

## PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI SETELAH TERJADINYA PAILIT PADA DEVELOPER PERUMAHAN

Oleh:

**Saut Marulitua Dabuke, Fitra Deni**

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila

[saut.md@gmail.com](mailto:saut.md@gmail.com), [fitradeni@yahoo.com](mailto:fitradeni@yahoo.com)

### ABSTRAK

Kebutuhan akan tempat tinggal dewasa ini semakin meningkat, tentunya hal ini akan menjadi potensi usaha yang sangat menjanjikan bagi para developer perumahan untuk menjalankan usahanya. Namun tidak sedikit developer yang mengalami kondisi pailit dan tidak dapat melanjutkan kegiatan pengembangan atas perumahan yang dijalkannya. Kondisi developer yang pailit ini menimbulkan permasalahan bagi pembeli perumahan yang dikembangkan oleh developer pailit tersebut, selain kondisi fisik seperti fasilitas sosial dan fasilitas umum yang tidak tersedia, hal terkait status hak kepemilikanpun menjadi berpengaruh. Ini terjadi dikarenakan aset developer berupa seripikat induk pada perumahan pailit tersebut menjadi boedel pailit, sedangkan para pembeli belum menerima sertipikat hak milik, terutama bagi pembeli yang telah melunasi fasilitas KPRnya pada Bank. Perlindungan hukum terhadap pembeli perumahan menjadi hal yang paling penting dalam hal ini, Akta Jual Beli antara pembeli dengan developer, perjanjian kredit dengan bank tentunya dapat menjadi akta otentik yang menjadi bentuk perlindungan hukum bagi mereka. Pada akhirnya peran aktif kurator sebagai pengurus boedel pailit dan bank sebagai kreditur bagi para pembeli dapat menjadi alternatif untuk menyelesaikan proses sertipikat milik pembeli sebagai bentuk peralihan hak pada Badan Pertanahan Nasional. Dengan adanya sertipikat ditangan dan atas nama pembeli, maka proses peralihan hak menjadi sempurna dan Perlindungan Hukum bagi pembeli menjadi lebih pasti.

**Kata Kunci:** Developer, Pailit, Perlindungan Hukum.

### ABSTRACT

*The need for housing today is increasing, of course this will be a very promising business potential for housing developers to run their business. However, not a few developers experienced bankruptcy and were unable to continue their housing development activities. The condition of the bankrupt developer creates problems for the buyers of the housing developed by the bankrupt developer, in addition to physical conditions such as social facilities and public facilities that are not available, matters relating to the status of ownership rights also become influential. This happens because the developer's assets in the form of a parent certificate in the bankruptcy estate have become bankrupt boedel, while the buyers have not received a certificate of ownership, especially for buyers who*

*have paid off their mortgage facilities at the bank. Legal protection for housing buyers is the most important thing in this case, the Sale and Purchase Deed between the buyer and the developer, the credit agreement with the bank can certainly be an authentic deed which is a form of legal protection for them. In the end, the curator's active role as the bankrupt bank administrator and the bank as a creditor for the buyers can be an alternative to completing the buyer's certificate process as a form of transfer of rights to the National Land Agency. With the certificate in the hands and on behalf of the buyer, the process of transferring rights is perfect and the legal protection for the buyer is more certain.*

**Keywords:** *Developer, Bankruptcy, Legal Protection.*

## **A. Pendahuluan**

Seiring dengan meningkatnya perekonomian Indonesia dewasa ini, dan sejalan pula dengan peningkatan jumlah penduduk terutama di daerah-daerah dengan pembangunan dan industrialisasi yang pesat, kebutuhan akan tempat tinggal akan semakin meningkat pula, tentunya hal ini akan menjadi potensi usaha yang sangat menjanjikan bagi para pengembang atau developer perumahan untuk menjalankan usahanya. Selain itu negara juga memiliki tanggung jawab untuk menyelenggarakan pembangunan yang layak, untuk kehidupan yang sehat, aman, dan harmonis bagi masyarakat sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 28H yaitu: “*Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat, serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan*”.

Perusahaan-perusahaan sebagai pelaku bisnis tentunya mengambil peran sangat besar dalam menjalankan roda perekonomian, dan apabila suatu perusahaan dinyatakan pailit, maka akan mempunyai imbas dan pengaruh buruk, bukan hanya terhadap perusahaan tersebut saja, namun dapat berakibat lebih luas lagi. Yang menjadi permasalahan disini adalah ketika perusahaan tersebut menjadi debitur atau pihak yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang pelunasanya dapat ditagih melalui pengadilan, tidak mampu mengembalikan utang dari kreditur atau pihak yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang. Oleh karena itu, dalam

menjamin keadilan untuk masing-masing pihak, pemerintah mengeluarkan peraturan tentang kepailitan.

Pengaturan kepailitan sudah ada sejak zaman penjajahan Belanda, yaitu Fv S.1905 No. 217 juncto Fv S.1906 No. 348, yang dimaksud Kepailitan adalah setiap berhutang (debitur) yang ada dalam keadaan berhenti membayar, baik atas laporan sendiri maupun atas laporan seseorang atau lebih berpiutang (kreditur) dengan putusan hakim dinyatakan dalam keadaan pailit. Untuk menjamin kepastian hukum yang lebih pasti maka pada tanggal 22 April 1998 dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 1 Tahun 1998 yang kemudian disahkan menjadi Undang-undang Nomor 1 Tahun 1998 tentang Kepailitan, menyebutkan debitur yang mempunyai dua atau lebih kreditur dan tidak membayar sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan yang berwenang. Undang-undang Nomor 1 Tahun 1998 tersebut diperbaiki dan diganti dengan Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Hutang (selanjutnya disebut UU Kepailitan dan PKPU) menjelaskan bahwa Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitur Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh kurator dibawah pengawasan Hakim Pengawas<sup>1</sup>. Undang-undang ini semakin menjawab berbagai permasalahan kredit macet yang ada di Indonesia.

Jual beli telah diatur dalam KUHPerdato Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUHPer. Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dimana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Perjanjian jual beli berdasarkan azas konsesualisme yang menjiwai hukum perikatan KUHPerdato, sudah dilahirkan sejak tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga. Pasal 1485 KUHPerdato menyebutkan: “*jual beli*

---

<sup>1</sup> Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Pasal 1 angka (1).

*dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”*

Kepailitan berasal dari kata “*pailit*”. Apabila ditelusuri lebih mendasar, kata “*pailit*” dijumpai dalam pebendaharaan bahasa Belanda, Perancis, Latin dan Inggris dengan istilah yang berbeda-beda. Dalam bahasa Belanda, *pailit* berasal dari istilah “*faillier*” yang mempunyai arti ganda, yaitu sebagai kata benda dan kata sifat. Dalam bahasa Perancis, *pailit* berasal dari kata “*faillite*” yang berarti pemogokan atau kemacetan pembayaran, sedang orang yang mogok atau berhenti membayar dalam bahasa Perancis “*lefaili*” kata kerja “*failir*” berarti gagal. Dalam bahasa Inggris dikenal kata “*to fail*” dengan arti yang sama, dalam bahasa Latin disebut “*filure*”. Di Negara berbahasa Inggris, pengertian *pailit* dan *kepailitan* diwakili dengan kata-kata “*bankrupt*” atau “*bankruptcy*”.<sup>2</sup> Menurut Peter Mahmud, kata *pailit* berasal dari bahasa Perancis “*failite*” yang berarti kemacetan pembayaran. Dalam bahasa Belanda digunakan istilah “*failiet*” dan dalam hukum Amerika, Undang-undangnya dikenal dengan *Bankruptcy*. Selain itu dikenal pula istilah “*Boedel Pailit*” atau bisa juga disebut sebagai *Harta Pailit*, yaitu kekayaan seseorang atau organisasi yang telah dinyatakan *pailit*. Sejak putusan *pailit* diucapkan dan selama *kepailitan*, debitur telah kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk harta *pailit*, debitur sudah tidak dapat melakukan perbuatan hukum yang meliputi kekayaannya termasuk yang diperoleh selama *kepailitan*.

Berdasarkan data yang didapatkan peneliti melalui Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, website <http://sipp.pn-jakartapusat.go.id> dalam 2 (dua) tahun terakhir terdapat 935 (sembilan ratus tiga puluh lima) perkara Perdata Khusus yang menyidangkan Permohonan Pernyataan *Pailit* dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Salah satu diantaranya adalah developer properti PT. Cowell Development, Tbk diputus

---

<sup>2</sup> Ali Abdullah, *Hukum Kepailitan & PKPU*, (Jakarta: Buku Ajar Program Studi Kenotariatan Universitas Pancasila), hlm. 1

pailit oleh Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Senin 6 Juli 2020. Ini merupakan buntut permohonan yang diajukan oleh PT. Multi Cakra Kencana Abadi dengan nomor perkara 21/Pdt.Sus/Pailit/2020/ PN. Niaga. Jkt. Pst. PT. Cowell Development, Tbk bukan satu-satunya pengembang yang berhadapan dengan perkara pailit di masa pandemi. Dalam dua bulan saja (September dan Oktober 2020) ada beberapa perusahaan properti yang menghadapi tuntutan serupa dan kasusnya diproses di PN Jakpus. Misalnya Sentul City yang digugat pailit oleh krediturnya: AAB, MB, JB, DB, dan LK. Gugatan pailit dari keluarga B ini dilayangkan pada 7 Agustus 2020 dengan Nomor 35/Pdt.Sus- Pailit/2020/PN Niaga Jkt.Pst.<sup>3</sup>

Menjamurnya perumahan-perumahan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal di daerah-daerah dengan pembangunan yang terbilang maju tentunya sangat berperan dalam bergulirnya roda perekonomian. Namun hal ini bukan berarti tidak berpotensi terjadi masalah, seperti kasus kepailitan yang dialami oleh PT. MSS (selanjutnya disebut PT. MSS) sebagai developer Perumahan GRAHA RODA MUTIARA (selanjutnya disebut Perumahan GRM) yang berlokasi di Desa Bitung Jaya, Kecamatan Cikupa Kabupaten Tangerang, yang berdasar Putusan Mahkamah Agung Nomor 758K/Pdt.Sus/2012 tertanggal 21 Desember 2012 Juncto Putusan Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 28/PKPU/2011/PN.Niaga.Jkt.Pst tertanggal 28 Februari 2012, yang pada pokoknya menyatakan bahwa asset-asset PT. MSS (Dalam Pailit) berupa tanah dan bangunan yang terletak di Desa Bitung Jaya, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dengan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 89/Bitung Jaya, Nama Pemegang Hak: PT. MSS, seluas 35.903 m<sup>2</sup> dan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 90/Bitung Jaya, Nama Pemegang Hak: PT. MSS, seluas 35.670 m<sup>2</sup> adalah termasuk dalam harta pailit (boedel pailit). Dan PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero), Tbk

---

<sup>3</sup> Selfie Miftahul Jannah, diakses dari <https://tirto.id/tren-kepailitan-di-sektor-properti-selama-pandemi-f57b> pada tanggal 25 November 2021 pukul 21.50

sebagai pemegang Hak Tanggungan berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 348/2007 tertanggal 26 November 2007, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 47/2010 tertanggal 22 April 2010 dengan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 7354/2010 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 48/2010 tertanggal 22 April 2010 dengan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 7355/2010 berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Nomor 05/Gugatan Lain-lain/2012/PN.Niaga.Jkt.Pst PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero), Tbk dihukum untuk menyerahkan harta pailit tersebut diatas kepada kurator PT. MSS (Dalam Pailit).

Hal diatas menjadi alasan bagi saya untuk melakukan penelitian dengan judul "*Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Setelah Terjadinya Pailit Pada Developer Perumahan. Studi Kasus: Perumahan Graha Roda Mutiara (Tangerang)*". Tidak dapat dipungkiri bahwa, belum adanya kepastian hukum terkait dengan sertipikat sebagai alas hak atas tanah dan bangunan milik pembeli ini menyebabkan kekhawatiran terhadap para pembeli perumahan, apalagi diketahui bahwa sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 89/Bitung Jaya sebagai sertipikat induk, dengan nama pemegang hak adalah PT. MSS, seluas 35.903 m<sup>2</sup> termasuk dalam boedel pailit, dimana didalamnya sudah terdapat sekitar 137 pembeli Perumahan GRM yang saat ini mereka tempati.

