



**STATUS KEPEMILIKAN BOEDEL PAILIT YANG TELAH DILAKUKAN  
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS SATUAN RUMAH  
SUSUN (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 261  
K/PDT.SUS-PAILIT/2016)**

**TUGAS AKHIR-PENULISAN HUKUM**

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

Oleh :

**SHOFIYAH SALSABILA**

NIM 11000117140520

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG**

2021

**HALAMAN PENGESAHAN**

**STATUS KEPEMILIKAN BOEDEL PAILIT YANG TELAH DILAKUKAN  
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS SATUAN RUMAH  
SUSUN (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 261  
K/PDT.SUS-PAILIT/2016)**

**TUGAS AKHIR-PENULISAN HUKUM**

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

Oleh:

**SHOFIYAH SALSABILA**

NIM. 11000117140520

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

Pembimbing 1

Pembimbing 2

Budiharto, S.H., M.S.

Rinitami Njatrijani, SH., M.Hum.

NIP 195601101982031002

NIP 196108171987032001

**HALAMAN PENGUJIAN**

**STATUS KEPEMILIKAN BOEDEL PAILIT YANG TELAH DILAKUKAN  
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS SATUAN RUMAH  
SUSUN (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 261  
K/PDT.SUS-PAILIT/2016)**

Dipersiapkan dan disusun Oleh:

**SHOFIYAH SALSABILA**

NIM. 11000117140520

Telah diujikan di depan Dewan Penguji pada tanggal

Dewan Penguji

Ketua

Budiharto, S.H., M.S.

NIP. 195601101982031002

Anggota Penguji I

Anggota Penguji II

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

NIP. 196108171987032001

Siti Mahmudah, S.H., M.H.

NIP. 196209211989022001

Mengesahkan:  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Diponegoro

Mengetahui:  
Ketua Progran Studi S1 Ilmu Hukum

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

Marjo, S.H., M.Hum.  
NIP. 196503181990031001

## **PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tugas Akhir-Penulisan Hukum ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi lain, dan sepanjang pengetahuan saya didalamnya 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, 19 Maret 2021

Shofiyah Salsabila

NIM. 11000117140520

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا

*“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya.” (QS. Al-Baqarah: 286).*

*“Duaa, sabr, hard work and perseverance  
is what dreams are made of.” – Maryam Yousaf*

***Penulisan hukum ini saya persembahkan kepada:***

***Allah SWT Yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang***

***Kedua orangtua tercinta serta teteh dan adik saya tersayang***

***Teman dan sahabat terkasih, ALSA Local Chapter Universitas Diponegoro dan***

***Almamater Universitas Diponegoro***

## KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim,

Alhamdulillah rabbil'alamin, puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas berkat rahmat dan karunia-Nya, yang telah memberikan berbagai nikmat dan kemudahan untuk penulis atas segala hal yang penulis jalani, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum (skripsi) yang berjudul **“STATUS KEPEMILIKAN BOEDEL PAILIT YANG TELAH DILAKUKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS SATUAN RUMAH SUSUN (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 261 K/PDT.SUS-PAILIT/2016)”**. Penulisan hukum (skripsi) ini dilakukan dalam rangka memenuhi syarat-syarat guna menyelesaikan Program Sarjana (S1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang. Proses penyusunan penulisan hukum (skripsi) ini tidak akan terwujud tanpa bantuan banyak pihak. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr Yos Johan Utama., S.H., M. Hum selaku rektor Universitas Diponegoro, Semarang.
2. Ibu Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M. Hum selaku Dekan Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang.
3. Bapak Marjo, S.H., M.Hum selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.
4. Bapak Budiharto, S.H., M.S. selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan semangat, arahan, motivasi dengan penuh perhatian dan sabar telah membimbing, serta memberikan petunjuk, saran, dan waktu luangnya untuk membantu penulis sehingga terselesaikannya skripsi ini.
5. Ibu Rinitami Njatrijani, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan semangat, arahan, motivasi dengan penuh perhatian dan sabar telah membimbing, serta memberikan petunjuk, saran, dan waktu luangnya untuk membantu penulis sehingga terselesaikannya skripsi ini.

