

TESIS

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR ATAS
PEMBELIAN RUMAH PENGEMBANG (DEVELOPER) PERUMAHAN
YANG DINYATAKAN PAILIT (STUDI PUTUSAN NO. 441 K/PDT. SUS-
PAILIT/2024 JO NO. 57/PDT.SUS-GUGATAN LAIN-
LAIN/2023/PN.NIAGA.SBY.)**



**Disusun Oleh :
ARISTIONO HAMDANI**

NIM : 12122041

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NAROTAMA
SURABAYA**

2025

LEMBAR PENGESAHAN

**TESIS INI TELAH DISETUJI
PADA TANGGAL 06 Februari 2025**

Oleh Dosen Pembimbing :



Dr. SUWARDI, S.H., M.Hum.

**Mengetahui,
PRO PATRIA
Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum
Universitas Narotama**



Dr. MIFTAKHUL HUDA, S.H., M.H

LEMBAR PENGESAHAN

**TESIS INI TELAH DIREVISI
PADA TANGGAL 25 Februari 2025**

Oleh Dosen Pembimbing :



Dr. Suwardi, S.H., M.Hum.

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum
Universitas Narotama



Dr. MIFTAKHUL HUDA, S.H., M.H

TESIS

PADA TANGGAL :

TIM PENGUJI TESIS

Ketua :
Dr. MIFTAKHUL HUDA, SH, MH

Anggota :
Dr. SUWARDI S.H., M.Hum.

Anggota :
Dr. TANUDJAJA S.H., C.N., M.H., M.Kn



.....
.....
.....



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN JUDUL TESIS*

Nama Mahasiswa : Aristiono Hamdani

No. Induk Mahasiswa : 12122041

Program Studi/Angkatan : Magister Ilmu Hukum /51

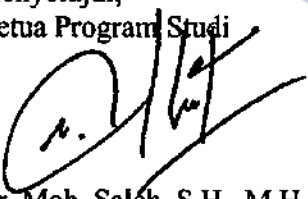
Dengan ini mengajukan judul penelitian hukum (Tesis) pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Narotama Surabaya, dengan alternatif judul sebagai berikut:

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR ATAS PEMBELIAN RUMAH
PENGEMBANG (DEVELOPER) PERUMAHAN YANG DINYATAKAN PAILIT (STUDI
PUTUSAN PENGADILAN NIAGA PADA PENGADILAN NEGERI SURABAYA NO.
61/PDT.SUS-GUGATAN LAIN-LAIN/2023/PN.NIAGA.SBY.)**

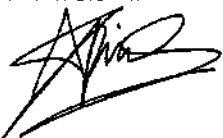
Untuk disetujui sebagai Judul Tesis dengan Pembimbing:

1. Dr. Suwardi, S.H., M.Hum.
2. _____

Menyetujui,
Ketua Program Studi


Dr. Moh. Saleh, S.H., M.H.

Surabaya, 13 September 2024
Mahasiswa


Aristiono Hamdani

* Pengajuan Judul Tesis harus melampirkan persyaratan sebagai berikut:

1. Fotocopy Kartu Tanda Mahasiswa
2. Fotocopy Kuitansi Pembayaran SPP s/d bulan pengajuan dan uang Tesis
3. Kartu Hasil Studi (KHS) Semester 2 (IPK Minimal 3,00)
4. F/C Sertifikat Seminar MH



FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya, Telp.(031)-5946404, 5995578

FORM PERSETUJUAN DEWAN TESIS*

Berdasarkan pengajuan judul dan calon dosen pembimbing yang diajukan oleh mahasiswa serta setelah melalui proses verifikasi/pemeriksaan terhadap:

1. Persyaratan penulisan tesis;
2. Kualifikasi calon pembimbing dan kuota maksimal pembimbingan;
3. Kesesuaian judul tesis dengan Rencana Induk Penelitian Fakultas dan Prodi; dan
4. Originalitas judul tesis;

