

**PERLINDUNGAN KONSUMEN DARI KEPAILITAN PERUSAHAAN
DEVELOPER PROPERTI DI BANDUNG (STUDY KASUS PADA
APARTEMEN SOETTA SKY PARK PT SEBELAS MITRA
MAHAKARYA)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Dalam Menyelesaikan
Program Study S1 Ilmu Hukum



Disusun Oleh :

AMILLIA DWI INSANI

(18.02.51.0050)

**FAKULTAS HUKUM DAN BAHASA
UNIVERSITAS STIKUBANK (UNISBANK)**

SEMARANG

2022

**HALAMAN PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN KESIAPAN UJIAN
SKRIPSI**



Saya, Amillia Dwi Insani, dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang berjudul:

**“PERLINDUNGAN KONSUMEN DARI KEPAILITAN PERUSAHAAN
DEVELOPER PROPERTI DI BANDUNG (STUDY KASUS PADA
APARTEMEN SOETTA SKY PARK PT SEBELAS MITRA
MAHAKARYA)”**

Adalah benar hasil karya saya dan belum pernah diajukan sebagai karya ilmiah,
sebagian atau seluruhnya atas nama saya atau pihak lain:

(Amillia Dwi Insani)
NIM: 18.02.51.0050

Disetujui oleh pembimbing

Kami setuju skripsi tersebut diajukan untuk ujian skripsi.

Semarang, 29 Juli 2022

Adi Suliantoro, S.H., M.H.
NIDN: 0608026501

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir dengan Judul :

**“PERLINDUNGAN KONSUMEN DARI KEPAILITAN PERUSAHAAN
DEVELOPER PROPERTI DI BANDUNG (STUDY KASUS PADA
APARTEMEN SOETTA SKY PARK PT SEBELAS MITRA
MAHAKARYA)”**

Ditulis Oleh:

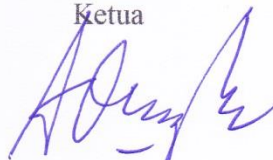
Nama : Amillia Dwi Insani

Nim : 18.02.51.0050

Telah dipertahankan didepan tim Dosen Penguji Tugas Akhir dan diterima sebagai salah satu syarat guna menyelesaikan Jenjang Program Strata I Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Dan Bahasa Universitas Stikubank (UNISBANK) Semarang.

Semarang, 16 Agustus 2022

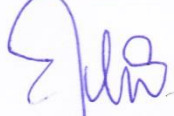
Ketua



(Adi Suliantoro, S.H., M.H.)

NIDN: 0608026501

Sekretaris



(Fitika Andraini, S.H., M.Kn.)

NIDN : 0607127202

Anggota



(Arikha Saputra, S.H., M.H.)

NIDN : 0616059103

Mengetahui,

Universitas Stikubank (UNISBANK) Semarang
Dekan Fakultas Hukum Dan Bahasa

DIGITAL YOUTH ENTREPRENEURIAL UNIVERSITY



(Dr. Agnes Widyaningrum, S.E., S.Pd., M.Pd.)

NIDN: 0604017201

HALAMAN MOTTO

**MASALAH BUKANLAH SUATU BEBAN MELAINKAN PERJALANAN
HIDUP SUATU INSAN YANG TELAH DI ATUR OLEH ALLAH SWT.**

**YAKINLAH ALLAH TIDAK AKAN MEMBEBANI SESEORANG
MELAINKAN SESUAI DENGAN KESANGGUPANNYA**

(QS Al-Baqarah ; 286)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Puji syukur saya kepada: Allah S.W.T. Karena kasih sayang yang telah Allah berikan yang mana telah memberikan kekuatan kepada saya, membekali ilmu serta memperkenalkan saya dengan arti kehidupan. Atas karunia, hidayah serta kemudahan yang Allah berikan akhirnya tugas akhir / skripsi ini dapat selesai walau masih ada kekurangan. Sholawat dan salam terlimpahkan ke Junjungan Nabi Agung Muhammad S.A.W.

Ku persembahkan skripsi sederhana ini kepada orang-orang yang kusayangi.