6. Ibu Sartika Nanda Lestari, S.H., M.H. selaku Dosen Wali yang telah memberikan bimbingan perwalian dan motivasi kepada penulis untuk menyelesaikan perkuliahan dengan baik.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Diponegoro dan segenap civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang telah memberikan ilmu dan membantu selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
8. Papa tercinta Ir. Yudi Wahyu Gumilar, M.M. dan Mama tercinta Fithriana Lidera, S.S. yang selalu memberikan kasih sayang, kepercayaan, dan tidak pernah berhenti berdoa serta memberikan dukungan selama penulis mengenyam pendidikan di Semarang. Terima kasih Mama dan Papa untuk segala support dan doanya.
9. Aki Oding Lidera dan Nenek Dahlia Siregar tercinta, yang selalu memberikan dukungan serta doa untuk cucunya dalam menyelesaikan studi kuliah.
10. Tete dan Adik tercinta, Nadiyah Shabira dan Muhammad Farel Gumilar yang selalu mendoakan penulis dan memberikan semangat agar cepat bisa kembali berkumpul di rumah tercinta.
11. Sahabat-sahabat penulis sejak awal perkuliahan, yaitu Karin Erliza Butar Butar, Emmanuela Anindya Sari, dan Erike Fania yang selalu menemani di kala suka maupun duka selama 4 tahun di Semarang, menjadi tempat berkeluh kesah dan tentunya selalu saling mendukung satu sama lain dalam menyelesaikan studi kuliah.
12. Diandra Rufidya Juztifira, Randi Irfananda, S.H., Rafli Inda Putra, Juristya Dea Prayoda, dan Rafi Riztyawan yang selalu saling mendukung dan selalu setia menemani mengerjakan skripsi selama 3 bulan di Semarang
13. Seluruh teman-teman ALSA LC UNDIP 2017
14. Teman-teman Undip Agus Salim, teman semasa SMA yang hidup merantau dan belajar di Semarang yaitu Rylandnia Sucha Anwar, Viony Syahira Deben, Naufal Novianto, Matin Alfiansyah, Gagah Aryasamba, Ilham

Prima, dan Alrivando Dio yang selalu saling memberikan dukungan satu sama lain.

15. Divisi Alumni Relation Division ALSA Local Chapter Universitas Diponegoro yang saya sayangi dan banggakan didalamnya.
16. Badan Pengurus Harian ALSA Local Chapter Universitas Diponegoro 2018/2019 yang saya sayangi dan banggakan di dalamnya.
17. Keluarga Mikat Badan Eksekutif Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Tahun 2018 yang saya sayangi dan banggakan di dalamnya.
18. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah membantu hingga tersusunnya skripsi ini.

Akhir kata, penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah membantu dan memberi dorongan dalam pengerjaan penulisan hukum ini. Semoga Allah S.W.T. membalas segala budi baik serta jasa-jasa para pihak yang telah Penulis sebutkan diatas. Penulisan hukum ini jauh dari kata sempurna, sebagai manusia yang selalu memiliki kekurangan penulis meminta maaf apabila ada kesalahan dalam penulisan hukum ini, maka penulis menerima kritik dan saran demi penulisan yang lebih baik.

Semarang, 19 Maret 2021

Shofiyah Salsabila



## DAFTAR ISI

<b>JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGUJIAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ix</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xiv</b>
<b><i>ABSTRACT</i> .....</b>	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
<b>A. LATAR BELAKANG MASALAH .....</b>	<b>1</b>
<b>B. PERUMUSAN MASALAH .....</b>	<b>8</b>
<b>C. TUJUAN PENELITIAN .....</b>	<b>8</b>
<b>D. MANFAAT PENELITIAN.....</b>	<b>9</b>
1. Manfaat Teoritis .....	9
2. Manfaat Praktis .....	9
<b>E. METODE PENELITIAN.....</b>	<b>10</b>
1. Metode Pendekatan .....	10
2. Spesifikasi Penelitian .....	11
3. Metode Pengumpulan Data .....	12
4. Metode Analisis Data .....	15

<b>F. SISTEMATIKA PENELITIAN .....</b>	<b>15</b>
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>18</b>
<b>A. TINJAUAN UMUM MENGENAI PERJANJIAN .....</b>	<b>18</b>
1. Pengertian Perjanjian .....	18
2. Syarat Sah dalam Perjanjian .....	19
3. Asas-Asas dalam Perjanjian .....	20
a. Asas Konesualisme .....	20
b. Asas Kebebasan Berkontrak .....	20
c. Asas Kepastian Hukum ( <i>Pacta Sunt Servanda</i> ) .....	21
d. Asas Itikad Baik .....	21
e. Asas Kepribadian .....	22
4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	22
<b>B. TINJAUAN UMUM MENGENAI RUMAH SUSUN.....</b>	<b>25</b>
1. Pengertian Rumah Susun .....	25
2. Pemasaran dan Jual Beli Rumah Susun .....	27
3. Peralihan Hak Satuan Rumah Susun.....	29
<b>C. TINJAUAN UMUM MENGENAI KEPAILITAN.....</b>	<b>30</b>
1. Pengertian Kepailitan .....	30
2. Prinsip-Prinsip dalam Kepailitan .....	31
a. Prinsip <i>paritas creditorium</i> .....	32
b. Prinsip <i>pari passu prorata parte</i> .....	33

