

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI RUMAH SUBSIDI
TERHADAP PENGEMBANG YANG DINYATAKAN PAILIT**

TESIS



Oleh :

**Nama : NURCAHYA SUKMA KUSUMA DEWI
NIM : 21301900146**

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2021

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI RUMAH SUBSIDI
TERHADAP PENGEMBANG YANG DINYATAKAN PAILIT**

TESIS

**Diajukan untuk penyusunan Tesis
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh :

Nama : NURCAHYA SUKMA KUSUMA DEWI

NIM : 21301900146

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2021

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI RUMAH SUBSIDI
TERHADAP PENGEMBANG YANG DINYATAKAN PAILIT**

TESIS

Oleh:

Nama : NURCAHYA SUKMA KUSUMA DEWI
NIM : 21301900146

Disetujui oleh:

Pembimbing

Tanggal,

Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H
NIDK : 06-0707-7601

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S.2) Ilmu Hukum

Dr. Marvanto, S.H., M.H
NIDN: 06-2908-6301

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI RUMAH SUBSIDI
TERHADAP PENGEMBANG YANG DINYATAKAN PAILIT**

TESIS

Oleh :

NURCAHYA SUKMA KUSUMA DEWI

NIM : 21301900146

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 25 Februari 2022

Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji

Ketua,

Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum

NIDN: 06-0503-6205

Anggota,

Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H

NIDK: 06-0707-7601

Anggota,

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H

NIDK: 06-2004-6701

Mengetahui

Ketua Program Magister (S2) Magister Kenotariatan

Dr. Maryanto, S.H., M.H

NIDN: 06-2908-6301

PERNYATAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Nurcahya Sukma Kusuma Dewi

NIM : 21301900146

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas/Program : Hukum/Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Subsidi Terhadap Pengembang Yang Dinyatakan Pailit” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang,

Yang menyatakan



Nurcahya Sukma Kusuma Dewi

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,
Nama : Nurcahya Sukma Kusuma Dewi
NIM : 21301900146
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tesis dengan judul **“Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Subsidi Terhadap Pengembang Yang Dinyatakan Pailit”** Dan menyetujui menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang,

Yang menyatakan,


Nurcahya Sukma Kusuma Dewi

ABSTRAK

Dasar pelaksanaan kebijakan subsidi pembangunan rumah sederhana adalah berupa peraturan Menteri No. 27 Tahun 2012 tentang Pengadaan dan Pemukiman dengan dukungan fasilitas Perumahan melalui KPR bersubsidi. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli rumah subsidi terhadap pengembang yang dinyatakan pailit, mengetahui dan menganalisis kelemahan-kelemahan perlindungan hukum pengikatan rumah subsidi dan solusinya dan mengetahui dan menganalisa contoh akta pengikatan jual beli rumah subsidi.

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologi, yaitu peneliti tidak hanya menggunakan hukum positif tetapi juga mewawancarai Notaris. Data yang diperlukan meliputi data primer diambil dengan metode studi pustaka dan wawancara. Metode analisis data menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif.

Berdasar penelitian disimpulkan perlindungan hukum bagi pembeli rumah subsidi terhadap pengembang yang dinyatakan pailit yang dapat diberikan oleh UUPK dan KUHPerdara kepada pembeli rumah subsidi yang memiliki transaksi masih dalam tahap PPJB adalah PPJB yang dilakukan secara benar, tetap merupakan suatu perikatan atau konsensus antar dua pihak yang saling mengikat kedua belah pihak selayaknya Undang-undang, sehingga ketika terjadi wanprestasi dari salah satu pihak akibat kondisi apapun, maka pelaksanaan dari penyelesaian dapat dipaksakan sesuai dengan kesepakatan dalam pengikatan tersebut sesuai dengan pasal 1459 KUHPerdara. Kelemahan perlindungan hukum pengikatan rumah subsidi adalah belum adanya pengaturan pelaksanaan secara baku mengenai perlindungan hukum yang akan diberikan kepada konsumen yang selalu menempatkan konsumen sebagai pihak yang lemah karena telah menyerahkan sejumlah uang sebagai uang muka dan ada yang telah memulai proses pembayaran KPR tanpa menerima unit rumah subsidi tersebut. Sedangkan solusi yang biasa dilakukan adalah konsumen menambah sejumlah uang untuk penyelesaian fasilitas umum misalnya jalan, secara mandiri yang belum diselesaikan oleh pengembang atau menerima sejumlah uang sebagai pengganti dari uang muka yang telah diserahkan tanpa menerima unit yang dijanjikan.

Kata kunci: perlindungan hukum, rumah subsidi, pengembang, pailit

ABSTRACT

The basis for implementing the simple housing construction subsidy policy is in the form of Ministerial Regulation no. 27 of 2012 concerning Procurement and Settlement with the support of housing facilities through subsidized mortgages. This study aims to find out and analyze the legal protection for buyers of subsidized houses against developers who are declared bankrupt, identify and analyze the weaknesses of legal protection for binding subsidized houses and their solutions, and find out and analyze examples of binding deed of buying and selling subsidized houses.

The approach method in this study is a sociological juridical approach, namely the researcher not only uses positive law but also interviews Notaries. The data required include primary data taken by the method of literature study and interviews. The data analysis method used descriptive qualitative analysis method.

Based on the research, it is concluded that the legal protection for buyers of subsidized houses against developers who are declared bankrupt that can be provided by UUPK and the Civil Code to buyers of subsidized houses whose transactions are still in the PPJB stage is PPJB which is carried out correctly, remains an engagement or consensus between two mutually exclusive parties. bind both parties as a law, so that when there is a default from one party due to any conditions, the implementation of the settlement can be forced in accordance with the agreement in the binding in accordance with article 1459 of the Civil Code. The weakness of the legal protection for binding subsidized housing is that there is no standard implementation arrangement regarding legal protection that will be given to consumers who always place the consumer as a weak party because they have submitted a certain amount of money as a down payment and some have started the mortgage payment process without receiving the subsidized housing unit. the. While the usual solution is for consumers to add some money for the completion of public facilities, such as roads, independently which has not been completed by the developer or receive some money as a substitute for the down payment that has been submitted without receiving the promised unit.

Keywords: legal protection, subsidized housing, developer, bankrupt

MOTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

“Hai Orang-orang beriman, jadikanlah sabar dan shalat sebagai penolongmu, sesungguhnya Allah beserta orang-orang yang sabar”

(Q.S Al-Baqarah: 153)

“Sesungguhnya setelah kesulitan itu ada kemudahan”

(Q.S Al-Insyirah: 6-8)

“Kecerdasan tanpa cinta itu berbahaya, namun cinta tanpa kecerdasan itu tidak cukup”

(Baharudin Jusuf Habibie)

PERSEMBAHAN

Karya ini aku persembahkan pada :

1. Untuk kedua orang tuaku yang sangat mengharapkan keberhasilanku dan kebahagiaan masa depanku, semangat dan doa yang menyertai aku sehingga aku mencapai cita-cita
2. Untuk suamiku dan saudara-saudaraku tersayang yang menjadi penyemangatku dan berdoa untuk keberhasilanku
3. Almamater tercinta UNISSULA tempatku memperoleh ilmu dan merancang mimpi untuk langkahku menuju kesuksesan;

KATA PENGANTAR

Assalamu 'alaikum Wr. Wb

Segala puji dan syukur kita panjatkan ke hadirat Allah Subhanahu Wa Ta'ala yang telah melimpahkan rahmat, taufik, dan hidayahNya kepada kita. Shalawat serta salam kita haturkan pada junjungan kita Nabi Muhammad SAW.

Penulis telah menyelesaikan tesis yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI RUMAH SUBSIDI TERHADAP PENGEMBANG YANG DINYATAKAN PAILIT”**. Penulisan Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Strata Dua (S2) Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Penyusunan Tesis ini penulis tidak akan mampu menyelesaikan tanpa bantuan, dukungan dan saran dari berbagai pihak. Dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada kedua orang tua dan suami atas doa, motivasi, perhatian, pengorbanan dan kasih sayang yang tiada putus;

1. Prof. Dr. H.Gunarto,SH,.S.E.,Akt.,M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Dr. Maryanto, S.H.,M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing I yang telah senantiasa memberikan dukungan, arahan, dan saran sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik;

4. Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H.,M.Kn selaku Dosen Pembimbing II yang senantiasa mengarahkan penulis dalam penyelesaian tesis ini;
5. Endang Dwi Widiyani, S.H.,M.Kn Notaris dan PPAT Demak yang telah memberikan informasi dan data pendukung tesis saya;
6. Penguji tesis yang telah memberikan pengarahan dan masukan kepada penulis;
7. Bapak dan ibu Dosen yang telah membekali pengetahuan selama perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
8. Staf karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
9. Suamiku yang selalu memberikan dukungan dan semangat;
10. Sahabatku dan saudara-saudaraku yang selalu memberikan semangat dalam setiap jenuhku;
11. Teman- teman kuliahku avia, akrimni, mela dan semua teman seangkatan yang selalu menyemangati dan saling memotivasi
12. Semua pihak yang telah membantu dan memberikan motivasi dan bantuannya.

Penulis menyadari bahwa tesis ini jauh dari kata sempurna karena keterbatasan pengalaman dan pengetahuan yang ada pada penulis harapkan dan akan penulis terima. Akhirnya dengan segala kerendahan hati penulis haturkan terima kasih atas segala dukungan, bantuan dan saran yang diberikan penulis.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK	vii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
E. Kerangka Konseptual	9
1. Perlindungan Hukum	9
2. Pembeli	10
3. Rumah Subsidi	10
4. Pengembang	10
5. Pailit	10
F. Kerangka Teori	11
1. Teori Kepastian Hukum	11

2. Teori Perlindungan Hukum	13
G. METODE PENELITIAN	15
1. Metode Pendekatan	15
2. Spesifikasi Penelitian	16
3. Jenis dan Sumber Data	16
4. Metode Pengumpulan Data	18
5. Metode Analisa Data	19
H. Sistematika Penulisan	20
BAB II KAJIAN PUSTAKA	21
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	21
1. Hukum Perjanjian Secara Umum	21
2. Syarat Sahnya Perjanjian	24
3. Asas – Asas Perjanjian	25
4. Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian	28
B. Tinjauan Umum Tentang Akta Jual Beli	29
1. Pengertian Akta Otentik	29
2. Peranan PPAT Dalam Akta Jual Beli Tanah	32
3. Akta Jual Beli Tanah	35
4. Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah Karena Akta Jual Beli	36
C. Tinjauan Umum Tentang Perumahan	39
1. Dasar Umum Tentang Perumahan	39
a. Pengertian Rumah Subsidi	39

b. Jenis – Jenis Rumah	42
2. Tata Kelola Pembiayaan Rumah Subsidi	44
3. Prosedur Jual Beli Rumah Subsidi	45
4. Hak dan Kewajiban Dalam Jual Beli Rumah Subsidi	48
a. Hak dan Kewajiban Bagi Pelaku Usaha	48
b. Hak dan Kewajiban Bagi Konsumen	49
D. TINJAUAN UMUM TENTANG KEPAILITAN	52
1. Pengaturan Tentang Kepailitan di Indonesia	52
2. Syarat dan Tata Cara Proses Kepailitan	55
a. Pengertian dan syarat Kepailitan	55
3. Para Pihak dalam Proses Kepailitan	57
4. Akibat Hukum Kepailitan	58
5. Bentuk Tanggung Jawab Perusahaan Terhadap Konsumen Atas Terjadinya Pailit Perusahaan	64
E. KEPAILITAN DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM	67
1. Hukum Kepailitan Di Indonesia	67
2. Pemenuhan Hak dan Kewajiban Dalam Hukum Islam	69
3. Akibat Ketidakmampuan Pemenuhan Prestasi Dalam Hukum Islam	75
4. Prosedur Penyelesaian Ketidakmampuan Bayar Dalam Prespektif Hukum Islam	77

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	79
A. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Subsidi Terhadap Pengembang Yang Dinyatakan Pailit	79
B. Kelemahan-Keemahan Perlindungan Hukum Pengikatan Rumah Subsidi Dan Solusinya	100
C. Contoh Akta Pengikatan Jual Beli Rumah Subsidi	107

BAB IV

PENUTUP	117
A. KESIMPULAN	117
B. SARAN	119
DAFTAR PUSTAKA	xvi
LAMPIRAN	



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

“Negara Republik Indonesia adalah negara hukum.” Begitulah istilah negara tersebut dimuat dalam UUD 1945 Pasal 1 ayat (3). Mempunyai tujuan yang sama yaitu menjadikan Negara Indonesia sebagai negara hukum. Indonesia sebagai negara hukum, memiliki karakteristik mandiri yang berarti kemandirian tersebut terlihat dari penerapan konsep mandiri yang berarti kemandirian tersebut terlihat dari penerapan konsep atau pola negara hukum yang dianutnya. Konsep yang dianut oleh negara kita disesuaikan dengan kondisi yang ada di Indonesia yaitu Pancasila. NKRI sebagai negara hukum yang berdasarkan pada Pancasila, pasti mempunyai maksud dan tujuan tertentu yaitu bertujuan untuk mewujudkan tata kehidupan negara kita sebuah negara yang aman, tentram, aman sejahtera, dan tertib dimana kedudukan hukum setiap warga negaranya dijamin sehingga bisa tercapainya sebuah keserasian, keseimbangan dan keselarasan antara kepentingan perorangan maupun kepentingan kelompok (masyarakat). Konsep negara hukum Pancasila artinya suatu sistem hukum yang didirikan berdasarkan asas-asas dan kaidah atau norma-norma yang terkandung atau tercermin dari nilai yang ada dalam Pancasila sebagai dasar kehidupan bermasyarakat.

Beberapa pernyataan yang mencerminkan bahwa Indonesia sebagai negara hukum antara lain :

1. Pasal 1 ayat (3) UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum.
2. Bab X Pasal 27 ayat (1) yang menyatakan bahwa, segala warga Negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya.
3. Dalam pasal 28 ayat (5) yang berbunyi bahwa, Untuk penegakkan dan melindungi hak asasi manusia sesuai dengan prinsip negara hukum yang demokratis, maka pelaksanaan hak asasi manusia dijamin, diatur, dan dituangkan dalam peraturan perUndang-undangan.

Negara berdasarkan atas hukum ditandai dengan beberapa asas diantaranya adalah bahwa semua perbuatan atau tindakan seseorang baik individu maupun kelompok, rakyat maupun pemerintah harus didasarkan pada ketentuan hukum dan peraturan perUndang-undangan yang sudah ada sebelum perbuatan atau tindakan itu dilakukan atau didasarkan pada peraturan yang berlaku. Negara berdasarkan atas hukum harus didasarkan hukum yang baik dan adil tanpa membedakan. Hukum yang baik adalah hukum yang demokratis, yaitu didasarkan pada kehendak rakyat sesuai kesadaran hukum rakyat. Sedangkan yang dimaksud dengan hukum yang adil adalah hukum yang memenuhi maksud dan tujuan hukum yaitu keadilan. Hukum yang baik dan adil perlu untuk dijunjung tinggi karena bertujuan untuk melegitimasi kepentingan tertentu, baik kepentingan penguasa, rakyat maupun kelompok. Oleh karena itu suatu negara yang

menyatakan bahwa negaranya merupakan negara hukum. Negara hukum menurut UUD 1945 adalah negara yang berdasarkan pada kedaulatan hukum.

Prinsip negara hukum yang dimaksud adalah negara yang kekuasaannya dibatasi hukum dan konstitusi. Negara yang mendapatkan kekuasaan kehakiman sebagai kekuasaan yang merdeka, menghormati hak asasi manusia dan prinsip dua *process of law*. Kekuasaan kehakiman merupakan kekuasaan yang merdeka untuk menyelenggarakan keadilan guna menegakkan hukum dan keadilan. Prinsip negara hukum ini diperkuat oleh prinsip penghormatan dan jaminan terhadap hak asasi manusia.¹ Setiap aspek tindakan pemerintah baik dalam lapangan pengaturan maupun pelayanan harus dengan sangat didasarkan pada peraturan perUndang-undangan.

Rumah bagi manusia merupakan salah satu kebutuhan primer atau mendasar selain pangan (makan) dan sandang (pakaian) karena dengan memiliki rumah dapat memberikan rasa aman dan memberikan perlindungan dari lingkungan sekitar. Menurut Yuwono (2009), rumah memberikan rasa aman dan memberi perlindungan dari lingkungan sekitar. Selain memastikan bahwa penghuninya tetap sehat dan produktif, sebuah rumah yang baik berkontribusi terhadap keberlangsungan sebuah rumah tangga serta pembangunan ekonomi dan sosial sebuah negara. Seiring dengan pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat dari tahun ke

1 Teuku Saiful Bahri Johan, 2012. *Hukum Tata Negara Dan Hukum Administrasi Negara Dalam Tataran Reformasi Ketatanegaraan Indonesia*, Cetakan pertama, DIY, CV BUDI UTAMA, Hlm 18

tahun maka akan semakin meningkat pula kebutuhan akan rumah di setiap tahunnya. Hal ini pada akhirnya mendorong seseorang untuk memiliki rumah di suatu komplek perumahan sehingga tidak perlu lagi bagi mereka mencari lahan untuk mendirikan rumah bahkan untuk membangunnya sendiri karena mereka tinggal membeli tipe atau bentuk rumah sesuai dengan kemampuannya membeli rumah tersebut.

Pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi, menurut Pasal 33 ayat (4) UUD 1945 menyatakan bahwa perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional, dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat atau kesejahteraan sosial.

Kesejahteraan Sosial dalam UU No. 11 tahun 2009 tentang kondisi terpenuhinya kebutuhan material, spiritual, dan sosial warga negara agar dapat hidup layak dan mampu mengembangkan diri, sehingga dapat melaksanakan fungsi sosialnya. Peningkatan kegiatan ekonomi yang terjadi saat ini berdampak pula pada meningkatnya kebutuhan masyarakat di berbagai aspek kehidupan, salah satunya yaitu kebutuhan terhadap

hunian atau rumah. Hal tersebut ditandai pula dengan berkembangnya perusahaan-perusahaan yang bergerak dalam bidang penyediaan hunian atau yang lebih dikenal dengan perusahaan pengembang properti. Pemenuhan terhadap kebutuhan rumah semakin sulit terpenuhi, seiring dengan pertumbuhan penduduk yang pesat mengakibatkan harga tanah semakin tinggi. Harga tanah yang tinggi menyebabkan semakin sulitnya masyarakat untuk memiliki rumah yang layak di tempat yang mereka inginkan khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Pertumbuhan dan perkembangan penduduk yang semakin tinggi memberikan pengaruh yang sangat besar terhadap pembangunan perumahan. Perumahan bersubsidi merupakan perumahan yang diperuntukkan bagi masyarakat berpendapatan rendah, perumahan bersubsidi dibatasi oleh pemerintah, tidak hanya itu pembeli pun dibatasi dengan melihat penghasilan konsumen. Oleh karena itu masalah perumahan harus mendapat perhatian yang serius dari pihak pemerintah, swasta (*developer*), maupun masyarakat itu sendiri, mengingat bahwa perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar untuk menunjang kehidupan manusia. Para pengusaha menyediakan tempat tinggal dengan berbagai ukuran dan tipe agar dapat memenuhi keinginan dan kebutuhan masing-masing individu.

Menurut Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, yang dimaksud dengan perumahan adalah: *“kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan*

maupun pedesaan, yang di lengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.”

Dasar pelaksanaan kebijakan subsidi pembangunan rumah sederhana adalah berupa peraturan Menteri No. 27 Tahun 2012 tentang Pengadaan dan Pemukiman dengan dukungan fasilitas Perumahan melalui KPR bersubsidi. Perumahan Rakyat yang hadir setiap saat seiring dengan pergantian pejabat Kementerian Perumahan atau properti. Penjualan perumahan bersubsidi didukung oleh regulasi pemerintah lewat menteri keuangan dengan skema fasilitas likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang mensubsidi Down Payment dan penerapan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang lebih rendah jika dibandingkan dengan perumahan menengah ke atas atau kredit komersial lainnya. properti adalah harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari tanah atau bangunan tersebut. Harta yang dimaksud merupakan rumah tempat tinggal atau hunian.

Model pemasaran dan penjualan properti saat ini dapat melakukan pemasaran dan penjualan bahkan sebelum properti tersebut selesai pembangunannya ataupun masih dalam tahap perencanaan. Mekanisme penjualan seperti itu dilakukan dengan cara pembeli melakukan pemesanan terhadap properti yang akan dibeli dimana proses tersebut biasanya dituangkan dalam perikatan pendahuluan atau perikatan jual beli atau yang lebih dikenal dengan sebutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan, pada dasarnya tidak diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Namun legalitas PPJB sesuai dengan ketentuan Undang-undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Pemukiman. Pasal 42 ayat (1) Undang-undang tersebut menyatakan bahwa “rumah tinggal, rumah deret, dan/ atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perUndang-undangan”.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka tertariklah mengambil judul Tinjauan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Subsidi Dalam Perspektif Perlindungan Hukum Saat Pengembang Dinyatakan Pailit.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli rumah subsidi terhadap pengembang yang dinyatakan pailit?
2. Bagaimana kelemahan-kelemahan perlindungan hukum pengikatan rumah subsidi dan solusinya?
3. Bagaimana contoh akta pengikatan jual beli rumah subsidi ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang diajukan peneliti di atas maka dapat diperoleh tujuan penelitian sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli rumah subsidi terhadap pengembang yang dinyatakan pailit.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis kelemahan-kelemahan perlindungan hukum pengikatan rumah subsidi dan solusinya.
3. Untuk mengetahui dan menganalisa contoh akta pengikatan jual beli rumah subsidi.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Searah dengan tujuan penelitian di atas, maka diharapkan hasil dari penelitian tersebut dapat memberikan kegunaan teoritis atau akademis berupa tambahan sumber informasi dan sumber referensi bagi perpustakaan. Dan penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat berbagai pihak, antara lain:

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan bukti empiris serta menjadi bahan evaluasi dasar pertimbangan perusahaan pengembang rumah di dalam menentukan kebijakan dalam memenuhi selera dan keinginan konsumen dan khususnya masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi peneliti yang lain.

