

**AKIBAT HUKUM KEPAILITAN PERUSAHAAN REAL ESTATE  
TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH**



**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat  
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Pada Program Studi Ilmu Hukum  
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

**Oleh:**

**Nur Ihsana Khusna**

**02011382025438**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
PALEMBANG**

**2024**

UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM  
KAMPUS INDRALAYA

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA : NUR IHSANA KHUSNA  
NIM : 02011382025438  
PROGRAM KEKHUSUSAN : HUKUM PERDATA

JUDUL:

AKIBAT HUKUM KEPAILITAN PERUSAHAAN REAL ESTATE  
TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH

Telah Diuji Dan Lulus Dalam Sidang Ujian Komprehensif Tanggal 15 Maret  
2024 Serta Dinyatakan Memenuhi Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana  
Hukum Pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas  
Sriwijaya


Palembang, 22 Maret 2024

Mengesahkan,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pembantu,

  
Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M. Hum.  
NIP. 196606171990011001

  
Helena Primadianti S, S.H., M.H.  
NIP. 198609142009022004



Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Sriwijaya  
  
Prof. Dr. Febrina, S.H., M.S.  
NIP. 196201311989031001  
HUKUM

## SURAT PERNYATAAN

Nama : Nur Ihsana Khusna  
NIM : 02011382025438  
Tempat/Tanggal Lahir : Bengkulu, 22 September 2002  
Fakultas : Hukum  
Status Pendidikan : S1  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian pernyataan ini telah saya buat dengan sebenarnya. Apabila terbukti saya telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Palembang, 7 Maret 2024



Nur Ihsana Khusna

NIM. 02011382025438

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

**“The purpose of life, after all, is to live it, to taste experience to the utmost, to reach out eagerly and without fear for newer and richer experiences.”**

**- Eleanor Roosevelt**

**Kupersembahkan Kepada:**

**Orangtuaku**

**Keluargaku**

**Sahabatku**

**Almamaterku**

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan kuasa-Nya yang telah memungkinkan penulis menyelesaikan penulisan skripsi ini untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Program Kekhususan Hukum Perdata, di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Skripsi ini berjudul **“Akibat Hukum Kepailitan Perusahaan Real Estate Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah”**.

Penulis menyadari bahwa masih terdapat kekurangan dalam penulisan ini, oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk menyempurnakan hasil penelitian penulis. Tak lupa, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M. Hum, dan Ibu Helena Primadianti S, S.H., M.H, yang telah memberikan bimbingan dan arahan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Penulis juga ingin menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyusun dan menyelesaikan skripsi ini sampai dengan selesai.

Palembang, 07 Maret 2024

Penulis,



Nur Ihsana Khusna

NIM. 02011382025438

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta karunia-Nya, dalam membantu penulis menyelesaikan penulisan skripsi ini. Tidak lupa, shalawat serta salam kepada Nabi Besar Muhammad SAW, yang selalu umat muslim nantikan syafaatnya hingga kelak di yaumul akhir.

Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada seluruh pihak yang telah meluangkan waktu, memberikan tenaga, semangat, dan pikirannya dalam membantu penulis menyelesaikan skripsi, yang antara lain:

1. Bapak Prof. Dr. Taufik Marwa, S.E., M.Si, selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
2. Bapak Prof. Dr. Febrian, S.H., M.Si, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. Mada Apriandi, S.H., M.CL., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S.Ant., M.A., LL.M, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Bapak Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum, selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon. S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Utama Penulis yang telah memberikan banyak bimbingan dan arahan;
8. Ibu Helena Primadianti, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Pembantu yang telah memberikan banyak arahan dan waktu dengan penuh kesabaran sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik;
9. Ibu Dr. Suci Flambonita, S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing Akademik selama Penulis berada di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

10. Para Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah memberikan ilmu dan dukungan dalam perjalanan menuju gelar sarjana hukum;
11. Seluruh Civitas Akademik Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah memberikan bantuan tanpa henti, terima kasih yang tak terhingga;
12. Kepada kedua orang tua penulis, Papi dan Mami, terima kasih tak terhingga atas doa-doa, dukungan, dan cinta yang tak pernah berhenti dalam keadaan apapun. Terima kasih atas doa-doa, dukungan, dan kehadiran Papi dan Mami yang selalu menjadi pijakan, sumber motivasi, tempat bercerita, dan tempat berbagi kebahagiaan dan kesedihan, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik;
13. Kepada keluarga besar H. Saidil dan H. Mahpi, terima kasih atas doa dan semangat selama Penulis mengerjakan skripsi;
14. Keluarga Besar Biro Hukum Kementerian Dalam Negeri, khususnya kepada Ibu Selly, Mbak Avi, Mbak Any, Mbak Stefany, dan Mbak Fenni atas ilmu dan pengalaman kerja yang bermanfaat yang telah dibagikan serta kenangan indah selama di Jakarta;
15. Terima kasih kepada sahabat-sahabat penulis di rumah, Adinda Aulia Nurhaliza, Zakiyah Anindhita, Anisah Meilynda, Lisa Habsyari, Willa Oriana Putriga, dan Rizki Amalia Maharani, yang selalu ada untuk mendukung dan menghibur penulis;
16. Kepada sahabat-sahabat kuliah penulis, Daffina, Visil, Allsha, Prima, Kamila, Eva, Dhafa, Baqi, Rais, Rusman, dan Agung, terima kasih atas dukungan dan bantuan dalam setiap aspek kehidupan penulis;
17. Keluarga besar TIM PLKH F5, terima kasih atas ilmu yang berharga dan kenangan indah yang tak terlupakan;
18. Terima kasih kepada keluarga besar ALSA Local Chapter Universitas Sriwijaya, tempat Penulis belajar dan berkembang serta mengasah kemampuan yang tidak penulis temukan di dalam kelas. Pengalaman yang Penulis dapatkan di sana sangat berharga bagi perkembangan pribadi dan professional;