## **B. Pendekatan Teori**

### **1. Teori Kepastian Hukum**

Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna, karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum.

Dalam menjaga kepastian hukum, peran pemerintah dan pengadilan sangat penting. Pemerintah tidak boleh menerbitkan aturan pelaksanaan yang tidak diatur oleh undang-undang atau bertentangan dengan undang-undang. Apabila hal itu terjadi maka pengadilan harus menyatakan bahwa pertaturan demikian adalah batal demi hukum, artinya dianggap tidak

pernah ada sehingga akibat yang terjadi karena adanya peraturan itu harus dipulihkan seperti sediakala.<sup>4</sup>

Menurut Kelsen, kepastian hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “*seharusnya*” atau Das Sollen, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan dan norma itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>5</sup>

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-Norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch, keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama: adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua: berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui

---

<sup>4</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Kencana, Jakarta 2008, hlm 138

<sup>5</sup> *Ibid.*, hlm 158

apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.<sup>6</sup>

Kepastian hukum dimaknai pula sebagai suatu keadaan dimana telah pastinya hukum karena telah adanya kekuatan yang pasti bagi hukum yang bersangkutan. Ini merupakan sebuah perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.<sup>7</sup>

Berdasarkan uraian mengenai kepastian hukum di atas, maka kepastian dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan.

## 2. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Fitzgerald, sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoic). Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 1999, hlm 23

<sup>7</sup> Sudikno Mertokusumo, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1993), hlm. 2

<sup>8</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 53

Menurut Teguh Prasetyo, “Teori keadilan bermartabat tidak hanya melihat sistem hukum positif Indonesia secara tertutup dalam pengertian dimana ada masyarakat disitu selalu saja ada hukum”.<sup>9</sup>

Dengan demikian dalam usaha merumuskan prinsip perlindungan hukum bagi rakyat berdasarkan Pancasila, diawali dengan uraian tentang konsep dan deklarasi tentang hak-hak asasi manusia. Pancasila dijadikan sebagai dasar ideologi dan dasar falsafah bangsa Indonesia. Oleh karena itu pengakuan terhadap harkat dan martabat manusia bangsa Indonesia bukanlah hasil suatu perjuangan bertahun-tahun tetapi pengakuan itu secara intrinsic melekat pada pancasila yang tercermin dalam sila-silanya.

Setiap manusia pada dasarnya memiliki hak untuk memenuhi kebutuhannya. Oleh sebab itu, hak tersebut harus dijamin dan dilindungi, salah satunya melalui perlindungan konsumen.<sup>10</sup>

Perlindungan konsumen merupakan konsep yang wajib diterapkan dalam proses kegiatan ekonomi. Melalui perlindungan konsumen, para konsumen bisa memperoleh jaminan barang dan jasa yang layak guna memenuhi kebutuhan hidupnya. Rosmawati, mendefinisikan perlindungan konsumen sebagai segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Perlindungan konsumen memiliki cakupan yang luas, yaitu mencakup perlindungan konsumen terhadap barang dan jasa, yang berawal dari kegiatan untuk memperoleh barang dan jasa hingga sampai akibat-akibat dari pemakaian barang dan jasa tersebut. Zulham, menjelaskan bahwa untuk memudahkan pemahaman tentang cakupan perlindungan konsumen. Maka cakupan perlindungan konsumen dibedakan menjadi dua aspek, yaitu: Perlindungan terhadap kemungkinan barang yang diserahkan kepada konsumen tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati. Perlindungan terhadap

---

<sup>9</sup> Teguh Prasetyo, *Keadilan Bermartabat Perspektif Teori Hukum*, Nusa Media, Bandung, 2015, hlm. 58

<sup>10</sup> Cahya Dicky Pratama, diakses dari <https://www.kompas.com/skola/read/2020/12/31/141130469/konsep-perlindungan-konsumen> pada tanggal 20 Oktober 2021 pukul 21.50.

diberlakukannya syarat-syarat yang tidak adil kepada konsumen. Di Indonesia sendiri, perlindungan konsumen telah dijamin oleh undang-undang, yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Tujuan utama diterapkannya perlindungan konsumen adalah untuk menciptakan rasa aman bagi konsumen dalam upaya memenuhi kebutuhan hidupnya. Rasa aman perlu diciptakan sebab hak untuk memenuhi kebutuhan hidup merupakan hak dasar yang dimiliki setiap manusia. Komitmen untuk menciptakan rasa aman kepada konsumen terlihat dari semua norma perlindungan konsumen dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen memiliki sanksi pidana.

Penelitian ini menggunakan teori perlindungan hukum dengan alasan bahwa selain adanya kepastian hukum, peneliti merasa perlu adanya perlindungan hukum terhadap para konsumen pembeli PERUMAHAN GRAHA RODA MUTIARA milik PT. MSS yang dinyatakan pailit.

### C. Metode Penelitian

#### 1. Sifat Atau Jenis Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian pada umumnya dibedakan menurut data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat (data primer) dan dari bahan-bahan pustaka (data sekunder). Penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder, diberi nama penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepastian. Penelitian hukum normatif disini, terdiri atas penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematik hukum, penelitian terhadap taraf sinkronisasi *vertikall* dan *horizontall*, perbandingan hukum dan sejarah hukum.

Dalam penelitian ini, akan menggunakan metode normatif yang didukung oleh wawancara, dengan penelitian yang bersifat deskriptif analitis<sup>11</sup> yaitu suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data atau sampel

---

<sup>11</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2009), hlm. 29

yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum. Sifat dari penelitian deskriptif analisis yaitu melakukan deskripsi terhadap hasil dari penelitian dengan data yang lengkap dan detail yang kemudian dianalisis untuk mengambil suatu kesimpulan.