- c. Penelitian ini dapat menjadi referensi dalam pengambilan keputusan menentukan permintaan akan rumah

2. Manfaat Praktis

Berdasarkan penjelasan di atas, maka dapat diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan kegunaan praktis atau empiris berupa:

- a. Sebagai salah satu media latih untuk mengembangkan kemampuan dan keterampilan sesuai disiplin ilmu yang dipelajari.
- b. Sebagai tambahan bahan referensi di Fakultas Hukum Program Study Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

E. Kerangka Konseptual

1. Perlindungan Hukum

Menurut EM. Mayers memberikan definisi bahwa hukum merupakan semua aturan yang mengandung pertimbangan kesusilaan, ditunjukan pada tingkah laku manusia dalam masyarakat, dan sebagai pedoman bagi penguasa-penguasa Negara dalam melakukan tugasnya. Sedangkan Imanuel Kant perturan hukum tentang kemerdekaan, hukum adalah keseluruhan syarat-syarat yang dengan ini kehendakkan bebas dari orang lain. SM amin memberikan pengertian bahwa hukum adalah kumpulan peraturan-peraturan yang terdiri dari norma dan sanksi-sanksi, yang mana tujuan hukum adalah mengadakan ketertiban dalam pergaulan manusia, sehingga keamanan dan ketertiban menjadi

terpelihara. Jadi menurut para ahli, hukum memiliki empat fungsi, yaitu²

- a. Hukum sebagai pemeliharaan ketertiban;
- b. Hukum sebagai sarana pembangunan
- c. Hukum sebagai sarana penegak keadilan
- d. Hukum sebagai sarana Pendidikan masyarakat

2. Pembeli

pembelian adalah proses integrasi yang digunakan untuk mengombinasikan pengetahuan untuk mengevaluasi dua atau lebih perilaku alternatif dan memilih satu di antaranya. Keputusan konsumen adalah sebuah pendekatan penyelesaian masalah pada kegiatan manusia untuk membeli suatu barang atau jasa dalam memenuhi keinginan dan kebutuhannya.³

3. Rumah Subsidi

Rumah subsidi adalah rumah yang dijual dengan harga terjangkau dimana pembeli rumah bersubsidi dimana pembeli rumah subsidi mendapatkan kemudahan untuk mengajukan KPR dengan Bunga flat.⁴

4. Pengembang

Pengembang adalah Orang atau perusahaan yang melakukan kegiatan pengadaan dan pengolahan tanah serta pengadaan bangunan dan/atau sarana dan prasarana dengan maksud dijual atau disewakan.⁵

² Sumantoro, 1986, *Hukum Ekonomi*, Jakarta, UI-Press, hlm.4

³ Philip Kotler & Kevin Lane Keller, 2009, *Managemen pemasaran*, Sleman, CV Budi Utama, hlm.184

⁴ <https://www.raywhite.co.id/news/tips-membeli-dan-renovasi-rumah-subsidi-tahun-2020>

5. Pailit

Menurut Munir Fuady pailit adalah suatu sitaan umum atas seluruh harta debitor agar dicapainya perdamaian antara debitor dan kreditor atau agar harta tersebut dapat dibagi-bagi secara adil diantara para kreditor.⁶

F. Kerangka Teori

Kerangka teori menjadi syarat yang sangat penting, karena akan dipergunakan sebagai dasar penelitian hukum.

1. Teori Kepastian Hukum

Indonesia merupakan negara hukum, dimana negara hukum bertujuan untuk menjamin kepastian hukum terwujud dalam masyarakat. Hukum bertujuan untuk mewujudkan kepastian dalam mewujudkan hubungan antara manusia yaitu menjamin prediktabilitas dan juga bertujuan keadilan hukum tidak pada yang kuat atau yang menang.

Kepastian hukum bukan hanya semata-mata menjadi tanggung jawab negara saja tetapi setiap subyek hukum atau manusia dalam kehidupan, di luar peranan negara itu sendiri dalam penerapan hukum legislasi maupun yudikasi. Kepastian hukum tertuang dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 Pasal 28D ayat (1) yang berbunyi “setiap orang berhak atas pengakuan jaminan

⁵ Kamus Besar Bahasa Indonesia.

⁶ Munir Fuady, 2002, *Hukum Pailit*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 8.

perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”. Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan.⁷

Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang berkaitan dengan segala tindakan pelayanan publik yang akan diambil untuk kemudian akan dituangkan ke dalam akta.

Menjalankan tugas dengan aturan hukum yang berlaku dengan segala tindakan tentunya akan memberikan kepastian kepada para pihak, bahwa akta yang dibuat itu di hadapan Notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga jika terjadi masalah maka Akta Notaris dapat dijadikan pedoman oleh para pihak.

Menurut Gustav Radbruch juga menyebutkan bahwa terdapat empat hal yang menjadi dasar makna kepastian hukum, diantaranya ialah:

- a. Hukum positif yaitu Undang-undang.
- b. Hukum didasarkan pada fakta-fakta atau hukum yang ditetapkan.
- c. Kenyataan fakta harus dirumuskan dengan jelas, sehingga menghindari kekeliruan pemaknaan dan mudah untuk dilaksanakan.

⁷ Chairul Arrasjid, 2008, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm 160.

d. Hukum positif tidak boleh mudah berubah.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa

kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perUndang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.⁸

2. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Sutjipto Raharjo mendefinisikan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

Menurut Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan. Perlindungan Hukum Sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak

8 <https://ngobrolinhukum.wordpress.com/memahami-kepastian-dalam-hukum/Diakses> pada tanggal 25 Desember 2017

pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.

Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa sarana perlindungan hukum ada dua macam,⁹ yaitu :

a. Perlindungan Hukum Preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk definitif. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

b. Perlindungan hukum represif

perlindungan hukum represif ini bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini.

Menurut CST Kansil Perlindungan Hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.

Menurut Muktie, A, Fadjar Perlindungan Hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait

⁹ Philipus M. Hadjon, 2011, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta, Gajah Mada University Press, hlm. 10

pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.¹⁰

G. Metode Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada analisis dan konstruksi yang dilakukan secara sistematis, metodologis dan konsisten dan bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran sebagai salah satu manifestasi keinginan manusia untuk mengetahui apa yang sedang dihadapinya.¹¹

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis Sosiologi. Pendekatan Yuridis Sosiologis adalah metode yang dilakukan dengan menekankan kenyataan hukum yang dialami dilapangan atau suatu pendekatan yang berpangkal pada permasalahan yang mengenai hal yang bersifat yuridis atau kenyataan yang ada.¹² Penelitian yuridis sosiologis terutama meneliti data primer di samping juga mengumpulkan data yang bersumber dari data sekunder. Sehingga pada dalam penelitian ini lebih cocok menggunakan yuridis sosiologis. Pada penelitian

¹⁰ <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-ukum-menurut-para-ahli/>

¹¹ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, hlm. 3.

¹² Hilman Hadi Kusuma, 2013, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Bandung, CV Mandar Maju, hlm. 7

hukum jenis ini, sering kali hukum dikonsepskan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perUndang-undangan atau hukum dikonsepskan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas”.¹³

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini adalah nantinya akan bersifat deskriptif analisis. Penelitian deskriptif merupakan jenis penelitian yang memberikan gambaran atau uraian atas suatu keadaan sejelas mungkin terhadap obyek yang diteliti.¹⁴ Bersifat deskriptif artinya penelitian ini diharapkan dapat menjelaskan gambaran yang utuh mengenai tinjauan hukum perjanjian pengikatan jual beli rumah subsidi dalam perspektif perlindungan hukum saat pengembang dinyatakan pailit. Spesifikasi penelitian ini juga bersifat analitis, mengingat hasil penelitian ini menyusun temuan data atau, seperti telah dikemukakan di atas dengan bahan-bahan hukum atau data yang bersifat sekunder. Semua langsung diolah atau dianalisis secara kategorial, dan kemudian disusun secara sistematis dan logis.

3. Jenis dan Sumber Data

Sumber dan jenis Data yang digunakan dalam penelitian ini berupa Data Sekunder yaitu :

13 Amiruddin dan H. Zainal Asikin, 2006, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 118.

14 Johni Ibrahim, 2012, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang, Banyumedia Publisng, hlm. 300.

a. Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari obyeknya melalui wawancara dengan responden yang dimaksud wawancara dalam hal ini adalah mengadakan wawancara secara langsung dengan obyek yang diteliti sehingga memperoleh data yang diperlukan.

b. Data Sekunder adalah data yang diperoleh dengan cara mempelajari peraturan-peraturan, buku, catatan, bukti yang telah ada, atau arsip baik yang dipublikasikan maupun yang tidak dipublikasikan secara umum.

1) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perUndang-undangan, diantaranya :

a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

c) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

d) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan

2) Bahan hukum sekunder, yaitu Bahan Hukum yang memberikan penjelasan mengenai Bahan Hukum Primer, antara lain:

a) Literatur atau Hasil Penulisan berupa hasil penelitian yang terdiri dari Buku-buku dan jurnal-jurnal Ilmiah.

b) Hasil Karya dari Praktis Hukum dan tulisan dari para pakar.

c) Teori-teori Hukum dan pendapat-pendapat sarjana melalui literatur yang dipakai

3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode yang digunakan oleh penulis dalam melakukan pengumpulan data untuk mencari informasi terkait dengan penelitian yang dilakukan ini adalah dengan menggunakan beberapa teknik pengumpulan data, yaitu:

a. Wawancara (interview)

Pengumpulan data dengan wawancara, dalam penelitian ini pada dasarnya merupakan metode tambahan atau pendukung dari keseluruhan bahan hukum yang di himpun melalui studi kepustakaan dan studi dokumentasi. Adapun wawancara yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan cara melakukan tanya jawab secara langsung kepada narasumber yang telah di tentukan untuk memperoleh pendapat satu pandangan serta keterangan tentang beberapa hal (data atau bahan hukum) yang di perlukan.

b. Studi Pustaka

Teknik Pengumpulan Data sekunder dalam penelitian ini merupakan Teknik pengumpulan data dengan tinjauan pustaka

keperpustakaan dan pengumpulan buku-buku bahan-bahan tertulis, serta referensi-referensi yang relevan dengan penelitian ini. Dalam kegiatan penelitian kepustakaan ini data yang diperoleh dari Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan Pusat Universitas Islam Sultan Agung, dan beberapa buku referensi yang didapatkan.

5. Metode Analisis Data

Analisis Data adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja sehingga dalam analisis data bertujuan untuk mengorganisasikan data-data yang telah diperoleh. Setelah data dari lapangan terkumpul dengan metode pengumpulan data yang telah dijelaskan diatas, maka penulis akan mengelola dan menganalisis data tersebut dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif.¹⁵

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif. Analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, dan memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensistematiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain. Analisis data kualitatif adalah suatu Teknik yang menggambarkan dan menginterpretasikan

15 Bambang Sunggono, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.119

data-data yang telah terkumpul, sehingga diperoleh gambaran secara umum dan menyeluruh tentang keadaan sebenarnya.¹⁶

H. Sistematika Penulisan

Guna memudahkan pembaca memahami tesis ini, maka tesis ini disusun dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Meliputi: Dalam bab ini penulis menguraikan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian, serta sistematika penulisan Tesis.

BAB II: KAJIAN PUSTAKA

Meliputi: Mengenai segala sesuatu tinjauan pustaka yang di dalamnya berisikan pengertian tentang perumahan dan perumahan bersubsidi, pengertian perjanjian dan perjanjian jual beli, tinjauan umum mengenai perlindungan hukum terhadap konsumen.

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Meliputi: Dalam bab ini membahas tentang pokok permasalahan yang berdasarkan rumusan masalah penelitian ini, yaitu: Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli rumah subsidi terhadap pengembang yang dinyatakan pailit dan Bagaimana kelemahan-kelemahan perlindungan hukum pengikatan rumah subsidi dan solusinya

16 Lexy J. Moleong, 2012, *Metode Penelitian Kualitatif*, Jakarta, Remaja Rosdakarya, hlm.248.

BAB IV: PENUTUP

Meliputi: Bab ini merupakan bab terakhir dalam penelitian ini. Bab ini berisi kesimpulan dan saran dari penulis berdasarkan penelitian yang telah dilakukan.

I. Jadwal Penelitian

No	Kegiatan	Bulan					
		Maret	April	Mei	Juni	Juli	Agustus
1	Pengajuan Judul Tesis						
2	Bimbingan Proposal Tesis						
3	Ujian Proposal Tesis						
4	Penulisan Tesis						
5	Penyusunan hasil penelitian dan penyelesaian Tesis						
6	Ujian Tesis						
7	Penggandaan Tesis						

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Hukum perjanjian secara umum

Pengertian perjanjian secara umum adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lainnya atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹⁷

Ketentuan-ketentuan mengenai hal ini diatur dalam Pasal 1313 sampai dengan Pasal 1351 Kitab Undang - undang Hukum Perdata. Menurut Pasal 1313, yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perbuatan, dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Terjadinya persesuaian kehendak ini dapat berupa lisan atau tertulis. Dari sini timbul suatu proposal (usul) dan suatu acceptance (penerimaan), sehingga menimbulkan suatu persetujuan yang mengakibatkan timbulnya ikatan-ikatan bagi masing-masing pihak. Suatu janji dengan sengaja antara dua pihak tersebut dan

17 R. Subekti, 1985, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Kesepuh, Jakarta, PT. Intermasa, hlm. 1

kesepakatan untuk saling mengikatkan diri, menimbulkan suatu hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak yang perlu untuk diwujudkan. Hak dan kewajiban yang perlu diwujudkan ini, berupa prestasi yang tersimpul dalam suatu kewajiban untuk memberikan atau menyerahkan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu sebagaimana tercantum pada Pasal 1234 KUHPerdara.

Suatu perjanjian adalah persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih yang masing-masing berjanji akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.¹⁸ Dari peristiwa tersebut terbitlah suatu hubungan hukum antara kedua belah pihak tadi yang dinamakan perikatan. Jadi perjanjian adalah sumber dari perikatan di samping sumber lain yaitu Undang-undang. Perjanjian adalah peristiwa nyata dan dapat dilihat wujudnya karena dalam suatu perjanjian kita dapat melihat atau mendengar janji - janji yang diucapkan oleh para pihak yang mengadakan persetujuan atau dapat pula membacanya dalam kalimat yang berisi kata-kata janji yang telah dibuat dan disetujui oleh para pihak dalam suatu perjanjian tertulis. Perjanjian yang diadakan secara tertulis lebih dikenal dengan nama “kontrak”.¹⁹

Definisi perjanjian telah diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara, yaitu bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang

18 R. Subekti, 1980, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, Cetakan Kedua, Bandung, Alumni, hlm. 10.

19 R. Subekti, *Ibid.*, hlm.11.

lain atau lebih. Kata persetujuan tersebut merupakan terjemahan dari perkataan *overeekomst* dalam bahasa Belanda. Kata *overeekomst* tersebut lazim diterjemahkan juga dengan kata perjanjian. Jadi persetujuan dalam Pasal 1313 KUHPerdara tersebut sama artinya dengan perjanjian. Menurut Herlien Budiono, perjanjian yang dirumuskan dalam Pasal 1313 KUHPerdara adalah perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian yang menciptakan, mengisi, mengubah atau menghapuskan perikatan yang menimbulkan hubungan-hubungan hukum di antara para pihak, yang membuat perjanjian di bidang harta kekayaan atas dasar mana satu pihak diwajibkan melaksanakan suatu prestasi, sedangkan pihak lainnya berhak menuntut pelaksanaan prestasi tersebut, atau demi kepentingan dan atas beban kedua belah pihak secara timbal balik. Herlien Budiono memberikan pengertian perjanjian dengan menekankan pada perbuatan hukum yang diuraikan sebagai berikut:²⁰

Perbuatan hukum yang menimbulkan, berubahnya, hapusnya hak, atau menimbulkan suatu hubungan hukum dan dengan cara demikian, kontrak atau perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan para pihak. Jika suatu perbuatan hukum adalah kontrak atau perjanjian, orang-orang yang melakukan tindakan hukum disebut pihak-pihak.”

2. Syarat sahnya perjanjian

20 Herlien Budiono, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 67.

Guna mengetahui apakah suatu perjanjian adalah sah atau tidak sah, maka perjanjian tersebut harus diuji dengan beberapa syarat. Terdapat 4 syarat keabsahan kontrak yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yang merupakan syarat pada umumnya, sebagai berikut:²¹

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, artinya sebelum ada persetujuan, biasanya pihak-pihak mengadakan perundingan sehingga tercapai persetujuan antara kedua belah pihak.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, pada umumnya orang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila sudah berumur 21 tahun atau sudah kawin meskipun belum berumur 21 tahun dan tidak di bawah pengampuan.
- c. Suatu pokok persoalan tertentu, perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat tersebut tidak akan diakui oleh hukum, walaupun diakui oleh pihak-pihak yang membuatnya. Selagi pihak mengakui dan mematuhi perjanjian yang mereka buat, meskipun tidak memenuhi syarat-syarat, perjanjian itu berlaku antara mereka.
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang (*causa* yang halal), Undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian, melainkan memperhatikan isi perjanjian yang menggambarkan tujuan yang hendak dicapai oleh pihak-pihak,

21 Subekti dan Tjitrosudibio, *Op.Cit.*, hlm. 339.

apakah dilarang Undang-undang atau tidak, bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak.²²

Syarat pertama dan kedua Pasal 1320 KUHPerdara disebut syarat subjektif, karena melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi, perjanjian dapat dibatalkan. Syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena mengenai suatu yang menjadi objek perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi, perjanjian batal demi hukum.²³

3. Asas-asas Perjanjian

Hukum Perjanjian mengenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas tersebut menurut Mariam Darus Badruzaman adalah sebagai berikut:²⁴

- a. Asas konsensualisme Asas konsensualisme memberikan batasan bahwa suatu perjanjian terjadi sejak tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak, dengan kata lain perjanjian itu sudah sah dan membuat akibat hukum sejak saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa perjanjian dapat dibuat secara lisan atau dapat pula dibuat dalam bentuk tertulis berupa akta, jika dikehendaki sebagai alat bukti, kecuali untuk perjanjian-perjanjian tertentu yang harus dibuat secara tertulis sebagai formalitas yang harus dipenuhi sebagai perjanjian

²² Ibid

²³ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, hlm. 228-232.

²⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit.*, hlm. 108-115

formal, misalnya perjanjian perdamaian, perjanjian penghibahan, dan perjanjian pertanggungan. Asas konsensualisme disimpulkan dari Pasal 1320 KUHPerdara.

- b. Asas kepercayaan Asas kepercayaan (*vertrouwensbeginsel*), yaitu suatu asas yang menyatakan bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain menumbuhkan kepercayaan di antara kedua pihak bahwa satu sama lain akan memegang janjinya atau melaksanakan prestasinya masing-masing.
- c. Asas kekuatan mengikat Asas kekuatan mengikat mengatur bahwa para pihak pada suatu perjanjian tidak semata-mata terikat pada apa yang diperjanjikan dalam perjanjian, akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan, kepatutan, serta moral.
- d. Asas persamaan hukum Asas persamaan hukum menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan yang menyangkut perbedaan kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan dan jabatan.
- e. Asas keseimbangan Asas ini merupakan lanjutan dari asas persamaan hukum. Kreditur atau pelaku usaha mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik. Di sini terlihat bahwa kedudukan kreditur yang kuat diimbangi

dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur menjadi seimbang.

- f. Asas kepastian hukum Perjanjian merupakan suatu figur hukum sehingga harus mengandung kepastian hukum. Asas kepastian hukum disebut juga asas *pacta sunt servanda*. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan daya mengikat suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat bagi mereka yang membuatnya seperti Undang-undang.
- g. Asas moral Asas moral terlihat pada perikatan wajar, dimana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontra prestasi dari pihak debitur. Asas moral terlihat pula dari *zaakwarneming*, dimana seseorang yang melakukan perbuatan sukarela (moral) mempunyai kewajiban untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya. Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1339 KUHPerdara.
- h. Asas kepatutan Asas kepatutan berkaitan dengan isi perjanjian, dimana perjanjian tersebut juga mengikat untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau Undang-undang. Asas kepatutan dapat disimpulkan dari Pasal 1339 KUHPerdara.
- i. Asas kebiasaan Asas kebiasaan menyatakan bahwa hal-hal yang menurut kebiasaan secara diam-diam selamanya dianggap

diperjanjikan. Asas ini tersimpul dari Pasal 1339 juncto 1347 KUHPerdara.

4. Kebebasan berkontrak dalam perjanjian

Asas kebebasan berkontrak dikenal dengan istilah “*partij otonomie*” atau “*freedom of contract*” atau “*liberty of contract*”. Asas kebebasan berkontrak bersifat universal, dianut oleh hukum kontrak di semua negara pada umumnya. Penekanan utama terhadap asas kebebasan berkontrak karena asas ini yang akan dijadikan “pintu masuk” nilai-nilai hak asasi manusia dalam kontrak. Fungsi asas kebebasan berkontrak ditekankan oleh Atiyah²⁵ yang menyatakan bahwa kebebasan berkontrak “*(it) is one of the most fundamental fetures of the law of contract*”. Prinsip ini berarti bahwa kebebasan berkontrak didasarkan pada kesepakatan timbal balik dan kebebasan tersebut berasal dari pilihan yang bebas dari para pihak yang tidak dipengaruhi oleh campur tangan pihak lain. Pelaksanaan terhadap asas kebebasan berkontrak tidak dapat dilakukan tanpa batas sehingga diperlukan pembatas berupa asas-asas lainnya seperti itikad baik, keseimbangan, konsensualisme.

Kebebasan berkontrak merupakan suatu hal yang mendasar dan sebagai ini dari individu dan masyarakat dalam pengembangan aktivitas kehidupan pribadi di dalam lalu lintas kemasyarakatan. Kebebasan berkontrak ditinjau dari dua sudut yakni dalam arti material dan formal.²⁶

25 P.S Atiyah , 1984, *An Introduction To The Law Of Contract*, Oxford, Clarendo Press, Hlm.1984

26 Herlien Budiono, 2008, *Kumpulan Tulisan Perdata di Bidang Kenoktariatan*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 12.

Arti material dari kebebasan berkontrak memberikan kepada sebuah perjanjian isi atau substansi yang dikehendaki dan subyek hukum tidak terikat pada tipe-tipe kontrak tertentu. Pembatasan-pembatasan perjanjian hanya dalam bentuk ketentuan-ketentuan umum yang mensyaratkan bahwa isi tersebut harus merupakan sesuatu yang halal dan menerapkan aturan-aturan khusus, berupa hukum memaksa bagi jenis-jenis persetujuan-persetujuan tertentu, misalnya ketenagakerjaan dan sewa menyewa. Kebebasan dalam arti material dikenal dengan sistem terbuka persetujuan-persetujuan. Arti formal dari kebebasan berkontrak yakni sebuah persetujuan dapat diadakan menurut cara yang dikehendaki. Pada prinsipnya tidak diperlukan persyaratan apapun tentang bentuk, hanya memerlukan persesuaian kehendak atau kesepakatan antara para pihak. Kedua arti dari kebebasan berkontrak tersebut baik sistem terbuka dan konsensualitas akan memiliki arti jika dikaitkan dengan akibat hukum dari suatu perjanjian, yakni kekuatan mengikatnya.

