



SKRIPSI

Judul:

Perlindungan Hukum Kreditor Konkuren Atas Objek
Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan
Yang Menjadi Harta Pailit Pengembang Selaku
Debitor Pailit (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor
395K/Pdt.Sus-Pailit/2024)

Disusun oleh:

ANDINI CAMELIA
NIM. 205210208

PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2025

**PERLINDUNGAN HUKUM KREDITOR KONKUREN ATAS OBJEK
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN YANG MENJADI
HARTA PAILIT PENGEMBANG SELAKU DEBITOR PAILIT (STUDI
PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 395K/PDT.SUS-PAILIT/2024)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Disusun Oleh:

ANDINI CAMELIA

NIM. 205210208

**PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA**

2025

Pengesahan

Nama : ANDINI CAMELIA
NIM : 205210208
Program Studi : HUKUM
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Kreditor Konkuren Atas Objek Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan Yang Menjadi Harta Pailit Pengembang Selaku Debitor Pailit (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 395K/Pdt.Sus-Pailit/2024)
Title : Legal Protection of Concurrent Creditors on the Object of the Land and Building Sale and Purchase Agreement Which Becomes the Bankruptcy Property of the Developer as a Bankrupt Debtor (Study of Supreme Court Decision Number 395K/Pdt.Sus-Bankruptcy/2024)

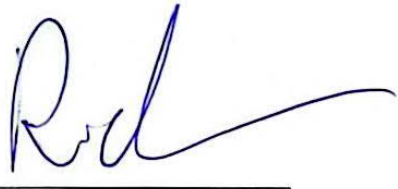
Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi HUKUM Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 16-Desember-2024.

Tim Penguji:

1. GUNARDI LIE, S.H., M.H., Dr. Prof.
2. RICHARD C.ADAM, S.H., LL.M., Dr.
3. RASJI, Prof. Dr.,S.H., M.H.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
RICHARD C.ADAM, S.H., LL.M., Dr.
NIK/NIP: 10215009



Jakarta, 16-Desember-2024

Ketua Program Studi



RUGUN ROMAIDA HUTABARAT, S.H.,M.H.

Persetujuan

Nama : ANDINI CAMELIA
NIM : 205210208
Program Studi : HUKUM
Judul : Perlindungan Hukum Kreditor Konkuren Atas Objek
Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan Yang Menjadi
Harta Pailit Pengembang Selaku Debitor Pailit (Studi
Putusan Mahkamah Agung Nomor 395K/Pdt.Sus-
Pailit/2024)

Skripsi ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 18-November-2024

Pembimbing:
RICHARD C.ADAM, S.H., LL.M., Dr.
NIK/NIP: 10215009



ABSTRAK

Melalui pertumbuhan penduduk yang terus meningkat, keperluan akan rumah akhirnya semakin meningkat. Fenomena tersebut menjadi peluang bisnis bagi developer. Kesepakatan dalam jual beli properti diwujudkan melalui PPJB diantara pembelinya bersama developer. Dalam proses pembangunannya, developer biasanya mencari sumber pendanaan tambahan kepada pihak lain dengan jaminan, terkhususnya tanah. Namun, dalam menjalankan bisnis, adakalanya perusahaan menghadapi kesulitan ekonomi yang berdampak pada ketidakmampuan perusahaan untuk membayar utang kepada kreditornya sehingga berakhir pailit. Dalam hal developer pailit, timbul kerugian terhadap para pembeli yang tengah ikut serta pada transaksi penjualan properti namun belum mendapatkan sertipikat kepemilikan. Hal tersebut ditemukan dalam kasus antara PT. Graha Cipta Suksestama dan PT. Niman Internusa selaku developer (debitor pailit) dengan para pembeli. Dimana para pembeli telah membayar lunas seluruh pembayaran namun tanah perumahannya dimasukkan pada boedel pailit debitor. Terdapat tujuan pada pelaksanaan penelitian ini ialah agar dapat mengetahui beserta memahami perlindungan hukum kreditor konkuren atas objek perjanjian yang berupa jual beli tanah beserta bangunan yang menjadi harta pailit pengembang selaku debitor pailit berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 395K/Pdt.Sus-Pailit/2024. Digunakan oleh penulis yaitu teknik penelitian yang berupa yuridis normatif melalui bahan referensi studi kepustakaan beserta pendekatan peraturan. Melalui penelitian yang dihasilkan menampilkan bahwasanya objek tanah berdasarkan PPJB sebagai harta pailit bagi developer beserta pembeli dapat melakukan pengajuan diri dalam menjadi kreditor konkuren serta Majelis Hakim Mahkamah Agung pada Putusan Kasasi Nomor 395K/Pdt.Sus-Pailit/2024 melakukan suatu penemuan hukum, dimana hakim tidak hanya corong kepada undang-undang (*la Bouche de la Loi*), melainkan mengutamakan asas keadilan dalam memutus suatu kasus.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Kreditor Konkuren, Kepailitan, Perjanjian Pengikatan Jual Beli

