

SKRIPSI

**PEMBUKTIAN SEDERHANA PENGAJUAN PKPU DEVELOPER OLEH
PENGHUNI TERKAIT KETERLAMBATAN PENYERAHAN
SERTIFIKAT DALAM JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN**



Oleh:

RHEYNENA SURYO BRAHMANDARI

NIM. 031811133205

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA**

2022

**PEMBUKTIAN SEDERHANA PENGAJUAN PKPU DEVELOPER OLEH
PENGHUNI TERKAIT KETERLAMBATAN PENYERAHAN
SERTIFIKAT DALAM JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat Untuk Mencapai
Gelar Sarjana Hukum**

DOSEN PEMBIMBING



Dr. M. HADI SHUBHAN, S.H., M.H., C.N.
NIP. 197304062003121002

PENYUSUN



RHEYNENA SURYO B.
NIM. 031811133205

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA**

2022

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan
dihadapan Tim Penguji pada tanggal 20 Januari
2022

Tim Penguji Skripsi:

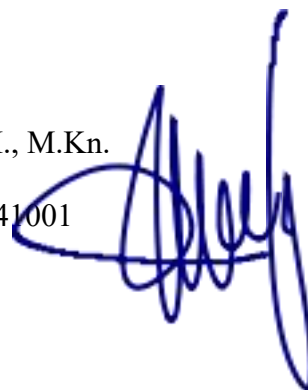
Ketua : Gianto Al Imron S.H., M.H.
NIP. 197206101998021001

Anggota : 1. Dr. M. Hadi Shubhan, S.H., M.H., C.N.
NIP. 197304062003121002

2. Dr. Agung Sujatmiko, S.H., M.H.
NIP. 196302281988031001

3. Agus Widyantoro, S.H., M.H.
NIP. 196208111989031001

4. Oemar Moechthar, S.H., M.Kn.
NIP. 198909242015041001



PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : RHEYNENA SURYO BRAHMANDARI

NIM : 031811133205

Bidang Minat : Bisnis

Judul Skripsi : PEMBUKTIAN SEDERHANA PENGAJUAN PKPU
DEVELOPER OLEH PENGHUNI TERKAIT
KETERLAMBATAN PENYERAHAN SERTIFIKAT
DALAM JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang ditulis ini tidak mempunyai persamaan dengan skripsi lain.

Demikian pernyataan ini dibuat tanpa paksaan dari pihak manapun. Apabila pernyataan ini tidak benar, maka akan diberikan sanksi oleh Pimpinan Fakultas

Depok, 25 Januari 2022

Yang membuat pernyataan,


Rheyne Suryo Brahmandari
NIM. 031811133205

ABSTRAK

Pre project selling adalah jual beli properti sebelum proyek pembangunan dimulai dengan menawarkan unit rumah susun dalam bentuk gambar atau konsep dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Hal ini diatur di Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Namun saat ini terdapat banyak permohonan PKPU yang diajukan oleh penghuni karena setelah bertahun-tahun menghuni dan melunasi pembayaran unit apartemen juga tidak kunjung diberikan SHMSRS oleh developer. Tentu saja penghuni mengalami kerugian karena tidak ada kepastian hukum atas kepemilikan unit apartemennya dan banyak dari permohonan tersebut ditolak oleh majelis hakim karena tidak dapat dibuktikan secara sederhana. Definisi utang dalam Undang-Undang nomor 37 Tahun 2004 mengartikan utang secara luas dan seringkali menimbulkan kerancuan dalam penerapannya, terlebih objek utang dalam permohonan ini tidak dapat dinilai dalam jumlah uang serta penerbitan SHMSRS juga melibatkan pihak lain sehingga pembuktiannya menjadi rumit.

Kata Kunci: *Pre Project Selling*; Rumah Susun; PKPU; Utang; Pembuktian Sederhana.

ABSTRACT

Pre project selling is a selling and marketing mechanism which is conducted before the construction starts by making a preliminary agreement. This act is covered in Law Number 20 of 2011 concerning Flats. However there are so many Suspension of Debt Payment applications by residents against developers regarding their certification of flats certainty despite having paid off the unit and lived in the apartment for many years. The residents suffer a loss as there is no legal certainty for their unit possession and many of it is rejected by the judge because it cannot be simply proven. Debt in Law Number 37 of 2004 is broadly interpreted and often causes confusion in the implementation, moreover thus obligation as debt cannot be valued in money and the certificate publishment process involving third parties makes the evidence complicated.

Keywords: Pre Project Selling; Flats; Suspension of Debt Payment; Debt, Simple Evidence.

MOTTO

Sebaik-baik manusia adalah yang paling bermanfaat bagi orang lain.”