B. Tinjauan Umum Tentang Akta Jual Beli

1. Pengertian akta otentik

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda disebut “*acte*” atau “akta” dan dalam bahasa Inggris disebut “*act*” atau “*deed*”. Akta menurut Sudikno Mertokusumo merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk

pembuktian.²⁷ Menurut Subekti, akta berbeda dengan surat, yaitu suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.²⁸ Berdasarkan pendapat tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud akta, adalah:

- a. Perbuatan (handling) atau perbuatan hukum (rechtshandeling)
- b. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang diajukan kepada pembuktian sesuatu.²⁹

Pasal 165 Staatsblad Tahun 1941 Nomor 84 menjelaskan pengertian tentang akta yaitu sebagai berikut:

Akta adalah surat yang diperbuat demikian oleh atau di hadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut di dalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perihal pada akta itu. Akta mempunyai 2 (dua) fungsi penting yaitu akta sebagai fungsi formal yang mempunyai arti bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila di buat suatu akta. Fungsi alat bukti yaitu akta sebagai alat pembuktian dimana dibuatnya akta tersebut oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian ditujukan untuk pembuktian di kemudian hari.³⁰

Sejalan dengan kebebasan berkontrak maka para pihak dapat melakukan perbuatan hukum di hadapan Notaris untuk dibuatkan akta pihak (Partij) berupa akta otentik P.P.J.B lunas dengan kuasa yang

27 Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, (selanjutnya ditulis Sudikno Mertokusumo II), hlm.149

28 Subekti, 2005, *Hukum Pembuktian*, Jakarta, PT. Pradnya Paramitha, hlm.25

29 Victor M.Situmorang dan Cormentya Sitanggang, 1993, *Gross Akta dalam pembuktian dan Eksekusi*, Jakarta, Rinika Cipta, hlm 26

30 Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Liberty, (selanjutnya ditulis Sudikno Mertokusumo III), hlm.121-122

memenuhi Pasal 1868.B.W atau juga Pasal 165 H.I.R yaitu bentuknya ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh pejabat umum atau dibuat di wilayah kewenangannya. Dalam Pasal 1868 B.W tersebut suatu akta dapat dikatakan sebagai akta otentik apabila memenuhi syarat sebagai berikut :

- 1) Akta tersebut dibuat oleh (door) atau dibuat di hadapan (ten overstaan) seorang pejabat umum (openbare ambtenaren).
- 2) Akta tersebut harus dibuat dalam bentuk (vorm) yang telah ditentukan oleh undang – undang (wettelijk/e vorm).
- 3) “Pejabat umum yang membuat akta harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut, baik kewenangan berdasarkan daerah (wilayah) kerjanya atau waktu pada saat akta tersebut dibuat”.³¹

Suatu akta otentik bentuknya sudah ditentukan sedemikian rupa menurut Undang-undang, pada saat itu para pihak menghadap / di hadapan seorang pejabat umum pada wilayah tertentu dimana akta otentik tersebut dibuat sehingga syarat subjektif dan objektif serta terpenuhi.

2. Peranan PPAT dalam akta jual beli tanah

Sesuai dengan tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu membuat akta otentik, maka ada beberapa hal yang patut diperhatikan. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah bentuknya ditetapkan oleh Menteri yang bertanggung jawab di bidang agraria / pertanahan. Jadi Pejabat

31 Husni Thamrin, 2011, *Op.Cit*, hlm 23.

Pembuat Akta Tanah menerima formulir akta yang sudah ditetapkan bentuknya sedemikian rupa. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu :

- a. Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan, dan
- b. Lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya yang ditandatangani oleh para pihak, para saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam membuat akta-akta yang menjadi kewenangannya, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah harus bertindak hati-hati dan teliti.

Pejabat Pembuat Akta Tanah harus menolak untuk membuat akta jika :

- 1) Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak

yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan;

2) Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :

a) Surat bukti hak atau surat keterangan Kepala Desa / Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut, dan

b) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa / Kelurahan;

3) Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian;

4) Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak;

5) Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum memperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perUndang-undangan yang berlaku;

6) Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik atau data yuridisnya;

- 7) Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perUndang-undangan yang bersangkutan³².

Akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah bentuknya ditentukan oleh Menteri dalam suatu formulasi yang baku. Maka akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah merupakan suatu perjanjian baku Mariam Darus Badruzaman. merumuskan pengertian perjanjian baku sebagai perjanjian yang isinya dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir.³³ Ada bermacam-macam jenis perjanjian baku yang secara umum dapat dikelompokkan ke dalam 4 kelompok, yaitu :

- 1) Perjanjian Baku Sepihak, yaitu perjanjian baku yang isinya ditentukan oleh pihak yang lebih kuat kedudukannya dalam perjanjian itu. Pihak yang lebih kuat adalah pihak kreditur yang lazimnya mempunyai posisi ekonomi kuat dibandingkan dengan pihak debitur.
- 2) Perjanjian Baku Timbal Balik, yaitu perjanjian baku yang isinya ditentukan oleh kedua belah pihak.
- 3) Perjanjian baku yang ditetapkan oleh Pemerintah, yaitu perjanjian baku yang isinya ditentukan pemerintah terhadap perbuatan-perbuatan hukum tertentu.

Perjanjian baku yang ditentukan di lingkungan notaris dan advokat yaitu perjanjian-perjanjian yang konsepnya sejak semula sudah

³² Indonesia (4), *Op.Cit.*, Pasal 39

³³ Mariam Darus Badruzaman, 1980, *Perjanjian Baku (Standard), Perkembangannya di Indonesia*, Bandung, Alumni, hlm 8

disediakan untuk memenuhi permintaan dari anggota masyarakat yang meminta bantuan kepada yang bersangkutan.³⁴ Berdasarkan pembagian di atas, maka akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah termasuk ke dalam perjanjian baku yang ditetapkan pemerintah karena bentuknya ditentukan oleh Menteri yang berwenang di bidang pertanahan.

3. Akta jual beli tanah

Akta Jual Beli atau AJB merupakan salah satu dokumen kepemilikan properti yang penting. Sebagai bukti adanya proses peralihan hak atas properti yang dijual oleh pemilik kepada pembeli, Akta Jual Beli merupakan salah satu akta otentik atau dokumen.

Akta Jual Beli merupakan dokumen otentik yang dibuat pejabat pembuat akta tanah (PPAT) untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. AJB sendiri dibuat oleh pejabat umum yang berwenang, yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT juga harus diangkat oleh kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) RI. Untuk menerbitkan AJB setelah proses jual beli properti dilakukan, ada beberapa syarat serta tahap pembuatan yang harus dilalui. Hal ini sudah diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 08 tahun 2012 tentang Pendaftaran Tanah.

Proses pengurusan Akta Jual Beli harus dihadiri kedua belah pihak, baik penjual maupun pembeli dengan menghadirkan minimal dua orang

³⁴ *Ibid.*

sebagai saksi. Akta Jual Beli sendiri nantinya akan ada dua lembar yang akan diserahkan kepada Kantor Pertanahan sebagai salah satu syarat Balik Nama, dan satu lagi disimpan oleh PPAT. Pihak penjual maupun pembeli akan mendapatkan salinannya saja.

4. Pendaftaran peralihan hak atas tanah karena akta jual beli

Pengertian jual-beli ada menurut Hukum adat, ada pula menurut hukum Barat. Dalam pengertian hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selamanya, pada waktu pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual (walaupun hanya sebagian). Sejak itu, hak atas tanah beralih di penjual kepada pembeli. Sedangkan, pengertian jual-beli dalam hukum Barat sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPperdata). Jual beli adalah salah satu macam perjanjian atau perikatan seperti termuat dalam Buku III KUHPperdata tentang perikatan.

Dalam hal jual beli tanah adalah suatu perjanjian, satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah pada pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang ditentukan. Pada saat kedua belah pihak itu telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi. untuk pemindahan tak diperlukan suatu perbuatan Hukum lain yang berupa penyerahan caranya ditetapkan dengan satu peraturan lain lagi. Penyerahan hak itu, dalam istilah hukum disebut *juridische levering* (penyerahan menurut hukum), yang dilakukan dengan pembuatan akta di muka dan oleh pejabat balik nama (*overschrijvings-ambtennar*). Dan

perbuatan hukum tersebut dimasyarakat terkenal dengan sebutan balik nama. Jadi tegasnya, sebelum dilangsungkan balik nama itu, maka hak atas tanah belum terpisah dari penjual kepada pembeli.

Menurut pendapat K. Wanjik Saleh yang menyatakan bahwa :

“Pasal 19 UUPA ditujukan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia adalah merupakan kewajiban pemerintah sebagai penguasa tertinggi terhadap tanah milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan adalah merupakan kewajiban bagi yang mempunyai hak-hak lain harus didapatkan adalah merupakan kewajiban bagi yang mempunyai hak-hak tersebut, dengan maksud agar mereka mendapat kepastian hukum tentang haknya itu”.³⁵

Pendaftaran yang berisikan sejumlah dokumen yang berikatan yang merupakan sejumlah rangkaian dari proses yang mendahului sehingga satu bidang tanah terdaftar, termasuk pula prosedur apa yang harus dilakukan dan demikian pula hal-hal apa saja yang menghalangi pendaftaran tersebut ataupun larangan-larangan bagi para pejabat yang bertanggungjawab dalam pendaftaran tanah tersebut. Suatu pendaftaran tanah itu harus melalui ketentuan-ketentuan yang sangat teliti dan terarah sehingga tidak mungkin asal saja karena pendaftaran tanah itu mempunyai suatu prosedur dalam pelaksanaannya, serta ada syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pendaftaran tanah itu, lebih-lebih pendaftaran tanah itu, lebih-lebih pendaftaran tanah itu tidak saja mempunyai tujuan agar diterbitkan bukti pendaftaran tanah saja, berupa sertifikat hak atas tanah yang kemudian dianggap sebagai sesuatu

35 K. WanjikSaleh, 2000, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia, hlm. 61

yang sudah benar, tetapi masih harus melihat masalah-masalah materiil yang ada di setiap hak tersebut, sehingga sedapat mungkin adanya gugatan dari orang-orang yang merasa lebih baik.

Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa :

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai syarat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa Pendaftaran Hak Atas Tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Tujuan pendaftaran tanah yaitu :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang hak atas tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan

hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

C. Tinjauan Umum Tentang Perumahan

1. Dasar umum tentang perumahan

a. Pengertian Rumah Subsidi

Perumahan subsidi merupakan frase, yang terdiri dari dua kata yaitu perumahan dan subsidi. Perumahan berdasarkan Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman. Perumahan didefinisikan yaitu kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan.³⁶

Menurut Lilly T. Erwin rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan berkumpul suatu keluarga. dan juga merupakan tempat seluruh anggota keluarga berdiam. Pengertian rumah menurut Diana Tantiko rumah adalah tempat untuk pulang, tempat seseorang (atau sebuah keluarga) memperoleh ketenangan, istirahat, dan perlindungan. Sedangkan menurut Martien de Vletter rumah merupakan investasi yang tidak saja harus dikejar aspek murahnya (ekonomi), tetapi juga investasi sosial, lingkungan, dan budaya. Pengertian rumah berdasarkan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman adalah bangunan gedung yang berfungsi

³⁶ Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman

sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Rumah adalah salah satu jenis ruang tempat manusia beraktivitas, harus dipandang dari seluruh sisi faktor yang mempengaruhinya dan dari sekian banyak faktor tersebut, yang menjadi sentral adalah manusia. Dengan kata lain, konsepsi tentang rumah harus mengacu pada tujuan utama manusia yang menghuninya dengan segala nilai dan norma yang dianutnya.³⁷

Menurut Pasal 1 angka (1) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang dimaksud dengan perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Pada pasal 3 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman dijelaskan bahwa perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk :

- 1) memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- 2) mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan

37 Eko Budiharjo, 1998, *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan*, Yogyakarta, Gajah Mada University Press, hlm.4.

tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR);

- 3) meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan pedesaan;
- 4) memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- 5) menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya;
- 6) menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Subsidi dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) diartikan dengan bantuan uang sebagainya kepada yang kurang mampu, yayasan, perkumpulan dan sebagainya. Sehingga dapat disimpulkan perumahan subsidi adalah Perumahan subsidi adalah rumah sederhana yang diperuntukkan bagi masyarakat berpendapatan rendah (MBR).³⁸

b. Jenis-jenis rumah

38 Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 2003, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, hlm. 10

Berdasarkan Pasal 20 ayat Undang-undang Nomor 11 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, jenis rumah berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian meliputi:

- 1) Rumah Komersial, yaitu rumah yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan sesuai dengan kebutuhan masyarakat.
- 2) Rumah Umum, yaitu rumah diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Rumah umum dapat memperoleh bantuan dan kemudahan dari pemerintah dan/atau pemerintah daerah.
- 3) Rumah Swadaya, yaitu rumah diselenggarakan atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik secara sendiri maupun berkelompok. Rumah swadaya dapat memperoleh bantuan dan kemudahan dari Pemerintah dan/atau pemerintah daerah.
- 4) Rumah Khusus, yaitu rumah yang diselenggarakan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah untuk kebutuhan khusus.
- 5) Rumah Negara, yaitu rumah yang disediakan oleh Pemerintah dan/atau pemerintah daerah.

Menetapkan segmen pasar produk perumahan, developer perumahan biasanya menawarkan jenis perumahannya yang meliputi :³⁹

a) Perumahan Sederhana

39 Suparno Sastra et.al, 2007, *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, Yogyakarta, Andi Publisher , Hlm 64

Perumahan sederhana merupakan jenis perumahan yang biasanya diperuntukkan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR) dan mempunyai keterbatasan daya beli, dan membutuhkan bantuan dari pemerintah misalnya dengan bantuan/subsidi Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Pada umumnya, rumah sederhana mempunyai luas rumah 22 m² sampai dengan 36 m² , dengan luas tanah 60 m² sampai dengan 75m².

b) Perumahan Menengah

Perumahan menengah merupakan jenis perumahan yang biasanya diperuntukkan bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah dan menengah keatas. Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/ PERMEN/ M/ 2008 Tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman, perumahan menengah terdiri atas rumah tidak bersusun yang dibangun di atas tanah dengan luas kavling 54 m² sampai dengan 600 m² .

c) Perumahan Mewah

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/PERMEN/M/2008 Tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman, perumahan mewah adalah perumahan yang terdiri atas kelompok rumah tidak bersusun yang dibangun di atas tanah dengan luas kavling 54 m² sampai dengan 2000 m².

2. Tata Kelola pembiayaan rumah subsidi

KPR Bersubsidi adalah Kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang mendapat bantuan dan/atau kemudahan perolehan rumah bagi pemerintah berupa dana murah jangka panjang dan subsidi perolehan rumah yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana baik secara konvensional maupun dengan prinsip syariah. Jenis subsidi yang biasa diberikan meliputi :

- a. KPR SSB (Selisih Suku Bunga) adalah Kredit kepemilikan rumah yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana secara konvensional yang mendapat pengurangan suku bunga melalui Subsidi Bunga Kredit Perumahan.
- b. KPR SSM (Subsidi Selisih Marjin) adalah pembiayaan pemilikan rumah yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana dengan prinsip syariah yang mendapat pengurangan marjin melalui Subsidi Bunga Kredit Perumahan.
- c. Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM) adalah Subsidi pemerintah yang diberikan kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam rangka pemenuhan sebagian/ seluruh uang muka perolehan rumah
- d. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada MBR yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

3. Prosedur Jual Beli Rumah Subsidi

Pemerintah dalam mensukseskan program pemberdayaan masyarakat kurang mampu dalam pemenuhan kebutuhan perumahan, pemerintah mengeluarkan kebijakan yang diatur dalam PERMENPUR NO. 26/PRT/M/2016 yang berisi tentang kemudahan dan atau bantuan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Prosedur dalam jual beli perumahan bersubsidi yaitu sama dengan jual beli perumahan pada umumnya yaitu dengan memenuhi syarat – syarat yang telah ditentukan antara lain adalah :

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Untuk paket KPR subsidi belum memiliki rumah sendiri.
- c. Telah berusia minimal 21 tahun atau telah menikah dan maksimal 60 tahun dan berwenang melakukan tindakan hukum serta pada usia 65 tahun kreditnya harus sudah dilunasi.
- d. Mempunyai penghasilan yang cukup untuk memenuhi angsuran bulanan dan terjamin kelangsungannya.
- e. Telah memiliki masa kerja atau telah menjalankan usaha dalam bidangnya minimal 1 tahun.
- f. Permohonan telah menjadi penabung atau pemegang rekening giro Bank Tabungan Negara.⁴⁰

Ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi untuk mendapatkan kredit pemilikan rumah antara lain adalah :⁴¹

40 Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, *Direktorat Jendral Pembiayaan*, op.cit. hlm 4

1) Batas penghasilan keluarga

Batas penghasilan dalam pengajuan kredit pemilikan rumah bersubsidi yaitu maksimal Rp. 4.000.000,- per bulan.

2) Angsuran Pembayaran Kredit bagi mereka berpenghasilan tidak tetap, dikenakan angsuran maksimum adalah sebesar 25% dari rata-rata penghasilan keluarga per bulan. Sedangkan untuk yang berpenghasilan tetap, angsuran maksimumnya adalah sebesar 30% dari penghasilan keluarga per bulan .

3) Pembayaran uang muka

Uang muka maksimum yang harus dibayarkan untuk kredit pemilikan kavling siap bangun dengan luas 53 meter persegi sampai dengan 72 meter dan untuk kredit pemilikan rumah tipe 12 dan sampai dengan rumah susun tipe 21 adalah sebesar 10% dari besar kredit yang diberikan. Sedangkan untuk kredit pemilikan rumah tipe 27, tipe 36 dan lebih besar dari tipe 36 uang mukanya ditentukan oleh pihak bank pelaksana.

4) Suku bunga dan jangka waktu maksimum pembayaran kredit.

Suku bunga untuk kredit kepemilikan kavling siap bangun dengan luas 54 meter persegi sampai dengan 72 meter persegi dan kredit pemilikan rumah untuk tipe 12 sampai dengan tipe 18, tipe 21, serta rumah susun tipe 21 adalah sebesar 12% dengan jangka waktu maksimum cicilan 20 tahun. Sedangkan tipe 27 tipe 36, tipe 45,

⁴¹ Farida Ariani, 2019. "perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Proses Jual Beli Perumahan Subsidi Secara Kredit", Jurnal sangkareang Mataram No. 2 Vol 5

ruko, tipe 54, dan tipe 70 dan rumah susun tipenya lebih besar dari tipe 36 besarnya suku bunga ditetapkan oleh bank pelaksanaan, adapun jangka waktu maksimum cicilan adalah 20 tahun.⁴²

Setelah semua persyaratan yang ditentukan telah terpenuhi maka data pemohon diserahkan kepada unit *loan service* (pejabat bagian kredit dan marketing) untuk proses dan analisa apakah permohonan ini disetujui / tidak. Kemudian proses penelitian permohonan KPR BTN di kantor cabang dilakukan oleh pegawai yang bertugas pada bagian *loan service* dan dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- a) Penelitian kelengkapan data pemohon.
- b) Registrasi penerimaan permohonan KPR.
- c) Perjanjian kredit
- d) Persetujuan Kredit.
- e) Pencairan Kredit,⁴³

4. Hak dan kewajiban dalam jual beli rumah subsidi

a. Hak dan kewajiban Bagi Pelaku Usaha

pelaku usaha juga memiliki hak yang di atur dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 8 Tahun tentang Perlindungan Konsumen. Hak pelaku usaha adalah :

⁴² Adi hamzah, 2006, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Jakarta, PT Rineka Cipta, hlm 8

⁴³ *Ibid*, hlm 5

- 1) Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- 2) Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
- 3) Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
- 4) Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- 5) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya. Kewajiban pelaku usaha di atur dalam Pasal 7 Undang-undang Nomor 8 Tahun tentang Perlindungan Konsumen. Kewajiban pelaku usaha adalah :
 - a) Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
 - b) Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
 - c) Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
 - d) Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;

- e) Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- f) Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- g) Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

b. Hak dan Kewajiban Bagi Konsumen

Resolusi Perserikatan Bangsa – Bangsa Nomor 39/248 Tahun 1985 tentang Perlindungan Konsumen (*Guidelines for Consumer Protection*) merumuskan berbagai kepentingan konsumen yang perlu dilindungi yang meliputi:⁴⁴

- 1) Perlindungan konsumen dari bahaya – bahaya terhadap kesehatan dan keamanannya;
- 2) Promosi dan perlindungan kepentingan ekonomi sosial konsumen;
- 3) Tersedianya informasi yang memadai bagi konsumen untuk memberikan kemampuan mereka melakukan pilihan yang tepat sesuai kehendak dan kebutuhan pribadi;

⁴⁴ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Op. Cit.*, hlm. 28

- 4) Pendidikan konsumen;
- 5) Tersedianya upaya ganti rugi yang efektif;
- 6) Kebebasan untuk membentuk organisasi konsumen atau organisasi lainnya yang relevan dan memberikan kesempatan kepada organisasi tersebut untuk menyuarakan pendapatnya dalam proses pengambilan keputusan yang menyangkut kepentingan mereka.

Hak konsumen juga di atur secara jelas dalam Pasal 4 Undang-undang Nomor 8 Tahun tentang Perlindungan Konsumen yakni:

- a) Hak atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- b) Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c) Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- d) Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan / atau jasa yang digunakan;
- e) Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- f) Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;

g) Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif

h) Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian dan kewajiban. Namun, pada kenyataannya banyak konsumen yang dirugikan karena kurangnya pengetahuan tentang hak-hak yang dimilikinya oleh sebab itu pengetahuan mengenai hak sebagai konsumen menjadi hal yang penting untuk diketahui oleh konsumen. Tidak hanya hak yang dimiliki tetapi juga Kewajiban yang harus dilakukan sebagai konsumen sebagaimana yang diatur dalam Pasal 5 yang menyatakan, Kewajiban konsumen adalah:

- (1) Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
- (2) Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;

(3) Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;

(4) Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut. Dengan adanya kewajiban yang harus dilakukan oleh konsumen dapat mencegah kerugian yang bisa dialami oleh konsumen dengan membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan

prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa yang akan digunakan, sehingga pelaku usaha dapat tidak bertanggungjawab jika konsumen mengalami kerugian akibat mengabaikan kewajiban tersebut.

D. TINJAUAN UMUM TENTANG KEPAILITAN

1. Pengaturan tentang kepailitan di Indonesia

Hukum kepailitan di Indonesia diatur dalam 4 (empat) peraturan perundang-undangan secara berurutan. Pertama kali, hukum kepailitan diatur dalam undang-undang tentang kepailitan (*Faillissements-Verordening*) Stb 1905 No.217 juncto Stb 1906 No.348 yang merupakan produk perundangan-undangan Belanda sering kali juga disebut sebagai Hukum Kepailitan Lama.⁴⁵ Sehubungan dengan adanya goncangan perekonomian Indonesia di tahun 1998. Pemerintah mengeluarkan peraturan pemerintah pengganti Undang-undang No.1 Tahun 1998 (selanjutnya disebut perpu No.1 tahun 1998) yang selanjutnya dikuatkan menjadi Undang-undang No.4 Tahun 1998. UU No.4 Tahun 1998 tersebut disempurnakan dengan Undang-undang No.37 Tahun 2004 tentang kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang yang berlaku hingga sampai saat ini.

Kewenangan mengadilinya ada pada Pengadilan Negeri, sehingga setiap Pengadilan Negeri mempunyai kompetensi yuridiksi untuk

45 Sunarmi, 2020, *Hukum Kepailitan*, Jakarta, PT.Soefmedia, hlm1.

memeriksa dan mengadili perkara-perkara kepailitan. Namun dalam praktek dan kenyataan di lapangan tidak banyak kasus kepailitan yang dibawa sampai ke pengadilan.

Sebagai salah satu sarana hukum dalam penyelesaian utang-piutang setelah berlaku sekian tahun lamanya, *Faillissements-Verordening* St.1905 No.217Jo. St.1906 No.348 sebagian besar materinya tidak sesuai lagi dengan perkembangan dunia usaha pada umumnya, serta kebutuhan hukum masyarakat pada khususnya.

Krisis moneter yang terjadi di Indonesia telah memberikan dampak yang tidak menguntungkan terhadap perekonomian nasional sehingga menimbulkan kesulitan terbesar terhadap dunia usaha dalam melanjutkan proses produksinya.

Perusahaan-perusahaan yang terpuruk dan tidak dapat melanjutkan usahanya termasuk dalam memenuhi kewajiban debitur kepada kreditornya, memberikan dampak pada dunia usaha, sehingga benar-benar kesulitan untuk mengadakan transaksi perdagangan.