Maka Dewan Tesis menyetujui/tidak menyetujui *) judul dan calon pembimbing tesis sebagai berikut:

- I. Nama Mahasiswa : Aristiono Hamdani
Nomor Induk Mahasiswa : 12122041
Program Studi : Magister Ilmu Hukum
- II. Judul Tesis : Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Atas Pembelian Rumah Pengembang (Developer) Perumahan Yang Dinyatakan Pailit (Studi Putusan No. 441 K/Pdt. Sus-Pailit/2024 Jo. No. 57/Pdt.Sus-Gugatan Lain - Lain/2023/Pn.Niaga.Sby)
- III. Nama Pembimbing : Dr. Suwardi, S.H., M.Hum.
Disetujui oleh Dewan Tesis,

Di Surabaya Pada Tanggal 04 September 2024

Ketua

Dr. MOH. SALEH, S.H., M.H.

Sekretaris

Dr. Miftahul Huda, S.H., M.H.

* coret yang tidak perlu



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM KESEDIAAN MEMBIMBING TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dr. Suwardi, S.H., M.Hum.

Jabatan Fungsional : Lektor Kepala

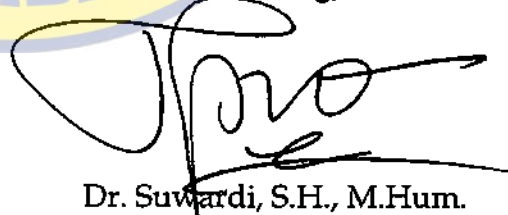
Dengan ini menyatakan kesediaan untuk membimbing:

Nama Mahasiswa : Aristiono Hamdani

No. Induk Mahasiswa : 12122041

Judul : Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Atas Pembelian
Rumah Pengembang (Developer) Perumahan Yang
Dinyatakan Pailit (Studi Putusan No. 441 K/Pdt. Sus-
Pailit/2024 Jo No. 57/Pdt.Sus-Gugatan Lain -
Lain/2023/Pn.Niaga.Sby)

Surabaya, 04 September 2024
Calon Pembimbing,



Dr. Suwardi, S.H., M.Hum.

*) Pengajuan calon pembimbing dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan konsultasi dengan Kaprodi mengenai nama calon pembimbing.



UNIVERSITAS

Narotama

FAKULTAS HUKUM



Program Studi Ilmu Hukum (S1/ Akreditasi B)
Program Studi Ilmu Hukum (S2/ Akreditasi B)
Program Studi Kenotariatan (S2/ Akreditasi B)

Jl. Arief Rachman Hakim Nomor 51, Surabaya - 60117
Telepon: 031 - 5946404, 5995578 Fax: 031 - 5931213
Website: fh.narotama.ac.id Email: dekan.fh.@narotama.ac.id

SURAT PENUGASAN
No.709/NR-FH/ 03/IX/2024

Yang bertanda tangan dibawah ini, Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya dengan ini menugaskan kepada:

Pembimbing	NIM	Nama Mahasiswa	Judul Tesis
Dr. Suwardi S.H., M.Hum.	12122041	Aristiono Hamdani	PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR ATAS PEMBELIAN RUMAH PENGEMBANG (DEVELOPER) PERUMAHAN YANG DINYATAKAN PAILIT (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NIAGA PADA PENGADILAN NEGERI SURABAYA NO.61/PDT.SUS-GUGATAN LAIN-LAIN/2023/PN.NIAGA.SBY.)

Pembimbing yang namanya tercantum diatas, ditugaskan untuk melakukan pembimbingan kepada mahasiswa dalam menyelesaikan penyusunan tesis dengan judul yang dimaksud.

