



**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN
PERUMAHAN SEBAGAI ASET PERSEROAN
TERBATAS YANG DINYATAKAN PAILIT
(Studi Putusan Nomor. 08/G.Jain lain/2016/PN. Niaga. Sby)**

SKRIPSI

AVISA FITRIANIGRUM

1810611281

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN
JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
2021**



**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN
JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI S1- ILMU HUKUM**

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

JUDUL:

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN PERUMAHAN SEBAGAI
ASET PERSEROAN TERBATAS YANG DINYATAKAN PAILIT
(Studi Putusan Nomor. 08/G.lain lain/2016/PN. Niaga. Sby)**

AVISA FITRIANINGRUM

1810611281

Skrripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan dihadapan Tim Penguji
Program Studi S1 – Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta

Jakarta, 21 Desember 2021

Mengetahui
Ketua Program Studi S1 Hukum

Menyetujui
Dosen Pembimbing Tugas Akhir

Taupiqurrahman, S.H., M.H.
NIP.198701022019031006

Dr. Suherman, S.H., LLM
NIP.195712119870310002



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI S1 - ILMU HUKUM

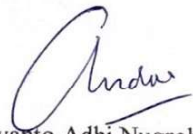
LEMBAR PENGESAHAN


Skripsi diajukan oleh :

Nama : AVISA FITRIANINGRUM
NPM : 1810611281
Program Studi : S1-Ilmu Hukum
Judul : Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Perumahan
Sebagai Aset Perseroan Terbatas Yang Dinyatakan
Pailit (Studi Putusan Nomor. 08/G.lain-lain/2016/PN.
Niaga. Sby)


Telah berhasil diseminarkan pada seminar diseminasi dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi S1 Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta


Dr. Heru Sugivoho, SH., MH
Ketua


Andriyanto Adhi Nugroho, SH., MH
Penguji I


Dr. Suherman, SH., L.L.M
Penguji II


Dr. Abdul Halim, M.Ag
Dekan


Taupiqurrahman, S.H., M.H
Kaprosdi

Ditetapkan di : Jakarta
Tanggal Ujian : 4 Januari 2022

PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas akhir dalam bentuk skripsi adalah benar hasil karya saya sebagai penulis pertama, dan semua sumber yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari terbukti plagiarism dalam penulisan tugas akhir ini, maka saya bersedia dituntut berdasarkan hukum yang berlaku.

N a m a : AVISA FITRIANINGRUM

N.I.M. : 1810611281

Tanggal : 22 DESEMBER 2021

Tanda Tangan :



PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Avisia Fitrianingrum

NIM/NPM : 1810611281

Fakultas : Hukum

Program Studi : S1 Hukum

Jenis Karya : Skripsi

Judul : Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Perumahan Sebagai Aset Perseroan Terbatas Yang Dinyatakan Pailit (Studi Putusan Nomor. 08/G.lain lain/ 2016/PN. Niaga. Sby)

1. Untuk kepentingan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan karya ilmiah skripsi dengan judul tersebut diatas kepada Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta dengan Hak Bebas Royalti Noneklusif (Non-exclusive Royalty Rights).
2. Menyatakan SETUJU untuk melanjutkan pengolahan data skripsi menjadi artikel ilmiah yang dipublikasikan bersama Dosen Pembimbing Tugas Akhir.
3. Menyatakan BERSEDIA mengirimkan (submit) naskah artikel yang merupakan bagian dari skripsi untuk dipublikasikan pada jurnal internasional bereputasi/jurnal nasional terakreditasi/jurnal nasional ber-ISSN Bersama dengan Dosen Pembimbing Tugas Akhir.

Jakarta, 22 Desember 2021

Yang menyatakan,


AVISIA FITRIANINGRUM

BIODATA PENULIS



Nama : Avisia Fitrianingrum
Tempat/Tgl. Lahir : Karawang, 29 Desember 2000
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Kewarganegaraan : Indonesia
Alamat : JL. Mawar Raya Nomor 12,
RT.002/RW.014, Kelurahan
Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan,
Jakarta Selatan, DKI Jakarta
No. Telpn : 082111212265
Email : avisafitrianingrum@mahasiswa.upnvj.ac.id
Program Konsentrasi : Hukum Bisnis
Semester : 7

Nama Orang Tua
a. Ayah : Karyono, SH., MH
b. Ibu : Dewi Damayanti

PENDIDIKAN FORMAL

1. SD : SDN Sarimulya III, Karawang (Lulus Th. 2012)
2. SMP : SMPN 1 Kota Baru, Karawang (Lulus Th. 2015)
3. SMA : SMA Budi Utomo, Jombang (Lulus Th. 2018)

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur saya sebagai penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas segala karunianya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir serta sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta. Dalam penyusunan skripsi ini penulis banyak mendapat bimbingan, motivasi dan bantuan dari berbagai pihak sehingga proses pembuatan dan penyelesaian berjalan dengan lancar serta tidak mengalami permasalahan-permasalahan yang berarti, penulis ucapkan terimakasih diucapkan kepada:

1. Ibu Dr. Erna Hernawati, Ak, CPMA, CA, CCGOP. Selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta;
2. Bapak Dr. Abdul Halim., M.Ag. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta;
3. Bapak Dr. Suherman., S.H., LL.M. Selaku dosen pembimbing saya yang telah menyediakan waktu, tenaga, serta pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan skripsi ini;
4. Orang tua saya dan keluarga yang telah memberikan bantuan dukungan materi maupun bantuan moral; dan
5. Semua teman-teman saya yang telah membantu sampai skripsi ini diselesaikan.