19. Kepada keluarga besar Angkatan 2020 Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, yang tidak dapat Penulis sebutkan satu-persatu;
20. Akhirnya, Penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang terlibat dalam penulisan skripsi ini. Setiap kontribusi dan dukungan sangat berharga dan berarti bagi kesuksesan penulisan skripsi ini;

Palembang, 15 Maret 2024



Nur Ihsana Khusna

NIM. 02011382025438



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN	
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI .....	ii
SURAT PERNYATAAN .....	iii
UCAPAN TERIMA KASIH .....	vi
DAFTAR ISI .....	ix
ABSTRAK .....	xii
BAB I.....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian .....	6
1. Manfaat Teoritis .....	6
2. Manfaat Praktis .....	7
E. Ruang Lingkup Penelitian .....	7
F. Kerangka Teori.....	7
1. Teori Perlindungan Hukum.....	7
2. Teori Akibat Hukum .....	11

G. Metode Penelitian .....	13
1. Jenis Penelitian .....	13
2. Pendekatan Penelitian.....	14
3. Sumber dan Jenis Bahan Hukum .....	15
4. Teknik dan Pengumpulan Bahan Hukum.....	16
5. Teknik Analisis Bahan Hukum .....	17
6. Teknik Penarikan Kesimpulan .....	17
<b>BAB II .....</b>	<b>21</b>
<b>TINJAUAN UMUM AKIBAT HUKUM KEPAILITAN PERUSAHAAN</b>	
<b><i>REAL ESTATE</i> TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI</b>	
<b>RUMAH .....</b>	<b>21</b>
A. Tinjauan tentang Kepailitan Perusahaan <i>Real Estate</i> .....	21
B. Tinjauan tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah	26
C. Tinjauan tentang Hukum Perlindungan Konsumen.....	33
<b>BAB III.....</b>	<b>51</b>
<b>PEMBAHASAN AKIBAT HUKUM KEPAILITAN PERUSAHAAN <i>REAL</i></b>	
<b><i>ESTATE</i> TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH</b>	
<b>.....</b>	<b>51</b>
1. Akibat Hukum Kepailitan Perusahaan <i>Real Estate</i> Terhadap	
Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Dan Apartemen Ditinjau Dari	
Aspek Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen .....	51

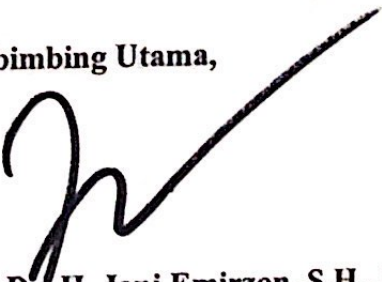
2. Pertanggungjawaban Perusahaan <i>Real Estate</i> Yang Dinyatakan Pailit Terhadap Konsumen Ditinjau Dari PPJB Dan Peraturan Perundang-Undangan.....	69
<b>BAB IV</b> .....	<b>89</b>
<b>PENUTUP</b> .....	<b>89</b>
A. Kesimpulan .....	89
B. Saran.....	90
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	<b>92</b>

## ABSTRAK

Penelitian ini membahas tentang akibat hukum kepailitan perusahaan *real estate* terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) rumah dalam kasus kepailitan developer PT Cowell Tbk terkait perlindungan konsumen dalam perjanjian jual beli properti. Penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi tanggung jawab hukum pengelola perusahaan, khususnya direksi dan dewan komisaris, dalam kasus kepailitan serta dampaknya terhadap konsumen sebagai kreditur. Metode penelitian yang digunakan adalah hukum normatif, dengan fokus pada analisis dampak hukum kepailitan terhadap perjanjian pengikatan jual beli rumah. Hasil temuan menunjukkan bahwa pengelola perusahaan dapat diminta pertanggungjawaban pribadi melalui teori piercing the *corporate veil* jika terbukti adanya pelanggaran hukum yang merugikan konsumen. Selain itu, konsumen juga memiliki hak untuk mendapatkan kompensasi atas kerugian yang mereka alami akibat tindakan perusahaan yang menyebabkan kepailitan. Dalam perjanjian jual beli properti, konsumen dapat terdampak secara signifikan oleh keputusan pailit, terutama jika peralihan kepemilikan properti belum terjadi secara yuridis. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap konsumen dalam kasus kepailitan perusahaan merupakan aspek yang penting untuk dipertimbangkan dalam konteks hukum perusahaan dan perlindungan konsumen.

**Kata Kunci:** Akibat Hukum; Kepailitan; Perlindungan Konsumen, PPJB; *Real Estate*

Pembimbing Utama,

  
Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.  
NIP. 196606171990011001

Palembang, Maret 2024

Pembimbing Pembantu,

  
Helena Primadianti S, S.H.,M.H.  
NIP. 198609142009022004

Mengetahui,  
Ketua Bagian Hukum Perdata

Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum.  
NIP. 1973072819980210

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Dalam konteks pertumbuhan penduduk yang terus meningkat di seluruh dunia, Indonesia sebagai negara dengan populasi terbesar keempat di dunia menghadapi peningkatan permintaan akan tempat tinggal yang signifikan.. Dalam rangka memenuhi permintaan ini salah satu solusi yang populer adalah pembangunan rumah susun atau apartemen. Perusahaan pembangun properti juga dikenal sebagai pengembang yang memiliki peran sentral dalam memenuhi kebutuhan perumahan di Indonesia.<sup>1</sup> Ini sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, di mana undang-undang ini merinci badan hukum yang dibentuk oleh Warga Negara Indonesia untuk beroperasi dalam sektor perumahan dan kawasan permukiman sebagai perusahaan pembangunan perumahan. Undang-Undang tersebut memberikan landasan hukum yang mengatur berbagai aspek yang berkaitan perumahan termasuk peran dan tanggung jawab perusahaan pengembang perumahan serta penyediaan rumah susun. Selain itu, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun juga menjelaskan bahwa pengembang perumahan terlibat dalam bisnis ini dengan tujuan mencari keuntungan mirip dengan prinsip bisnis dalam sektor lainnya. Ini menggarisbawahi kompleksitas dan

