



**TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN PEMEGANG PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI DALAM HAL PENGEMBANG RUMAH
SUSUN DINYATAKAN PAILIT (STUDI KASUS APARTEMEN THE
GIANETTI)**

TUGAS AKHIR – SKRIPSI

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna
menyelesaikan Program Sarjana Hukum

Oleh:

GLORIA ROSARIA PANGALINAN

NIM 11000120140494

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2024

HALAMAN PENGESAHAN
TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN PEMEGANG PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI DALAM HAL PENGEMBANG RUMAH SUSUN DINYATAKAN PAILIT
(STUDI KASUS APARTEMEN THE GIANETTI)

TUGAS AKHIR – SKRIPSI

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna menyelesaikan
Program Sarjana Hukum

Oleh:

GLORIA ROSARIA PANGALINAN

NIM 11000120140494

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

Pembimbing I



Rinitami Njatrijani, S.H., M.Hum.

NIP 196108171987032001

Pembimbing II



Irawati, S.H., M.H.

NIP 199001062018032001

HALAMAN PENGUJIAN

**TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN PEMEGANG PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI DALAM HAL PENGEMBANG RUMAH SUSUN DINYATAKAN PAILIT
(STUDI KASUS APARTEMEN THE GIANETTI)**

Dipersiapkan dan disusun

Oleh:

GLORIA ROSARIA PANGALINAN

NIM 11000120140494

Telah diujikan di depan Dewan Penguji pada tanggal 22 Mei 2024

Dewan Penguji

Ketua



Rinitami Njatrijani, S.H., M.Hum.

NIP 196108171987032001

Anggota Penguji I



Irawati, S.H., M.H.

NIP 199001062018032001

Mengesahkan:
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Diponegoro,



Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum.
NIP 196711191993032002

Anggota Penguji II



Bagus Rahmanda, S.H., M.H.

NIP H.7.198704232018071001

Mengetahui:
Ketua Program Studi Sarjana 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 terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang, 2 April 2024



Gloria Rosaria Pangalinan

NIM 11000120140494

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

Apapun juga yang kamu perbuat, perbuatlah dengan segenap hatimu seperti untuk Tuhan dan bukan untuk manusia. Kamu tahu, bahwa dari Tuhanlah kamu akan menerima bagian yang ditentukan bagimu sebagai upah.

Kolose 3:23-24

“You will achieve success when you get through 100 steps, but you can't reach the 100 steps if you don't even start your first step. Every small step will help you reach 100 steps.” – Penulis

PERSEMBAHAN:

“Atas Berkat Rahmat Allah Yang Maha Kuasa”

Karya ini kupersembahkan untuk:

- Juruselamat tersayang, Tuhan Yesus Kristus yang selalu menyertai setiap langkah penulis dalam menjalani masa perkuliahan, magang, dan kehidupan sosial penulis. Terima kasih telah memberikan harapan serta kekuatan yang begitu besar kepada penulis di saat penulis bingung tentang arah jalan yang harus ditempuh. Terima kasih telah memegang tangan seorang Gloria saat ia merasa kurang mampu melangkah maju dan menjadi sumber kekuatan di tengah ketidakpastian. Terima kasih telah menjadi tempat perlindungan penulis untuk meneteskan air mata.
- Cinta pertama penulis, Bapak Yulius Buyung Pangalinan dan Almh. Ibu Ruth Pabutungan yang telah membesarkan, mendidik, mendukung, dan mendoakan

keberhasilan penulis. Skripsi ini adalah persembahan untuk mama dan papa dari putri kecilmu yang saat ini sudah tumbuh dewasa.

- Tante penulis, Tante Nelly, yang sudah penulis anggap seperti ibu yang senantiasa memberikan perhatian dan dukungan doa tulus kepada penulis dalam menjalani masa perkuliahan.
- Seluruh teman dekat penulis yang selalu memberikan dukungan dan semangat dalam pengerjaan skripsi.
- Almamater, Universitas Diponegoro.

KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan berkat dan rahmatnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum dengan judul “TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN PEMEGANG PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DALAM HAL PENGEMBANG RUMAH SUSUN DINYATAKAN PAILIT (STUDI KASUS APARTEMEN THE GIANETTI).”