Demikian Surat Tugas ini dibuat untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 17 September 2024
Dekan



Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU BIMBINGAN PROPOSAL TESIS

Nama Mahasiswa : Aristiono Hamdani
No. Induk : 12122041
Alamat : Dusun Bender Desa Kedungasri Kec. Kembangbahu Kab. Lamongan
Telp/HP : 085795279547
Pembimbing : Dr. Suwardi, S.H., M.Hum
Judul Tesis : Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Atas Pembelian Rumah Pengembang (Developer) Perumahan Yang Dinyatakan Pailit (Studi Putusan No. 441 K/Pdt. Sus-Pailit/2024 Jo No. 57/Pdt.Sus-Gugatan Lain -Lain/2023/Pn.Niaga.Sby)
Tgl Dimulai : 18 November 2024

Surabaya, 18 November 2024
Mahasiswa

Pembimbing

Dr. Suwardi, S.H., M.Hum.

Aristiono Hamdani

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Dr. Moh. Saleh, S.H., M.H



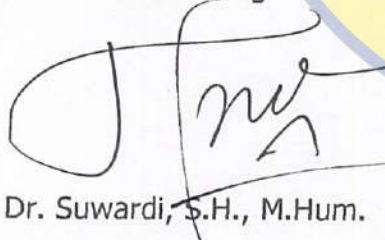
UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU BIMBINGAN PROPOSAL TESIS

Nama Mahasiswa : Aristiono Hamdani
No. Induk : 12122041
Alamat : Dusun Bender Desa Kedungasri Kec. Kembangbahu Kab. Lamongan
Telp/HP : 085795279547
Pembimbing : Dr. Suwardi, S.H., M.Hum
Judul Tesis : Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Atas Pembelian Rumah Pengembang (Developer) Perumahan Yang Dinyatakan Pailit (Studi Putusan No. 441 K/Pdt. Sus-Pailit/2024 Jo No. 57/Pdt.Sus-Gugatan Lain -Lain/2023/Pn.Niaga.Sby)
Tgl Dimulai : 18 November 2024

Pembimbing



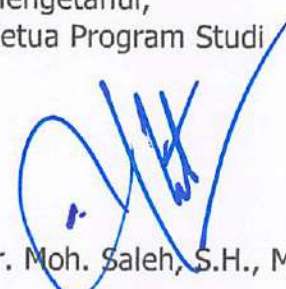
Dr. Suwardi, S.H., M.Hum.

Surabaya, 18 November 2024
Mahasiswa



Aristiono Hamdani

Mengetahui,
Ketua Program Studi



Dr. Moh. Saleh, S.H., M.H



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN UJIAN PROPOSAL*

Nama Mahasiswa : Aristiono Hamdani

No. Induk Mahasiswa : 12122041

Program Studi/Angkatan : Magister Ilmu Hukum

Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN PROPOSAL TESIS pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Atas Pembelian Rumah Pengembang (Developer)
Perumahan Yang Dinyatakan Pailit (Studi Putusan No. 441 K/Pdt. Sus-Pailit/2024 Jo No.
57/Pdt.Sus-Gugatan Lain -Lain/2023/Pn.Niaga.Sby)

Menyetujui Untuk Diuji
Pembimbing,

Dr. Suwardi, S.H., M.Hum.

Surabaya, 14 November 2024
Kaprodi,

Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H.

* Pengajuan ujian proposal tesis diajukan paling cepat 2 (dua) bulan setelah tanggal dikeluarkannya surat Penugasan Pembimbingan, dengan ketentuan harus menyertakan:

1. Fotocopy Surat Penugasan Pembimbingan
2. Proposal Tesis 3 rangkap (Sampul warna merah)
3. Copy kwitansi pembayaran Tesis