---

<sup>1</sup> Zainal Asikin, *Hukum Dagang*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014., hlm. 5

peran yang dimainkan oleh perusahaan pengembang dalam memenuhi kebutuhan perumahan di negara ini.<sup>2</sup> Mereka terlibat dalam berbagai aspek bisnis termasuk pemasaran dan penjualan properti. Oleh karena itu, pengembang perumahan memiliki hubungan erat dengan proses perizinan dan regulasi yang ada karena mereka harus memastikan bahwa pembangunan dan penjualan properti mereka sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Berdasarkan Pasal 16 ayat 2 dalam Undang-Undang Rumah Susun (UU Rusun) mengatur mengenai tahapan pemasaran properti rusun. Berdasarkan ketentuan ini pengembang diwajibkan untuk menyisihkan setidaknya 20% dari total luas lantai properti rusun yang mereka sedang membangun untuk keperluan pemasaran. Dalam prakteknya ada pengembang yang terkadang melanggar aturan ini dengan cara menawarkan unit atau bahkan seluruh bangunan kepada calon pembeli sebelum mendapatkan izin resmi. Kesepakatan semacam ini umumnya dicatat dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang berfungsi penting dalam memastikan pembayaran uang muka (DP) dari pembeli untuk mendukung kelangsungan pembangunan proyek. Namun di Indonesia, seringkali terjadi masalah dalam pengembangan properti yang mengakibatkan proyek-proyek tersebut terhenti. Faktor-faktor yang mempengaruhi hal ini bisa sangat beragam termasuk masalah keuangan yang dihadapi oleh perusahaan pengembang. Dalam

---

<sup>2</sup> Faturrahman, "Kajian Teori Mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Korban Pencemaran Asap Yang Dilakukan Korporasi", *Skripsi*, Ilmu Hukum, Universitas Pasundan, Bandung, 2017, hlm. 20

situasi seperti ini, pertanyaan muncul mengenai hak dan posisi pembeli yang sudah mengikatkan diri dalam PPJB dengan perusahaan pengembang.<sup>3</sup>

Dalam menghadapi permasalahan semacam ini, salah satu jalur hukum yang sering ditempuh adalah mengajukan permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) atau dalam kasus yang lebih serius mengajukan pailit. Pailit adalah kondisi ketika perjanjian utang-piutang tidak dapat dilaksanakan sesuai dengan yang telah disepakati.<sup>4</sup> Ini terutama berlaku jika debitur dalam hal ini perusahaan pengembang tidak mampu memenuhi kewajibannya kepada kreditur yaitu pembeli yang memiliki piutang dalam bentuk properti yang telah dibayar sebagian atau seluruhnya.<sup>45</sup> Proses PKPU adalah upaya untuk mencari solusi yang lebih baik dan menghindari pailit yang seringkali menjadi pilihan terakhir. Dalam PKPU, upaya dilakukan untuk merestrukturisasi utang dan membantu perusahaan pengembang agar bisa melanjutkan proyeknya dan memenuhi kewajibannya kepada pembeli.<sup>6</sup> Ini adalah langkah yang mengutamakan kepentingan semua pihak yang terlibat dalam situasi yang sulit ini. Undang-Undang yang mengatur prosedur kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) di Indonesia terdapat dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

---

<sup>3</sup> Puspa Sagara Asih, Rachim, Hadiyanto & Mulyana, Nandang, "Upaya Penanganan Pekerja Seksual Anak", *Prosiding Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat*, Vol. 2, No. 1, 2015, hlm. 70

<sup>4</sup> Rosmawati, *Pokok-Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, Bandung: Prenada Media Group, 2018, hlm. 3

<sup>5</sup> Rio Christiawan, *Hukum Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Depok: PT. Raja Grafindo Persada, 2020, hlm. 11

<sup>6</sup> Ahmadi Miru & Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: PT Rajawali Pers, 2017, hlm. 7

Dalam konteks ini, terdapat kasus yang relevan yang melibatkan PT. Cowell Development Tbk, sebuah perusahaan pengembang properti ternama di Indonesia. Pada tahun 2020 PT. Cowell Development Tbk menghadapi masalah kepailitan dan dinyatakan pailit oleh Pengadilan Negeri Niaga Jakarta Pusat melalui Putusan Nomor: 21/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Jkt.Pst. Dalam konteks kasus kepailitan ini PT. Cowell Development Tbk juga memiliki perjanjian pemberian pinjaman dengan PT. Multicakra Kencana Abadi yang kemungkinan juga menjadi salah satu kreditur yang terkena dampak. Upaya dilakukan oleh PT. Multicakra Kencana Abadi untuk mendapatkan pembayaran piutang mereka termasuk pengiriman surat peringatan dan surat somasi kepada PT. Cowell Development Tbk, namun belum mendapatkan tanggapan yang memadai dari perusahaan yang telah dinyatakan pailit tersebut.