Tujuan dari aturan kepailitan yang baru, mempunyai peran dalam membangkitkan kegiatan dunia usaha dan kegiatan perekonomian pada umumnya, oleh karena itu pada tanggal 22 April 1988 pemerintah Republik Indonesia telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Undang-undang (PERPU) no.1 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang Kepailitan yang diberlakukan 120 hari sejak tanggal 22 April 1988.

Perpu kepailitan tersebut selanjutnya disahkan dengan ketetapan Undang-undang no.4 tahun 1998 tentang kepailitan. Secara formal Undang-undang kepailitan hanya mengubah peraturan yang lama, walaupun demikian secara material UUK telah mengganti sebagian peraturan yang lama tersebut, berarti perubahannya tidak keseluruhan. Perubahan yang sangat fundamental adalah bahwa perkara kepailitan tidak lagi diperiksa dan diadili di Pengadilan Negeri, akan tetapi di Pengadilan Negeri yang merupakan peradilan khusus dilingkungan peradilan umum dengan hakim-hakim khusus yang mempunyai keadilan pada bidang kepailitan. Untuk dapat mengatasi kebutuhan yang sangat mendesak dalam mewujudkan sarana hukum dalam membantu mengatasi situasi pada bidang perekonomian, maka pemerintah berdasarkan pasal 1 ayat (3), Pasal 5 ayat (1), Pasal 20, Pasal 24, dan Pasal 33 ayat (4) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, serta pertimbangan – pertimbangan hukum lain maka UU No.4 Tahun 1998 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang No.1 Th.1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang tentang Kepailitan menjadi Undang-undang Kepailitan perlu dirubah dengan : “Undang-undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.”

2. Syarat dan tata cara proses kepailitan

a. Pengertian dan Syarat Kepailitan

Menurut pasal 1 ayat (1), pengertian kepailitan adalah : sita umum atas semua kekayaan Debitur Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam undang-undang.

Dengan demikian kepailitan adalah :

- 1) Penyitaan umum atas semua harta debitur yang dinyatakan pailit
- 2) Dengan suatu ketetapan hakim
- 3) Harta yang ada maupun yang akan datang
- 4) Untuk kepentingan kreditor
- 5) Pengurusan dan pemberesan dilakukan oleh kurator
- 6) Diawasi oleh Hakim Pengawas

Pengertian kesimpulan dapat disimpulkan bahwa :

- a) Kepailitan dimaksud untuk mencegah adanya penyitaan serta eksekusi yang dimintakan oleh kreditor secara perorangan atau bahkan adanya penjarahan oleh adanya kreditor secara perorangan atau bahkan adanya penjarahan oleh para kreditor yang menginginkan uangnya kembali.
- b) Menghentikan kewenangan debitur pada bidang hukum harta kekayaan selama berlangsungnya proses kepailitan.
- c) Kepailitan hanya berhubungan dengan harta benda debitur, tidak menyangkut pribadinya, sehingga secara hukum debitur

tetap cakap untuk melakukan perbuatan hukum di luar harga kekayaan yang dijadikan obyek pada perjanjian yang dilakukan.

Menurut pasal 2 Undang-undang Kepailitan No.37 Tahun 2004, permohonan pernyataan pailit diajukan jika telah memenuhi persyaratan pailit diajukan jika telah memenuhi persyaratan kepailitan diantaranya :

- (1) Debitor yang mempunyai dua atau lebih kreditor dan tidak membayar sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat tagihan, dinyatakan pailit dengan keputusan pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih kreditornya.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat juga diajukan oleh Kejaksaan untuk kepentingan umum.
- (3) Permohonan persyaratan pailit hanya dapat diajukan oleh bank Indonesia
- (4) Debitur adalah Perusahaan Efek, Bursa Efek, Lembaga kliring dan penjaminan, lembaga penyimpanan dan penyelesaian, permohonan pernyataan pailit hanya dapat diajukan oleh Badan Pengawas Pasar Modal.
- (5) Debitur adalah perusahaan Asuransi, Perusahaan Reasuransi, Dana Pensiun atau Badan Usaha Milik Negara yang bergerak di bidang kepentingan publik, permohonan pernyataan pailit hanya dapat diajukan oleh menteri keuangan.

3. Para pihak dalam proses kepailitan

Para pihak yang dapat dinyatakan pailit diantaranya :

- a. Orang perorangan, baik laki-laki maupun perempuan, yang telah menikah maupun belum menikah. Apabila debitur telah menikah maka permohonan tersebut hanya dapat diajukan atas persetujuan suami atau istrinya, kecuali antara suami istri tersebut tidak ada percampuran harta.(pasal 4 ayat 1,2)
- b. Perserikatan dan perkumpulan yang tidak berbadan hukum. Pada bentuk firma harus memuat nama dan tempat kediaman masing-masing persero yang secara tanggung rentang terikat untuk seluruh utang firma (pasal 5)
- c. Perseroan, perkumpulan, koperasi atau yayasan yang berbadan hukum, berlaku sesuai kewenangannya yang ditentukan dalam anggaran dasar.
- d. Harta peninggalan, dimana debitur meninggal dunia dan mempunyai harta peninggalan yang dapat dijadikan harta untuk membayar utangnya.

4. Akibat hukum kepailitan

Putusan kepailitan adalah serta merta dan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terhadap putusan tersebut masih dilakukan suatu upaya hukum lebih lanjut, Akibat-akibat putusan pailit pun mutatis mutandis berlaku walaupun sedang ditempuh upaya hukum lebih lanjut.⁴⁶ Kurator

46 Imrang Nating, loc. cit.

yang didampingi oleh hakim pengawas dapat langsung menjalankan fungsinya untuk melakukan pengurusan dan pemberesan pailit. Sedangkan apabila putusan pailit dibatalkan sebagai akibat adanya upaya hukum tersebut, segala perbuatan yang telah dilakukan oleh kurator sebelum atau pada tanggal kurator menerima pemberitahuan tentang putusan pembatalan maka tetap sah dan mengikat bagi debitor.

Di samping itu pula, pemberlakuan putusan pailit secara serta merta tidak memiliki implikasi negatif yang dalam berkaitan dengan pemberesan harta kekayaan untuk membayar utang-utang kreditor terhadap debitor. Umpamanya, putusan pailit sudah dijalankan secara serta-merta dan ada sebagian kreditor yang sudah terlanjur dibayar utang-utangnya, kemudian putusan pailit tersebut ternyata dibatalkan dalam suatu upaya hukum, maka debitor juga tidak dalam posisi dirugikan, karena baik dalam status pailit maupun tidak pailit, suatu utang haruslah tetap dibayar.⁴⁷ Harta kekayaan debitor yang masuk harta pailit merupakan sitaan umum (*public attachment, gerechtelijk beslag*) beserta apa yang diperoleh selama kepailitan.⁴⁸ Hal ini sebagaimana didefinisikan dalam Undang-undang mengenai arti kepailitan ini. Dalam Pasal 21 UUK dikatakan bahwa kepailitan meliputi seluruh kekayaan debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan.⁴⁹ Sitaan terhadap seluruh harta kekayaan debitor disebut pula sebagai eksekusi kolektif (*collective*

⁴⁷ *Ibid.*

⁴⁸ *Ibid*

⁴⁹ Pasal 21 UUK

execution).⁵⁰ Suatu proses khusus dari eksekusi kolektif dilakukan secara langsung terhadap semua kekayaan yang dimiliki oleh debitor untuk manfaat semua kreditor.⁵¹ Ada dua hal penting sebelum prosedur eksekusi kolektif dilaksanakan.⁵² Debitor dalam keadaan benar-benar berhenti membayar utang-utangnya (*insolven*) secara tetap dan terdapat banyak kreditor,⁵³ aktual maupun potensial.⁵⁴ Artinya, jika harta kekayaan debitor cukup untuk membayar kepada semua kreditornya, maka tidak perlu peraturan yang melindungi kreditor dari kreditor yang lainnya.⁵⁵ Sebaliknya apabila hanya terdapat kreditor tunggal, maka tidak dibutuhkan peraturan untuk melindungi diri debitor.⁵⁶

a. Akibat terhadap Debitor Pailit

Kepailitan hanya mengenai harta kekayaan⁵⁷ dan bukan mengenai perorangan debitor, ia tetap dapat melaksanakan hukum kekayaan yang lain, seperti hak-hak yang timbul dari kekuasaan orang tua (*ouderlijke macht*).⁵⁸ Pengurusan benda-benda anaknya tetap padanya, seperti ia melaksanakan sebagai wali, tuntutan

50 Thomas H. Jackson, *Avoiding Power in Bankruptcy* dikutip dari Siti Anisah, *op. cit* hlm. 2. Collective execution diartikan sebagai suatu proses pengumpulan seluruh harta kekayaan debitor pailit yang dilakukan dengan segera untuk kepentingan bersama di antara para kreditor.

51 Thomas H. Jackson, *The Logic and Limits of Bankruptcy* dikutip dari Siti Anisah, *op. cit.* hlm. 2-3

52 Charles J. Tabb, *Bankruptcy Anthology* dikutip dari Siti Anisah, *Ibid.*

53 Setiawan, *Penyelesaian Utang dan Sengketa Bisnis melalui Renegosiasi Utang*, Restrukturisasi Perusahaan, *Kepailitan dan Likuidasi* dikutip dari Siti Anisah, *Ibid.*

54 Alastair Smith & Andre Boraine, *Crossing Borders into South African Insolvency Law : from the Roman-Dutch Jurists to the Uncitral Model Law* dikutip dari Siti Anisah, *Ibid.*

55 Elizabeth Warren, *Bankruptcy Policy* dikutip dari Siti Anisah, *Ibid.*

56 *Ibid*

57 Fred B.G. Tumbuan *Pengertian keuangan adalah semua barang dan hak atas benda yang dapat diuangkan (ten gelde kunnen worden gemaakt)*, Dikutip dari Imran Nating, *loc. cit.* hlm. 43

58 Imran Nating *loc.cit.*, hlm. 44

perceraian atau perpisahan ranjang dan meja diwujudkan padanya.⁵⁹

Pasal 24 ayat (1) UUK-PKPU menentukan, debitor pailit demi hukum kehilangan hak untuk mengurus dan menguasai kekayaannya yang termasuk harta pailit, sejak hari putusan pailit diucapkan.⁶⁰

Harus dicermati bahwa dengan diputuskannya menjadi debitor pailit, bukan berarti debitor kehilangan hak keperdataannya (*volkomen handelingsbevoegheid*) untuk dapat melakukan semua perbuatan hukum di bidang keperdataan.⁶¹ Debitor pailit hanya kehilangan hak keperdataannya untuk mengurus dan menguasai kekayaannya.

Sementara itu, untuk melakukan perbuatan-perbuatan keperdataan lainnya, misalnya untuk melangsungkan pernikahan dirinya, mengawinkan anaknya sebagai wali membuat perjanjian nikah, menerima hibah (sekalipun hibah tersebut demi hukum menjadi bagian harta pailit), mengurus harta kekayaan pihak lain, menjadi kuasa pihak lain untuk melakukan perbuatan hukum untuk dan atas nama pemberi kuasa – debitor masih berwenang (masih memiliki kemampuan hukum) untuk melakukan perbuatan-perbuatan keperdataan tersebut. Dengan demikian, sejak putusan pernyataan pailit diucapkan hanya harta kekayaan debitor pailit yang berada di bawah pengampuan (di bawah penguasaan dan pengurusan pihak lain), sedangkan debitor pailit itu sendiri tidak berada di bawah pengampuan seperti yang terjadi terhadap anak di bawah umur atau

59 Ibid.

60 Pasal 24 ayat (1) UUK.

61 Sutan Remy Sjahdeini, *op.cit.* hlm. 190

orang yang sakit jiwa yang dinyatakan berada di bawah pengampuan.⁶²

Ratio legis ketentuan bahwa kepailitan hanya bersangkut paut dengan harta kekayaan debitor saja adalah bahwa maksud adanya kepailitan adalah untuk melakukan distribusi harta kekayaan dari debitor untuk membayar utang-utang debitor kepada para kreditornya. Dengan demikian, kepailitan hanya bermakna terhadap persoalan harta kekayaan saja. Debitor pailit sama sekali tidak terpengaruh terhadap hal-hal lain yang tidak bersangkutan dengan harta kekayaan. Ia masih cakap (bekwaam) untuk melangsungkan perkawinan, ia pula masih cakap untuk melaksanakan hak-haknya sebagai warga negara di bidang hukum publik seperti menjadi pejabat publik, dan lain sebagainya.⁶³

Apabila ada pihak yang mengaitkan antara kepailitan dengan hal-hal di luar harta kekayaan debitor pailit adalah tidak tepat. Kepailitan adalah bukan suatu vonis kriminal serta bukan suatu vonis yang menjadikan debitor pailit tidak cakap (bekwaam) dan tidak wenang (bevogdh) terhadap segala-galanya.⁶⁴

Khusus dalam hal debitor perseroan terbatas, menurut penjelasan Pasal 24 ayat (1), organ perseroan tersebut tetap berfungsi dengan harta pailit, maka pengeluaran uang yang merupakan bagian harta pailit, adalah wewenang kurator. Artinya, pengurus perseroan

62 Ibid.

63 M. Hadi. Shubhan, *op. cit.* hlm. 165

64 Ibid.

hanya dapat melakukan tindakan hukum sepanjang menyangkut penerimaan pendapatan bagi perseroan tetapi dalam hal pengeluaran uang atas beban harta pailit kuratorlah yang berwenang memberikan keputusan untuk menyetujui pengeluaran tersebut. Dapat diberi pandangan bahwa untuk pelaksanaan pengeluaran yang telah diputuskan oleh kurator itu tetap dapat dilakukan oleh pengurus perseroan.⁶⁵

Menurut Pasal 15 ayat (1) jo Pasal 69 ayat (1) UUK-PKPU, pengampu harta kekayaan debitor pailit (harta pailit) adalah kurator.¹⁴¹ Berkenaan dengan status debitor pailit yang demikian itu dan karena selanjutnya harta kekayaan debitor pailit tidak lagi diurus oleh debitor tetapi oleh kuratornya, maka sesuai ketentuan Pasal 26 UUK-PKPU tuntutan mengenai hak atau kewajiban yang menyangkut harta pailit harus diajukan oleh atau terhadap kurator.¹⁴² Artinya, semua pengajuan gugatan melalui pengadilan perdata atau pengadilan niaga tidak diajukan oleh atau terhadap debitor tetapi oleh atau terhadap kurator.¹⁴³ Sejalan dengan itu pula, menurut Pasal 105 ayat (4) semua surat pengaduan dan keberatan yang berkaitan dengan harta pailit ditujukan kepada kurator. Pribadi debitor (dalam hal debitor adalah perorangan) dan pengurus (dalam hal debitor adalah suatu badan hukum) berhak untuk mengajukan gugatan mewakili dirinya (dalam hal debitor adalah orang

65 Sutan Remy Sjahdeini, *op. cit.* hlm. 191

perorangan) atau mewakili badan hukum (dalam hal debitor adalah suatu badan hukum) terhadap kurator. Alasannya adalah karena tindakan pengajuan gugatan itu adalah untuk kepentingan harta pailit, bukan untuk membebani harta pailit. Debitor juga berhak untuk mengadukan tindak pidana yang dilakukan oleh kurator kepada pihak kepolisian atau kejaksaan.

5. Bentuk Tanggung Jawab Perusahaan Terhadap Konsumen Atas Terjadinya Pailit Perusahaan

Tidak semua usaha yang dijalankan oleh suatu perusahaan berjalan mencapai target yang diinginkan. Namun adakalanya, usaha yang sudah dirintis sejak lama mengalami kebangkrutan karena tidak bisa membiayai operasional perusahaannya sehingga tidak sedikit perusahaan dinyatakan pailit. Dalam hal perusahaan pailit, tentu adanya tanggung jawab yang dipikul oleh pelaku usaha seperti direksi yang diberikan kepercayaan oleh seluruh pemegang saham melalui mekanisme Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) untuk menjadi organ perseroan yang akan bekerja untuk kepentingan perseroan, serta kepentingan seluruh pemegang saham yang mengangkat dan mempercayakan sebagai satu-satunya organ yang mengurus dan mengelola perseroan. Dalam menjalankan fungsi pengurusan perseroan, kepailitan perseroan merupakan suatu fenomena hukum perseroan yang sangat ditakuti, baik oleh pemegang saham maupun oleh direksi sebagai

organ yang melaksanakan fungsi pengurusan perseroan. Karena dengan kepailitan perseroan, maka perusahaan telah gagal dalam membayar utang-utangnya.⁶⁶

Terjadinya kesulitan keuangan suatu perusahaan tidaklah selalu disebabkan bisnis yang tidak baik dijalankan, tetapi karena para pengurus tidak memiliki kemampuan mengelola perusahaan, malah lebih jauh kemungkinan itu diakibatkan tindakan-tindakan para pengurus perusahaan yang mendahulukan kepentingan pribadi daripada kepentingan perusahaan.⁶⁷

Kewenangan direksi perseroan demi hukum berakhir dengan dipailitkannya perseroan terbatas tersebut, dimana kewenangan direksi tersebut beralih kepada kurator sepanjang kewenangan direksi berkaitan dengan pengurusan dan perbuatan pemilikan harta kekayaan PT pailit. Hal yang menjadi persoalan krusial adalah apakah direktur perseroan bisa membantu kurator untuk melakukan pemberesan terhadap harta perseroan pailit serta melanjutkan usaha perseroan itu dalam usaha perseroan diputuskan untuk dilanjutkan. Secara yuridis, maka yang bertindak untuk dan atas nama perseroan terbatas pailit adalah kurator sehingga yang bertanggung jawab terhadap pihak ketiga adalah juga kurator.

Segala tindakan hukum yang untuk dan atas nama perseroan dengan demikian harus dilakukan karenanya menjadi sah dan mengikat

66 Susanti Adi Nugroho, *Op.,Cit.* Hlm 359

67 1Manahan MP Sitompul, *Op.,Cit.*, hlm 103

apabila dilakukan oleh kurator. Tindakan direksi perseroan hanya mempunyai implikasi internal saja dan tidak mengikat keluar. Implikasi internal maksudnya adalah bahwa kurator bisa memanfaatkan tenaga dan pikiran dari direksi tersebut untuk ikut membantu tugas-tugas kurator baik dalam melakukan pemberesan terhadap harta perseroan maupun dalam hal usaha perseroan itu dilanjutkan. Mengenai peran direksi dalam perseroan terbatas pailit, Fred B.G. Tumbuan mengatakan bahwa dalam mencermati tugas antara direksi perseroan pailit dan kurator hendaknya diperhatikan bahwa direksi tetap mempunyai tugas mengusahakan tercapainya maksud dan tujuan perseroan pailit. Untuk itu direksi harus mengupayakan tercapainya perdamaian dengan para kreditor yang setelah dihomologasi akan mengakhiri kepailitan perseroan agar perseroan bisa berlanjut sebagai *“on going concern”*. Dalam pengajuan rencana perdamaian, direksi yang berhak mewakili perseroan pailit.⁶⁸

Terjadinya kepailitan di dalam perseroan, membawa akibat bahwa direksi tidak berwenang lagi untuk mengurus harta kekayaan perseroan. Sebagai suatu badan hukum yang didirikan dengan maksud dan tujuan untuk menyelenggarakan perusahaan, kepailitan dapat mengakibatkan Perseroan tidak mungkin lagi melaksanakan kegiatan usahanya. Apabila Perseroan tidak melaksanakan kegiatan usaha, tentunya akan

68 M. Hadi Subhan, *Op., Cit.* Hlm 212

menimbulkan kerugian, tidak hanya bagi perseroan itu sendiri, melainkan juga kepentingan dari pemegang saham. Perseroan.

Jika dipailitkannya suatu perseroan terbatas adalah perusahaan properti, maka pembeli Apartemen adalah salah satu kreditur, dan kreditur tersebut mendapatkan haknya sesuai tagihan yang ada. Oleh karena itu sebagai konsumen akhir juga memperoleh ganti kerugian. Namun halnya jika tidak terdapat ganti kerugian, maka konsumen akhir (masyarakat), bisa melakukan upaya hukum, salah satunya yaitu gugatan perdata. Gugatan terhadap ganti kerugian yang diderita atau dialami oleh konsumen, bisa melalui gugatan perseorangan ataupun melakukan gugatan *class action*.⁶⁹

E. KEPAILITAN DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM

1. Hukum Kepailitan di Indonesia

Pailit dalam Hukum Islam biasa disebut dengan *taflis*. Secara etimologi *taflis* berarti pailit (*muflis*) atau jatuh miskin. Dalam bahasa fiqih, kata yang digunakan untuk pailit adalah *iflas* berarti tidak memiliki harta/ *fulus*. *At- taflis* (kepailitan) diambil dari kata *al-fals* jamaknya *fulus*. *Al-fals* adalah jenis uang yang paling sedikit (uang recehan) yang terbuat dari tembaga. *Fulus* biasanya dikesankan sebagai harta seseorang yang paling buruk dan mata uang yang paling kecil.