Adapun tujuan penyusunan penulisan hukum ialah untuk memenuhi salah satu syarat pendidikan S1 Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang. Penulis menyadari penulis membutuhkan peran, bantuan, bimbingan dan dukungan dari pihak lain dalam penyelesaian skripsi ini. Dengan segala kerendahan hati serta ingin menyampaikan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. **Prof. Dr. Yos Johan Utama, S.H., M.Hum.**, selaku Rektor Universitas Diponegoro;
2. **Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.H.**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;
3. **Dr. Aditya Sulistyawan, S.H., M.H.**, selaku Ketua Program Studi S1 Ilmu Hukum Universitas Diponegoro, Semarang;
4. **Rinitami Njatrijani, S.H., M.Hum.**, selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam penyusunan penulisan hukum ini;
5. **Irawati, S.H., M.H.**, selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam penyusunan penulisan hukum ini;

6. **Dr. Ana Silviana, S.H., M.H.**, selaku Dosen Wali;
7. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang telah memberikan ilmu kepada penulis dalam menempuh Pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;
8. Kedua orang tua penulis, Bapak Yulius Buyung Pangalinan dan Almh. Ibu Ruth Pabutungan; tante penulis, Tante Nelly, yang sudah penulis anggap seperti ibu bagi penulis; serta kakak penulis, Bang Noel. Terima kasih telah memberikan dukungan baik moril maupun materil serta doa yang tak putus kepada penulis sehingga akhirnya penulis mampu menyelesaikan studi dan meraih gelar Sarjana Hukum;
9. Kakek penulis, Alm. Opa Alex Sumbung Pangalinan yang selalu memberikan nasihat mengenai pentingnya pendidikan dan selalu mendorong penulis untuk mencapai mimpi setinggi-tingginya;
10. Keluarga besar penulis, Tante Nona, Om Hendro, Tante Lus, Tante Sri, dan semua keluarga penulis yang tak henti-hentinya memberikan dukungan dan doa kepada penulis;
11. Atasan penulis pada saat magang di Susy Tan & Partners Jakarta Law Office, Ibu Susy Tan, yang mendukung substansi penulisan skripsi dan memberikan arahan kepada penulis untuk mengikuti jenjang karir hukum selanjutnya;
12. Senior penulis, bang Jose, kak Dwina, kak Rania, kak Natasya, yang telah memberikan dukungan substansi dan menyediakan waktu untuk penulis dapat berkonsultasi dalam penyusunan skripsi;

13. Sahabat penulis, Afina, yang menjalani suka duka kehidupan bersama penulis selama empat tahun berkuliah. Terima kasih atas canda dan kebersamaannya, sehingga setiap peristiwa berat yang pernah kita alami dapat kita lalui bersama, serta terima kasih atas setiap pertolongan yang sudah diberikan kepada penulis. Penulis mendoakan agar kamu selalu sehat dan sukses di manapun kamu berada.
14. Teman-teman penulis dalam NMCC A.G. Pringgodidgo VIII, Elisha, Nesta, kak Kathrin, bang Daniel, bang Frans, bang Lanang, bang Restu, Aisyah, kak Sadil, kak Dini, Alvian, Nofel, Age, dan official team kak Bia, bang Thomas, dan bang Noval yang telah melaksanakan pengetiman bersama penulis selama kurang lebih 7 bulan dalam pemberkasan dan sidang NMCC;
15. Teman-teman dekat penulis yang mewarnai kehidupan penulis selama berkuliah, Sani, Agata, Paput, Max, Vito, Daffa, Fiza, dan teman-teman yang belum bisa penulis sebutkan satu persatu;
16. UKM Pseudorechtspraak yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk berkembang, khususnya dalam bidang akademik;
17. Seluruh teman-teman Fakultas Hukum UNDIP;
18. Kepada informan yang sudah memberikan informasi sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dan berbagai pihak yang belum bisa penulis sebutkan satu persatu.