Dalam hal ini, Pemohon Pailit berupaya untuk membuktikan bahwa Termohon Pailit memiliki dua kreditur yakni Pemohon Pailit sendiri dan PT. Mandiri Indah Permana, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 2 ayat 1 Undang-Undang Kepailitan. Alasannya adalah bahwa Termohon Pailit mengambil pinjaman dari kedua pihak tersebut untuk memenuhi kebutuhan pembangunan proyek dan untuk mengembangkan bisnisnya terutama dalam menghadapi tantangan yang dihadapi selama pandemi Covid-19. Namun perhatian yang lebih mendalam terfokus pada nasib konsumen atau pembeli properti yang saat ini menjadi kreditur konkuren PT. Cowell Development Tbk. Mereka sangat prihatin dengan implikasi dari keputusan pailit terhadap PT. Cowell Development Tbk. karena mereka belum menerima properti yang telah mereka beli; mereka hanya memiliki Perjanjian Pengikatan Jual



Beli (PPJB) dan belum menyelesaikan Akta Jual Beli. Sebelum dinyatakan pailit, PT. Cowell Development Tbk masih memiliki kewajiban terhadap konsumen yang berkaitan dengan properti yang belum diserahkan kepada mereka.<sup>67</sup> Para konsumen ini saat ini ditempatkan dalam kategori kreditur konkuren dan upaya untuk memahami dan menganalisis bagaimana perlindungan hukum dapat diberikan kepada mereka dalam situasi semacam ini menjadi subjek analisis yang mendalam dan krusial.<sup>8</sup> Oleh karena itu diperlukan tinjauan komprehensif untuk memahami bagaimana aspek-aspek perlindungan hukum dapat diterapkan dan ditingkatkan bagi konsumen yang terlibat dalam industri real estate yang mengalami kepailitan terutama mereka yang berada dalam kondisi seperti yang diuraikan di atas dalam sebuah kajian dan analisis yang lebih mendalam tentang Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perusahaan *Real Estate* yang Dinyatakan Pailit.

Dengan latar belakang masalah yang penulis uraikan di atas maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk skripsi dengan judul **“AKIBAT HUKUM KEPAILITAN PERUSAHAAN REAL ESTATE TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dijelaskan di atas maka terdapat beberapa permasalahan yang akan menjadi fokus dalam skripsi ini antara lain:

---

<sup>7</sup> *Ibid.*

<sup>8</sup> Susanti Adi Nugroho, *Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau dari Hukum Acara Serta Kendala Implementasinya*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2015, hlm. 12

1. Bagaimana akibat hukum kepailitan perusahaan *real estate* terhadap perjanjian pengikatan jual beli rumah dan apartemen ditinjau dari aspek perlindungan hukum terhadap konsumen?
2. Bagaimana pertanggungjawaban perusahaan *real estate* yang dinyatakan pailit terhadap konsumen ditinjau dari PPJB dan peraturan perundang-undangan?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dalam penulisan skripsi ini antara lain sebagai berikut:

1. Untuk menjelaskan dan menganalisis tentang perlindungan hukum bagi konsumen dalam PPJB terhadap perusahaan *real estate* yang dinyatakan pailit.
2. Untuk menjelaskan dan menganalisis tentang pertanggungjawaban perusahaan *real estate* yang dinyatakan pailit terhadap konsumen ditinjau dari PPJB dan peraturan perundang-undangan.

### **D. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan maka manfaat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### **1. Manfaat Teoritis**

Memberikan peningkatan pemahaman dan penguatan pengetahuan dalam bidang hukum perlindungan konsumen terutama dalam konteks konsumen yang terlibat dengan perusahaan pengembang *real estate* yang telah dinyatakan pailit.

## **2. Manfaat Praktis**

- a. Untuk memberikan masukan dalam pengembangan ilmu hukum dalam bidang perlindungan konsumen.
- b. Untuk menambah kepustakaan.
- c. Untuk memberi informasi dan pengetahuan kepada konsumen *real estate*.
- d. Untuk memberikan bahan pertimbangan bagi pemerintah jika ingin melakukan perubahan peraturan dalam bidang hukum perlindungan konsumen dan kepailitan.

## **E. Ruang Lingkup Penelitian**

Penelitian ini berfokus pada analisis dampak hukum kepailitan perusahaan *real estate* terhadap perjanjian pengikatan jual beli rumah dan apartemen dengan penekanan pada aspek perlindungan hukum terhadap konsumen. Penelitian akan mengkaji konsekuensi hukum yang timbul akibat kepailitan perusahaan *real estate* terhadap perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) rumah dan apartemen serta fokus terhadap pertanggungjawaban perusahaan *real estate* yang dinyatakan pailit terhadap konsumen sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **F. Kerangka Teori**

### **1. Teori Perlindungan Hukum**

Dalam pandangan Bapak Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah tindakan yang bertujuan untuk melindungi individu dari potensi pelanggaran terhadap hak-hak asasi manusianya yang mungkin dilakukan oleh pihak lain. Inti dari konsep ini adalah untuk memastikan bahwa masyarakat secara

keseluruhan dapat menikmati hak-hak yang telah dijamin dan diatur oleh hukum.<sup>9</sup>

Perlindungan hukum ini berperan penting dalam menjaga keadilan dan keamanan bagi individu dan masyarakat serta menegakkan prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Dengan demikian, perlindungan hukum memiliki peran sentral dalam memastikan pemenuhan hak-hak dasar setiap individu dalam suatu negara.<sup>10</sup> Dalam konteks perlindungan konsumen, negara mengembangkan mekanisme hukum untuk melindungi konsumen yang seringkali berada dalam posisi yang lebih rentan dalam transaksi komersial. Hal ini diwujudkan melalui Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang telah diresmikan. Tujuan utamanya adalah untuk meningkatkan martabat dan hak-hak konsumen dengan cara mengatasi potensi penyalahgunaan atau praktik-praktik curang yang mungkin dilakukan oleh produsen atau penjual sehingga konsumen dapat terlindungi dengan lebih baik dalam berbagai transaksi konsumsi.<sup>11</sup> Contohnya, hal ini dapat terjadi melalui perbaikan kontrak yang lebih adil penekanan terhadap praktik penjualan yang bersifat memaksa, dan langkah-langkah lain yang melindungi kepentingan konsumen.<sup>12</sup> Undang-Undang tersebut secara efektif berperan