## **2. Pendekatan Masalah**

Berdasarkan permasalahan dan tujuan penelitian diatas, penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan kepustakaan dan wawancara, pendekatan ini digunakan untuk melihat gejala-gejala sosial yang berkaitan dengan hukum di tengah masyarakat. Pendekatan yuridis empiris mengkaji bagaimana ketentuan normatif diwujudkan senyatanya dalam masyarakat. Dalam Penelitian ini, peneliti menggunakan sumber data primer seperti data pembeli Perumahan GRM, data plotting atau pemetaan lokasi perumahan dan sertipikat HGB induk Nomor 89/Bitung Jaya sebagai boedel pailit PT. MSS, selain itu peneliti juga melakukan pendekatan secara yuridis normatif karena menggunakan data sekunder sebagai sumber tambahan, berupa berbagai peraturan perundang-undangan seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, Undang-Undang Nomo 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan Dan Penundaan Pembayaran Utang, Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 13 Tahun 2010 tentang Tata Cara

Pelaksanaan KPR Bersubsidi Dan KPR Syariah Bersubsidi serta KPR Sarusuna Bersubsidi dan KPR Sarusuna Syariah Bersubsidi, dan referensi dokumen lain yang terkait dengan penelitian ini.

### **3. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini antara lain sebagai berikut:

#### **1. Observasi**

Observasi adalah pengamatan meliputi kegiatan pemusatan perhatian terhadap suatu objek dengan menggunakan seluruh indera. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan observasi terstruktur dan nonpartisipan. Observasi terstruktur adalah observasi yang dipersiapkan tentang apa yang akan diobservasi berupa rambu-rambu pengamatan meskipun sederhana dan berkembang dilapangan. Sedangkan observasi nonpartisipan yaitu peneliti tidak ikut terlibat dalam kegiatan, tetapi hanya sebagai pengamat.

#### **2. Wawancara**

Wawancara adalah pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu. Beberapa macam wawancara, yaitu wawancara terstruktur, semiterstruktur, dan tidak terstruktur. Peneliti menggunakan teknik wawancara yang semiterstruktur, wawancara ini menggunakan pedoman wawancara yang telah tersusun secara sistematis. Wawancara ini masuk dalam kategori in-dept interview (wawancara mendalam) yang pelaksanaannya lebih bebas serta terbuka dengan meminta pendapat dan ide-ide dari informan. Serta dilakukannya wawancara ini agar penulis mendapat data yang valid dan dapat dipertanggung jawabkan. Terkait dengan teknik wawancara, peneliti menggunakan metode ini untuk mendalami penelitian yaitu kepada warga

setempat sebagai pembeli perumahan untuk mengetahui tentang jual beli sebelum terjadinya kepailitan pada PT. MSS, melakukan wawancara kepada pihak Bank BTN sebagai pemberi fasilitas kredit perumahan kepada para pembeli, melakukan wawancara kepada Kurator yang mengurus boedel pailit PT. MSS, melakukan wawancara dengan Praktisi Hukum sekaligus Tokoh Pemuda Desa Bitung Jaya Saudara Muhammad Ali Permana, S.H., dan wawancara dengan Ketua RT (Rukun Tetangga) setempat sekaligus pembeli Perumahan Graha Roda Mutiara Saudara Roni Himawan sebagai sumber informasi tambahan.

#### **4. Teknik Penyajian Data**

Penyajian dalam bentuk tulisan sebenarnya merupakan gambaram umum tentang kesimpulan hasil penelitian. Dalam bidang kepailitan dan pertanahan, penyajian dalam bentuk tulisan digunakan untuk memberikan informasi.

Didalam penelitian ini peneliti juga tidak lepas dari hukum normatif, jadi juga digunakan data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka. Bahan dasar penelitian hukum normatif adalah bahan pustaka dibidang hukum dari sudut kekuatan mengikatnya dapat dibedakan menjadi tiga golongan, yaitu bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

#### **5. Teknik Analisis Data**

Dalam penelitian ini akan digunakan analisa data dengan kombinasi metode analisis kualitatif dan metode analisis kuantitatif. Dalam teknik analisis kombinasi ini akan dilakukan penarikan kesimpulan dengan logika deduktif.

Jadi dalam melakukan analisis data, peneliti akan mengorganisasikan data-data yang diperoleh. Setelah data terkumpul dari lapangan dengan metode pengumpulan data yang telah dijelaskan sebelumnya, maka peneliti akan mengelola dan menganalisis dengan

menggunakan analisis kualitatif. Analisis data kualitatif adalah suatu teknik yang menggambarkan dan menginterpretasikan data-data yang telah terkumpul, sehingga diperoleh gambaran secara umum dan menyeluruh tentang keadaan yang sebenarnya.

Selain itu peneliti juga akan mengkombinasikan teknik analisis data dengan menggunakan metode analisis kuantitatif, karena peneliti juga akan menunjukkan peraturan perundang-undangan dan peraturan hukum lainnya yang berkaitan dengan masalah yang diteliti dengan cara studi dokumen sebagai cara untuk menganalisis data sekunder.

Peneliti akan melakukan sinkronisasi antara data primer yang didapat oleh peleniti dari lapangan dengan data sekunder, sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan bagaimana sebenarnya penerapan hukum yang ada dalam prakteknya di masyarakat, terutama dalam studi kasus yang dipilih oleh peneliti yaitu di Perumahan Graha Roda Mutiara, Kabupaten Tangerang, Banten.

#### **D. Hasil Penelitian**

##### **1. Pelaksanaan Jual Beli Antara PT. MSS Sebagai Developer (Dalam Pailit) Dengan Pembeli Perumahan Graha Roda Mutiara**

Pelaksanaan Jual Beli antara Pembeli dengan PT. MSS dilakukan dengan fasilitas KPR dari Bank BTN. KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah pinjaman yang diberikan kepada pembeli rumah dengan skema pembiayaan (leasing) sampai dengan persentase tertentu dari harga sebuah rumah atau properti. KPR di Indonesia difasilitasi oleh perbankan dan lembaga sekunder.

Dalam hal Perumahan GRM, AJB antara PT. MSS dengan para pembelilah yang dijadikan sebagai agunan untuk menerima fasilitas kredit dari Bank BTN, dan SHGB akan diterima oleh pada pembeli apabila telah menyelesaikan angsurannya kepada Bank BTN, untuk kemudian dilakukan Penghapusan Utang atau Roya dan selanjutnya dilakukan Balik Nama kepada masing-masing pembeli.

Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan Narasumber yaitu Saudara Roni Himawan sebagai Ketua RT sekaligus pembeli perumahan GRM, sempat terjadi kekhawatiran oleh pembeli perumahan sekaligus sebagai debitur Bank BTN sebagai penyedia fasilitas kredit, dikarenakan sebagian besar pembeli telah melunasi pembayaran kreditnya kepada Bank BTN, yaitu sekitar 60 orang.<sup>12</sup> Kekawatiran tersebut bukan tanpa alasan, hal tersebut terjadi karena para pembeli perumahan yang telah melunasi kewajibannya tersebut belum menerima bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan miliknya yaitu berupa SHGB yang seharusnya sudah dilakukan balik nama menjadi atas nama masing-masing pembeli. Menurut hasil wawancara peneliti dengan pembeli, hal ini terjadi karena belum dilakukan pemisahan atau pemecahan bidang dari SHGB induk Nomor 89/Bitung Jaya dan SHGB induk Nomor 90/Bitung Jaya.

Selain itu, berdasarkan wawancara peneliti dengan salah satu praktisi hukum sekaligus tokoh pemuda Desa Bitung Jaya, transaksi jual beli antara warga dengan PT. MSS, melalui Perjanjian KPR, Bank BTN telah membayar LUNAS apa yang menjadi objek jual beli antara pembeli dengan developer, dengan demikian para pembeli juga sudah memiliki hak atas tanah dan rumah yang mereka tempati.<sup>13</sup>

Dengan demikian maka, berdasarkan putusan pengadilan maka SHGB Nomor 89/Bitung Jaya dan SHGB Nomor 90/ Bitung Jaya adalah termasuk dalam boedel pailit PT. MSS. Tentunya hal ini menjadi permasalahan baru terkait dengan kepengurusan pemecahan bidang tanah yang sebelumnya telah diperjualbelikan kepada para pembeli dengan fasilitas KPR dari Bank BTN, hal inilah yang sebenarnya menyebabkan timbulnya kekhawatiran dari para pembeli Perumahan GRM baik yang telah menyelesaikan kewajiban pembayarannya ataupun yang masih melakukan pembayaran angsurannya kepada Bank BTN.

---

<sup>12</sup> Roni Himawan, Wawancara Pribadi, Ketua RT. 14 / RW. 03 Desa Bitung Jaya, Tangerang, 24 Oktober 2021.

<sup>13</sup> Muhammad Ali Permana, Wawancara Pribadi, Tokoh Pemuda Desa Bitung Jaya, Tangerang, 11 September 2021.

Peneliti dalam hal ini berfokus kepada Jual Beli antara Pembeli dengan PT. MSS, namun tidak pula mengesampingkan adanya Perjanjian Kredit antara pembeli Perumahan dengan Bank BTN sebagai penyedia fasilitas kredit.

Tanah sebagai objek Jual Beli yang menjadi jaminan kredit seharusnya telah beralih kepada pihak debitor, maka dan pada kenyataannya objek tanah tersebut belum beralih ke atas nama debitor. Hal ini dikarenakan pada saat penandatanganan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sertifikat hak atas tanah yang akan menjadi jaminan tersebut masih dalam proses balik nama ke atas nama pembeli selaku debitor pada kantor pertanahan setempat. Namun demikian, menurut peneliti apabila mengacu pada asas Jual Beli yaitu terang dan tunai, maka setelah ditanda-tanganinya AJB oleh penjual dan pembeli dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT, hak atas tanah yang menjadi objek tersebut telah beralih kepada pembeli meskipun secara sertifikat belum tercatat di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).<sup>14</sup>

Pembuatan dan penandatanganan Perjanjian KPR dilaksanakan dibawah tangan selanjutnya dibuat AJB di hadapan PPAT, disertai dengan pengikatan jaminan oleh Notaris/PPAT dengan dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT) yang merupakan kuasa pemasangan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT).

Nilai kredit yang dicairkan oleh Bank BTN, untuk selanjutnya di transfer kepada PT. MSS, dalam hal ini PT. MSS ditransfer oleh Bank BTN berdasarkan surat kuasa untuk mentransfer dari Pembeli kepada Bank BTN sebagai.

Penerapan Asas Terang dan Tunai dalam Jual Beli antara Pembeli Perumahan GRM dengan PT. MSS:

---

<sup>14</sup> Edwin Agung, “Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Danamond Indonesia, Tbk Cabang Semarang Pemuda”, (Tesis Megister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2008), hlm. 36

Menurut peneliti, AJB telah memenuhi hal-hal sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Pokok Agraria, yaitu:

Syarat Terang, AJB merupakan bukti otentik yang telah ditanda tangani oleh kedua belah pihak sebagai Penjual dan Pembeli, ditanda tangani saksi-saksi, dan dibuat oleh PPAT yang berwenang.

Akta Otentik menurut Pasal 1868 KUH Perdata:

*“Suatu akta Otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”*

Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena tidak memerlukan penambahan alat bukti lainnya dengan kata lain akta otentik memiliki kekuatan pembuktian secara lahiriah, formal dan materiiil sesuai ketentuan berdasarkan Pasal 1886 KUH Perdata.

Syarat Tunai, tentang hal ini, peneliti beranggapan bahwa syarat tunai telah terpenuhi karena PT. MSS telah menerima pembayarannya secara lunas melalui Bank BTN sebagai penyedia fasilitas KPR yang membiayai pembelian atas unit Perumahan GRM, setelah ditanda-tanganinya Perjanjian Kredit antara pembeli dengan pihak Bank BTN, dan Bank BTN melakukan transfer pembayaran berdasarkan surat kuasa untuk mentransfer dari pembeli sebagai debitur, kepada PT. MSS.

Syarat Riil, AJB telah ditanda-tangani oleh kedua belah pihak, disaksikan dan ditanda tangani saksi-saksi, dan dibuat oleh Notaris/PPAT, dengan demikian syarat riilpun telah terpenuhi.

Dengan demikian, maka Perbuatan Jual Beli antara PT. MSS dengan para pembeli Perumahan GRM, telah dapat dikatakan sah menurut hukum, dan Perjanjian Kredit antara para pembeli dengan Bank BTN juga telah sah menurut hukum, namun belum terjadi pemecahan SHGB Induk No. 89/Bitung Jaya dan SHGB Induk No. 90/Bitung Jaya, sehingga peralihan hak atas tanah belum sepenuhnya terjadi.