Secara terminologi, *taflis* ialah hutang seseorang yang menghabiskan

69 Anthonius Karianga, 2017 “Analisis Konsumen Terhadap Perusahaan yang Dinyatakan Pailit Oleh Hakim Pengadilan Niaga. *Lex Administratum* 5 (7). Manado: Fakultas Hukum, Universitas Sam Ratulangi.

seluruh hartanya hingga tidak ada yang tersisa sedikit pun baginya karena digunakan untuk membayar hutang-hutangnya. Para ulama fiqih mendefinisikan *taflis* yaitu keputusan hakim yang melarang seseorang bertindak hukum atas hartanya.⁷⁰

Orang yang pailit dalam Islam disebut dengan *muflis*. Dalam bahasa Indonesia, orang yang tidak memiliki harta disebut pailit atau bangkrut. Dalam istilah Islam, kata *muflis* menunjukkan kepada dua keadaan, yaitu bersifat *ukhrawi* dan *duniawi*. Bersifat *ukhrawi* sebagaimana hadis Nabi Saw. Dari Abu Hurairah ra. :

مَنْ اللَّهُ رَسُولُ يَا فِينَا الْمُفْلِسُ قَالُوا الْمُفْلِسُ مَنْ أَنْذَرُونَ قَالَ وَسَلَّمَ عَلَيْهِ اللَّهُ صَلَّى النَّبِيُّ عَنْ هُرَيْرَةَ أَبِي عَنْ
وَزَكَاةٍ وَصِيَامٍ بِصَلَاةٍ يَأْتِي مَنْ يَوْمَ الْقِيَامِ يَوْمَ أُمِّي مِنَ الْمُفْلِسِ قَالَ مَتَاعٌ وَلَا دِينَارَ وَلَا دِرْهَمَ لَهُ لَا
حَسَنَاتِهِ مِنْ هَذَا فَيَقْتَصُّ فَيُعَدُّ هَذَا وَضَرَبَ هَذَا مَالٍ وَأَكَلَ هَذَا وَقَذَفَ هَذَا عِرْضَ شَتَمَ قَدْ وَيَأْتِي
ثُمَّ عَلَيْهِ فَطَرَحَ خَطَايَاهُمْ مِنْ أَخَذَ عَلَيْهِ مَا ضَى يُقْ أَنْ قَبِلَ حَسَنَاتُهُ فَنَبِثَ فَإِنْ حَسَنَاتِهِ مِنْ وَهَذَا
النَّارِ فِي طَرَحَ

Artinya : Dari Abu Hurairah ra. Berkata, Rasulullah Saw. berkata : ,Apakah kalian tahu siapa muflis (orang yang pailit) itu?'. Para sahabat menjawab : ,Muflis (orang yang pailit) itu adalah yang tidak mempunyai dirham maupun harta benda. Tetapi Nabi Saw. Berkata: ,Muflis (orang yang pailit) dari umatku ialah, orang yang datang pada hari kiamat membawa (pahala) shalat, puasa dan zakat, namun (ketika di dunia) dia telah mencaci dan (salah) menuduh orang lain, makan harta, menumpahkan darah dan memukul orang lain (tanpa hak). Maka orang-orang itu akan diberi pahala dari kebaikan-kebaikannya. Jika telah habis kebaikan-kebaikannya, maka dosa-dosa mereka akan ditimpakan kepadanya, kemudian dia akan dilemparkan ke dalam neraka.⁷¹

70 Abu Bakar Jabr Al Jazairi, 2005, *Ensiklopedia Muslim, Minhajul Muslim*, Solo, Pustaka Arafah, Edisi Revisi, Hlm.23.

71 Abu Khusain Muslim, *Sahih Muslim*, juz IV (Beirut : Dar al-Kutub al-‘ilmiyyah, tt), Hlm.45

Keadaan muflis yang bersifat duniawi, yaitu orang yang jumlah hutangnya melebihi jumlah harta yang ada (di tangannya). Dinamakan demikian, karena dia menjadi orang yang hanya memiliki fulus (uang pecahan atau recehan) setelah sebelumnya memiliki dirham dan dinar. Ini mengisyaratkan bahwa ia tidak lagi memiliki harta selain yang paling rendah nilainya. Atau karena dia terhalang dan membelanjakan hartanya, kecuali uang pecahan (uang receh) yang disebut fulus untuk membelanjakan sesuatu yang tak berharga. Atau orang yang kondisinya berubah menjadi tidak memiliki uang sepeser pun.⁷² M. Ali Hasan memaknai taflis sebagai ketidakmampuan pihak penghutang atau debitur (bisa orang, badan hukum, perseroan) yang terbukti berdasarkan ketetapan pengadilan, bahwa debitur telah berhenti membayar hutangnya (tidak mampu melunasi hutang) yang mengakibatkan penyitaan umum atas harta kekayaannya, sehingga debitur tidak berhak lagi mengurus hartanya.⁷³

2. Pemenuhan Hak dan Kewajiban dalam hukum Islam

Masyarakat (Pemohon) yang mengajukan KPR subsidi patut mendapatkan beberapa hak seperti:

- a. Menerima kemudahan perolehan rumah melalui fasilitas KPR subsidi dari Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan

⁷² Abu Humaidd Arif Syarifuddin, *„Jika Seseorang Tertimpa Pailit‘, Majalah As-Sunnah*, Edisi 09/Tahun IX/1426 H/2005 M.

⁷³ M. Ali Hasan, 2003, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, Hlm.196.

- b. Kementerian Pekerjaan Umum & Perumahan Rakyat, apabila memenuhi kriteria kelompok sasaran KPR subsidi.
- c. Bebas pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan yang berlaku.
- d. Rumah sejahtera yang dibiayai oleh KPR subsidi dalam kondisi siap huni sesuai dengan ketentuan KPR subsidi yang berlaku

Kewajiban Debitur

Pemohon atau calon debitur juga harus memenuhi kewajibannya terhadap bank pemberi kredit meliputi:

- 1) Membayar angsuran KPR subsidi secara tertib dan tepat waktu hingga jangka waktu kredit selesai/lunas.
- 2) Menggunakan sendiri dan menghuni rumah subsidi sebagai tempat tinggal dalam jangka waktu paling lambat 1 (satu) tahun setelah serah terima rumah.
- 3) Memelihara rumah subsidi dengan baik.
- 4) Mengembalikan bantuan FLPP kepada Pusat Pengelola Dana Dan Pembiayaan Perumahan (PPDPP) Kementerian Pekerjaan Umum & Perumahan Rakyat, apabila melakukan pelanggaran terhadap ketentuan KPR subsidi.

- 5) Tidak akan menyewakan dan/atau mengalihkan kepemilikan rumah dengan bentuk perbuatan hukum apa pun, kecuali; Debitur meninggal dunia (pewarisan); Penghunian telah melampaui 5 (lima) tahun untuk rumah subsidi; Pindah tempat tinggal akibat peningkatan sosial ekonomi;

Pemenuhan hak dan kewajiban secara Islam terdapat tiga hal penting yang mesti diperhatikan Hak dan kewajiban secara Islam atau etika oleh orang yang berhutang;

1. Memiliki niat baik untuk membayar atau mengembalikan pinjaman. Orang berhutang yang memiliki niat/azam untuk membayarnya, maka Allah akan memberi kelapangan, kekuatan dan membuka pintu kesuksesan bagi usaha yang dijalani serta akhirnya hutang dapat dibayar tepat waktu. Namun sebaliknya, jika orang berhutang sejak awal tidak memiliki niat baik untuk membayarnya kembali maka Allah tidak akan membuka pintu sukses bagi usahanya, ia lelah dan letih dalam berusaha tapi tak kunjung dapat menyelesaikan hutangnya dengan baik. Jangankan untuk membayar hutang, kebutuhan hidupnya saja susah dipenuhi. Selain itu Allah akan jadikan usaha dan bisnis yang dijalannya lambat-laun rontok atau gulung tikar alias bangkrut. Hal ini ditegaskan Rasul Saw dalam sabda, “

عن أبي هريرة عن النبي صلى الله عليه وسلم قال من أخذ أموال الناس يد يد أداها أدى الله عنه ومن أخذها يد يد إتلافها أتله الله (رواه البخاري)

Diriwayatkan dari Abu Hurairah ra. Dari Nabi saw, ia bersabda; Siapa yang mengambil harta orang lain (berhutang) dan ia memberi bermaksud untuk membayarnya, maka Allah akan jalan untuk membayarnya, tetapi siapa yang mengambil harta orang lain dan tidak ada niatan untuk membayarnya maka Allah akan merusakannya (HR. Bukhari).

2. Membalas kebaikan dengan setimpal atau lebih baik.

Baik pinjaman yang diperoleh berarti ia mendapat kebaikan dari orang yang memiutangi,

Maka seharusnya kebaikan ini dibalas dengan setimpal atau lebih baik. rang yang berhutang berarti ia telah memperoleh kebaikan dari orang yang memberinya hutang/ berarti pinjaman. Orang yang berhutang dalam rangka memenuhi kebutuhan konsumsinya berarti ia mendapatkan kebaikan berupa kelapangan hidup dari masalah konsumsi yang dihadapinya. Orang yang berhutang dengan tujuan untuk mendapatkan modal atau tambahan modal untuk menjalankan usaha ia mendapatkan kebaikan berupa tambahan kekuatan modal usaha sehingga usaha yang awalnya tidak punya usaha menjadi ada, tidak jalan usahanya menjadi jalan, awalnya kecil menjadi besar dan sebagainya. Semua kebaikan itu diperoleh dengan adanya pinjaman/pembiayaan/hutang. Dari kebaikan yang diperoleh itu maka sepatasnya dibalas kebaikan dengan setimpal atau lebih baik. Rasul bersabda, Diriwayatkan dari

Abu Hurairah, Nabi mempunyai hutang kepada seseorang, (yaitu) seekor unta dengan usia tertentu. Orang itu pun datang menagihnya. Beliau pun berkata, “Berikan kepadanya” kemudian mereka mencari yang seusia dengan untanya, akan tetapi mereka tidak menemukan kecuali yang lebih berumur dari untanya. Nabi berkata : “Berikan kepadanya”, Dia pun menjawab, “Engkau telah menunaikannya dengan lebih. Semoga Allah membalas dengan setimpal”. Maka Nabi bersabda, “Sebaik-baik kalian adalah orang yang paling baik dalam pengembalian”

3. Menyegerakan membayar hutang. Rosulullah bersabda :

عن أبي هريرة قال قال النبي صلى الله عليه وسلم خيركم أحسنكم قضاء (متفق عليه)

ari Abu Hurairah ra, ia berkata, Rasulullah saw. Bersabda; Sebaik-sebaiknya diantara kamu adalah orang yang paling cepat membayar hutang (HR.Mutafaqun Alaih).

Rasul Saw mencela dan mengancam orang yang mampu tapi menunda-nunda membayar hutang dan atau tidak membayar hutang.

Celaan dan ancaman itu adalah :

Dipandang sebagai orang yang zhalim. Rasul bersabda, “

الغني مظلوم وسدلم عليه الله صلى الله عليه وسلم أن عنه الله رضى هريرة أبي عن الجماعة رواه في لا يتبع ملئ على أحكم أتبع فإذا ظلم

Diriwayatkan dari Abu Hurairah ra, sesungguhnya Rasul saw. Bersabda memperlambat pembayaran hutang bagi orang kaya adalah suatu kezaliman, jika salah seorang kamu mengalihkan hutangnya kepada

orang yang mudah membayar hutang maka hendaklah ia terima (HR Jama'ah)

Kezhaliman yang dilakukan oleh orang yang berhutang tersebut ada tiga bentuk;

1. Zhalim kepada diri sendiri. Orang yang menunda-nunda pembayar hutangnya ataupun tidak mau membayar hutang berarti ia telah berbuat suatu kezhaliman untuk atau bagi dirinya sendiri. Artinya ia menjadikan dirinya sebagai orang yang terus dibebani oleh hutang. Ia dihindangi kebingungan di malam hari dan kehinaan di siang hari. Hari-harinya akan selalu diselubungi kegelisahan. Bahkan jika sampai akhir hayatnya tidak membayar hutang maka arwahnya tidak diterima oleh Allah.
2. Zhalim kepada orang yang memberikannya hutang (mempiutangi). Hutang yang dibayar tidak tepat waktu atau tidak dibayar sama sekali berarti melakukan sebuah kezhaliman/merugikan hak orang yang memberi hutang. Rasulullah bersabda, "Orang yang berhutang wajib membayar dan orang yang mempiutangi berhak atas hutangnya (al-Hadist). Orang yang memberikan hutang berhak atas pembayaran hutang dari orang yang berhutang. Jika orang yang berhutang tidak membayar hutangnya maka berarti orang tersebut merampas hak orang yang mempiutangi. Merampas hak berarti sama dengan berbuat zhalim.
3. Zhalim kepada orang yang lain yaitu orang yang membutuhkan utang. Dengan ditunda atau tidak dibayar hutang maka menutup

pintu kesempatan bagi orang lain yang membutuhkan pinjaman. Orang yang menunda atau tidak membayar hutang berarti modal yang siap untuk dipinjamkan akan berkurang. Dengan kata lain, kemampuan kreditur/orang yang membiutangi dalam memberikan pinjaman kepada orang lain akan berkurang. Orang yang memiliki hajat/kebutuhan kepada modal/pinjaman tentunya tidak dapat dilayani dengan baik oleh kreditur. Dengan demikian secara tidak langsung orang yang menunda atau tidak membayar hutang menyebabkan kesempatan orang lain berkurang untuk memenuhi kebutuhan atau tambahan modal untuk usaha. Menyebabkan orang lain tidak dapat meminjam karena disebabkan adanya orang yang terlambat/tidak membayar hutang sama artinya berbuat zhalim.

3. Akibat ketidak-mampuan pemenuhan prestasi dalam hukum Islam

Banyaknya opsi dengan adanya bantuan untuk KPR atau sejenisnya, Anda bisa memilih mana yang terbaik yang sesuai dengan kemampuan Anda. Jika mengambil rumah secara kredit, jangan sampai Anda tidak bisa melunasi kredit rumah. Jadi, perhitungkan dengan baik segala sesuatu yang akan menjadi kewajiban Anda saat akan membeli rumah. Jangan sampai hal-hal ini menimpa Anda. Karena ketidakmampuannya menyelesaikan kredit atau pun tagihan per bulannya, Anda akan diganjar denda sebesar kurang lebih 0,5% per hari, yang dihitung dari jumlah cicilan bulanan Anda. Bila debitur telat membayar cicilan, biasanya bank akan mengirimkan surat teguran

untuk segera melunasi cicilan plus dendanya. Bila sudah mengirimkan surat sebanyak tiga bulan berturut-turut. Adapun yang bisa dilakukan oleh bank tersebut.:

- a. Langsung menyita rumah Anda untuk dilelang atau dijual
- b. Menawarkan negosiasi untuk penjadwalan ulang (*rescheduling*)
- c. Menawarkan over-credit kepada konsumen baru.

Apabila rumah telah disita bank pemberi KPR, kemungkinan besar Anda tidak dapat lagi menarik uang yang telah disetor. Pasalnya, Anda dianggap telah melakukan wanprestasi alias cedera janji terhadap perjanjian kredit (PK), alias rumah hilang, uang melayang. Jika bank menawarkan over-credit, Anda hanya akan mendapat sebagian uang yang telah disetorkan, karena dipotong oleh beragam biaya dan denda.

Tindakan yang paling tepat saat KPR Anda bermasalah adalah melakukan *rescheduling* dengan pihak bank pemberi KPR, misalnya memperkecil jumlah cicilan dengan memperpanjang masa cicilan (tenor).

hal-hal di atas yang akan terjadi jika memang Anda tidak dapat melunasi kredit rumah.

- 1) Anda juga tidak akan bisa mencicil produk-produk lainnya yang mungkin Anda butuhkan seperti mobil atau pun barang elektronik lainnya. Dikarenakan untuk melunasi kredit rumah saja. Apabila rumah telah disita bank pemberi KPR, kemungkinan besar Anda

tidak dapat lagi menarik uang yang telah disetor. Pasalnya, Anda dianggap telah melakukan wanprestasi alias cedera janji terhadap perjanjian kredit (PK), alias rumah hilang, uang melayang. Jika bank menawarkan over-credit, Anda hanya akan mendapat sebagian uang yang telah disetorkan, karena dipotong oleh beragam biaya dan denda. Tindakan yang paling tepat saat KPR Anda bermasalah adalah melakukan rescheduling dengan pihak bank pemberi KPR, misalnya memperkecil jumlah cicilan dengan memperpanjang masa cicilan (tenor).

- 2) Anda juga tidak akan bisa mencicil produk-produk lainnya yang mungkin Anda butuhkan seperti mobil atau pun barang elektronik lainnya. Dikarenakan untuk melunasi kredit rumah saja tidak memungkinkan, bagaimana dengan yang lainnya.
- 3) Untuk beberapa kesempatan dibutuhkan juga BI Checking, tetapi jika Anda sudah bermasalah dengan pembiayaan kredit rumah Anda, bisa dipastikan, BI Checking Anda tidak akan lolos jika ingin mengajukan kredit lainnya.
- 4) Pengelolaan keuangan juga tidak menjadi seperti yang sudah dianggarkan sejak awal karena masalah utama Anda dalam melunasi kredit rumah belum terselesaikan, jikalau ada biaya, mungkin semua biaya tersebut dilarikan kepada KPR tersebut, sehingga pengeluaran kebutuhan yang lainnya pun menjadi terbengkalai.

Supaya Anda tidak terjebak dalam permasalahan dalam menyelesaikan kredit rumah, pelajari dahulu perbandingan membeli properti secara tunai dan dengan KPR.

4. Prosedur penyelesaian ketidakmampuan bayar dalam perspektif Hukum Islam

Setiap perjanjian yang dibuat oleh manusia satu dengan yang lain pasti akan berakhir. Dan hal itu sangat lazim terjadi pada suatu hal yang diadakan, seperti halnya kehidupan manusia di dunia akan berakhir dengan kematian. Maka kontrak *istiṣnā'* biasa berakhir berdasarkan kondisi-kondisi berikut:

- a. Dipenuhinya kewajiban secara normal oleh kedua belah pihak
- b. Persetujuan bersama kedua belah pihak untuk menghentikan kontrak
- c. Pembatalan hukum kontrak ini jika muncul sebab yang masuk akal untuk mencegah dilaksanakannya kontak penyelesaiannya, dan masing-masing pihak bisa menuntut pembatalannya.⁷⁴

Firman Allah dalam surat Al-Baqarah (2) 282

أَنْ كَاتِبٌ يَأْبَ وَلَا بِالْعَدْلِ كَاتِبٌ بَيْنَكُمْ وَلْيُكْتَبْ فَاكْتُبُوا مَسْمًى آجَلٍ إِلَىٰ بَدَيْنٍ تَدَايِنْتُمْ إِذْ أُمِنُوا الَّذِينَ أَيُّهَا شَيْئًا مِنْهُ يَبْحَسْ أَوَّلَ رَبِّهِ اللَّهُ وَلْيَتَّقِ الْحَقُّ عَلَيْهِ الَّذِي وَلِيْمَلِ فَلْيُكْتَبْ اللَّهُ عَلَّمَهُ كَمَا يَكْتَبُ

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia

74 Muhamad, *Op.Cit.*, h. 299

bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikit pun daripada hutangnya. (Q.S: Al-Baqarah ayat 282)⁷⁵



⁷⁵ Departemen Agama RI, 2009, Al-Qur'an dan Terjemahnya, Bandung: PT.Sygma Examedia Arkanleema, hlm 48.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Subsidi Terhadap Pengembang Yang Dinyatakan Pailit

Kebutuhan pokok yaitu rumah merupakan sesuatu yang sangat penting di tengah pertumbuhan penduduk yang semakin tinggi. Adanya pembangunan perumahan subsidi yang dibangun untuk masyarakat berpendapatan rendah merupakan salah satu kebijakan pemerintah yang ditujukan untuk pemenuhan kebutuhan pokok tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa pembangunan rumah subsidi merupakan sesuatu yang perlu untuk mendapat perhatian yang serius dari pihak pemerintah, swasta (*developer*), maupun masyarakat itu sendiri, mengingat bahwa perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar untuk menunjang kehidupan manusia. Dasar pelaksanaan kebijakan subsidi pembangunan rumah sederhana adalah berupa peraturan Menteri No. 27 Tahun 2012 tentang Pengadaan dan Pemukiman dengan dukungan fasilitas Perumahan melalui KPR bersubsidi.

Pembangunan dari rumah subsidi dilakukan oleh pengembang yang merupakan kontraktor pihak ketiga (swasta) yang diberikan kontrak dalam pembangunan. Pembeli biasanya melakukan pemesanan terhadap properti yang akan dibeli, kemudian pemerintah lewat menteri keuangan dengan skema fasilitas likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) akan mensubsidi Down Payment untuk kemudian diberikan persetujuan Kredit Pemilikan Rumah

(KPR) untuk melakukan pembangunan atau penjualan unit yang sudah siap. Dalam melakukan pemesanan terhadap rumah subsidi tersebut, ada perikatan pendahuluan atau perikatan jual beli atau yang lebih dikenal dengan sebutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan, pada dasarnya tidak diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Namun legalitas PPJB sesuai dengan ketentuan Undang-undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Pemukiman. Pasal 42 ayat (1) Undang-undang tersebut menyatakan bahwa “rumah tinggal, rumah deret, dan/ atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Permasalahan yang timbul adalah dalam kondisi pandemi Covid-19, ditemukan adanya pengembang yang pailit, atau bermasalah dalam proses PPJB yang dilakukannya dengan pembeli. Kondisi ini membuat pembeli ada pada posisi yang lemah dan dirugikan karena *down payment* yang telah dibayarkan, proses KPR yang telah berjalan atau angsuran yang sudah mulai berjalan dan juga ada pengembang yang belum memenuhi janjinya yaitu pembangunan fasilitas yang seharusnya dilakukan oleh pengembang. Hal ini membuat perlunya ada perlindungan hukum bagi pembeli atas permasalahan yang terjadi akibat wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang ataupun yang

dilakukan baik sengaja atau tidak disengaja oleh pengembang. Berdasarkan hasil wawancara didapatkan hasil sebagai berikut:¹⁵⁰

Notaris, jadi paling penting melindungi pembeli, tapi juga melindungi penjual, pengembang karena penjual sering melakukan perbuatan yang merugikan pembeli yang masih awam. Terkadang penjual begitu, jadi tanah belum balik nama, masih atas nama orang lain masih waris, belum ada apa-apa, belum dikerjakan, sudah dijual..

Hasil dari wawancara, notaris memiliki suatu kewajiban untuk melindungi pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli rumah, namun yang paling perlu dilindungi adalah pembeli yang terkadang masih awam dan tidak mengerti mengenai kondisi rumah subsidi yang dibelinya. Ada pengembang yang menjual tanah yang masih belum lepas waris, dan belum dimintakan surat pernyataan ahli waris. Pengembang mengetahui bahwa tanah masih belum dibalik nama, masih atas nama orang lain yang belum dilepaskan hak warisnya, kemudian rumah subsidi tersebut masih berbentuk tanah namun sudah dijual kepada pembeli. Pembeli yang tidak mengetahuinya menjadi kecewa sebab masih harus menunggu hingga rumah subsidi tersebut jadi.

Disitu transaksi tidak dengan notaris, ada yang perjanjian jual beli, ada yang bawah tangan, kemudian mereka minta DP berapa persen. Kalau orang awam kan percaya-percaya saja, dikira sudah balik nama, sudah jadi..ternyata belum dikerjakan, Cuma perjanjian jual beli dan tanpa akta notariil.

Kalau lewat notaris, ada dilihat dulu surat ahli warisnya, misal masih hidup atau sudah meninggal, jadi akan dibuatkan dulu surat-suaratnya, baru bisa dijual belikan, baru bisa dipercah kemudian dibalik nama..kan proses cukup panjang, butuh waktu bulanan.¹⁵¹

150 Endang Swi Widiyani, Notaris, Kantor Notaris PPAT Endang Dwi Widiyani, SH, M.Kn, wawancara, tanggal 7 November 2021, pukul 10.00.

151 Endang Swi Widiyani, Notaris, Kantor Notaris PPAT Endang Dwi Widiyani, SH, M.Kn, wawancara, tanggal 7 November 2021, pukul 10.00.

*Saya sudah beli sejak tiga tahun lalu, tidak dibangun-bangun. Alasannya ada saja. DP sudah, proses KPR sudah, la ini kalo proses cicilan dimulai tapi rumah belum bisa ditempati gimana? Tidak, dulu tidak pakai notaris.*¹⁵²

Pembeli yang kurang mengetahui proses, merasa bahwa setelah PPJB dan memberikan DP maka rumah tersebut telah menjadi miliknya dan hanya menunggu proses KPR saja, sedangkan ternyata kondisi rumah tersebut masih belum dilakukan pengerjaan, pemecahan sertifikat, balik nama, bahkan tanpa akta notaris. Sering kali juga perjanjian jual beli dilakukan tanpa adanya tanda tangan di atas materai dan kuitansi yang resmi yang membuat pembeli di posisi yang dirugikan. Contoh proses pembelian rumah yang mengalami permasalahan adalah sebagai berikut:¹⁵³

Ada pembelian rumah yang sudah melakukan pembayaran dp separo kemudian lunas, baru sertifikat dikirim ke ibu, tapi sertifikat itu sudah dijual ke orang lain, jadi dia harus selesaikan dengan orang lain dulu.... minta dipecah jadi 10, terus sertifikat itu sudah pecah, ke BPN ternyata ada lagi dia minjem uang siapa lagi dengan sertifikat itu. Jadi harus diselesaikan dengan yang dihutang itu terus baru harus diselesaikan dengan pembelinya. Jadi ibu hanya mau membuat akta jual beli jika sudah clear. Untung ketahuan, jadi kalo tidak ketahuan kasihan pembelinya, karena tidak bisa AJB. Jadi pembeli juga perlu punya kuitansi resmi bermaterai, misal bawah tangan dengan waarmedking. Jadi kan saya tahu, kalau tahu ya harus distop dulu, itu melindungi pembeli. Pengecekan, rekomendasi. Makanya pengecekan itu umurnya Cuma 7 hari sekarang, soalnya takutnya setelah 7 hari ada yang masuk diblokir sertifikatnya. Kalau sampai notaris tahu, namun tetap membuat AJB, jadi salah, akrena kasus bisa sampai ke pengadilan.