---

<sup>9</sup> NY Simbolon, M SH, *Ilmu Hukum*, Bandung: Widina Bhakti Persada, 2022, hlm. 54

<sup>10</sup> Elsa Melinda Saputri, Waspiyah dan Ridwan Arifin, "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Hal Pengembang (Developer) Apartemen Dinyatakan Pailit", *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, Vol. 2, No. 2, 2019, hlm. 15

<sup>11</sup> Muhammad Ishaq Alkays, Pita Permatasari, Effi Zulkifli, "Analisis Perlindungan Hukum dan Keselamatan Kerja terhadap Tenaga Kesehatan di Indonesia", *Postulat: Journal of Law*, Vol 1, No.2, hlm. 66

<sup>12</sup> Nurcahaya Sukma Kusuma Dewi, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Subsidi Terhadap Pengembang Yang Dinyatakan Pailit", *Tesis Fakultas Hukum*, Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA), Semarang, 2021, hlm. 6

dalam mengendalikan eksekusi negatif yang mungkin timbul dalam hubungan antara produsen atau penjual dengan konsumen.

Menurut pandangan Muchsin, perlindungan hukum adalah tindakan yang bertujuan untuk menjaga kepentingan individu dengan mengatur serta mengikat nilai-nilai atau norma-norma yang tercermin dalam perilaku dan tindakan manusia.<sup>13</sup> Hal ini bertujuan untuk menciptakan suatu tatanan atau aturan dalam interaksi sosial antara individu. Dengan kata lain, perlindungan hukum adalah mekanisme yang digunakan untuk menciptakan keteraturan dalam hubungan sosial dan kehidupan antar manusia. Ini berperan penting dalam menjaga agar setiap individu dapat berinteraksi dan berpartisipasi dalam masyarakat dengan aman dan adil. Perlindungan hukum ini juga mencakup berbagai aspek kehidupan seperti hak-hak asasi manusia, hak konsumen, dan berbagai kaidah hukum lainnya yang membentuk kerangka kerja untuk mengatur perilaku individu dalam masyarakat.<sup>14</sup> Sarana perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu :

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang dilakukan oleh pemerintah memiliki tujuan utama untuk mencegah terjadinya pelanggaran sebelum hal tersebut benar-benar terjadi. Tujuan utama dari pendekatan ini adalah untuk menciptakan suatu lingkungan hukum yang proaktif yang dapat mencegah potensi masalah atau pelanggaran sebelum mereka mengakibatkan dampak negatif. Dengan

---

<sup>13</sup> *Ibid*

<sup>14</sup> Giovanni Aditya Arum, "Konsep Keadilan (Iustitia) Perspektif St. Thomas Aquinas dan Relevansinya Bagi Pemaknaan Sila V Pancasila", *Lumen Veritatis: Jurnal Filsafat dan Teologi*, Volume 10, Fakultas Filsafat Universitas Katolik Widya Mandira, Kupang, 2019, hlm. 25

demikian, perlindungan hukum yang bersifat preventif ini bertujuan untuk menciptakan standar perilaku yang diharapkan oleh masyarakat serta memberikan kerangka kerja yang jelas bagi individu dan entitas hukum untuk beroperasi dalam batas-batas yang sah dan etis.<sup>15</sup>

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif adalah bentuk perlindungan yang diterapkan sebagai tindakan akhir setelah terjadinya sengketa atau pelanggaran. Dalam konteks ini penerapan sanksi seperti denda, penjara, atau hukuman tambahan menjadi langkah yang diambil oleh pemerintah atau sistem peradilan hukum untuk menangani kasus-kasus yang sudah terjadi. Pendekatan ini bertujuan untuk memberikan hukuman atau konsekuensi terhadap individu atau entitas yang melanggar hukum dengan harapan bahwa tindakan ini akan memberikan efek jera dan mencegah pelanggaran yang serupa di masa depan. Oleh karena itu perlindungan hukum represif memiliki peran penting dalam menjaga ketertiban sosial dan memastikan kepatuhan terhadap peraturan-peraturan yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.<sup>16</sup>

Teori perlindungan hukum memiliki akar yang dalam dalam doktrin hukum alam. Para pendukung aliran ini meyakini bahwa hukum dan moral tumpang tindih dan mencerminkan aturan yang mengarahkan perilaku manusia

---

<sup>15</sup> Sherly Angelina Chandra dan Ariawan Gunawan, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah yang Perusahaan Pengembangnya Dinyatakan Pailit (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor: 21/Pdt-Sus-Pailit/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst.)", *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 7, No. 2, 2021, hlm. 31

<sup>16</sup> Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014, hlm. 87.

di dalam dan di luar diri mereka. Dalam konteks ini, perlindungan hukum melibatkan serangkaian langkah yang dimulai dari pembentukan hukum dan peraturan yang disepakati oleh masyarakat untuk mengatur interaksi di antara anggota masyarakat dan individu dengan pemerintah yang mewakili kepentingan masyarakat.<sup>17</sup> Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah usaha untuk melindungi hak asasi manusia yang mungkin dirugikan oleh tindakan orang lain dengan tujuan memastikan bahwa seluruh masyarakat dapat menikmati hak-hak yang telah dijamin oleh hukum. Lili Rasjidi dan I.B. Wisa Putra menekankan peran yang lebih luas bagi hukum termasuk dalam aspek adaptif, fleksibel, prediktif, dan antisipatif. Sunaryati Hartono juga menyoroti signifikansi hukum dalam memberikan perlindungan kepada individu atau kelompok yang mungkin rentan secara sosial, ekonomi, dan politik, dengan tujuan memastikan adanya keadilan sosial.<sup>18</sup> Keseluruhan teori perlindungan hukum menekankan peran hukum dalam menciptakan ketertiban sosial dan menjamin perlindungan yang efektif terhadap hak-hak individu.