Melihat perbuatan hukum yang dilakukan oleh pembeli Perumahan GRM, baik dalam hal Perjanjian KPRnya dengan Bank BTN dan transaksi Jual Belinya dengan PT. MSS, peneliti berpendapat bahwa masih terdapat beberapa kekurangan, antara lain yaitu:

- (1) Perjanjian KPR dilakukan sebelum dilakukannya pemecahan SHGB induk milik PT. MSS, yaitu SHGB Nomor 89/Bitung Jaya menjadi SHGB per unit tanah yang dijadikan objek dalam Jual Beli;
- (2) Pihak Bank BTN menjadikan AJB antara PT. MSS dengan pembeli perumahan GRM sebagai agunan, dikarenakan SHGB induk belum dilakukan pemecahan bidang menjadi SHGB per masing-masing unit tanah yang dijadikan objek dalam Perjanjian KPR;
- (3) Hal-hal terkait tanggung jawab PT. MSS sebagai developer, tidak dimuat dalam Perjanjian KPR, termasuk bagaimana apabila terjadi pailit terhadap developer yang telah menjual perumahannya kepada pemberli;
- (4) Apabila melihat apa yang terjadi pada pembeli Perumahan GRM, khususnya yang pada saat penelitian ini dilakukan telah melunasi KPR-nya, tidaklah dilakukan Hak Tanggungan dan Roya, hal ini dikarenakan tidak tercatatnya Hak Tanggungan dalam SHGB, dikarenakan SHGB tersebut diproses pada saat pembeli telah melunasi kewajibannya dan PT. MSS telah ditetapkan pailit.

Memperhatikan kekurangan-kekurangan diatas, peneliti berpendapat bahwa seharusnya kedudukan hukum dan perlindungan hukum terhadap pembeli Perumahan GRM, akan lebih jelas apabila pada saat di tandatanganinya Perjanjian KPR antara pembeli dengan Bank BTN, langsung dilakukan pemecahan SHGB induk milik PT. MSS.

Setelah dilakukan pemecahan SHGB induk, tentunya dapat didaftarkan Hak Tanggungan atas SHGB pecahan tersebut dengan

mencatatkan utang pembeli sebagai debitur Bank BTN pada kantor Pertanahan setempat. Dengan demikian, hubungan hukum antara pembeli dengan Bank BTN menjadi sangat jelas tanpa harus melibatkan kembali PT. MSS sebagai developer dikemudian hari pada saat KPR yang dimaksud telah dilunasi.

Berdasarkan Putusan Kasasi 758 K/Pdt.Sus/2021 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk, tersebut, dan Putusan dalam Majelis Hakim Pengadilan Niaga, Nomor 05/Gugatan Lain-lain/2012/PN.Niaga Jkt.Pst. Jo Nomor 28/PKPU/2011/PN.Niaga Jkt.Pst, tanggal 18 September 2012, ditetapkan bahwa asset-asset berupa Tanah dan bangunan yang terletak di Desa Bitung Jaya. Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten (dikenal dengan “Pembangunan Proyek Perumahan Graha Roda Mutiara”), dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 89/Bitung Jaya, Nama Pemegang Hak: PT. MSS, luas: 35.903 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 90/Bitung Jaya, Nama Pemegang Hak: PT. MSS, luas: 35.670 m<sup>2</sup>. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 348/2007, tanggal 26 Nopember 2007 telah dibebankan Hak Tanggungan sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 47/2010, tanggal 22 April 2010 dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 7354/2010 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 48/2010, tanggal 22 April 2010 dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 7355/2010 dan termasuk juga Tanah dan bangunan yang terletak di Desa Sukasari, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, Provinsi Banten (dikenal dengan “Pembangunan Ruko”), dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 393/Sukarasa, Nama Pemegang Hak : PT. MSS luas: 35.903 m<sup>2</sup>. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 285/2007, tanggal 24 Oktober 2007 telah dibebankan Hak Tanggungan sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 671/2007, tanggal 24 Oktober 2007 dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1306/2010, tanggal 19 Maret 2008 merupakan boedel pailit PT. MSS.

Selanjutnya menghukum PT. Bank Tabungan Negara (Persero), untuk menyerahkan boedel pailit PT. MSS (Dalam Pailit) kepada Tim Kurator PT. MSS (Dalam Pailit), segera dan seketika setelah putusan.

Dalam hal ini Majelis tidak mempertimbangkan apakah atas boedel pailit yang dimaksud terdapat Jual Beli antara PT. MSS dengan pembeli Perumahan GRM, sehingga hal ini menyebabkan kedudukan hukum para Pembeli Perumahan GRM menjadi tidak jelas, dikarenakan SHGB induk atas tanah dan rumah yang telah mereka beli dan mereka tempati termasuk dalam boedel pailit PT. MSS.

Terkait dengan hal ini, peneliti merasa tidak sependapat dengan Majelis Hakim dalam Perkara Pailitnya PT. MSS, hal ini dikarenakan dalam pertimbangannya, tidak tersedia ruang bagi para pembeli Perumahan GRM untuk mempertahankan hak kepemilikan atas tanah yang telah mereka beli melalui fasilitas KPR dari Bank BTN, hal ini menyebabkan tidak adanya Kepastian Hukum bagi pembeli Perumahan GRM atas tanah dan bangunan yang telah mereka beli melalui fasilitas KPR dari Bank BTN.

Tidak adanya kepastian hukum ini tentunya bertolak belakang dengan arti dari kepastian hukum yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan kontradiktif, tidak menimbulkan multitafsir, dan dapat dilaksanakan. Hukum seharusnya berlaku tegas dan mengandung keterbukaan, sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum.

Selain itu adanya ketetapan hakim atas boedel pailit ini tidak sejalan dengan Perlindungan Hukum bagi para pembeli Perumahan GRM. Perlindungan untuk para pembeli Perumahan GRM, konsumen dari PT. MSS sebagai developer sudah sepatutnya menjadi perhatian. Perlindungan Konsumen sendiri memiliki cakupan yang luas, yaitu mencakup perlindungan konsumen terhadap barang dan jasa, yang berawal dari kegiatan untuk memperoleh barang dan jasa sehingga sampai akibat-akibat dari pemakaian barang dan jasa tersebut. Melihat apa yang terjadi dengan pembeli Perumahan GRM, beberapa yang dapat dikatakan bertentangan dengan konsep Perlindungan Konsumen, yaitu:

1. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur keterbukaan akses informasi serta menjamin kepastian hukum;
2. Melindungi kepentingan konsumen pada khususnya dan kepentingan seluruh pelaku usaha;
3. Memberikan perlindungan kepada konsumen dari praktik usaha yang menipu dan menyesatkan;
4. Memadukan penyelenggaraan, pengembangan, dan pengaturan perlindungan konsumen dengan bidang-bidang perlindungan pada bidang-bidang lainnya.