Berdasarkan hasil wawancara ini dapat diketahui bahwa notaris jika mengetahui bahwa ada permasalahan dalam proses jual beli rumah subsidi, memiliki kewajiban untuk menghentikan transaksi atau tidak menerbitkan akta

¹⁵² Edi Wibowo, Pembeli Rumah, wawancara, tanggal 28 Februari 2022, pukul 11.00.

¹⁵³ Endang Swi Widiyani, Notaris, Kantor Notaris PPAT Endang Dwi Widiyani, SH, M.Kn, wawancara, tanggal 7 November 2021, pukul 10.00.

jual beli sebelum permasalahan rumah atau tanah tersebut diselesaikan terlebih dahulu oleh penjual terutama yang melibatkan pihak ketiga misalnya jika penjual memiliki hutang dengan pihak lain dengan jaminan sertifikat tanah tersebut. Sesuai dengan peraturan saat ini pengecekan tanah di BPN hanya berumur 7 hari saja sebab untuk menghindarkan dari risiko penyalahgunaan hasil pengecekan tersebut seperti adanya pemblokiran sertifikat setelah waktu 7 hari tersebut.

*Kita sudah ga sanggup, karena sudah tidak ada dana lagi. Ini mau diputus pailit saja. Waktu itu kan sertifikat masih belum selesai, kemudian dana yang masuk juga belum semuanya. Jadi tidak cukup untuk pengembangan seluruh kompleks.*¹⁵⁴

Developer menyatakan bahwa mereka sudah pailit dan tidak memiliki kemampuan untuk melanjutkan pembangunan dari perumahan. Berkaitan dengan kepailitan dari pengembang, didapatkan hasil sebagai berikut:¹⁵⁵

Kalau developer dinyatakan pailit, harta yang dimiliki pengembang itu apa saja, maka harta dari pengembang akan dijual dulu untuk dibayarkan kepada pembeli. Jadi misal rumah itu sebenarnya harga 750 juta, DP 200 juta, jadi kan masih ada 550 juta, ketika developer pailit, rumah itu bisa dijual oleh pengembang dan sisanya dibayarkan ke pembeli, tapi biasanya tidak full. Kalau pailit komisaris dipanggil, direktur juga

Berdasarkan hasil wawancara dengan notaris diketahui bahwa ketika terjadi kepailitan dari pengembang rumah subsidi, secara prosedural, akan ada penjualan harta yang dimiliki oleh pengembang. Hasil dari penjualan harta pengembang terlebih dahulu akan dibayarkan untuk hutang-hutang yang dimiliki oleh pengembang dan juga kepada pembeli yang telah melakukan pembayaran kepada pengembang. Namun permasalahan yang terjadi adalah pengembalian itu biasanya tidak penuh, namun hanya sebagian dari uang muka yang telah diberikan

154 Manajer Teknik PT. X, Developer, wawancara, tanggal 1 Maret 2022, pukul 11.00.

155 Endang Swi Widiyani, Notaris, Kantor Notaris PPAT Endang Dwi Widiyani, SH, M.Kn, wawancara, tanggal 7 November 2021, pukul 10.00.

kepadanya. Sedangkan penyelesaiannya biasanya dengan kekeluargaan berdasarkan kesepakatan antara pihak pengembang yang diwakili oleh komisaris dan direktur serta pihak dari pembeli untuk pemenuhan janji pengembang sehingga dapat diambil jalan tengah untuk penyelesaiannya.

Peraturan yang ada saat ini masih lebih menguntungkan pengembang ketimbang konsumen properti. Misalnya, pada saat pengembang terlambat melakukan pembangunan, serah terima kunci, atau spesifikasi bangunan tidak sesuai, konsumen seakan-akan tidak berdaya dalam melakukan tindakan hukum. Permasalahan dengan developer ini pula yang menjadi salah satu alasan konsumen untuk memilih menyeret para pengembang yang wanprestasi itu ke Pengadilan Niaga melalui perkara Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), bahkan sebagian ada yang langsung ke permohonan pailit.

Kontrak adalah suatu lembaga hukum (*legal institution*) yang menjadi dasar dari hampir sebagian besar hubungan bisnis (*business relationship*), termasuk perdagangan. Setiap penjualan harta benda (*properties*), jasa (*services*), dan hubungan kerja melibatkan lembaga kontrak. Interaksi bisnis antara para pelaku bisnis banyak dilakukan melalui lembaga kontrak.¹⁵⁶ Mengenai mekanisme pembuatan perjanjian jual beli perusahaan ada dua cara, yaitu secara lisan atau secara tertulis. Meskipun demikian, mengingat kegiatan perdagangan sekarang ini cukup kompleks dan untuk mengantisipasi kemungkinan timbulnya maupun terjadinya permasalahan dikemudian hari, maka pada umumnya

¹⁵⁶Agus Sardjono, dkk. 2014, *Pengantar Hukum Dagang*, Jakarta, Rajawali Pers, hlm. 5

perjanjian jual beli perusahaan/perniagaan dibuat dalam bentuk tertulis yang biasanya disebut kontrak jual beli (*Sales Contract*).¹⁵⁷

Suatu perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Pihak yang berhak menuntut sesuatu dinamakan kreditur atau si berpiutang, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan dinamakan “debitur atau si berutang”.¹⁵⁸ Dalam Undang-undang Kepailitan terdapat pada Pasal 1 angka (1) menyatakan bahwa kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dalam pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-undang ini. Debitor (dalam hal ini pengembang) tidak mampu untuk melakukan pembayaran-pembayaran terhadap utang-utang dari para kreditornya (pembeli unit apartemen).

Pasal 1 angka (7) UUK No. 37 Tahun 2004 secara tegas menentukan bahwa: “Pengadilan adalah Pengadilan Niaga dalam lingkungan peradilan umum.” Apabila diperhatikan Pasal 3, diketahui bahwa Permohonan Pernyataan Pailit harus diajukan ke Pengadilan Niaga yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan hukum debitur. Ketentuannya adalah sebagai berikut;

1. Putusan atas permohonan pernyataan pailit dan hal-hal lain yang berkaitan dan atau diatur dalam Undang – Undang ini, diputuskan oleh pengadilan yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan hukum debitur.

157 Wahyu Utami & Yogabakti Adipradana. 2017, *Pengantar Hukum Bisnis (Dalam Perspektif Teori dan Praktiknya di Indonesia)*. (Jakarta: Jala Permata Aksara, 2017), h. 91

158 Rudy Haposan Siahaan. 2017, *Hukum Perikatan Indonesia (Teori dan Perkembangannya)*, Malang: Inteligencia Media, hlm. 10

2. Dalam hal debitur telah meninggalkan wilayah Republik Indonesia, Pengadilan yang berwenang menetapkan Putusan atas Permohonan Pernyataan Pailit adalah Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan hukum terakhir debitur.
3. Dalam hal debitur adalah persero suatu firma, Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan firma tersebut juga berwenang untuk memutuskan.
4. Dalam hal debitur tidak bertempat kedudukan dalam wilayah negara Republik Indonesia tetapi menjalankan profesi atau usahanya dalam wilayah negara Republik Indonesia, Pengadilan berwenang memutuskan adalah Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan atau kantor pusat debitur menjalankan profesi atau usahanya di wilayah negara Republik Indonesia.
5. Dalam hal debitur merupakan badan hukum, maka kedudukan hukumnya adalah sebagaimana dimaksud dalam Anggaran Dasarnya.

Selama berlangsungnya proses pemeriksaan oleh pengadilan terhadap permohonan pernyataan pailit, praktis tidak ada perlindungan yang berlaku demi hukum bagi para kreditor terhadap kemungkinan debitur memindah-tangankan harta kekayaannya. Untuk keperluan perlindungan itu, pasal 10 ayat (1) UUK memberikan ketentuan yang memungkinkan kreditor atau kejaksaan pemohon pernyataan pailit untuk mengajukan permohonan kepada pengadilan untuk:

1. Meletakkan sita jaminan terhadap sebagian atau seluruh kekayaan debitur, atau

2. Menunjuk kurator sementara untuk mengawasi;
 - a. Pengelolaan usaha debitur, dan
 - b. Pembayaran kepada kreditor, pengalihan, atau pengagungan kekayaan debitur yang dalam kepailitan merupakan wewenang kurator.

Pasal 10 ayat (2) UUK menyatakan bahwa permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dikabulkan apabila hal tersebut diperlukan guna melindungi kepentingan kreditor. Syarat-syarat permohonan pailit sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 ayat (1) UUK tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Syarat Adanya Dua Kreditor atau Lebih (*Concursus Creditorum*)

Secara umum, ada 3 (tiga) macam kreditor yang dikenal dalam KUH Perdata, yaitu sebagai berikut;

- a. Kreditor Konkuren

Kreditor konkuren ini diatur dalam Pasal 1132 KUH Perdata. Kreditor Konkuren adalah para kreditor dengan hal *pari passu* dan *pro rata*, artinya para kreditor secara bersama-sama memperoleh pelunasan (tanpa ada yang didahulukan) yang dihitung berdasarkan pada besarnya piutang masing – masing dibandingkan terhadap piutang mereka secara keseluruhan, terhadap seluruh harta kekayaan debitur tersebut. Dengan demikian, para kreditor konkuren mempunyai kedudukan yang sama atas pelunasan utang dari harta debitur tanpa ada yang didahulukan.

- b. Kreditor Preferen

Kreditor preferen yaitu kreditor yang oleh undang – undang, semata– mata karena sifat piutangnya, mendapatkan pelunasan terlebih dahulu. Kreditor preferen merupakan kreditor yang mempunyai hak istimewa, yaitu suatu hak yang oleh undang – undang diberikan kepada seorang berpiutang sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada orang berpiutang lainnya, semata – mata berdasarkan sifat piutangnya.

c. Kreditor Separatis

Kreditor separatis yaitu kreditor pemegang hak jaminan kebendaan *in rem*, yang dalam KUH Perdata disebut dengan nama gadai dan hipotek.

2. Syarat Harus Adanya Utang

Undang–Undang No. 4 Tahun 1998 tidak memberikan definisi sama sekali mengenai utang. Oleh karena itu, telah menimbulkan penafsiran yang beraneka ragam dan para hakim juga menafsirkan utang dalam pengertian yang berbeda.

Utang adalah perikatan, yang dimana prestasi atau kewajiban dalam lapangan harta kekayaan yang harus dipenuhi, sehingga kreditor berhak mendapat pemenuhannya dari harta debitur tersebut. Pada dasarnya UUK tidak hanya membatasi utang sebagai suatu bentuk utang yang bersumber dari perjanjian pinjam-meminjam uang saja namun dari bentuk lain juga. Syarat bahwa utang harus telah jatuh waktu dan dapat ditagih menunjukkan bahwa kreditor sudah mempunyai hak untuk menuntut debitur dalam memenuhi prestasinya. Dengan demikian, debitur mempunyai kewajiban untuk melunasi utang tersebut, kreditor

tidak mempunyai alas hak untuk menuntut pemenuhan utang tersebut dan kreditor tidak berhak memajukan permohonan pailit atas utang yang lahir dari perjudian.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 2 UUK, pihak yang dapat mengajukan permohonan pailit adalah sebagai berikut:

- a. Debitur sendiri
- b. Seorang kreditor atau lebih
- c. Kejaksaan
- d. Bank Indonesia
- e. Badan pengawas pasar modal atau Bapepam
- f. Menteri Keuangan

UUK juga menentukan debitor selain lembaga perbankan yang pengajuan kepailitan dalam penyelesaian sengketa dilakukan oleh pihak tertentu yang diatur dalam UUK. Misalnya dalam permohonan pailit perusahaan efek, bursa efek, Lembaga Kliring dan penjaminan sebagai debitor pailit, pihak yang mengajukan pailit adalah diajukan oleh Badan Pengawas Pasar Modal sebagaimana yang maksud Pasal 2 ayat 4 UUK.¹⁵⁹

Tahapan permohonan kepailitan berdasarkan Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004, yaitu:

1. Tahap Pertama, pengajuan permohonan pailit oleh debitor, kreditor, atau pihak lainnya, kepada seorang advokat (Pasal 7).
2. Tahap Kedua, permohonan pailit yang dari advokat pada tahap pertama di atas, diajukan kembali kepada ketua pengadilan yang berada di pengadilan

¹⁵⁹ Ramlan. 2016, *Hukum Dagang (Perkembangan Buku Kesatu Kitab Undang-undang Hukum Dagang Indonesia)*, Malang: Setara Press, hlm. 57

niaga. Panitera mendaftarkan permohonan pernyataan pailit pada tanggal permohonan yang bersangkutan diajukan, dan kepada pemohon diberikan tanda terima tertulis yang ditandatangani oleh pejabat yang berwenang dengan tanggal pendaftaran. Panitera mendaftarkan permohonan pernyataan pailit pada tanggal permohonan yang bersangkutan diajukan, dan kepada pemohon diberikan tanda terima tertulis yang ditandatangani oleh pejabat yang berwenang dengan tanggal yang sama dengan tanggal pendaftaran. Panitera menyampaikan permohonan pernyataan pailit kepada ketua pengadilan paling lambat dua hari setelah tanggal permohonan didaftarkan (Pasal 6).

3. Tahap Ketiga, ketua pengadilan mempelajari permohonan pernyataan pailit selama tiga hari setelah tanggal permohonan pernyataan pailit didaftarkan, serta menetapkan hari sidang (Pasal 6 ayat 5).
4. Tahap Keempat, setelah ketua pengadilan mempelajari permohonan kepailitan tersebut, maka pihak pemohon dan termohon di panggil untuk menghadiri sidang pemeriksaan kepailitan. Pemeriksaan ini harus sudah dilaksanakan dalam jangka waktu paling lambat dua puluh hari setelah tanggal permohonan didaftarkan di kepaniteraan (Pasal 6 ayat 6). Pada Pasal 8 ayat a, pengadilan wajib memanggil debitor, dalam hal permohonan pernyataan pailit diajukan oleh kreditur, Kejaksaan, Bank Indonesia, badan pengawas pasar modal, atau Menteri Keuangan. Sementara dalam Pasal 8 ayat b, pengadilan dapat memanggil kreditur, dalam hal permohonan pernyataan pailit diajukan oleh debitor dan terdapat keraguan bahwa

persyaratan untuk dinyatakan pailit sebagaimana dimaksud dalam pernyataan “Debitor yang mempunyai dua atau lebih kreditur dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih krediturnya “telah terpenuhi”.

5. Tahap Kelima, putusan pailit. Sebagaimana dalam Pasal 8 ayat 5 disebutkan bahwa putusan pengadilan atas permohonan pernyataan pailit harus diucapkan paling lambat enam puluh hari setelah tanggal permohonan pernyataan pailit didaftarkan. Putusan pengadilan, wajib memuat pula: Pertama, pasal tertentu dari peraturan perUndang-undangan yang bersangkutan dan/atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili. Kedua, pertimbangan hukum dan pendapat yang berbeda dari hakim anggota atau ketua majelis. Putusan atas permohonan pernyataan pailit sebagaimana dimaksud diatas, yang memuat secara lengkap pertimbangan hukum yang mendasari putusan tersebut harus diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum dan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun terhadap putusan tersebut diajukan suatu upaya hukum.
6. Tahap Keenam, penyampaian salinan putusan pengadilan. Sebagaimana dalam Pasal 9, disebutkan bahwa salinan putusan pengadilan sebagaimana dimaksud pada tahap kelima diatas, wajib disampaikan oleh juru sita dengan surat kilat tercatat kepada debitor, pihak yang mengajukan permohonan pernyataan pailit, kurator, dan hakim pengawas paling lambat tiga hari setelah tanggal putusan atas permohonan pernyataan pailit diucapkan.

7. Tahap Ketujuh, penunjukan kurator. Dalam Pasal 10 ayat 1 tertulis bahwa selama putusan atas permohonan pernyataan pailit belum diucapkan, setiap kreditur, kejaksaan, Bank Indonesia, badan pengawas pasar modal, atau menteri keuangan dapat mengajukan permohonan kepada pengadilan untuk: *Pertama*, meletakkan sita jaminan terhadap sebagian atau seluruh kekayaan debitor; atau *Kedua*, menunjuk kurator sementara untuk mengawasi: pengelolaan usaha debitor; dan pembayaran kepada kreditur, pengalihan, atau pengagungan kekayaan debitor yang dalam kepailitan merupakan wewenang kurator. Permohonan sebagaimana dimaksud tersebut diatas, hanya dapat dikabulkan, apabila hal tersebut diperlukan guna melindungi kepentingan kreditur.
8. Tahap Kedelapan, putusan pailit berkekuatan tetap (putusan Mahkamah Agung di tingkat kasasi). Dalam Pasal 11 ayat 1 tertulis bahwa upaya hukum yang dapat diajukan terhadap putusan atas permohonan pernyataan pailit adalah kasasi ke Mahkamah Agung. Pada Pasal 13 disebutkan bahwa Mahkamah Agung wajib mempelajari permohonan kasasi dan menetapkan hari sidang paling lambat dua hari setelah tanggal permohonan kasasi diterima oleh Mahkamah Agung. Sidang pemeriksaan atas permohonan kasasi dilakukan paling lambat dua puluh hari setelah tanggal permohonan kasasi diterima oleh Mahkamah Agung. Putusan atas permohonan kasasi harus diucapkan paling lambat enam puluh hari setelah tanggal permohonan kasasi diterima oleh Mahkamah Agung. Putusan atas permohonan kasasi sebagaimana tersebut diatas, yang memuat secara lengkap pertimbangan

hukum yang mendasari putusan tersebut harus diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum. Dalam Pasal 14 ayat 1, dinyatakan bahwa terhadap putusan, atas permohonan pernyataan pailit yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dapat diajukan peninjauan kembali ke Mahkamah Agung.

9. Tahap Kesembilan, putusan pernyataan pailit (putusan kurator dan hakim pengawas). Dalam Pasal 15 disebutkan bahwa dalam putusan pernyataan pailit, harus diangkat kurator dan seorang hakim pengawas yang ditunjuk dari hakim pengadilan. Kurator yang diangkat harus independen, tidak mempunyai benturan kepentingan dengan debitor dan kreditur, dan tidak sedang menangani perkara kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang lebih dari tiga perkara. Dalam jangka waktu paling lambat lima hari setelah tanggal putusan pernyataan pailit diterima oleh kurator dan hakim pengawas, kurator mengumumkan dalam berita **negara** Republik Indonesia dan paling sedikit dua surat kabar harian yang ditetapkan oleh hakim pengawas, mengenai ikhtisar putusan pernyataan pailit yang memuat hal-hal sebagai berikut: Pertama, nama, alamat, dan pekerjaan debitor; Kedua, nama hakim pengawas; Ketiga, nama, alamat, dan pekerjaan kurator; Keempat, nama, alamat, dan pekerjaan anggota panitia kreditur sementara, apabila telah ditunjuk; Kelima, tempat dan waktu penyelenggaraan rapat pertama kreditur. Kurator berwenang melaksanakan tugas pengurusan dan atau pemberesan atas harta pailit sejak tanggal putusan pailit diucapkan meskipun terhadap putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali. Dalam hal putusan pernyataan pailit dibatalkan sebagai akibat adanya kasasi atau peninjauan

kembali, segala perbuatan yang telah dilakukan oleh kurator sebelum atau pada tanggal kurator menerima pemberitahuan tentang putusan pembatalan, tetap sah, dan mengikat debitor.

10. Tahap Kesepuluh, dicapai kesepakatan perdamaian (*akoord*).
11. Tahap Kesebelas, pengadilan mengesahkan perdamaian tersebut.
12. Tahap Keduabelas, insolvensi, yaitu situasi dimana harta debitor tidak cukup untuk membayar seluruh utang. Dalam Pasal 18 tertulis bahwa dalam hal harta pailit tidak cukup untuk membayar biaya kepailitan maka pengadilan atas usul hakim pengawas dan setelah mendengar panitia kreditur sementara jika ada, serta setelah memanggil dengan sah atau mendengar debitor, dapat memutuskan pencabutan putusan pernyataan pailit. Putusan tersebut diatas diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum.
13. Tahap *Ketigabelas*, menjual ast, menyusun daftar piutang dan pembagian.
14. Tahap Keempatbelas, kepailitan berakhir.

Perjanjian PPJB yang dilakukan konsumen dengan perusahaan real estate berisikan faktor penting yang berisikan:¹⁶⁰

1. Pihak pelaku kesepakatan
2. Kewajiban penjual
3. Uraian obyek pengikatan jual-beli
4. Jaminan penjual
5. Waktu serah terima bangunan

160 Toman Sony Tambunan & Wilson R.G. Tambunan. *Op.Cit*, h. 69

6. Pemeliharaan bangunan
7. Penggunaan bangunan
8. Pengalihan hak
9. Pembatalan pengikatan
10. Penyelesaian perselisihan

PPJB yang dilakukan si konsumen dan perusahaan tersebut mengenai perjanjian real estate jika mengalami kepailitan, tidak memiliki perlindungan hukum, sebab dalam UUK tidak di atur masalah kerugian dari pihak konsumen. Sehingga konsumen dapat mengajukan gugatan untuk menggugat perusahaan demi mengembalikan kerugian yang dialami konsumen. Kemudian, perlu kita ketahui bersama dalam KUHPdata, PPJB dan UUK tidak diatur mengenai hak-hak yang diterima konsumen dalam hal kerugian. Maka dari itu konsumen ini disebut konsumen konkuren yang dimana posisi sebagai kreditor konkuren sangat merugikan konsumen, karena akan ditempatkan sebagai urutan yang terakhir penerima pelunasan piutangnya setelah kreditor prefren. Maka dari itu bentuk perjanjiannya ialah terdapat dalam UU Perlindungan Konsumen Pasal 7 mengenai kewajiban pelaku usaha, yang menyatakan salah satunya ialah: beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya, melakukan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan, memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif, menjamin mutu barang atau jasa yang diproduksi atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan

standar mutu barang atau jasa yang berlaku. Kemudian dalam perjanjian tersebut konsumen berhak menerima dari pelaku usaha yaitu: memberi kompensasi, ganti rugi atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan manfaat barang atau jasa yang diperdagangkan.

Berdasarkan teori kepastian hukum, kepastian hukum bukan hanya semata-mata menjadi tanggung jawab negara saja tetapi setiap subyek hukum atau manusia dalam kehidupan, di luar peranan negara itu sendiri dalam penerapan hukum legiskasi maupun yudikasi. Menjalankan tugas dengan aturan hukum yang berlaku dengan segala tindakan tentunya akan memberikan kepastian kepada para pihak, bahwa akta yang dibuat itu di hadapan Notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga jika terjadi masalah maka Akta Notaris dapat dijadikan pedoman oleh para pihak.