## **2. Teori Akibat Hukum**

Teori akibat hukum merupakan suatu pendekatan dalam ilmu hukum yang mengeksplorasi dampak atau konsekuensi dari suatu perbuatan atau kejadian terhadap penerapan hukum.<sup>19</sup> Teori ini mencakup berbagai aspek hukum yang

---

<sup>17</sup> Umar Hasan, *Alternatif Penyelesaian Sengketa (A P S)*, Cetakan Pertama, Jambi: UNJA Publisher, 2021, hlm. 2

<sup>18</sup> Maria Alfons, "Implementasi Perlindungan Indikasi Geografis Atas Produk-Produk Masyarakat Lokal Dalam Perspektif Hak Kekayaan Intelektual", *Ringkasan Disertasi Doktor*, Malang: Universitas Brawijaya, 2010, hlm. 18

<sup>19</sup> Muhamad Abas, *Pengantar Ilmu Hukum : Teori dan Penerapannya di Indonesia*, Jambi: PT Sonpedia Publishing, 2023, hlm. 108

berkaitan dengan akibat atau hasil dari suatu tindakan atau kejadian tertentu. Pada intinya, teori akibat hukum berusaha memahami dan mengevaluasi implikasi hukum dari suatu peristiwa atau keputusan.

Dalam teori akibat hukum, pertimbangan dampak hukum dapat mencakup sejumlah elemen termasuk tanggung jawab hukum, sanksi hukum, dan dampak sosial.<sup>20</sup> Tanggung jawab hukum merujuk pada kewajiban hukum seseorang atau suatu entitas sebagai hasil dari tindakan atau keputusan yang diambil. Sanksi hukum di sisi lain dapat mencakup hukuman atau konsekuensi hukum lainnya yang dikenakan sebagai respons terhadap tindakan melanggar hukum.<sup>21</sup> Dalam hal dampak sosial, teori ini juga mengevaluasi bagaimana suatu kejadian atau keputusan dapat memengaruhi masyarakat secara lebih luas termasuk norma-norma sosial dan moral.

Dalam hukum pidana, teori akibat hukum dapat membahas konsep tanggung jawab pidana dan efektivitas hukuman sebagai deterrent atau pencegah tindakan kriminal. Teori ini juga dapat diterapkan dalam konteks hukum perdata, di mana akibat hukum dapat mencakup pemulihan kerugian atau restitusi kepada pihak yang dirugikan. Dalam hukum perdata, teori ini mempertimbangkan konsekuensi hukum dari pelanggaran perjanjian, seperti kewajiban ganti rugi atau pengakhiran perjanjian.

Teori akibat hukum tidak hanya mempertimbangkan dampak negatif, tetapi juga dapat melibatkan penilaian positif terhadap suatu peristiwa atau

---

<sup>20</sup> Hans Kelsen, *Pengantar Teori Hukum*, Bandung: Nusa Media, hlm. 56

<sup>21</sup> *Ibid.* hlm. 57



keputusan.<sup>22</sup> Dengan demikian, pemahaman teori akibat hukum memainkan peran sentral dalam pembentukan kebijakan hukum dan pengembangan sistem hukum yang adil dan efektif. Secara global teori akibat hukum juga dapat membantu dalam memahami dampak hukum dari peristiwa atau kebijakan yang melibatkan berbagai yurisdiksi atau negara.<sup>23</sup> Sebagai suatu pendekatan holistik, teori akibat hukum menciptakan kerangka kerja untuk menganalisis dan mengukur konsekuensi hukum dari berbagai peristiwa dalam upaya untuk mencapai keadilan dan efektivitas hukum yang optimal.<sup>24</sup>

## **G. Metode Penelitian**

Penulisan hukum adalah merupakan suatu kegiatan keilmuan yang dilakukan untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi dengan cara mengidentifikasi masalah hukum yang dihadapi dengan cara mengidentifikasi masalah hukum, melakukan penalaran hukum, menganalisis masalah yang dihadapi dan kemudian memberikan pemecahan atas masalah tersebut.<sup>25</sup>

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian hukum yang digunakan adalah penelitian hukum normatif atau disebut juga penelitian hukum doktrinal. Penelitian hukum doktrinal adalah

---

<sup>22</sup> *Ibid.* hlm. 59

<sup>23</sup> R.HP.Panggabean,S.H.,M.S., *Penerapan Teori Hukum Dalam Sistem Peradilan Indonesia*, Jakarta: Alumni, 2023, hlm. 16

<sup>24</sup> *Ibid.* hlm. 17

<sup>25</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi Cetakan Ke-13, Jakarta:Kencana, 2017, hlm. 60

penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.<sup>26</sup>

Penelitian normatif merupakan penelitian yang menekankan dalam penggunaan bahan hukum primer berupa hukum tertulis seperti peraturan dan dalam melakukan penulisan ini penulis akan meneliti dari beberapa aspek antara lain:

- a. Teori Hukum;
- b. Peraturan Perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Penelitian doktrinal adalah suatu penelitian hukum yang bersifat preskriptif, ilmu hukum mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum, dan norma-norma hukum.<sup>27</sup>

## **2. Pendekatan Penelitian**

- a. Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*)

Pendekatan Perundang-undangan adalah metode pendekatan yang digunakan dalam sebuah penelitian pendekatan dengan menggunakan legislasi dan regulasi.<sup>28</sup> Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang regulasi yang bersangkutan paut dengan permasalahan yang sedang ditangani.