Ibu, Bapakku Tercinta

Tanda hormat dan rasa terima kasihku yang tak terhingga karya ini kupersembahkan kepada Ibu (Istiqomah) dan Bapak (Narkowi) yang mana telah memberikanku kasih dan sayang, ridho, dukungan dan juga motivasi yang sangat tak terhingga, tak mungkin dapat kubalas dengan selembar kertas yang bertuliskan kalimat persembahan. Berharap semoga ini akan menjadi langkah awal yang baik untuk membuat Ibu dan Bapak bahagia, karena ku sadari selama ini belum dapat berbuat lebih untuk mereka. Untuk Ibu dan bapak yang selalu dan terus membuatku semangat, termotivasi dan selalu memberikan kasih sayang yang tulus, selalu menasehati, mendoakan dan selalu meridhoiku melakukan hal-hal yang baik, Terima kasih Ibu, Terima kasih Bapak.

Suami, Anak, Bapak-Ibu Mertua, dan Kakak-kakakku

Sebagai ucapan tanda terima kasih yang besar, saya juga persembahkan skripsi ini teruntuk suamiku tercinta: Brian Yunendar, kepada anak Hazel Brilliana Swastikalavani, Bapak-Ibu mertua Bapak H. Sumarkun Ibu Hj. Sri Widayati, kakakku Anna Istiana, dan juga kakak ipar Yatno. Terima kasih banyak telah memberikanku semangat dan juga inspirasi didalam menyelesaikan Tugas akhir / Skripsi ini. Semoga doa, dukungan dan semua hal yang terbaik yang telah engkau beri menjadikan aku orang yang lebih baik juga. Terimakasih.

Teman Seperjuangan

Buat teman seperjuangan yang selalu memberikanku nasihat, dukungan moral, motivasi dan juga material yang selalu membuat aku selalu semangat untuk menyelesaikan Tugas Akhir / skripsi ini, Fakultas Hukum UNISBANK angkatan 2018, dan juga teman-teman yang tidak bisa aku sebutkan satu persatu.

Dosen Pembimbing Tugas Akhir

Bapak Adi Suliantoro, S.H, M.H, dosen pembimbing Tugas Akhir / skripsi saya, yang mana telah membantu selama ini dengan sabar, sudah mengarahkan, menasehati, dan mengajari saya hingga skripsi ini selesai tepat waktu.

Tanpa mereka semua, Tugas akhir / skripsi ini tak akan pernah tercipta.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah segala puji syukur, penulis panjatkan kehadirat Allah S.W.T, yang telah memberikan rahmad, taufiq dan hidayah-Nya sehingga penyusunan Tugas Akhir / skripsi dengan judul **PERLINDUNGAN KONSUMEN DARI KEPAILITAN PERUSAHAAN DEVELOPER PROPERTI DI BANDUNG (STUDY KASUS PADA APARTEMEN SOETTA SKY PARK PT SEBELAS MITRA MAHAKARYA)** ini selesai guna memenuhi syarat didalam menyelesaikan kuliah Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum dan Bahasa Universitas Stikubank (UNISBANK) Semarang.

Perjalanan kuliah selama 4 tahun telah penulis lalui didalam penyusunan dan selesai nya penulisan tugas akhir / skripsi ini. Berbagai rintangan yang dihadapi didalam penyusunannya, namun berkat Rahmad-Nya lah sehingga penulis mampu menyelesaikan penyusunan tugas akhir / skripsi ini. Oleh karena itu, dengan kerendahan hati, pada kesempatan ini saya selaku penulis menyampaikan banyak terima kasih kepada:

1. Kepada suamiku Brian Yunendar, Anakku Hazel Brilliana Swastikalavani yang telah menyemangati dan medoakan.
2. Kedua orang tua, ibu Istiqomah bapak Narkowi yang selalu memberikanku kasih dan sayang, serta memberi motivasi,dukungan materiiil maupun non materiiil kepada penulis.
3. Kepada BapakAdi Suliantoro, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing skripsi saya. Terima kasih atas pengajaran, arahan, bimbingan dan juga ilmu yang penulis dapatkan selama penyusunan tugas akhir / skripsi ini. Dengan segala kesibukan didalam pendidikan dan pengajaran, masih bersedia menuntun dan membimbing penulis menyusun tugas akhir / skripsi ini. Terima kasih dan mohon maaf sebesar-besarnya atas kesalahan yang penulis lakukan.
4. Kepada Ibu Mertuaku Hj. Sri Widayati dan Bapak mertuaku H. Sumarkun, Kakak Anna Istiana, Kakak Ipar Yatno yang mana telah mendukung saya kuliah S1 Hukum.