ABSTRACT

With the increasing number of population growth, the need for houses is also increasing. This phenomenon is a business opportunity for developers. The agreement in the sale and purchase of property is realized through the PPJB between the buyer and the developer. In the development process, developers usually seek additional sources of funding from other parties with collateral, especially land. However, in running a business, sometimes the company faces economic difficulties that have an impact on the company's inability to pay debts to its creditors, resulting in bankruptcy. In the event of a developer going bankrupt, losses arise for buyers who are involved in a property sale and purchase transaction but have not yet obtained a certificate of ownership. This was found in a case between PT Graha Cipta Suksestama and PT Niman Internusa as developers (bankrupt debtors) and buyers. Where the buyers have paid all payments in full but the housing land is included in the debtor's bankruptcy estate. The purpose of this research is to know and understand the legal protection of concurrent creditors over the object of the land and building sale and purchase agreement which becomes the bankruptcy property of the developer as a bankrupt debtor based on Law Number 37 of 2004 concerning Bankruptcy and Suspension of Debt Payment Obligations and based on Supreme Court Decision Number 395K/Pdt.Sus-Bankruptcy/2024. The author uses normative juridical research methods with literature study reference materials and regulatory approaches. The results show that the land object based on the PPJB becomes bankruptcy property for the developer and the buyer can file as a concurrent creditor and the Supreme Court Judges in Cassation Decision Number 395K/Pdt.Sus-Bankruptcy/2024 made a legal discovery, where the judge is not only a mouthpiece for the law (*la Bouche de la Loi*), but prioritizes the principle of justice in deciding a case.

Keywords: Legal Protection, Concurrent Creditors, Bankruptcy, Sale and Purchase Agreement

KATA PENGANTAR

Puji syukur Penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas segala rahmat dan hidayah-Nya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Perlindungan Hukum Kreditor Konkuren Atas Objek Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan yang Menjadi Harta Pailit Pengembang Selaku Debitor Pailit (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 395K/Pdt.Sus-Pailit/2024)”. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara.

Penyusunan skripsi ini tidaklah mudah, banyak tantangan, dan hambatan yang dihadapi. Namun, berkat dukungan, doa, serta bantuan dari berbagai pihak, Penulis dapat menyelesaikannya dengan baik. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini, Penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.Kn., M.M., selaku Rektor Universitas Tarumanagara sekaligus Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Prof. Dr. Rasji, S.H., M.H., selaku Wakil Rektor Universitas Tarumanagara;
3. Ibu Rugun Romaida Hutabarat, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
4. Bapak Lewiandy, S.H., LL.M., selaku Sekretaris Program Studi S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
5. Ibu Christine S.T. Kansil, S.H., M.Hum., selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
6. Bapak Dr. Richard C. Adam, S.H., LL.M., selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan bimbingan, masukan, dan arahan yang sangat berharga dalam penyusunan skripsi ini;
7. Seluruh dosen dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan bantuan yang sangat bermanfaat selama masa perkuliahan sampai penyusunan skripsi ini;
8. Kedua orang tua Penulis, yang menjadi sebuah alasan utama Penulis untuk dapat bertahan dalam setiap proses yang Penulis jalani, untuk Ayah Junendi

dan Ibu Kurniasih. Skripsi ini Penulis dedikasikan sebagai rasa terima kasih atas segala doa, kasih sayang, dukungan, dan pengorbanan yang telah diberikan kepada Penulis yang tidak bisa dibandingkan dan digantikan dengan apapun;

9. Seluruh staff Legal Counsel & Compliance Pertamina New & Renewable Energy yang telah memberikan izin, dukungan, dan kesempatan kepada Penulis selama proses penyusunan skripsi ketika melaksanakan magang;
10. Bapak Jhon Maheri Purba, S.H., M.H., selaku Kurator pada Jhon & Partners yang telah bersedia menjadi responden dan memberikan ilmu pengetahuan yang bermanfaat dalam penelitian ini;
11. Bapak Faisal, S.H., M.H., selaku Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang telah bersedia menjadi responden dan memberikan ilmu pengetahuan yang bermanfaat dalam penelitian ini;
12. Sahabat-sahabat Penulis, Nasywa Laffaiza, Angel Oktavianni Putri Sianturi, Tazkia Tunnafsia Siregar, dan Annisa Rizky Safitri, yang selalu ada untuk memberikan semangat, bantuan, dan hiburan, baik dalam suka maupun duka.
13. Semua pihak yang tidak dapat Penulis sebutkan satu per satu, yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat Penulis harapkan demi penyempurnaan skripsi ini. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang Hukum Kepailitan, serta dapat menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya. Akhir kata, Penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu. Semoga Allah SWT membalas kebaikan dan melimpahkan rahmat-Nya kepada kita semua.