Selain itu penulis menyadari bahwa penulis memiliki keterbatasan kemampuan diri dalam membuat dan atau menyelesaikan skripsi ini sehingga berharap agar ada kritik saran dari semua pihak demi memperbaiki tulisan ini demi penyempurnaan dalam Hukum Perlindungan Konsumen dan Hukum Kepailitan di massa yang akan mendatang.

Jakarta, 22 Desember 2021
Penulis

AVISA FITRIANIGRUM

ABSTRAK

Penelitian pada skripsi ini mempunyai latar belakang dengan seakan-akan tidak maksimalnya Implementasi Hukum Perlindungan Konsumen apabila berkaitan dengan Hukum Kepailitan di Indonesia, Di Indonesia permasalahan konflik antara konsumen dengan pelaku usaha dalam bidang properti bukanlah hal yang asing, ketika konsumen telah memenuhi prestasi dalam transaksi jual beli tetapi pelaku usaha belum memenuhi prestasi yang telah disepakati hingga pada akhirnya pelaku usaha tersebut dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga lalu objek jual beli dijadikan *boedel pailit*/harta kepailitan. Adapun yang menjadi rumusan masalah adalah (1) Bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen perumahan PT. Ladang Rizki Jaya Sentosa yang telah dinyatakan pailit oleh pengadilan Surabaya?. (2) Bagaimana tanggungjawab pengembang PT. Ladang Rizki Jaya Sentosa terhadap perumahan yang telah dibeli oleh konsumen sesuai dengan putusan Nomor. 08/G.Lain-lain/2016/PN.Niaga.Sby?. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Lalu pendekatan yang digunakan melalui pendekatan Undang-Undang (*statute approach*) dan studi kasus (*case approach*). Dan Teknik analisis data yang digunakan dengan teknik metode deskriptif analisis. Dari penelitian hukum yang penulis lakukan maka hasilnya adalah bentuk-bentuk perlindungan hukum untuk konsumen terdapat dua upaya yakni perlindungan hukum bersifat preventif dan juga perlindungan hukum yang bersifat represif. Lalu pada rumusan kedua bentuk tanggungjawab yang dapat dilakukan yaitu melanjutkan prestasi sesuai dengan perjanjian jual beli dan menyatakan pembenaran bahwa telah terjadi jual beli dengan konsumen di hadapan sidang Pengadilan Niaga.

Kata Kunci: Kepailitan, Konsumen, Pelaku Usaha

ABSTRACT

The research in this thesis has a background as if the implementation is not optimal. Consumer Protection Law when it relates to Bankruptcy Law in Indonesia, In Indonesia the problem of conflict between consumers and business actors in the property sector is not a foreign thing, when consumers have fulfilled achievements in buying and selling transactions but business actors have not fulfilled the agreed achievements until finally the perpetrators the business is declared bankrupt by the Commercial Court and the object of sale is made into bankruptcy estate/bankruptcy assets. As for the formulation of the problem are (1) 1. How is the legal protection for consumers housing PT. Rizki Jaya Sentosa field which has been declared bankrupt by the Surabaya court?. (2) What is the responsibility of the developer of PT. Rizki Jaya Sentosa Field for housing that has been purchased by consumers in accordance with Decision No. 08/G.Lain-lain/2016/PN.Niaga.Sby?. The type of research used in this research is normative juridical. Then the approach used is through the statute approach and case studies (case approach). And the data analysis technique used is descriptive analysis technique. From the legal research that the author did, the result is that there are two forms of legal protection for consumers, namely preventive legal protection and repressive legal protection. Then in the formulation of the two forms of responsibility that can be carried out, namely continuing the performance in accordance with the sale and purchase agreement and stating the justification that there has been a sale and purchase with the consumer before the Commercial Court session.

Keywords: Bankruptcy, Consumers, Business Actors

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK	iv
BIODATA PENULIS	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Ruang Lingkup Penelitian.....	8
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	9
E. Metodologi Penelitian.....	10
BAB II	14
TINJAUAN TENTANG JUAL BELI DAN KEPAILITAN	14
A. Literature Review.....	14
B. Tinjauan Teori.....	18
1. Teori Perlindungan Hukum	18
2. Teori Tanggung Jawab Hukum	21
3. Teori Hukum Kepailitan.....	23
B. Tinjauan Umum Konsumen dan Pelaku Usaha, serta Kepailitan ..	33
1. Konsumen dan Pelaku Usaha	33
2. Kepailitan	35
BAB III	40
DESKRIPSI TEMUAN TENTANG PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI PERUMAHAN DALAM KEPAILITAN	40

A.	Lemahnya Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dimiliki Konsumen dalam Perkara Kepailitan	40
B.	Tidak Adanya Sinkronisasi Antara Kepailitan Dengan Perlindungan Konsumen	42
C.	Kesederhanaan Dalam Mengajukan Pailit Atau Penerapan Asas Pembuktian Sederhana Dalam Kepailitan.....	48
BAB IV	.....	53
ANALISA PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PERIKATAN PERJANJIAN JUAL SERTA BENTUK TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG PERUMAHAN	.....	53
A.	Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Perumahan PT. Ladang Rizki Jaya Sentosa Yang Telah Dinyatakan Pailit Oleh Pengadilan Surabaya.....	53
1.	Upaya Perlindungan Hukum bagi konsumen yang bersifat preventif	56
2.	Upaya Perlindungan Hukum bagi konsumen perumahan bersifat represif	64
B.	Tanggung Jawab Pengembang PT. Ladang Rizki Jaya Sentosa Terhadap Perumahan Yang Telah Dibeli Oleh Konsumen studi Putusan Pengadilan Niaga Surabaya Nomor. 08/G.Lain-lain/2016/PN. Niaga.Sby.....	72
BAB V	.....	81
PENUTUP	.....	81
A.	Kesimpulan	81
B.	SARAN	83
DAFTAR PUSTAKA	.....	85
LAMPIRAN	.....	93