5. Segenap dosen-dosen pengajar di Fakultas Hukum dan Bahasa Universitas Stikubank (UNISBANK) Semarang atas pengajaran, ilmu, pendidikan, pengetahuan, dan bimbingan yang diberikan kepada penulis pada masa kuliah.
6. Segenap staff pegawai Fakultas Hukum dan Bahasa UNISBANK yang sudah banyak membantu saya selama kuliah.
7. Teman angkatan 2018 Jurusan Ilmu Hukum UNISBANK. Terima kasih atas dukungannya secara moral dari kalian semuanya.
8. Akhir kata, saya selaku penulis mempunyai harapan besar tugas akhir / skripsi ini memberikan manfaat yang baik kedepan kepada semuayang membaca.

Semarang, 29 Juli 2021



(Amillia Dwi Insani)

DAFTAR ISI

COVER	i
HALAMAN PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN KESIAPAN UJIAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI	x
BAB I	1
PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Perumusan Masalah	5
1.3. Kerangka Pemikiran.....	6
1.4. Tujuan Dan Manfaat Penulisan.....	7
1.5. Sistematika Penulisan	8
BAB II.....	9
TINJAUAN PUSTAKA.....	9
2.1. Tinjauan Umum	9
2.1.1. Perlindungan Hukum	9
2.1.1.1. Perlindungan Hukum	9
2.1.1.2. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum.....	9
2.1.2. Konsumen	10
2.1.2.1. Konsumen	10
2.1.2.2. Asas dan Tujuan Perlindungan Hukum Konsumen	12
2.1.2.3. Hak dan Kewajiban Konsumen.....	15
2.1.2.4. Wanprestasi.....	20
2.2. Tinjauan Khusus	21
2.2.1. Perusahaan Properti.....	21
2.2.1.1. Pengertian Properti.....	21
2.2.1.2. Persoalan Mendasar Bisnis Properti.....	22
2.2.1.3. Keuntungan dan Kerugian Bisnis Properti.....	24

2.2.2. Kepailitan	25
BAB III.....	35
METODE PENELITIAN	35
3.1. Tipe Penelitian	35
3.2. Spesifikasi Penelitian	35
3.3. Sumber Data.....	36
3.4. Metode Pengumpulan Data.....	37
3.5. Metode Penyajian Data	37
3.6. Metode Analisis Data.....	37
BAB IV	38
HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA.....	38
4.1. Hasil Penelitian	38
4.1.1. Profil Apartemen Soetta Sky Park Bandung	38
4.1.2. Perkara Yang Sedang Terjadi Pada Apartemen Soetta Sky Park Bandung	39
4.1.3. Pertimbangan Hukum Perkara Apartemen Soetta Sky Park Bandung....	41
4.1.4. Perjanjian Jual Beli Apartemen Soetta Sky Park Bandung dalam Hukum	48
Indonesia	
4.1.5. Kedudukan Masyarakat Selaku Konsumen Apartemen Soetta Sky Park	53
Bandung	
4.1.6. Perlindungan Konsumen Apartemen Soetta Sky Park dari Perusahaan	58
Pengembang yang Dinyatakan Pailit	
4.1.7. Tanggung Jawab Perusahaan Property PT. Sebelas Mitra Mahakarya	65
Dalam Pailit.....	
4.2. Hasil Analisa	67
4.2.1. Analisa Kedudukan Masyarakat Selaku Konsumen Apartemen dalam	68
Hukum Indonesia	
4.2.2. Analisa Perlindungan Konsumen Apartemen Soetta Sky Park dari	72
Perusahaan Pengembang yang Dinyatakan Pailit	
4.2.3. Analisa Tanggung Jawab Perusahaan Properti Karena Wanprestasi	73
Kepada Konsumen Atas Terjadinya Kepailitan.....	
BAB V.....	77
PENUTUP.....	77
5.1. Kesimpulan	77

5.2. Saran	80
DAFTAR PUSTAKA	81
LAMPIRAN	84