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU KEHADIRAN PROPOSAL

Nama Mahasiswa : Aristiono Hamdani

No. Induk : 12122041

NO	NAMA PENYAJI	JUDUL PROPOSAL	TGL	PARAF PENGUJI
1	Abdi Nanang, S.H	Kepastian Hukum Kepersetaan Tenaga Kerja Pada Program Jaminan	18/11/2024	<i>Handwritten signature</i>
2	Fandri Rachmanto, S.H.	Implikasi Hukum Atas Penggunaan Artificial Intelligence dalam Penegakan E-Tilang di Surabaya	18/11/2024	<i>Handwritten signature</i>
3	Andri Vigianto, S.H	Pertanggungjawaban pidana bagi Kurator dalam pelaksanaan pemberesan harta pailit (studi kasus putusan kasasi no. 277 K/Pid/2024)	18/11/2024	<i>Handwritten signature</i>
4	Agus Purwo Saputro	Perlindungan hukum bagi kreditur terhadap debitur wanprestasi dalam hal pendaftaran hak tanggungan daluarsa	18/11/2024	<i>Handwritten signature</i>
5	Anang Sulistyo	Perlindungan Hak Imunitas advokat sebagai upaya penegakan hukum dalam system peradilan pidana	18/11/2024	<i>Handwritten signature</i>



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Surabaya, 18 November 2024
Mahasiswa

Dr. Miftakhul Huda, S.H., H.H.

Aristiono Hamdani





UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN PROPOSAL TESIS

NAMA : Aristiono Hamdani

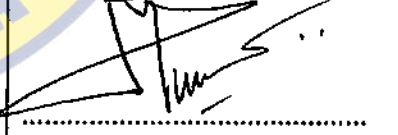
N I M : 12122041

Tanggal Penilaian : 18 November 2024

Judul Tesis : Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Atas Pembelian Rumah Pengembang (Developer) Perumahan Yang Dinyatakan Pailit (Studi Putusan No. 441 K/Pdt. Sus-Pailit/2024 Jo No. 57/Pdt.Sus-Gugatan Lain -Lain/2023/Pn.Niaga.Sby)

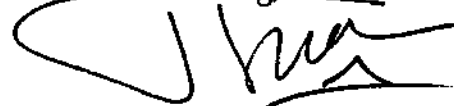
Pembimbing : Dr. Suwardi, S.H., M.Hum.

PANITIA PENILAIAN NASKAH TESIS

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. Suwardi, S.H., M.Hum.	
ANGGOTA	Dr. Nynda Fatmawati Oktarina, S.H., M.H	
ANGGOTA	Dr. Tanudjaja, S.H., M.H., M.Kn.	

Surabaya, 18 November 2024

Pembimbing



Dr. Suwardi, S.H., M.Hum.

Catatan:

- Wajib di kumpulkan Minimal 1 minggu sebelum Yudisium.
- Yang tidak mengumpulkan Tidak diperbolehkan mengikuti Yudisium



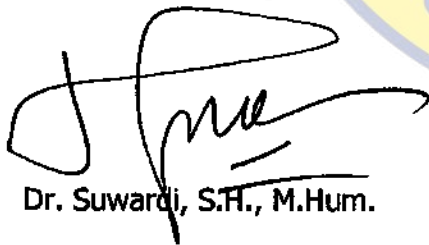
UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU BIMBINGAN TESIS

Nama Mahasiswa : Aristiono Hamdani
No. Induk : 12122041
Alamat : Dsn Bender Desa Kedungasri Kec. Kembangbahu Kab.Lamongan
Telp/HP : 085795279547
Pembimbing : Dr. Suwardi, S.H., M.Hum.
Judul Tesis : Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Atas Pembelian Rumah
Pengembang (Developer) Perumahan Yang Dinyatakan Pailit
(Studi Putusan No. 441 K/Pdt. Sus-Pailit/2024 Jo No. 57/Pdt.Sus-
Gugatan Lain -Lain/2023/Pn.Niaga.Sby)
Tgl Dimulai : 18 November 2024

Pembimbing



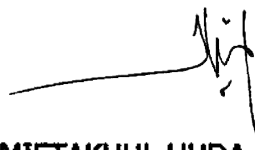
Dr. Suwardi, S.H., M.Hum.