Jakarta, 15 Desember 2024

Andini Camelia

Pernyataan

Nama : ANDINI CAMELIA
NIM : 205210208
Program Studi : HUKUM
Judul : Perlindungan Hukum Kreditor Konkuren Atas Objek Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan Yang Menjadi Harta Pailit Pengembang Selaku Debitor Pailit (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 395K/Pdt.Sus-Pailit/2024)

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 18-November-2024
Yang menyatakan



ANDINI CAMELIA
NIM. 205210208

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Pengesahan	ii
Persetujuan	iii
Abstrak.....	iv
Kata Pengantar	vi
Orisinalitas.....	viii
Daftar Isi	ix
Daftar Tabel	xi
Daftar Singkatan	xii
Daftar Lampiran	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan.....	9
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	10
D. Kerangka Konseptual	12
E. Metode Penelitian.....	15
F. Sistematika Penulisan	18
BAB II KERANGKA TEORITIS.....	20
A. Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	20
B. Perjanjian Kredit	27
C. Kepailitan	33
D. Pengembang atau Developer.....	41
E. Teori Hukum	43
BAB III DATA HASIL PENELITIAN	51
A. Identitas Para Pihak.....	51
B. Hubungan Hukum Para Pihak.....	53
C. Kasus Posisi	53
D. Pertimbangan Hukum.....	57
E. Amar Putusan	63
F. Data Hasil Wawancara	68
BAB IV ANALISIS	76

A. Perlindungan Hukum Kreditor Konkuren Atas Objek Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan Yang Menjadi Harta Pailit Pengembang Selaku Debitor Pailit Berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang	76
B. Perlindungan Hukum Kreditor Konkuren Atas Objek Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan Yang Menjadi Harta Pailit Pengembang Selaku Debitor Pailit Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 395K/Pdt.Sus-Pailit/2024.....	92
BAB V PENUTUP	108
A. Kesimpulan	108
B. Saran.....	109
DAFTAR PUSTAKA.....	110
LAMPIRAN.....	1

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Data Jumlah Penduduk Indonesia Tahun 2022 – 2024	1
Tabel 2 Perbedaan PPJB dan AJB	25

DAFTAR SINGKATAN

AJB	: Akta Jual Beli
APH	: Aparat Penegak Hukum
APHT	: Akta Pemberian Hak Tanggungan
BAST	: Berita Acara Serah Terima
BRI	: Bank Rakyat Indonesia
BAPEPAM	: Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan
BUMN	: Badan Usaha Milik Negara
BPN	: Badan Pertanahan Nasional
DP	: <i>Down Payment</i>
HAM	: Hak Asasi Manusia
HKPI	: Himpunan Kurator & Pengurus Indonesia
JO	: <i>Juncto</i>
KBBI	: Kamus Besar Bahasa Indonesia
KUHD	: Kitab Undang-Undang Hukum Dagang
KPKPU	: Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang
KPKNL	: Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang
KUHPER	: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
KMK PTA	: Kredit Modal Kerja Pinjaman Tetap Angsuran
LHR	: <i>Lavanya Hills Residences</i>
PPJB	: Perjanjian Pengikatan Jual Beli
PERPPU	: Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang
PT	: Perusahaan Terbuka
PKPU	: Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang
PPAT	: Pejabat Pembuat Akta Tanah
PMH	: Perbuatan Melawan Hukum
PP	: Peraturan Pemerintah

PUPR	: Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat
PERMENDAGRI	: Peraturan Menteri Dalam Negeri
STBL	: Staatsblad
SEMA	: Surat Edaran Mahkamah Agung
SHGB	: Sertifikat Hak Guna Bangunan
SHM	: Sertifikat Hak Milik
UU	: Undang-Undang
UUHT	: Undang-Undang Hak Tanggungan
UUPA	: Undang-Undang Pokok Agraria

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Daftar Riwayat Hidup
- Lampiran 2 : Keputusan Dekan tentang Pembimbing Skripsi
- Lampiran 3 : Rekap Bimbingan Skripsi
- Lampiran 4 : Surat Keterangan Turnitin Skripsi
- Lampiran 5 : Hasil Turnitin Skripsi
- Lampiran 6 : Surat Keterangan Turnitin Jurnal
- Lampiran 7 : Hasil Turnitin Jurnal
- Lampiran 8 : *Letter of Acceptance (LOA)* Sinta 4
- Lampiran 9 : Bukti Publikasi Jurnal (Jurnal Halaman 1)
- Lampiran 10 : Surat Permohonan Wawancara
- Lampiran 11 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 28/Pdt.Sus-GLL/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 395K/Pdt.Sus-Pailit/2024