Dengan demikian peneliti berpendapat bahwa keputusan untuk mempailitkan PT. MSS yang tidak mempertimbangkan adanya Jual Beli atas boedel pailit PT. MSS khususnya pada objek Perumahan GRM, tidak sejalan dengan prinsip Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum bagi para pembeli Perumahan GRM.

## **2. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Perumahan Graha Roda Mutiara Setelah PT. MSS Dinyatakan Pailit**

Adanya transaksi Jual Beli antara pembeli perumahan dengan PT. MSS sebelum terjadinya pailit menurut peneliti merupakan perbuatan hukum yang sah dan telah terjadi peralihan hak dari PT. MSS kepada para pembeli Perumahan GRM. Setelah mempelajari dokumen yang menjadi petunjuk alas hak kepemilikan para pembeli dan mempelajari pula kronologis terjadinya pailit pada PT. MSS maka sebagai sudah seharusnya para pembeli tersebut mendapatkan perlindungan hukum dan mendapatkan kepastian hukum atas tanah miliknya dengan dilakukannya penerbitan Sertipikat Hak Milik (SHM) khususnya bagi pembeli yang telah menyelesaikan kewajibannya sebagai penerima fasilitas KPR dari Bank BTN.

Menurut peneliti, hal yang mendasari adanya perlindungan hukum bagi pembeli perumahan ini yaitu, telah terjadi transaksi Jual Beli yang sah menurut hukum, sebelum terjadinya pailit pada PT. MSS. Hal ini didukung

dengan adanya Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah oleh Bank BTN, dan AJB antara Pembeli dengan PT. MSS sebagai developer, dibuat dihadapan PPAT yang dalam jabatannya memiliki kewenangan untuk itu.

Terjadinya kepailitan PT. MSS tidak hanya berakibat pada kreditur yang mengajukan permohonan kepailitan itu sendiri, namun juga para pembeli Perumahan GRM, para pembeli perumahan ini memiliki AJB dan SHGB yang pada saat belum berakhirnya tempo pembayarannya sesuai dengan Perjanjian Kredit masih berada dalam penguasaan Bank BTN sebagai bagian penerima Hak Tanggungan.

Peneliti mendapatkan suatu pemahaman dari penjabaran diatas bahwa para pembeli Perumahan GRM bukan merupakan bagian dari kreditur PT. MSS (Dalam Pailit). Namun hanya saja proses pengurusan penerbitan Sertipikat bagi para pembeli Perumahan GRM yang seharusnya dilakukan oleh Bank BTN sebagai kreditur yang membiayai KPR tersebut, menjadi terkendala akibat terjadinya pailit pada PT. MSS, terlebih saat ini SHGB induk Nomor 89/Bitung Jaya dan SHGB induk Nomor 90/Bitung Jaya berada dibawah pengurusan Kurator.

Dengan adanya kepailitan yang terjadi pada PT. MSS, AJB dan Perjanjian Kredit yang dimiliki oleh para pembeli Perumahan GRM menjadi salah satu bentuk perlindungan hukum bagi para pembeli. Sedangkan untuk memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah mereka, sudah seharusnya Bank BTN, yang bertindak sebagai Kreditur yang membiayai Kredit Pemilikan Rumah pada debiturnya untuk segera menyelesaikan proses penerbitan sertipikat yang menjadi hak dari para pembeli perumahan sebagai debitur. Terlepas dari SHGB induk Nomor 89/Bitung Jaya dan SHGB induk Nomor 90/Bitung Jaya yang berada dibawah pengurusan Kurator, peneliti berpendapat bahwa komunikasi antara Bank BTN, yang juga merupakan kreditur dari PT. MSS (Dalam Pailit) sangat berpengaruh dalam terciptanya kepastian hukum bagi para pembeli Perumahan GRM.

Dengan adanya kepailitan yang terjadi pada PT. MSS, AJB dan Perjanjian Kredit yang dimiliki oleh para pembeli Perumahan GRM menjadi

salah satu bentuk perlindungan hukum bagi para pembeli. Sedangkan untuk memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah mereka, sudah seharusnya Bank BTN, yang bertindak sebagai Kreditur yang membiayai Kredit Pemilikan Rumah pada debiturnya untuk segera menyelesaikan proses penerbitan sertipikat yang menjadi hak dari para pembeli perumahan sebagai debitur. Terlepas dari SHGB induk Nomor 89/Bitung Jaya dan SHGB induk Nomor 90/Bitung Jaya yang berada dibawah pengurusan Kurator, peneliti berpendapat bahwa komunikasi antara Bank BTN, yang juga merupakan kreditur dari PT. MSS (dalam pailit) sangat berpengaruh dalam terciptanya kepastian hukum bagi para pembeli Perumahan GRM.

Selain itu, dengan terjadinya keterlambatan penerbitan SHGB bagi para pembeli dan kondisi developer yang pailit, hal ini tentunya sangat berpengaruh terhadap kepercayaan masyarakat untuk membeli properti. Khusus untuk perumahan KPR sendiri, developer cenderung tidak melekatkan Hak Tanggungan pada properti yang dijual, hal ini menurut peneliti dikarenakan pertimbangan bodal dan biaya pengurusan, namun dengan tidak melekatkan Hak Tanggung, sebenarnya ini akan berpengaruh terhadap hak eksekutorial atas objek agunan, apabila dikemudian hari terjadi kredit macet. Pada Badan Pertanahan Nasioanal (BPN), tidak melakukan komunikasi atau peringatan secara langsung, namun selama ada permohonan dari Pembeli Perumahan ataupun Developer, maka BPN dapat memproses pemecahan atau pemberian hak kepada pembeli, tentunya dengan melampirkan SHGB Induk.