Surabaya, 18 November 2024
Mahasiswa



Aristiono Hamdani

Mengetahui,
Ketua Program Studi



Dr. MIFTAKHUL HUDA, S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

NO	MATERI	TGL	PARAF PEMB.
1.	Bab I	7 Oktober 2024	
2.	Bab I	8 Oktober 2024	
3.	Bab I	9 Oktober 2024	
4.	Bab I	10 Oktober 2024	
5.	Bab II	14 Oktober 2024	
6.	Bab II	15 Oktober 2024	
7.	Bab II	16-10-2024	
8.	Bab III	17-10-2024	
9.	Bab III	23-10-2024	
10.	Bab III	24-10-2024	
11.	Bab IV	25-10-2024	
12.	Bab IV	26-10-2024	
13.	Bab V	30-10-2024	
14.	Bab V	7-11-2024	

Syarat :

1. Pengajuan seminar proposal Tesis setelah bimbingan minimal 5 kali
2. Diperbolehkan Seminar setelah 2 bulan, terhitung setelah surat tugas bimbingan dikeluarkan



UNIVERSITAS

Narotama

FAKULTAS HUKUM



Registration Number: 36014129

Program Studi Ilmu Hukum (S1/ Akreditasi B)
Program Studi Ilmu Hukum (S2/ Akreditasi B)
Program Studi Kenotariatan (S2/ Akreditasi B)

Jl. Arief Rachman Hakim Nomor 51, Surabaya - 60117
Telepon: 031 - 5946404, 5995578 Fax: 031 - 5931213
Website: fh.narotama.ac.id Email: dekan.fh.@narotama.ac.id

SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIASI NASKAH SKRIPSI / TESIS

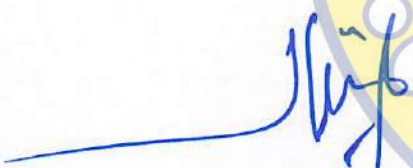
Yang bertanda tangan di bawah ini Dekan beserta Dewan Skripsi /Tesis Magister Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan menerangkan bahwa :

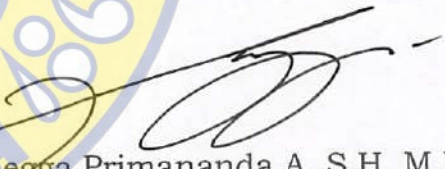
1. Nama Mahasiswa :Aristiono Hamdani
2. NIM :12122041
3. Judul Skripsi /Tesis :PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR ATAS PEMBELIAN RUMAH PENGEMBANG (DEVELOPER) PERUMAHAN YANG DINYATAKAN PAILIT (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NIAGA PADA PENGADILAN NEGERI SURABAYA NO.61/PDT.SUS-GUGATAN LAIN-LAIN/2023/PN.NIAGA.SBY.)

Menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah **Lulus Uji Plagiasi Naskah Skripsi / Tesis** pada tanggal 20 Februari 2025

Mengetahui

PRO PATRIA


Dr Miftakhul Huda, S.H., M.H
Ketua dewan Skripsi dan Tesis


Dr. Tahegga Primananda A ,S.H., M.H
Sekretaris Dewan Skripsi Tesis



Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN UJIAN TESIS*

Nama Mahasiswa : Aristiono Hamdani

No. Induk Mahasiswa : 12122041

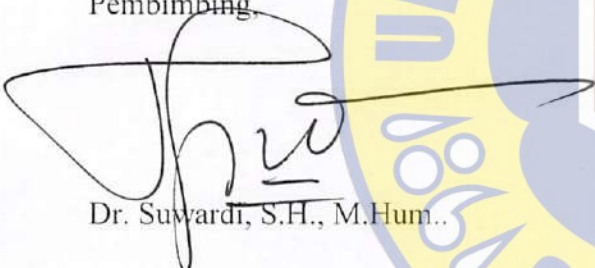
Program Studi/Angkatan : Magister Ilmu Hukum