- b. Pendekatan Konseptual (*conseptual approach*)

Pendekatan konseptual merupakan jenis pendekatan dalam penelitian hukum yang memberikan sudut pandang analisis permasalahan dalam

---

<sup>26</sup> *Ibid.* hlm. 55-56

<sup>27</sup> *Ibid.* hlm. 33

<sup>28</sup> *Ibid.* hlm 136

penelitian hukum dilihat dari aspek konsep-konsep hukum yang melatarbelakanginya, atau bahkan dapat dilihat dari nilai-nilai yang terkandung dalam penormaan sebuah aturan dengan konsep-konsep yang digunakan.<sup>29</sup>

### 3. Sumber dan Jenis Bahan Hukum

Sumber-sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Adapun bahan sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komuntar atas putusan pengadilan.<sup>30</sup>

#### a. Bahan Hukum Primer

- 1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- 2) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;
- 3) Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Nomor 21/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Jkt.Pst.

---

<sup>29</sup> *Ibid.* hlm. 177

<sup>30</sup> *Ibid.* hlm. 181

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah dokumen atau bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti buku-buku, artikel, jurnal, hasil penelitian, makalah dan lain sebagainya yang relevan dengan permasalahan yang akan dibahas.<sup>31</sup>

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedi, kamus besar bahasa indonesia (KBBI), maupun berbagai bahan yang didapat dari media internet yang berkaitan dengan penelitian ini.<sup>32</sup>

#### 4. Teknik dan Pengumpulan Bahan Hukum

Dalam penelitian ini, penulis akan melakukan penelusuran berbagai jenis bahan hukum termasuk bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, menggunakan metode studi kepustakaan atau *library research*. Pendekatan studi kepustakaan dilakukan penulis untuk memeriksa berbagai buku referensi dan hasil penelitian sebelumnya yang relevan dengan topik penelitian, sehingga dapat memperoleh dasar teoritis yang kuat untuk mengkaji permasalahan yang menjadi fokus penelitian.<sup>33</sup>

---

<sup>31</sup> *Ibid.* hlm. 195

<sup>32</sup> *Ibid.* hlm. 204

<sup>33</sup> *Ibid.* hlm. 214

## **5. Teknik Analisis Bahan Hukum**

Penelitian ini menerapkan teknik analisis data berdasarkan pendekatan secara kualitatif. Pendekatan ini melibatkan pengumpulan dan analisis data dengan mendalam, yang bersumber dari norma hukum yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan, serta norma-norma yang berkembang dalam masyarakat.<sup>34</sup>

## **6. Teknik Penarikan Kesimpulan**

Pada penelitian ini, penggunaantechnik penarikan kesimpulan bersifat deduktif, yakni proses berpikir dimulai dengan pemahaman aspek yang umum, lalu ditarik kesimpulan yang lebih spesifik atau individual, dengan tujuan untuk merumuskan inti dari temuan penelitian.<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013, hlm. 105

<sup>35</sup> Soejono Seokamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 2010, hlm. 67

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Asikin, Zainal. 2014. *Hukum Dagang*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Bungin, M. Burhan. 2014. *Metode Penelitian Kuantitatif*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- Christiawan, Rio. 2020. *Pembayaran Hukum Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Utang*. Depok: PT. Raja Grafindo Persada.
- Hasan, Umar. 2021. *Alternatif Penyelesaian Sengketa (A P S)*. Cetakan Pertama. Jambi: UNJA Publisher.
- Hans Kelsen. 2019. *Pengantar Teori Hukum*, Bandung: Nusa Media
- Kristiyanti, Celine Tri Siwi. 2016. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Martono, Nanang. 2016. *Metode Penelitian Sosial (Konsep Konsep Kunci)*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2017. *Penelitian Hukum Edisi Revisi 3*. Jakarta: Kencana.
- Miru, Ahmadi & Sutarman Yodo. 2017. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: PT Rajawali Pers.
- Muhamad Abas. 2023. *Pengantar Ilmu Hukum: Teori dan Penerapannya di Indonesia*, Jambi: PT Sonpedia Publishing
- NY Simbolon, . 2022. *Ilmu Hukum*, Bandung: Widina Bhakti Persada
- Nugroho, Susanti Adi. 2015. *Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau dari Hukum Acara Serta Kendala Implementasinya*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- R.HP.Panggabean. 2023. *Penerapan Teori Hukum Dalam Sistem Peradilan Indonesia*, Jakarta: Alumni
- Rosmawati. 2018. *Pokok-Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*. Bandung: Prenada Media Group.
- Santoso, Urip. 2014. *Hukum Perumahan*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Salim H.S. 2021. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.

Sitompul, Manahan MP. 2017. *Hukum Penyelesaian Sengketa Utang Piutang Perusahaan (Di Dalam dan Di Luar Proses Pengadilan)*. Malang: Setara Press.

## **JURNAL**

Abel Agustian. 2019. “Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kondominium Akibat Wanprestasi” *Recital Review*, Vol. 2 No. 2.

Adegbemi Babatunde Onakaya. 2017. “Bankruptcy and Insolvency: An Exploration of Relevant Theories” *International Journal of Economics and Financial Issues, Econjournals*, Vol. 7 No. 3.

Adlhiyati, Zakki. 2019. “Melacak Keadilan dalam Regulasi Poligami: Kajian Filsafat Keadilan Aristoteles, Thomas Aquinas, dan John Rawls”. *Undang: Jurnal Hukum*, Volume 2, Fakultas Hukum Unja, Jambi.

Aditya Fadli Turangan. 2019. “Pelaksanaan Perjanjian Dengan Itikad Baik Menurut Pasal 1338 Kuhperdata” *Lex Privatum* Vol. 7 No. 1.

Andreani Dewanto. 2020. “Akibat Hukum Terhadap Pembeli yang Mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Pengembang Rumah Susun yang Dinyatakan Pailit (Contoh Kasus: Putusan Mahkamah Agung NO. 261 K/PDT.SUS-PAILIT/2016)” *Jurnal Adigama*, Vol. 3 No.1.