Penulis berharap semoga jasa-jasa seluruh pihak yang sudah disebutkan di atas mendapat balasan yang baik dari Tuhan. Akhir kata, penulis menyadari bahwa

skripsi ini belum sempurna, sehingga memerlukan kritik dan saran yang membangun. Semoga penulisan hukum ini memiliki manfaat bagi penulis dan bagi pembacanya.

Semarang, 21 Maret 2024

Gloria Rosaria Pangalinan

ABSTRAK

Kebutuhan masyarakat terus mengalami peningkatan setiap tahun, termasuk kebutuhan akan tempat tinggal berupa rumah susun yang dibangun oleh suatu pengembang dan diikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Namun, hal tersebut menjadi sebuah masalah apabila perusahaan pengembang gagal merealisasikan target pembangunan sesuai yang diperjanjikan dan akhirnya dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kedudukan pembeli sebagai pemegang PPJB dalam perjanjian jual beli rumah susun dan akibat hukum yang dialami oleh pemegang PPJB yang telah melakukan pembayaran apabila pengembang dinyatakan pailit.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif yang menggunakan bahan pustaka sebagai bahan dasar yang tergolong data sekunder dan meletakkan hukum sebagai norma serta menggunakan data primer sebagai data pendukung. Metode analisis data penelitian ini adalah metode normatif kualitatif yang didasarkan pada asas dan norma hukum untuk mempelajari peraturan-peraturan yang berlaku.

Berdasarkan hasil penelitian, PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang tidak mengalihkan hak kepemilikan dari pengembang kepada pembeli, sehingga rumah susun sebagai objek PPJB masih menjadi hak kepemilikan dari pengembang. Oleh sebab itu, pemegang PPJB belum memiliki hak kepemilikan atas rumah susun yang telah dibayarkan dan apabila pengembang gagal merealisasikan pembangunan kemudian dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga, maka rumah susun yang menjadi objek PPJB akan dimasukkan ke dalam boedel pailit sebagai harta debitor dan PPJB menjadi hapus dengan adanya pernyataan pailit. Dengan demikian, pemegang PPJB hanya dapat mengajukan permohonan ganti rugi sebagai kreditor konkuren dan mendaftarkan piutangnya kepada kurator.

Kata kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Rumah Susun, Hak Kepemilikan, Pengembang, Harta Pailit.

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PENGUJIAN.....	iii
PERNYATAAN	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK.....	xi
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
A. LATAR BELAKANG	1
B. RUMUSAN MASALAH	7
C. TUJUAN PENELITIAN	8
D. MANFAAT PENELITIAN.....	8
E. METODE PENELITIAN.....	9
F. SISTEMATIKA PENULISAN.....	11
G. ORISINALITAS PENELITIAN	12
BAB II.....	17
TINJAUAN PUSTAKA.....	17
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian.....	17
B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Jual Beli.....	30
C. Tinjauan Umum tentang Rumah Susun.....	31

D. Tinjauan Umum tentang Pengembang Rumah Susun.....	36
E. Tinjauan Umum tentang Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU)	38
F. Tinjauan Umum tentang Kepailitan.....	40
BAB III	53
PEMBAHASAN.....	53
A. Kedudukan Pemegang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Susun berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun	53
1. Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Susun.....	54
2. Kedudukan Pemegang PPJB dan Hubungan Hukum Para Pihak terkait dengan Pembelian Satuan Rumah Susun	61
3. Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Jual Beli Satuan Rumah Susun.....	65
B. Akibat hukum terhadap pemegang PPJB Apartemen The Gianetti dalam hal pengembang dinyatakan pailit berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU	68
1. Kasus Posisi	69
2. Akibat Hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai Perjanjian Timbal Balik Setelah Pengembang dinyatakan Pailit	70

3. Peralihan Hak Kebendaan Rumah Susun dan Analisis Objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dimasukkan dalam Boedel Pailit	75
4. Akibat Hukum terhadap Pemegang PPJB Apartemen The Gianetti sebagai Kreditor Konkuren Setelah Pengembang Dinyatakan Pailit	81
BAB IV.....	84
PENUTUP	84
A. Kesimpulan.....	84
B. Saran	87
DAFTAR PUSTAKA.....	89