Dengan ini mengajukan permohonan **UJIAN TESIS** pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Atas Pembelian Rumah Pengembang (Developer)
Perumahan Yang Dinyatakan Pailit (Studi Putusan No. 441 K/Pdt. Sus-Pailit/2024 Jo No.
57/Pdt.Sus-Gugatan Lain -Lain/2023/Pn.Niaga.Sby)

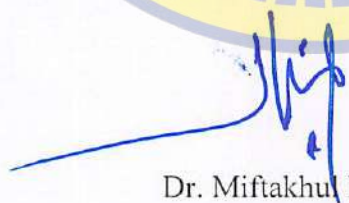
Mengetahui
Pembimbing,

Surabaya, 15 Februari 2025
Mahasiswa


Dr. Suwardi, S.H., M.Hum..


Aristiono Hamdani

Menyetujui Untuk Diuji
Ka. Prodi


Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H.

* Pengajuan Ujian Tesis diajukan paling cepat 6 (Enam) bulan setelah tanggal di keluarkannya surat Bimbingan Tesis, dengan ketentuan harus menyertakan:

1. Kartu Pembimbingan (minimal 12 kali pembimbingan)
2. Sertifikat TOEFL dengan skor minimal 500
3. Tidak memiliki nilai D
4. Tesis 3 rangkap



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN NASKAH TESIS

NAMA : Aristiono Hamdani

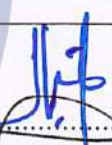
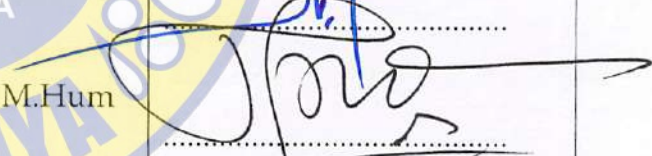
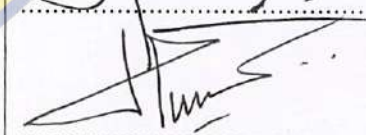
N I M : 12122041

Tanggal Penilaian : 25 Februari 2025

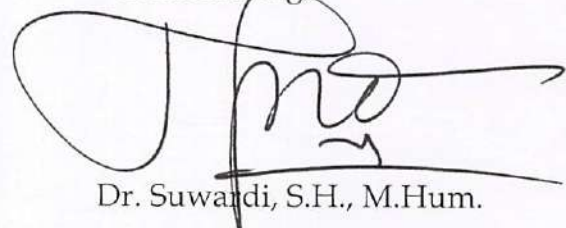
Judul Tesis : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR ATAS PEMBELIAN RUMAH PENGEMBANG (DEVELOPER) PERUMAHAN YANG DINYATAKAN PAILIT (STUDI PUTUSAN NO. 441 K/PDT. SUS-PAILIT/2024 JO NO. 57/PDT.SUS-GUGATAN LAIN-LAIN/2023/PN.NIAGA.SBY)

Pembimbing : Dr. Suwardi, S.H., M.Hum

PANITIA PENILAIAN NASKAH TESIS

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H.	
ANGGOTA	Dr. Suwardi, S.H., M.Hum	
ANGGOTA	Dr. Tanudjaja, S.H., M.H., M.Kn	

Surabaya, 26 Februari 2025
Pembimbing,


Dr. Suwardi, S.H., M.Hum.

Catatan:

- Wajib di kumpulkan Minimal 1 minggu sebelum Yudisium.
- Yang tidak mengumpulkan Tidak diperbolehkan mengikuti Yudisium

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Bersama ini saya menyatakan bahwa Tesis ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Magister di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam masalah naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila ditemukan, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundangan-undangan yang berlaku.