Arum, Giovanni Aditya. 2019. “Konsep Keadilan (Iustitia) Perspektif St. Thomas Aquinas dan Relevansinya Bagi Pemaknaan Sila V Pancasila”. *Lumen Veritatis: Jurnal Filsafat dan Teologi*, Volume 10, Fakultas Filsafat Universitas Katolik Widya Mandira, Kupang.

Chandra, Sherly Angelina dan Ariawan Gunawan. 2021. “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah yang Perusahaan Pengembangnya Dinyatakan Pailit (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor: 21/Pdt-Sus-Pailit/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst.)”. *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 7, No. 2.

Cecep Cahya Supena. 2021. Suatu Tinjauan Tentang Alasan Manusia Mentaati Hukum. *Moderat: Jurnal Ilmiah Ilmu Pemerintahan*, Vol. 7 No.4

Dewi, Nurcahaya Sukma Kusuma. 2021. “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Subsidi Terhadap Pengembang Yang Dinyatakan Pailit”. *Tesis Fakultas Hukum*, Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA), Semarang.

- Duwi Galih Prasetiawan. 2021. "Wanprestasi Developer Perumahan Terhadap Proses Penyelesaian Pembangunan Rumah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Tanah Dan Bangunan", *Jurnal Lex Administratum*, Vol. 9 No. 1.
- Faturrahman. 2017. "Kajian Teori Mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Korban Pencemaran Asap Yang Dilakukan Korporasi". *Skripsi Ilmu Hukum*, Universitas Pasundan, Bandung.
- Fista, Y. L., Aris Machmud, & Suartini, S. 2023. "Perlindungan Hukum Konsumen Dalam Transaksi E-commerce Ditinjau dari Perspektif Undang-Undang Perlindungan Konsumen." *Binamulia Hukum*, Vol. 12 No.1.
- Karianga, I., Arsalan, H., & Yubagyo, L. J. 2021. Pencabutan Hak Politik Terpidana Korupsi Dalam Perspektif Social Contract Theory. *Arena Hukum*, Vol. 14 No. 3.
- Made Artha Rimbaw. 2021. "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Properti Sistem Pre Project Selling Berdasarkan Prinsip Perlindungan Konsumen Dalam Uu Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen" *Iyavahara Duta*, Vol. 16 No. 1.
- Maharani, A., & Darya Dzikra, A. 2021. "Fungsi Perlindungan Konsumen Dan Peran Lembaga Perlindungan Konsumen Di Indonesia : Perlindungan, Konsumen Dan Pelaku Usaha (Literature Review)." *Jurnal Ekonomi Manajemen Sistem Informasi*, Vol. 2 No.6.
- Mait, S. R. L., Frederik, W. A., & Pinasang, D. R. 2023. "Urgensi Penormaan Prinsip Commercial Exit From Financial Distress Dalam Undang-Undang Kepailitan Indonesia." *Innovative: Journal Of Social Science Research*, Vol. 3, No. 5.
- Marlianti, S., & Farma Rahayu, M. 2023. "Akibat Hukum Notaris Mengubah Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB): Studi Putusan Nomor: 688/PDT.BTH/2022/PN.JKT.SEL." *UNES Law Review*, Vol. 6 No. 2.
- Meutia Jasmine. 2022. "Analisis Yuridis Terhadap Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) Dalam Perjanjian Untuk Membangun Dan Memasarkan Tanah Dan Bangunan (Studi Putusan Nomor 445/Pdt.G/2020/PN.Mdn)" *Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah*. Vol. 3, No.4.
- Muniefiy, N. Z. E., Santoso, B., & Ganindha, R. 2023. "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pre Project Selling Perusahaan Pengembang Properti Yang Dinyatakan Pailit: Legal Protection Of Pre-Project Selling Consumers Of Property Development Company Declared Bankrupt." *Warkat*, Vol. 3 No. 2.



- Muhammad Ishaq Alkays, Pita Permatasari, Effi Zulkifli, 2019“Analisis Perlindungan Hukum dan Keselamatan Kerja terhadap Tenaga Kesehatan di Indonesia”, *Postulat: Journal of Law*, Vol 1, No.2.
- Putra, F. M. 2019. “Urgensi Batasan Atau Pengendalian Asas Kebebasan Berkontrak Pada Peristiwa Pre Project Selling.” *Jurnal Persektif*, Vol. 21 No. 1.
- Renni Romauli & Sukindar, “*Juridical Review Concerning Marriage Agreements Made After Marriage*” *Jurnal LEGALITAS*, Volume 6 Nomor 1, 2021, hlm. 74.
- Rokilah, R., & Sulasno, S. 2021. “Penerapan Asas Hukum Dalam Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.” *Ajudikasi: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 5, No.2.
- Seventina Monda Devita. 2022. “Status Hukum Perjanjian Nominee Dalam Penguasaan Tanah (Studi Perjanjian Nominee Dalam Perkara Dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3020 K/PDT/2014)” *Widya Yuridika: Jurnal Hukum*, Vol. 5 No. 1.
- Saputri, Elsa Melinda, Waspiah dan Ridwan Arifin. 2019. “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Hal Pengembang (*Developer*) Apartemen Dinyatakan Pailit”. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*. Vol. 2. No. 2.
- Triyanto, Habib Adjie. 2018. “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Perjanjian Pendahuluan Dalam Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun Yang Dipasarkan Dengan Cara Project Selling”, *Jurnal Res Judicata*, Vol. 1 No. 1.
- Widi Widagdo Pri Wicaksono, & Markus Suryoutomo. 2023. “Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Akibat Pemberi Sewa Dinyatakan Pailit.” *Jurnal Akta Notaris*, Vol. 2 No.2.
- Zeto Bachri. 2021. “Legal protection for debtors in determining the application requirements for suspension of debt payment obligations” *International Journal of Research in Business and Social Science*, Vol. 10, No. 6.

## **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan  
Kewajiban Pembayaran Utang

**PUTUSAN**

Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Nomor 21/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Jkt.Pst