	ix
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	8
1.3 Tujuan Penelitian	8
1.4 Manfaat Penelitian	9
1.5 Metode Penelitian.....	9
1.6 Sistematika Penulisan	13
1.7 Orisinalitas Penelitian.....	15
BAB II	18
TINJAUAN PUSTAKA	18
2.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli	18

2.1.1	Pengertian Perjanjian	18
2.1.2	Unsur-Unsur dalam Perjanjian	20
2.2	Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Konsumen.....	21
2.2.1	Teori-Teori Perlindungan Konsumen	22
2.2.2	Hak dan Kewajiban Konsumen.....	24
2.2.3	Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha	26
2.2.4	Penyelesaian Sengketa Konsumen.....	27
2.3	Tinjauan Umum Tentang Kepailitan.....	31
2.3.1	Pengertian Kepailitan	31
2.3.2	Syarat Dan Tata Cara Proses Kepailitan	32
2.3.3	Para Pihak Yang Dapat Dinyatakan Pailit.....	33
2.3.4	Akibat Hukum Kepailitan	34
2.3.5	Pihak-Pihak Dalam Kepailitan	36
2.4	Tinjauan Umum Tanggung Jawab Developer.....	40
2.4.1	Pengertian Umum Tentang Developer (Pelaku Usaha)	40
2.4.2	Hak, Kewajiban dan Tanggung Jawab Developer (Pelaku Usaha)..	41
2.5	Kepailitan PT Tunas Alam Realti (PT TAR).....	45
BAB III	47
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	47

3.1 Tanggung Jawab Developer Terhadap Pembeli Real Estate Di Kota Semarang	47
3.1.1 Ketentuan Hukum yang mengatur tanggung jawab developer	47
3.1.2 Analisis terhadap relevansi dan aplikabilitas Undang-Undang No 8 Tahun 1999	51
3.2 Upaya Hukum Yang Di Tempuh Pembeli Real Estate Atas Kerugian Developer Yang Di Nyatakan Pailit	56
3.2.1 Status Kepemilikan Obyek dalam PPJB saat Developer Pailit	56
3.2.2 Upaya Perlindungan Hukum Konsumen Saat Developer Pailit	68
BAB IV	79
PENUTUP	79
4.1 Kesimpulan	79
4.2 Saran	80
DAFTAR PUSTAKA	83
Sumber dari Buku :	83
Sumber Perundang–Undangan :	84
Sumber dari Jurnal :	84