Surabaya, 26 Februari 2025

Yang membuat pernyataan



Aristiono Hamdani

NIM: 12122057

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah Swt atas berkat rahmat, karunia, dan petunjukNya penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Atas Pembelian Rumah Pengembang (Developer) Perumahan Yang Dinyatakan Pailit (Studi Putusan No. 441 K/Pdt. Sus-Pailit/2024 Jo No. 57/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2023/Pn.Niaga.Sby)” ini dengan lancar. Shalawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada Rasulullah Saw kepada seluruh keluarga dan sahabatnya. Semoga karya tulis ini dapat memberikan manfaat praktisi hukum. Dengan rasa hormat kepada pihak-pihak yang mendukung penulis dalam pelaksanaan penyusunan tesis ini penulis ucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama.
2. Bapak Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Narotama
3. Bapak Dr. Suwardi, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Tesis penulis yang telah membimbing penulis dengan sabar dan memberikan wawasan yang luas kepada penulis terkait topik penelitian tesis ini.
4. Seluruh staff fakultas hukum Universitas Narotama.
5. Bapak dan Ibu yang selalu mensuport dan memberikan semangat agar segera menyelesaikan thesis ini.

Surabaya, 20 Februari 2025

Aristiono Hamdani

Daftar Isi

Halaman Sampul	
Lembar Pengesahan.....	ii
BAB I PENDAHULUAN	
1. Latar Belakang Masalah.....	1
2. Rumusan Masalah.....	3
3. Tujuan Penelitian.....	4
4. Manfaat Penelitian.....	4
5. Tinjauan Pustaka.....	5
5.1. Teori Perlindungan Hukum	5
5.2. Teori Perumahan atau Pengembang	9
5.3. Teori Kepailitan	12
6. Originalitas Penelitian	16
7. Metode Penelitian.....	17
7.1. Tipe Penelitian.....	17
7.2. Pendekatan.....	17
7.3. Bahan Hukum.....	18
7.4. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum	19
7.5. Analisis Bahan Hukum	19
8. Sistematika Penulisan.....	20
BAB II FAKTOR YANG MENYEBABKAN PENGEMBANG (DEVELOPER) PERUMAHAN DINYATAKAN PAILIT	
1. Gugatan Lain-Lain	22

A. Gugatan Actio Pauliana	24
B. Gugatan Perlawanan terhadap Daftar Harta Pailit	25
C. Bantahan Terhadap Daftar Piutang	26
D. Bantahan Terhadap Daftar Pembagian	26
6. Dampak Pengembang (Developer) Perumahan Dinyatakan Pailit	30
7. Faktor Yang Menyebabkan Pengembang (Developer) Perumahan Dinyatakan Pailit	31
BAB III PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR ATAS PEMBELIAN RUMAH PENGEMBANG (DEVELOPER) PERUMAHAN YANG DINYATAKAN PAILIT PADA PUTUSAN NO. 441 K/PDT. SUS-PAILIT/2024 JO NO. 57/PDT.SUS-GUGATAN LAIN-LAIN/2023/PN.NIAGA.SBY)	
1. Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Atas Pembelian Rumah Pengembang (Developer) Perumahan.....	33
A. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Sehubungan Dengan Obyek Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan yang Menjadi Harta Pailit Developer Berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.....	33
2. Ratio Decidendi Putusan No. 441 K/Pdt. Sus-Pailit/2024 Jo No. 57/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2023/Pn.Niaga.Sby.....	
A. Ratio Decidendi Putusan No. 57/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2023/Pn.Niaga.Sby	43
B. Ratio Decidendi Putusan No. 441 K/Pdt. Sus-Pailit/2024.....	50

3. Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Atas Pembelian Rumah Pengembang (Developer) Perumahan Yang Dinyatakan Pailit Pada Putusan No. 441 K/Pdt. Sus-Pailit/2024 Jo No. 57/Pdt.Sus-Gugatan Lain- Lain/2023/Pn.Niaga.Sby)	52
--	----