Pemohon juga dapat membuktikan adanya utang dengan pembuktian sederhana, yang mana utang tersebut timbul karena Termohon tidak dapat memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan dan PPJB yaitu untuk menyerahkan unit apartemen yang telah dibeli oleh para Pembeli. Dengan demikian, sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Ayat (4) maka permohonan PKPU tersebut harus dikabulkan.

Perlindungan hukum merupakan salah satu hal terpenting dalam unsur suatu negara hukum. Hal itu dianggap penting karena dalam pembentukan suatu negara akan dibentuk pula norma hukum melalui peraturan perundang-undangan yang mengatur setiap warga negaranya. Di dalam negara akan terjadi hubungan timbal balik antara warga negaranya sendiri. Dalam hal tersebut akan melahirkan

suatu hak dan kewajiban satu sama lain. Perlindungan hukum akan menjadi hak setiap warga negaranya. Di sisi lain dapat dirasakan juga bahwa perlindungan hukum merupakan kewajiban bagi negara itu sendiri, Oleh karena itu negara wajib memberikan perlindungan hukum kepada warga negaranya. Subjek perlindungan dalam UUPK adalah konsumen. Objek perlindungannya, yaitu hak-hak konsumen. Kalau hak- hak konsumen dilanggar, maka konsumen tersebut berhak mendapatkan perlindungan. Subjek yang berhak memberikan perlindungan pada konsumen adalah: Negara, Pemerintah, Masyarakat, Lembaga yang berwenang.

Berdasarkan teori perlindungan hukum, perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenngan. Perlindungan Hukum Sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.

Konsumen sangat perlu mendapatkan perlindungan dari pihak *develeoper*/pengembang, dari pemerintah maupun dari negara dan juga notaris sebagai pejabat pembuat kata tanah. Sama halnya dengan yang dikatakan notaris dari hasil wawancara, pertama-tama menurut beliau, kita harus melihat perjanjian

dalam PPJB tersebut, karena dalam Yurisprudensi telah mengatur pembeli yang beritikad baik, jika pembeli beritikad baik maka Yurisprudensi melindungi kepentingan pembeli. Yurisprudensi dibuat dalam SEMA Nomor 7 Tahun 2012 bagian IX yang berbunyi “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui adalah orang yang tidak berhak”, Menurut penulis, PPJB telah memuat perjanjian yang telah disepakati dan *developer*/pengembang memang melanggar perjanjian tersebut, maka konsumen akan diberikan perlindungan sebagaimana yang disebutkan dalam SEMA. Upaya perlindungan yaitu, sebaiknya konsumen yang telah membeli secara tunai maupun kredit membuat perwakilan kelompok untuk menggugat pihak penjual (pengembang) ke peradilan umum agar para konsumen dapat mengetahui status kepemilikan hak atas tanah dan bangunan yang telah mereka sepakati. Notaris berusaha memberikan kepastian akan di dapatnya hak-hak konsumen, dengan tetap berpegang pada kesepakatan - kesepakatan yang sebelumnya, dari BPKN, paham kondisi konsumen sudah lama menunggu tapi tetap dijelaskan agar bersabar, karena proses yang dijalani cukup berat tapi pasti konsumen akan dibantu untuk memperjuangkan hak – haknya. BPKN sendiri ingin perlindungan konsumen dilakukan dengan optimal karena punya sumber daya terbatas, konsumen terbatas otak terbatas, dana terbatas, waktu terbatas dan lainnya beda dengan pelaku usaha selalu ada upaya. Di semua Negara konsumen tidak berdaya maka negara harus membantu dan mewujudkan hak – haknya. Pada intinya konsumen selalu menjadi korban dan konsumen terlalu percaya pada pelaku usaha, konsumen beritikad baik harus di lindungi sebab dalam hal ini konsumen

selalu berkedudukan lemah, tidak berdaya, dan selalu dirugikan oleh pelaku usaha.

Berdasarkan teori kepastian hukum, kepastian hukum bukan hanya semata-mata menjadi tanggungjawab negara saja tetapi setiap subyek hukum atau manusia dalam kehidupan, diluar peranan negara itu sendiri dalam penerapan hukum legiskasi maupun yudikasi.¹⁶¹ Menjalankan tugas dengan aturan hukum yang berlaku dengan segala tindakan tentunya akan memberikan kepastian kepada para pihak, bahwa akta yang dibuat itu dihadapan Notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga jika terjadi masalah maka Akta Notaris dapat dijadikan pedoman oleh para pihak. Hal ini menjustifikasi dari tindakan notaris dalam memberikan kepastian hukum terhadap status rumah maupun tanah yang ditawarkan oleh pengembang untuk perlindungan hukum bagi pembeli rumah subsidi.

Berdasarkan hasil tersebut, maka perlindungan hukum bagi pembeli rumah subsidi terhadap pengembang yang dinyatakan pailit secara UUPK dan KUHPdata kepada pembeli rumah subsidi yang memiliki transaksi masih dalam tahap PPJB adalah walaupun posisi PPJB dalam hukum agraria masih lemah karena belum layaknya PPJB tersebut dalam memberikan jaminan beralihnya hak milik walaupun telah memberikan uang muka. Hal ini dapat menyiratkan bahwa secara faktual, pembeli masih belum sebagai pemilik atas unit rumah subsidi tersebut. Namun secara perikatan, PPJB yang dilakukan secara benar, tetap merupakan suatu perikatan atau konsensus antar dua pihak yang saling mengikat

161 Munir Fuady, *Op.Cit*, hlm 19

kedua belah pihak selayaknya Undang-undang, sehingga ketika terjadi wanprestasi dari salah satu pihak akibat kondisi apa pun, maka pelaksanaan dari penyelesaian dapat dipaksakan sesuai dengan kesepakatan dalam pengikatan tersebut. Dengan kata lain, PPJB yang dilakukan secara benar, seperti adanya kuitansi ber materai, perjanjian yang melibatkan dua belah pihak dengan ditanda tangan di atas materai, akan dapat memiliki nilai memaksa. PPJB mungkin tidak memiliki dasar untuk membuktikan bahwa rumah subsidi tersebut adalah milik pembeli, namun PPJB dapat memaksa pengembang untuk memberikan hak milik atas rumah subsidi yaitu dengan penyerahan atau *levering* sesuai dengan pasal 1459 KUHPerdara. Ketika pengembang mengalami kepailitan, maka penanganannya akan diserahkan kepada kurator. Kurator akan mengumpulkan hutang-hutang debitor termasuk unit rumah subsidi yang menjadi hak dari pembeli dan kemudian melakukan pembayaran hutang pengembang kepada kreditor yang diutamakan. Setelah melakukan pembayaran hutang pengembang kepada kreditor yang diutamakan, terkadang penyerahan unit rumah subsidi kepada pembeli menjadi tidak mungkin dilakukan, sehingga pembeli yang sudah melakukan PPJB kemungkinan besar hanya akan menerima pelunasan piutang secara tunai baik penuh maupun tidak penuh, namun tidak mendapatkan penyerahan bangunan secara fisik sesuai dengan Pasal 1132 KUHPerdara.

B. Kelemahan-Kelemahan Perlindungan Hukum Pengikatan Rumah Subsidi Dan Solusinya

Pengaturan hak-hak konsumen secara jelas tertuang dalam UUPK dan pastinya konsumen dan pelaku usaha akan menyandarkan transaksi tersebut berdasarkan perjanjian jualbeli yang terjadi antara k0nsumen/pembeli dan pelaku usaha (*developer*/pengembang perumahan bersubsidi) dan salah satu unsur yang terdapat dalam perjanjian yaitu adanya itikad baik.

Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdataa menyatakan bahwa “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik/*good intention*”.⁷ Selain itu dalam pasal 7 huruf A UUPK mengatur kewajiban pelaku usaha dimana pelaku usaha harus beritikad baik dalam menjalankan kegiatan usahanya. Namun tetap saja di dalam prakteknya, konsumen tetap saja pihak yang dirugikan. Pada umumnya konsumen dalam melakukan pembelian perumahan tersebut kurang memperhatikan persyaratan legal dan administrasi dalam pembangunan perumahan tersebut. Konsumen tertarik pada informasi dari para marketing yang lebih menonjolkan hal-hal terkait fasilitas, letaknya yang strategis, investasi yang sangat menjanjikan karena diprediksi harga di lokasi tersebut akan terus meningkat dan tidak akan rugi dan bahkan tergiur dengan klaim bahwa dengan 3 (tiga) tahun modal sudah dapat kembali. Selanjutnya itu, konsumen yang telah melakukan pembayaran namun pembangunan berhenti, pembangunan perumahan tidak dilakukan hingga batas waktu penyerahan unit bahkan tidak ada pembangunan sama sekali. Hal lain yang perlu juga disorot adalah aktivitas utama pengembang (*core business*) yang melakukan

pembangunan perumahan bukan melakukan pengelolaan pengumpulan dana masyarakat yang sebagaimana dilakukan oleh bank. Dana yang telah dibayarkan oleh konsumen kepada *developer*/pengembang merupakan dana yang besar minus lembaga penjamin yang menyebabkan konsumen tanpa jaminan keamanan dibangunnya rumah.

*Saya sih maunya duit balik saja, la lahan kayak gini, malah jadi mangkrak belum tentu juga ada tetangga. Tapi ya gimana ini solusinya, sampai sekarang kami digantung saja.*¹⁶²

Pembeli menyatakan sudah tidak menginginkan rumah yang dijual oleh pihak pengembang tersebut, namun merasa bahwa tidak ada solusi yang diberikan pengembang sehingga kasusnya dibiarkan menggantung saja. Sedangkan berdasarkan dari pihak *developer*, menyatakan sebagai berikut:¹⁶³

Ya memang kita sudah tidak punya kemampuan untuk membangun kawasan itu lagi, tapi kalau mengembalikan uang DP dan proses KPR juga tidak mungkin kita lakukan. Mau bagaimana lagi, mungkin nanti bisa dicari solusi yang lebih kekeluargaan, daripada masuk ke pengadilan.

Developer menyatakan bahwa *developer* tidak sanggup untuk melakukan pengembalian dana kepada pembeli, dan juga tidak memiliki dana untuk dapat melakukan pembangunan kembali pada kawasan perumahan, sehingga diperlukan adanya solusi yang dapat menyelesaikan permasalahan tersebut. Adanya permasalahan antara pembeli dengan pengembang dalam hal pembelian rumah bersubsidi menunjukkan adanya kelemahan dari

162 Edi Wibowo, Pembeli Rumah, wawancara, tanggal 28 Februari 2022, pukul 11.00.

163 Manajer Teknik PT. X, *Developer*, wawancara, tanggal 1 Maret 2022, pukul 11.00.

perlindungan hukum pengikatan rumah subsidi yang membuat pembeli ada pada pihak yang lemah. Berikut ini adalah hasil wawancara: ¹⁶⁴

Jadi setelah akad jual beli, biasanya kalau subsidi pembayarannya dilakukan oleh bank. Pembeli juga memberikan DP sekian, dengan angsuran sekian sekian. Biasanya kalau rumah subsidi, pengembang itu ada garansi, misal ada perbaikan dari rumah, ada perbaikan dari listrik atau air yang belum masuk, jalan. Jadi dengan pengembang ada janji-janji yang perlu terealisasi. Kalau pengembang pailit, ada janji-janji yang belum terealisasi, yang bisa disebabkan beberapa masalah, misalnya pandemi.

Berdasarkan wawancara di atas dapat diketahui bahwa dalam hal pembelian rumah bersubsidi akan melibatkan beberapa pihak yaitu pengembang, pembeli, notaris dan bank untuk KPR. Pengembang dalam hal perjanjian ini memiliki suatu janji berupa kewajiban yang perlu diberikan garansi kepada konsumen. Permasalahan yang timbul adalah pada saat pandemi Covid-19 didapatkan ada beberapa pengembang yang tidak dapat memenuhi kewajiban itu dan bahkan pailit sehingga tidak dapat melaksanakan pemenuhan janji-janjinya tersebut. Berdasarkan hasil wawancara, diketahui bahwa ada pengembang yang tidak melakukan janjinya sama sekali, namun masih ada pengembang yang mau untuk bernegosiasi dengan pembeli sebagai berikut: ¹⁶⁵

Solusinya biasanya kekeluargaan, ketika pengembang sama sekali tidak ada uang, pembeli biasanya bisa urunan untuk misal bikin jalan..ini diluar perjanjian, mungkin karena pandemi, pengembang memang bisa jadi habis, misalnya harapan laku 50 rumah, yang laku 10 rumah, kalau harus bangun jalan dengan laku 10, maka ndak ada uangnya buat nombokin. Daripada jalan-jalan ndak jadi-jadi mendingan urunan.

164 Endang Swi Widiyani, Notaris, Kantor Notaris PPAT Endang Dwi Widiyani, SH, M.Kn, wawancara, tanggal 7 November 2021, pukul 10.00.

165 Endang Swi Widiyani, Notaris, Kantor Notaris PPAT Endang Dwi Widiyani, SH, M.Kn, wawancara, tanggal 7 November 2021, pukul 10.00.

Berdasarkan hasil wawancara, didapatkan hasil bahwa ada kemungkinan pengembang tidak memiliki harta sama sekali sehingga dari pembeli yang sudah mengeluarkan uang muka untuk pembelian rumah dan KPR yang telah berjalan tidak mendapatkan pengembalian uang. Hal ini dapat menghambat pemenuhan janji dari pengembang tersebut misalnya adalah pembuatan jalan. Solusi yang biasanya dapat dilakukan adalah dengan cara penyelesaian secara kekeluargaan. Penyelesaian secara kekeluargaan ini dapat dilakukan oleh pengembang dengan sejumlah pembeli yang mau untuk bersama-sama mengeluarkan uang tambahan untuk pemenuhan kebutuhan perumahan misalnya fasilitas umum berupa jalan.

Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terdapat perjanjian dalam Pasal 2 bahwa *developer*/pengembang menjamin kepada konsumen bahwa sebidang tanah berikut bangunan dan segala sesuatu di atasnya tidak dikenakan sitaan, adalah milik/haknya *developer*/pengembang dan hanya dapat dijual/dipindahkan Oleh *developer*/pengembang dan belum dijual ke pada pihak lain dan konsumen baik sekarang maupun di kemudian hari tidak akan mendapat tuntutan dari pihak lain yang mempunyai hak terlebih dahulu ataupun turut berhak atas sebagian dari sebidang tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang ada di atas tanah tersebut, tidak dijadikan jaminan untuk suatu hutang, bilamana ketentuan tersebut di atas tidak dipenuhi Oleh *developer*/pengembang maka ikatan untuk jual beli dengan sendirinya akan jadi batal demi hukum dan dalam hal demikian kedua belah pihak sepanjang perlu melepaskan ketentuan-ketentuan yang disebut dalam pasal 1266 dan

1267 KUHPperdata, sedangkan dalam hal ini *developer*/pengembang diwajibkan membayar kembali jumlah uang yang telah diterimanya dari konsumen dan mengganti kerugian yang mungkin diderita oleh konsumen karena pembatalan tersebut.

Dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah disepakati oleh konsumen dengan *developer*/pengembang di hadapan Notaris artinya *developer*/pengembang harus menaati perjanjian yang telah disepakati, tetapi yang terjadi *developer*/pengembang beritikad buruk dan telah melanggar perjanjian sesuai dengan unsur wanprestasi. Konsumen telah melaksanakan kewajibannya menurut Pasal 5 huruf b dan c UUPK yaitu berkewajiban untuk beritikad baik dalam menjalankan transaksi pembelian barang dan jasa serta membayar sesuai dengan harga yang telah disepakati.

Konsumen telah melaksanakan hak pelaku usaha menurut Pasal 6 huruf a UUPK adalah kelayakan untuk menerima pembayaran sesuai dengan kesepakatan mengenai keadaan dan harga barang dan jasa yang diperdagangkan. Sedangkan pelaku usaha tidak menjalankan kewajibannya sebagaimana tercantum menurut Pasal 7 huruf a dan b UUPK yaitu harus beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya serta memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan jasa, memberikan penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan. Pelaku usaha tidak beritikad baik dalam menjalankan kegiatan usahanya karena sertifikat kepemilikan yang seharusnya diserahkan kepada konsumen saat

pelunasan yang telah dilakukan. Dengan tindakan tersebut bahwa pelaku usaha tidak jujur dan jahat dalam menjalankan usahanya.

Terdapat 2 (dua) prinsip penting dalam UUPK ialah tanggung jawab produk dan tanggung jawab *professional*. Tanggung jawab produk (*product liability*) mengacu sebagai tanggung jawab produsen yang artinya tanggung jawab para produsen untuk produk yang dibawanya ke dalam penjualan, yang menimbulkan atau menyebabkan kerugian karena cacat yang melekat pada produk tersebut. Tanggung jawab dapat bersifat *kontraktual* (perjanjian) atau berdasarkan Undang-undang. Tanggung jawab produk yang dilakukan atas pelanggaran jaminan, kelalaian, wanprestasi dan tanggung jawab mutlak.

UUPK, Pasal 19 ayat (1) terdapat aturan tanggung jawab pelaku usaha ialah, memberikan ganti rugi/garansi atas kerusakan, pencemaran dan/atau kerugian konsumen akibat mengonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan. Dijelaskan pula dalam UUPK pemberian ganti rugi/garansi tidak menghapus kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian atas unsur kesalahan. Berdasarkan hasil penelitian ini, menurut teori kepastian hukum, kepastian hukum untuk menentukan bahwa peraturan mengenai tanggung jawab pelaku usaha sudah dijalankan dengan baik atau tidak, perlunya perbaikan atau perubahan untuk peraturan tersebut agar dapat dijalankan dengan baik. Kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum tersebut dapat dijalankan dengan baik. Sudah tentu kepastian hukum sudah menjadi bagian yang tidak terpisahkan, hal ini lebih diutamakan untuk norma hukum tertulis. Karena kepastian sendiri hakikatnya merupakan

tujuan utama dari hukum. Kepastian hukum ini menjadi aturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian itu sendiri karena esensi dari aturan akan menyebabkan seseorang hidup secara berkepastian dalam melakukan kegiatan yang diperlukan dalam melakukan aktivitas kehidupan masyarakat itu sendiri. Dalam hal ini kelemahan perlindungan hukum pengikatan rumah subsidi adalah belum adanya pengaturan pelaksanaan secara baku mengenai perlindungan hukum yang akan diberikan kepada konsumen, sedangkan solusi yang biasa dilakukan adalah konsumen menambah sejumlah uang untuk penyelesaian fasilitas umum misalnya jalan, secara mandiri yang belum diselesaikan oleh pengembang atau menerima sejumlah uang sebagai pengganti dari uang muka yang telah diserahkan tanpa menerima unit yang dijanjikan.

NO	KELEMAHAN	SOLUSI
1	Belum adanya pengaturan pelaksanaan secara baku mengenai perlindungan hukum yang akan diberikan kepada konsumen yang selalu menempatkan konsumen sebagai pihak yang lemah karena telah menyerahkan sejumlah uang sebagai uang muka dan ada yang telah memulai proses pembayaran	Konsumen menambah sejumlah uang untuk penyelesaian fasilitas umum misalnya jalan, secara mandiri yang belum diselesaikan oleh pengembang atau menerima sejumlah uang sebagai pengganti dari uang muka yang telah diserahkan tanpa menerima unit yang dijanjikan

	KPR tanpa menerima unit rumah subsidi tersebut	
2	Pada umumnya konsumen dalam melakukan pembelian perumahan tersebut kurang memperhatikan persyaratan legal dan administrasi dalam pembangunan perumahan tersebut	Perlu ada pendampingan dari notaris untuk memberikan konsumen informasi mengenai adanya persyaratan legal jika ada yang belum terpenuhi
3	Adanya pelaku usaha tidak beritikad baik dalam menjalankan kegiatan usahanya karena sertifikat kepemilikan yang seharusnya diserahkan kepada konsumen saat pelunasan yang telah dilakukan.	Penerapan prinsip kehati-hatian dari konsumen sehingga dapat menganalisis dan mengkonsultasikan terlebih dahulu dengan notaris sebelum melakukan perikatan

Kelemahan perlindungan hukum pengikatan rumah subsidi adalah belum adanya pengaturan pelaksanaan secara baku mengenai perlindungan hukum yang akan diberikan kepada konsumen yang selalu menempatkan konsumen sebagai pihak yang lemah karena telah menyerahkan sejumlah uang sebagai uang muka dan ada yang telah memulai proses pembayaran KPR tanpa menerima unit rumah subsidi tersebut. Sedangkan solusi yang biasa dilakukan adalah konsumen menambah sejumlah uang untuk penyelesaian fasilitas umum misalnya jalan, secara mandiri yang belum diselesaikan oleh pengembang atau

menerima sejumlah uang sebagai pengganti dari uang muka yang telah diserahkan tanpa menerima unit yang dijanjikan.