c. Prinsip <i>structured creditors</i> .....	33
3. Tujuan Kepailitan .....	34
4. Syarat-Syarat Kepailitan .....	36
5. Akibat Hukum Pernyataan Pailit .....	36
6. Kewajiban Kurator Pada Proses Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit .....	38
7. Upaya Hukum dalam Kepailitan .....	38
a. Upaya Hukum Kasasi .....	39
b. Upaya Hukum Peninjauan Kembali .....	40
<b>D. TINJAUAN UMUM MENGENAI PERLINDUNGAN KONSUMEN.....</b>	<b>41</b>
1. Pengertian Perlindungan Konsumen .....	41
2. Konsumen dan Pelaku Usaha .....	42
a. Konsumen .....	42
b. Pelaku Usaha .....	43
3. Tanggung Jawab Pelaku Usaha dalam Hukum Perlindungan Konsumen .....	44
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>47</b>
1. Hasil Penelitian .....	47
1.1 Kasus Posisi .....	47
a. Para Pihak .....	47

b. Uraian Fakta .....	47
1.2. Skema Kasus Posisi .....	53
2. Pembahasan .....	57
1. Status Kepemilikan Boedel Pailit yang Telah dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas Atas Satuan Rumah Susun.....	57
1.1. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun.....	59
1.2. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepalilitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.....	61
1.3. Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016.....	67
2. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen yang Telah Melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas Atas Satuan Rumah Susun yang Telah Dinyatakan Pailit .....	70
2.1. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepalilitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.....	78
2.2. Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016.....	79
 <b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>81</b>
1. Kesimpulan.....	81

2. Saran..... 82

**DAFTAR PUSTAKA..... 84**

## ABSTRAK

Pelaksanaan jual beli dengan dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sering kali menimbulkan permasalahan, yaitu apabila pengembang (*developer*) dinyatakan pailit. Salah satu kasus yang berkaitan dengan kepailitan pengembang (*developer*) yaitu perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 261 K/Pdt.Sus-Pilit/2016. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui status kepemilikan boedel pailit yang telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara lunas atas satuan rumah susun dan mengetahui bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen yang telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara lunas atas satuan rumah susun. Metode penelitian yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis normatif yaitu membahas doktrin-doktrin atau asas-asas yang ada dalam ilmu hukum serta mengacu kepada hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hasil penelitian menunjukkan bahwa status kepemilikan boedel pailit yang telah dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara lunas atas satuan rumah susun dalam perkara ini adalah tidak sah secara hukum dan pihak pembeli dapat dikualifikasikan sebagai pemilik unit apartemen yang sah secara hukum. Perlindungan hukum terhadap konsumen yang telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara lunas atas satuan rumah susun yang telah dinyatakan pailit dapat dilakukan melalui jalur pengadilan apabila kata musyawarah untuk mufakat tidak tercapai.

***Kata Kunci: Status Boedel Pailit, Perlindungan Hukum***

## **ABSTRACT**

*The implementation of buying and selling on the basis of a Sale and Purchase Agreement often creates problems, when the developer is declared bankrupt. One of the cases related to developer bankruptcy is the case of the Supreme Court Decision Number 261 K / Pdt.Sus-Pilit / 2016. This study aims to determine the ownership status of the bankruptcy boedel or list of bankrupt assets that has entered into a Sale and Purchase Agreement in full payment on the apartment unit and to find out the form of legal protection for consumers who have entered into a Sale and Purchase Agreement in full payment for the apartment unit. The research method is used the normative juridical approach, namely discussing the doctrines or principles that exist in legal science and referring to the applicable laws and regulations. The results show that the ownership status of the bankruptcy boedel or list of bankrupt assets which has been carried out in full payment for the apartment unit in this case is not legally valid and the buyer can qualify as a legal owner of the apartment unit. Legal protection for consumers who have entered into a Sale and Purchase Agreement in full payment for an apartment unit that has been declared bankrupt can be carried out through court channels if the word deliberation for consensus is not reached.*

**Keywords:** *Bankruptcy Asset Status, Legal Protection*