BAB IV

1. Kesimpulan	55
2. Saran	56
Daftar Pustaka	57



ABSTRAK

Properti yang sedang lesu semakin parah saat ini terjadi penurunan secara signifikan omset dan volume penjualan atau serapan pasar atas produk properti yang dijual. Hal itu jelas akan berdampak pada menurunnya kemampuan membayar pengembang perumahan atas kewajiban membayar utang. Pengembang yang tidak mampu memenuhi kewajiban finansialnya dapat dinyatakan pailit. Dalam situasi ini, aset pengembang, termasuk rumah yang belum diserahkan kepada pembeli, akan masuk dalam massa pailit. Ini menimbulkan risiko bagi pembeli yang telah melakukan pembayaran. Oleh karena itu peneliti tertarik untuk membahas Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Atas Pembelian Rumah Pengembang (Developer) Perumahan Yang Dinyatakan Pailit (Studi Putusan No. 441 K/Pdt. Sus-Pailit/2024 Jo No. 57/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2023/Pn.Niaga.Sby) dengan metode penelitian yang dilaksanakan adalah penelitian yuridis normatif atau disebut juga analisis hukum, yakni penelitian yang dilakukan dengan menganalisa kaidah-kaidah hukum yang berlaku (Legal Research) dan hasil dari penelitian Kaitanya dengan hirarki atas perundangan Sema drajatnya jauh lebih rendah dibanding undang-undang, sehingga sepatutnya penetapan Nomor : 76/PDT.SUS-PAILIT/2024/PN.NIAGA.SBY. tanggal 23 Juli 2023 seharusnya ditolak dan No. 57/Pdt.Sus-Gugatan Lain- Lain/2023/Pn.Niaga.Sby juga seharusnya di tolak tanpa mengabulkan sebagian dari petitum penggugat dan Seharusnya kaitannya dengan pencoretan budel pailit Perumahan The Sun Village Damarsi Blok B-44 (blok B-20) sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (SGHB) Nomor 12101509301200 Kel. Damarsi Kec. Buduran Kab. Sidoarjo tetap harus dijadikan asset budel pailit untuk dilelang kemudian dibagikan kepada kreditor lainnya .

Kata Kunci : Kepailitan, Perlindungan Hukum, Kreditor

ABSTRACT

The sluggish property situation is getting worse now that there is a significant decline in turnover and sales volume or market absorption of the property products being sold. This will clearly have an impact on reducing the ability to pay housing developers for their debt obligations. Developers who are unable to meet their financial obligations may be declared bankrupt. In this situation, the developer's assets, including houses that have not been handed over to buyers, will be included in the bankruptcy process. This poses a risk for buyers who have already made payments. Therefore, the researcher is interested in discussing legal protection for creditors for purchasing housing from housing developers who are declared bankrupt (Decision Study No. 441 K/Pdt. Sus-Pailit/2024 Jo No. 57/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2023/Pn.Niaga.Sby) with the research method carried out being normative juridical research or also called legal analysis, namely research conducted carried out by analyzing the applicable legal rules (Legal Research) and the results of research relating to the hierarchy of laws. The level is much lower than the law, so it is appropriate to determine Number: 76/PDT.SUS-PAILIT/2024/PN.NIAGA.SBY. dated July 23, 2023 should be rejected and No. 57/Pdt.Sus-Other Lawsuits/2023/Pn.Niaga.Sby should also be rejected without granting part of the plaintiff's petitum and should be related to the writing off of the bankruptcy plan for The Sun Village Damarsi Housing Block B-44 (block B-20) according to the Building Use Rights Certificate (SGHB) Number 12101509301200 Ex. Damarsi District. Buduran District. Sidoarjo must still be made into a bankruptcy estate asset to be auctioned off and then distributed to other creditors.

Keywords : Bankruptcy, Legal Protection, Creditors