C. Contoh Akta Pengikatan Jual Beli Rumah Subsidi

PENGIKATAN JUAL BELI

Nomor : xx

-Pada hari ini, xxxxxx, tanggal xx-xx-xxxx----- (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), pukul xx.00 WIB----- (xxxxxxxxxxx titik nol-nol Waktu Indonesia bagian----- Barat).-----

-Menghadap kepada saya, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Notaris Kabupaten----- Demak, dengan dihadiri oleh para saksi yang telah--- kami Notaris kenal dan yang nama-namanya akan-- disebutkan pada bagian akhir akta ini.-----

- I. -Tuan A, lahir di Semarang, pada tanggal xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx-xx-xxxx), Warga Negara Indonesia, xxxxxxxx, yang akan disebut dibawah ini, bertempat tinggal di Kota xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Jalan xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Kelurahan xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Kecamatan xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,----- pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor :----- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; -----
-----untuk sementara waktu berada di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,----
-menurut keterangannya dalam hal ini bertindak:----- a. Untuk dirinya sendiri;----
----- b. Selaku kuasa dari dan demikian untuk dan atas----
nama serta sah mewakili;-----

-Tuan xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, lahir di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, pada tanggal xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), Warga Negara Indonesia, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx yang akan disebut dibawah ini, bertempat tinggal di Kota xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;-----Dalam jabatannya sebagai xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.-----Demikian berdasarkan Surat Kuasa dan Persetujuan yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup tertanggal xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx),-- yang diperlihatkan kepada saya, Pejabat.-----Keabsahan atas surat kuasa dan persetujuan tersebut menjadi tanggung jawab penghadap sepenuhnya.-----Penghadap bertindak dalam jabatannya tersebut diatas demikian dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama Perseroan Terbatas xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ----- berkedudukan di Kota Semarang, yang Anggaran Dasar---- didirikan dengan Akta Notaris, tertanggal xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) Nomor : 09,--- yang dibuat di hadapan xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Notaris di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, yang telah mendapat Pengesahan Badan Hukum Perseroan dari Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Tahun xxxx tanggal xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).----- Dan perubahan terakhir dalam Pernyataan Keputusan----- Rapat xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, tertanggal 09 April---- 2019 Nomor: 13, yang dibuat dihadapan xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Sarjana Hukum, Notaris di Semarang, yang telah----- mendapat Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar----- Perseroan Terbatas xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx dari-----

Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Tahun xxx----- tanggal xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.-----

-----untuk selanjutnya dalam akta ini disebut : -----

-----“Pihak Kesatu”.-----

II.-Tuan xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, lahir di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, tanggal

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), Warga Negara Indonesia,-----

Belum/tidak bekerja, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor :

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,----- -bertempat tinggal di

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;-----

untuk selanjutnya dalam akta ini disebut:-----

-----“Pihak Kedua”.-----

-Para penghadap terlebih dahulu menerangkan-----sebagai berikut :-----

-bahwa penghadap Pihak Kesatu adalah pemilik dari--- sebidang tanah:-----

- Sertipikat xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nomor: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, atas sebidang tanah sebagaimana----- diuraikan dalam Surat Ukur nomor:-----
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx meter----- persegi), dengan Surat Pemberitahuan Pajak----- Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor- Objek Pajak (NOP): xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,----- terletak di:

- Propinsi : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,-----

- Kabupaten : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,-----

- Kecamatan : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,-----

- Desa : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,-----

-bahwa Pihak Kesatu bermaksud akan menjual kepada--- Pihak Kedua sebidang tanah Hak Guna Bangunan nomor: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx tersebut diatas, seluas xx m2 (enampuluh----- meter persegi).-----

-Demikian beserta semua dan segala sesuatu yang tumbuh dan berdiri di atasnya yang menurut sifat,--- guna peruntukkan serta penetapan Undang-undang---- termasuk sebagai benda tetap, yang ciri-cirinya---- telah diketahui oleh para pihak, maka tidak perlu-- diuraikan dalam akta ini.-----

-Untuk selanjutnya hak atas tanah tersebut dalam----- akta ini cukup disebut sebagai “Persil”.-----

-Bahwa jual beli, pemindahan, pengalihan hak----- atas tanah tersebut terjadi dengan harga sebesar----- **Rp.** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, - (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)---- yang telah disetujui, disepakati dan diterima baik para pihak pada saat penandatanganan akta ini,-----

-

-Selanjutnya para pihak menerangkan secara tegas-- dalam akta ini, atas dasar kesadaran penuh tanpa-- mendapat paksaan maupun tekanan dari pihak mana pun-- juga, secara jujur, tulus ikhlas dan dengan itikad-- baik, mengenai pengikatan jual beli persil tersebut—di atas, telah saling setuju dan semufakat membuat---- perjanjian dengan syarat-syarat serta-----ketentuan-ketentuan seperti di bawah ini :-----

----- **Pasal 1** -----

-Hak atas persil tersebut beralih kepada Pihak Kedua yaitu setelah dilunasinya seluruh jumlah uang harga tersebut, atau sejak----- ditandatanganinya pengikatan ini dan sejak saat itu- semua/segala ketentuan yang

diperoleh dari dan semua- / segala kerugian yang diderita dengannya sejak saat-itu menjadi tanggungan/risiko dan harus dibayar--- Pihak Kedua sepenuhnya.-----

----- Pasal 2 -----

-Pihak Kesatu menjamin kepada Pihak Kedua bahwa:-----

- a.- persil tersebut betul hak dan miliknya sendiri---oleh karena itu Pihak Kesatu berkuasa serta----- berwenang untuk melakukan tindakan hukum dalam----- akta ini.-----
- b.- persil tersebut tidak dijamin sebagai-----tanggungan suatu perhutangan apapun, bebas dari----sitaan dalam bentuk apa pun, tidak dalam keadaan---- disewakan kepada pihak lain, tidak tersangkut atau-menjadi obyek suatu sengketa, tidak menjadi obyek-- suatu perjanjian (perikatan)apa pun juga.-----
- c.-Pihak Kesatu berjanji akan dapat memenuhi-----dan/atau melaksanakan semua/segala hak----- dan/atau kewajibannya terhadap persil tersebut----- secara sempurna, tidak akan mendapat gugatan----- dan/atau tuntutan dari pihak mana pun juga dan-----jikalau gugatan dan/atau tuntutan itu terjadi,-----maka kesemuanya itu menjadi tanggungan/risiko dan-- harus dibayar Pihak Kesatu sepenuhnya, sedangkan ---Pihak Kedua bebas sama sekali.-----

----- Pasal 3 -----

-Semua/segala beban pajak bumi dan bangunan yang----- dikenakan terhadap persil tersebut sampai----- dengan hari pelunasan menjadi tanggungan Pihak----- Pertama.-----

-Segala pajak jual beli yang harus dibayar apabila--- sudah lunas dan dilakukan jual beli yang resmi----- dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ditanggung Pihak Kedua.-----

----- **Pasal 4** -----

-Jual beli yang resmi dari persil tersebut-----menurut model akta dan dihadapan
Pejabat----- Pembuat Akta Tanah yang berwenang dilakukan----- sewaktu-
waktu menurut kehendak Pihak Kedua.-----

----- **Pasal 5** -----

-Bahwa menurut pengakuan Pihak Kesatu jumlah-----uang harga tersebut diatas telah
dibayar lunas oleh-- Pihak Kedua kepada Pihak Kesatu. Apabila Pihak Kesatu karena satu
dan lain hal tidak dapat hadir dihadapan- Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang
untuk---- melaksanakan jual beli yang resmi dari persil----- tersebut hal mana cukup
terbukti dengan tidak----- hadirnya Pihak Kesatu pada saat yang telah-----
ditetapkan, maka Pihak Kesatu dengan akta ini----- menerangkan pada saat ini juga
untuk----- dikemudian hari jika terjadi hal (hal) tersebut-----didas, maka
dengan ini memberi kuasa dengan hak--- substitusi kepada Pihak Kedua yang
menerangkan---- dengan ini menerima baik pemberian kuasa dengan hak- substitusi dari
Pihak Kesatu.-----**K h u s u s**-----

Untuk dan atas nama serta sah mewakili Pihak Kesatu-- (pemberi kuasa) :-----

-Melaksanakan jual beli yang resmi dari persil----- tersebut dihadapan Pejabat Pembuat
Akta Tanah yang- berwenang, dan selanjutnya membalik nama persil---- tersebut menjadi
atas nama Pihak Kedua (penerima kuasa) sendiri, atau pihak lain yang ditunjuk oleh
pihak penerima kuasa tersebut.-----

-Untuk keperluan tersebut penerima kuasa-----dikuasakan menghadap kepada Pejabat,
instansi yang--- berwenang dimana saja diperlukan, memberi-----keterangan/penjelasan,
membuat, meminta----- dibuatkan akta/surat yang diperlukan mengajukan--
permohonan, menarik kembali permohonan tersebut,----- menandatangani akta/surat

dimaksud diatas,-----membayar bea serta biaya yang diperlukan,-----menerima kembalinya, menerima sertipikat persil----- tersebut dari pihak yang berwajib setelah selesai---- dibalik nama menjadi atas nama penerima kuasa----- sendiri.-----

-memberi dan/atau meminta syarat tanda bukti-----penerimaan atau kuitansi pada pokoknya-----melakukan semua/segala tindakan yang dianggap perlu-- dan berguna oleh penerima kuasa demi tercapainya----- maksud pemberian kuasa ini, tidak ada satupun----- tindakan yang dikecualikan dan apabila untuk suatu--- tindakan tertentu diperlukan suatu surat kuasa----- khusus tersendiri, maka kata demi kata dianggap----- telah tercantum dalam akta ini sehingga surat kuasa-semacam itu tidak diperlukan lagi.-----

----- **Pasal 6** -----

-Jika persil tersebut belum balik nama menjadi atas nama Pihak Kedua sendiri, sedangkan seluruh jumlah uang harga tersebut sudah dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Kesatu , maka Pihak Kesatu dengan ini menerangkan pada saat ini juga dan untuk di kemudian hari jika terjadi hal tersebut, memberi kuasa dengan hak substitusi kepada Pihak Kedua yang menerangkan pula dengan ini menerima baik pemberian kuasa dengan hak substitusi dari Pihak Kesatu :-----

----- **K h u s u s** -----

untuk dan atas nama serta sah mewakili Pihak----Kesatu (Pemberi Kuasa), memenuhi dan/atau----- melaksanakan semua segala hak dan/atau kewajiban----- yang saat ini telah dimiliki oleh dan/atau----- dikemudian hari akan didapat Pihak Kesatu dari pihak- yang berwajib terhadap persil tersebut, tidak ada----satupun yang dikecualikan.----

----- **Pasal 7** -----

-Kuasa (kuasa) tersebut diatas adalah mutlak, tidak-- dapat dicabut atau ditarik kembali serta merupakan-- bagian terpenting dari perjanjian ini yang tanpa--- kuasa mana perjanjian ini niscaya tidak akan----- dilangsungkan serta diberikan dengan melepaskan--- -- semua ketentuan Undang-undang yang mengatur----- sebab/alasan berakhirnya kuasa seperti yang disebut- dalam pasal 1813 Kitab Undang-undang Hukum Perdata- Indonesia.-----

----- **Pasal 8** -----

-Pihak Kesatu dengan ini berjanji, mengikatkan---dirinya sendiri dan diharuskan untuk dan apabila--- dikemudian hari diperlukan, memberikan bantuan dalam- bentuk apapun dan secara Cuma-Cuma (tanpa satu--- imbalan berupa dan/atau sebesar berapapun juga)-- -- kepada Pihak Keduasehingga Pihak Kedua dapat----- memenuhi dan/atau melaksanakan semua/segala hak---- dan/atau kewajibannya terhadap persil tersebut-- secara sempurna.-

----- **Pasal 9** -----

-Para Pihak telah memilih tempat kedudukan hukum--- umum dan tetap mengenai perjanjian ini dan akibat--akibatnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Demak.-----

-Para penghadap saya, Notaris, kenal-----

-----**UNTUK MENJADI BUKTI YANG SAH**-----

-----**DEMIKIAN AKTA INI**-----

Dibuat dan diresmikan sebagai minit di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx pada-- hari tanggal bulan dan tahun tersebut diawal akta--- ini dihadapan para saksi :-----

1. Nona xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, lahir di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, pada----- tanggal
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), Warga----- Negara Indonesia,
bertempat tinggal di Kota----- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Jalan
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Kota----- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, pemegang Kartu
Tanda Penduduk nomor :-- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;-----
-Pada saat ini berada di Demak.-----

2. Tuan **SUWARTO**, Warga Negara Indonesia, lahir di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,
tanggal xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx),-----
bertempat tinggal di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, pemegang Nomor Induk
Kependudukan : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;-----
-keduanya adalah sebagai saksi-saksi dan pegawai--- kantor saya, Notaris, dan pada saat
ini berada di--- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,-----
-Akta ini setelah saya Notaris bacakan kepada para--- penghadap dan para saksi,
maka pada seketika itu--- juga ditandatangani oleh para penghadap, para saksi--
dan saya, Notaris.-----
-Dilangsungkan dengan tanpa tambahan, tanpa coretan--dan tanpa gantian.-----
-----Asli akta ini telah ditandatangani sebagaimana-----
mestinya.-----

-Diberikan sebagai SALINAN----

yang sama bunyinya.-----

Notaris xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum bagi pembeli rumah subsidi terhadap pengembang yang dinyatakan pailit yang dapat diberikan oleh UUPK dan KUHPerdara kepada pembeli rumah subsidi adalah PPJB yang dilakukan secara benar, tetap merupakan suatu perikatan atau konsensus antar dua pihak yang saling mengikat kedua belah pihak selayaknya Undang-undang, sehingga ketika terjadi wanprestasi dari salah satu pihak akibat kondisi apa pun, maka pelaksanaan dari penyelesaian dapat dipaksakan sesuai dengan kesepakatan dalam pengikatan tersebut. PPJB dapat memaksa pengembang untuk memberikan hak milik atas rumah subsidi yaitu dengan penyerahan atau *levering* sesuai dengan pasal 1459 KUHPerdara. Ketika pengembang mengalami kepailitan, maka penanganannya akan diserahkan kepada kurator sehingga pembeli yang sudah melakukan PPJB kemungkinan besar hanya akan menerima pelunasan piutang secara tunai baik penuh maupun tidak penuh, namun tidak mendapatkan penyerahan bangunan secara fisik sesuai dengan Pasal 1132 KUHPerdara.
2. Kelemahan perlindungan hukum pengikatan rumah subsidi adalah belum adanya pengaturan pelaksanaan secara baku mengenai perlindungan hukum

yang akan diberikan kepada konsumen yang selalu menempatkan konsumen sebagai pihak yang lemah karena telah menyerahkan sejumlah uang sebagai uang muka dan ada yang telah memulai proses pembayaran KPR tanpa menerima unit rumah subsidi tersebut. Sedangkan solusi yang biasa dilakukan adalah konsumen menambah sejumlah uang untuk penyelesaian fasilitas umum misalnya jalan, secara mandiri yang belum diselesaikan oleh pengembang atau menerima sejumlah uang sebagai pengganti dari uang muka yang telah diserahkan tanpa menerima unit yang dijanjikan.

3. PPJB antara pembeli dan penjual mengatur mengenai kewajiban pembeli untuk membayarkan sejumlah uang kepada penjual untuk alih kepemilikan sebidang tanah atau rumah yang dibangun oleh pengembang. Sedangkan pengembang memiliki kewajiban menyerahkan rumah dalam kondisi jadi (sudah dibangun) kepada pembeli sesuai dengan persyaratan dalam PPJB.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang diambil, maka dapat diberikan saran yang diharapkan berguna bagi kemajuan institusi sebagai berikut:

1. Konsumen perlu lebih teliti dalam melakukan pembelian rumah, harus memeriksa riwayat perusahaan pembangunan atau penjual rumah tersebut, harus mengerti betul mengenai akad jual beli perumahan, tata cara pembelian rumah, tata cara melakukan kredit pemilikan rumah. Jangan terlalu percaya kepada penjual maupun bank, karena sering terjadi kasus seperti ini, maka dari itu sering terjadi kasus *developer*/pengembang beritikad buruk.

Konsumen juga harus mengetahui hak-haknya selaku pembeli, karena jika tidak mengetahui konsumen akan dirugikan terus menerus.

2. UU Perumahan juga harus direvisi karena peraturan khusus mengenai *developer*/pengembang belum diatur. Maka banyak yang harus ditingkatkan lagi. Dalam perjanjian jual beli pentingnya klausula baku, tetapi klausula baku hanya diberikan kepada konsumen maka konsumen yang sangat ditekankan, harusnya ada klausula untuk pelaku usaha agar pelaku usaha juga harus ditekan agar tidak melanggar janji. Dari hal tersebut perlunya keadilan bagi konsumen dan juga pelaku usaha sama – sama harus menepati janji yang telah dibuat oleh pihak pelaku usaha dan pihak konsumen



DAFTAR PUSTAKA

A. Alquran & Hadist

Abu Khusain Muslim, Sahih Muslim, juz IV (Beirut : Dar al-Kutub a'Ilmiyyah, tt)

Abu Humaid Arif Syarifuddin, *Jika Seseorang Tertimpa Pailit*, *Majalah As-Sunnah*, Edisi 09/Tahun IX/1426 H/2005 M.

M. Ali Hasan, (2003) *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalat)*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada

Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahnya, (2009) Bandung: PT. Sygma Examedia Arkanleema

Alastair Smith & Andre Boraine, *Crossing Borders into South African Insolvency Law : from the Roman-Dutch Jurists to the Uncitral Model Law* dikutip dari Siti Anisah, Ibid.

Abu Bakar Jabr Al Jazairi, (2005) *Ensiklopedia Muslim, Minhajul Muslim*. Solo : Pustaka Arafah, Edisi Revisi

B. Buku

Satjipto Raharjo. (2005) *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti

Agus Yudho Hernoko. (2014) *Hukum Perjanjian Asas Proporsional dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Prenadmedia Group

Munir Fuady. (2017) *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktik Buku Ketiga*, Cet. Ketiga, Bandung: Pt. Citra Aditya Bakti

Sumantoro. (1986) *Hukum Ekonomi*. Jakarta: UI-Press

Kamus Besar Bahasa Indonesia.

Munir Fuady. (2002) *Hukum Pailit*. Bandung: Citra Aditya Bakti,

Soerjono Soekanto. (1986) *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press

Chairul Arrasjid. (2008) *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Jakarta : Sinar Grafika

- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji.(2003) *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*.Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Peter Mahmud Marzuki.(2010) *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada
- Amiruddin dan H. Zainal Asikin.(2012) *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada
- Johni Ibrahim.(2012) *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Banyumedia Publisng
- Bambang Sunggono.(2003) *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada
- Lexy J. Moleong.(2012) *Metode Penelitian Kualitatif*. Jakarta : Remaja Rosdakarya ed.rev
- R. Subekti.(1985) *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Cetakan Kesepuh, PT. Intermasa
- R. Subekti.(1980) *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung : Cetakan Kedua, Alumni
- Herlien Budiono.(2011) *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti
- Herlien Budion. (2008) *Kumpulan Tulisan Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung : Citra Aditya Bakti
- Sudikno Mertokusumo.(2006) *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta : Liberty
- Subekti.(2005) *Hukum Pembuktian*. Jakarta : PT. Pradnya Paramitha,
- Victor M.Situmorang dan Cormentya Sitanggang.(1993) *Gross Akta dalam pembuktian dan Eksekusi*. Jakarta : Rinika Cipta
- Sudikno Mertokusumo.(1999) *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta :Liberty
- Husni Thamrin.(2011) *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*
- Mariam Darus Badruzaman.(1980) *Perjanjian Baku (Standard), Perkembangannya di Indonesia*. Bandung : Alumni
- K. WanjikSaleh, (2000) *HakAndaAtas Tanah*. Jakarta: Ghalia

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, (2003) *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama

Sunarmi.(2020) *Hukum Kepailitan*, Jakarta :PT.Soefmedia

Thomas H. Jackson, *The Logic and Limits of Bankruptcy* dikutip dari Siti Anisah,

Agus Sardjono.(2014) *Pengantar Hukum Dagang*. Jakarta: Rajawali Pers

Wahyu Utami & Yogabakti adipradana. (2017) *Pengantar Hukum Bisnis (Dalam Perspektif Teori dan Praktiknya di Indonesia)*. Jakarta: Jala Permata Aksara

Rudy Haposan Siahaan.(2017) *Hukum Perikatan Indonesia (Teori dan Perkembangannya)*. Malang: Inteligensia Media

Ramlan. (2016) *Hukum Dagang (Perkembangan Buku Kesatu Kitab Undang-Undang Hukum Dagang Indonesia)*. Malang: Setara Press

Teuku Saiful Bahri Johan.2012. *Hukum Tata Negara Dan Hukum Administrasi Negara Dalam Tataran Reformasi Ketatanegaraan Indonesia*, Cetakan pertama, CV BUDI UTAMA, DIY.

Ida Bagus Wyasa Putra, 2017, *Hukum Kontrak Internasional The Law of International Contract*, Cet. I, Refika Aditama, Bandung.

Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta.

L.J Van Apeldoorn, pengantar ilmu hukum, pradya paramita cetakan 26, Jakarta,1996.

Lexy J. Moelong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Rosda Karya, 2008.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1986.

Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Jakarta :Raja Grafindo Persada, 2003.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta,:Kencana Prenada, 2010.

Amiruddin dan H. Zainal Asikin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada, 2006.

Ronny Hanitijo Soemitro, Dualisme Penelitian Hukum (Normatif dan Empiris), Yogyakarta:Pustaka Pelajar, 2010.

C. Jurnal

P.S Atiyah .(1984) *An Introduction To The Law Of Contract*, Clarendo Press, Oxford, p.

Anthonius Karianga, (2017) “Analisis Konsumen Terhadap Perusahaan yang Dinyatakan Pailit Oleh Hakim Pengadilan Niaga. *Lex Administratum* 5 (7). Manado: Fakultas Hukum, Universitas Sam Ratulangi.

Hafiz Adnan & Dicky Arisudhana, 2017 “Analisis Kebangkrutan Model Altman Z-Score dan Springate Pada Perusahaan Industri Property” . Jurnal Akuntansi dan Keuangan 1 (1). Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Budi Luhur Jakarta

Illona & Anna Maria Tri Anggraini. 2018. ”Perlindungan Hukum Konsumen dalam Hal Pelaku Usaha Pengembang Rumah Susun

Muryati Marzuki. 2002 “Restrukturisasi Kredit Sektor Properti dan Real Estate”. Dalam Jurnal Hukum No. 19 Vol. 9.

Rony Wahyu Hidayat. 2014. “Peluang dan Tantangan Investasi Properti di Indonesia” Dalam Jurnal Akuntansi. Surabaya: Universitas Negeri Surabaya.

Farida Ariani, 2019. “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Proses Jual Beli

Perumahan Bersubsidi Secara Kredit”.Dalam Jurnal Hukum No. 2 Vol.5

Tesalonika Putri Zefanya Rumengan, 2022. “Kajian Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Proses Kredit Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Perikatan”. Dalam jurnal Hukum No. 2 Vol. 10

Elsa Melinda Saputri, Waspiah & Arifin, 2019. “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Hal Pengembang (*DEVELOPER*) Apartemen Dinyatakan Pailit”. Dalam Jurnal Hukum No. 2 Vol.2

- Chandra, 2021. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah Yang Perusahaan Pengembang Dinyatakan Pailit". Dalam Jurnal Hukum No.2 Vol.4
- Poernomo, 2019. "Standart Kontrak Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen". Dalam Jurnal No.1 Vol.19
- Jajang Arifin, 2019. "Perlindungan Konsumen atas Wanprestasi *Developer* Terhadap Bangunan KPR Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen". Dalam Jurnal No.2 Vol.5
- Riski Tri Anugrah Bhakti, 2019. "Perlindungan Hukum Konsumen Properti atas Sistem Pre Project Selling". Dalam Jurnal Cahaya Keadilan No. 1 Vol. 7
- T.Fauzansyah , Azahri Yahya dan Imam Jauhari , "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pembelian Rumah Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli ", Jurnal Ilmiah Kajian Hukum dan Keadilan No.2 Vol. 7
- Ridwan Nurdin dan Sri Ainun Jarrah , 2021. "*Analisis Rate* Margin Murabahah Pada transaksi Jual Beli Rumah Subsidi KPR BTN Syariah Dalam Perspektif Hukum Islam" Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah No. 1 Vol 3

D. Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman

Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 522/KPTS/M/2016 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran KPR Bersubsidi, Batasan Harga Jual Rumah Sejahtera Tapak dan Satuan Rumah Sejahtera Susun, Serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan

Undang-undang No. 37 tahun 2004 tentang Kepailitan

PERMENPUR NO. 26/PRT/M/2016 yang berisi tentang kemudahan dan atau bantuan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah

Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

peraturan Menteri No. 27 Tahun 2012 tentang Pengadaan dan Pemukiman dengan dukungan fasilitas Perumahan melalui KPR bersubsidi

E. Internet

<https://www.raywhite.co.id/news/tips-membeli-dan-renovasi-rumah-subsidi-tahun-2020>

<https://ngobrolinhukum.wordpress.com/memahami-kepastian-dalam-hukum/> Diakses pada tanggal 25 Desember 2017

<http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-ukum-menurut-para-ahli/>

<http://irwaaan.blogspot.co.id/2013/11/metodologi-penelitian-hukum.html>

<http://irwaaan.blogspot.co.id/2013/11/metodologi-penelitian-hukum.html>

<http://irwaaan.blogspot.co.id/2013/11/metodologi-penelitian-hukum.html>