(Hadits Riwayat ath-Thabrani)

Dan

“There is nothing like the sight of an amputated spirit. There is no prosthetic for that”

Al Pacino in Scent Of Woman (1992)

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur saya panjatkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi tepat pada waktunya sebagai salah satu syarat kelulusan dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum di Universitas Airlangga. Penyusunan skripsi ini juga bertujuan untuk mengkaji pembuktian sederhana perihal keterlambatan penyerahan sertifikat oleh pengembang.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak akan selesai tanpa adanya dukungan, bantuan, bimbingan serta nasehat dari berbagai pihak selama penyusunan skripsi ini. Sehingga penulis ingin menyampaikan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Iman Prihandono S.H., M.H., LL.M., Ph.D. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga
2. Dr. Maradona, S.H., M.H., LL.M. selaku dosen wali yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Airlangga
3. Dr. M. Hadi Shubhan, S.H., M.H., C.N, selaku dosen pembimbing skripsi atas segala bimbingan, arahan dan saran yang telah diberikan kepada penuli sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik
4. Gianto Al Imron S.H., M.H., Dr. Agung Sujatmiko, S.H., M.H., Agus Widyanoro, S.H., M.H dan Oemar Moechthar, S.H., M.Kn. selaku dosen penguji penulis yang telah memberikan saran serta masukan agar skripsi ini menjadi lebih baik

5. Seluruh pengajar di Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah memberikan ilmu yang tak ternilai selama penulis menempuh studi di Fakultas Hukum Universitas Airlangga
6. Ayah penulis, Hery Budiharto dan Ibu penulis, Laksmi Krisniyandari serta keluarga besar penulis yang telah memberikan kasih sayang dan doa tanpa henti sehingga penulis bisa sampai sejauh ini
7. Sahabat penulis, Tadika Mesra dan Teman Dora selama di bangku perkuliahan: Millenia, Inas, Shafira, Jihan, Sabrina, Clarisa, Andika, Rifky, Indah.
8. Kelompok 10 Ospek Justitia 2018: Sherina, Sonia, Yosua, Dina, Dika, Gisca, Isti, Josi, Fitri, Nanda, Samuel Sinaga, Dimas, Dio dan Angga.

Saya sebagai penulis saya sadar bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu dengan kerendahan hati penulis menerima segala kritik maupun saran yang membangun. Harapan saya skripsi ini dapat berguna bagi pihak-pihak yang membaca serta terutama keberlangsungan hukum di Indonesia.

Depok, 22 Januari 2022

Penyusun

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI.....	iv
ABSTRAK.....	v
MOTTO.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.....	xii
DAFTAR PUTUSAN PENGADILAN.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan.....	6
1.4 Manfaat Penelitian.....	6
1.5 Metode Penelitian.....	7
1.5.1 Tipe penelitian hukum.....	7
1.5.2 Pendekatan (Approach).....	7
1.5.3 Bahan hukum (Legal Sources).....	8
1.5.4 Prosedur pengumpulan bahan hukum.....	10
1.5.5 Analisis bahan hukum.....	11

1.6 Pertanggungjawaban Sistematis.....	11
BAB II KETERLAMBATAN PENYERAHAN SHMSRS DARI	
PENGEMBANG KE KONSUMEN SEBAGAI DASAR UTANG DALAM	
PERMOHONAN PKPU.....	13
2.1 Syarat Materiil Permohonan PKPU.....	13
2.2 Pengertian Utang Menurut Hukum Kepailitan	
dan PKPU.....	22
2.3 Hubungan Konsep Wanprestasi dengan Konsep Utang pada Hukum	
Kepailitan dan PKPU.....	29
2.4 Kualifikasi Utang yang Didasarkan Keterlambatan	
Penyerahan SHMSR.....	33
BAB III PEMBUKTIAN KETERLAMBATAN PENYERAHAN SHMSRS	
DARI PENGEMBANG KE KONSUMEN SEBAGAI DASAR UTANG DALAM	
PERMOHONAN PKPU MENURUT HUKUM KEPAILITAN.....	42
3.1 Hukum Acara Persidangan PKPU.....	42
3.2 Syarat Pembuktian Sederhana dalam Hukum Kepailitan	
dan PKPU.....	49
3.3 Pemberlakuan Pembuktian Sederhana dalam Keterlambatan Penyerahan	
SHMSRS Sebagai Dasar dalam Mengajukan Permohonan PKPU.....	55
BAB IV PENUTUP.....	
4.1 Kesimpulan.....	67
4.2 Saran.....	68
DAFTAR BACAAN.....	70

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Burgerlijk Wetboek (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)

Undang—Undang Nomor 4 Tahun 1998 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah

Pengganti Undang—Undang Nomor 1 Tahun 1998 tentang Perubahan atas

Undang—Undang tentang Kepailitan menjadi Undang—Undang

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan

Kewajiban Pembayaran Utang (Lembaran Negara Republik Indonesia

Tahun 2004 Nomor 131, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia

Nomor 4443)

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara

Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara

Republik Indonesia Nomor 5252)

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia

Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli

Rumah

DAFTAR PUTUSAN PENGADILAN

Putusan Mahkamah Agung Nomor 20/K/N/1999

Putusan Mahkamah Agung Nomor 019/PK/N/1999

Putusan Pengadilan Niaga Nomor 31/Pailit/1999/PN.Niaga/Jkt.Pst.

Putusan Pengadilan Niaga Nomor 04/PKPU/2009/PN.Niaga.Sby

Putusan Pengadilan Niaga Nomor 19/Pdt.Sus-Pailit/2019/PN.Niaga.Jkt.Pst

Putusan Pengadilan Niaga Nomor 260/Pdt.Sus PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst

Putusan Pengadilan Niaga Nomor 110/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst.

Putusan Pengadilan Niaga Nomor 55/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst

Putusan Pengadilan Niaga Nomor 371/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.

Putusan Pengadilan Niaga Nomor 126/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.