Peneliti menyarankan, pertimbangan mengenai Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum bagi para pembeli Perumahan GRM tentunya harus menjadi fokus bagi kurator sebagai pihak yang saat ini mengurus boedel pailit tersebut, termasuk pula para kreditur dari PT. MSS (Dalam Pailit) agar tidak menjadi perkara hukum baru dikemudian hari. Peneliti berpendapat bahwa masih ada solusi yang dapat ditempuh melalui jalur mediasi dan atau musyawarah mufakat antara Kurator, Bank BTN, dan para pembeli Perumahan GRM yang saat ini menempati dan menguasai tanah/ rumah

tersebut secara fisik untuk segera dapat dilakukan penyelesaian segala bentuk administrasi pertanahan agar tercipta kepastian hukum bagi para pembeli Perumahan GRM.

#### **E. Kesimpulan**

1. Pelaksanaan Jual Beli yang terjadi antara PT. MSS dengan para pembeli Perumahan GRM adalah sah menurut hukum, termasuk pula dengan adanya Perjanjian KPR antara pembeli dengan BTN, dan telah sesuai dengan Pasal 1320 yaitu mengatur mengenai syarat sah nya suatu perjanjian dan ketentuan dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang mengatur bahwa suatu perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan berpegang pada Perjanjian Kredit dan adanya AJB sebagai akta otentik merupakan bentuk peralihan hak dari PT. MSS kepada para pembeli perumahan maka terjadinya pailit pada PT. MSS tidak serta merta menarik objek yang telah diperjual belikan kedalam boedel pailit secara keseluruhan karena perbuatan hukum yang dilakukan oleh PT. MSS (Dalam Pailit) sebelum terjadinya pailit.
2. Terjadinya pailit pada PT. MSS memang membuat SHGB No. 89/Bitung Jaya dan SHGB No. 90/Bitung Jaya menjadi boedel pailit, namun AJB dan Perjanjian Kredit yang dimiliki oleh para pembeli Perumahan GRM menjadi salah satu bentuk dan menjadi dasar perlindungan hukum bagi para pembeli. AJB sebagai akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena tidak memerlukan penambahan alat bukti lainnya dengan kata lain akta otentik memiliki kekuatan pembuktian secara lahiriah, formal dan materiil sesuai ketentuan berdasarkan Pasal 1886 KUH Perdata. Namun demikian, peneliti berpendapat bahwa perlindungan hukum bagi para pembeli Perumahan GRM tersebut akan menjadi sempurna dengan terbitnya sertifikat Hak Milik atas nama masing-masing pembeli, maka penyerahan atau “levering” yang merupakan suatu perbuatan hukum guna memindahkan hak milik (Pasal 1459 KUHPerdara) telah terpenuhi dan menjadi sempurna bentuk perlindungan hukum bagi mereka.

## F. Daftar Pustaka

### 1. Buku

- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Jakarta, Balai Pustaka, 2014.
- Ali Abdullah, *Buku Ajar Hukum Kepailitan & PKPU*, Jakarta, Universitas Pancasila, September 2020.
- Ali Abdullah, *Buku Ajar Hukum Agraria Di Indonesia Dalam Perkembangan Pembentukan Hukum Tanah Nasional*, Jakarta, Universitas Pancasila, September 2019.
- Wiratni Ahmadi, *Teknik Penulisan Akta Notaris*, Bandung, Logoz Publishing, 2016.
- Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Yogyakarta, Cahaya Atma Pustaka, 2014.
- Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Jakarta, Konstitusi Press, 2012.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung, Alfabeta, 2009.
- Mochtar Kusumaatmadja, *Hukum, Masyarakat, dan Pembinaan Hukum Nasional*, Bandung, Binacipta, 1976.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Universitas Indonesia (UI Press), 2006.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, CV. Teruna Grafika, 2006.
- Ali Achmad Chomzah. *Hukum Pertanahan*, Jakarta, Prestasi Pustaka, 2002.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta, Kenca Predana Media Group, April 2007.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana, 2005.
- Supriadi. *Hukum Agraria*, Jakarta, Sinar Grafika, Januari 2007.

### 2. Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
- Undang-Undang Nomo 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan Dan Penundaan Pembayaran Utang
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 13 Tahun 2010  
Tentang Tata Cara Pelaksanaan KPR Bersubsidi Dan KPR Syariah  
Bersubsidi serta KPR Sarusuna Bersubsidi dan KPR Sarusuna  
Syariah Bersubsidi

**3. Jurnal**

Elsa Mellinda Saputri, Waspiah, dan Ridwan Arifin, Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Hal Pengembang (Developer) Apartemen Dinyatakan Pailit, Jurnal Bisnis Bonum Commute, Universitas Negeri Semarang, 2019

Katrin Martha Ulina, Herman Susetyo, Hendro Saptono, Akibat Hukum Putusan Penolakan Pkpu Terhadap Debitur (Kajian Hukum Atas Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor: 28/Pkpu/2011/Pn.Niaga.Jkt.Pst.), Jurnal Diponegoro Law Review, 2012

**4. Tesis**

Irma Fedriyanti, Akibat Hukum Putusan Pernyataan Pailit Debitur Terhadap Kreditur Dalam Putusan Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 12/Pailit/2012 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 443 K/Pdt.Sus/2012, Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2023

**5. Wawancara**

Wawancara dengan Roni Himawan, Ketua RT. 14 / RW. 03 Desa Bitung Jaya, Tangerang, 24 Oktober 2021

Wawancara dengan Muhammad Ali Permana, Tokoh Pemuda Desa Bitung Jaya, Tangerang, 11 September 2021

Wawancara dengan Sudarmi, S.H., Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah dan Ruang, Tanah Komunal, dan Hubungan Kelembagaan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, 25 Januari 2021

**6. Internet**

“Tren Kepailitan di Sektor Properti Selama Pandemi”, diakses dari <https://tirto.id/tren-kepailitan-di-sektor-properti-selama-pandemi-f57b> pada tanggal 25 November 2021

“Memahami Kepastian (Dalam) Hukum”, diakses dari <https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2013/02/05/memahami-kepastian-dalam-hukum/> pada tanggal 2 Januari 2021

“Pengertian Keadilan Menurut Para Ahli”, diakses dari <https://pengertiandefinisi.com/pengertian-keadilan-dan-jenis-jenisnya-menurut-para-ahli/> pada tanggal 2 Januari 2021.