

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Pemenuhan hak atas rumah merupakan masalah nasional yang dampaknya sangat dirasakan di seluruh wilayah tanah air. Hal itu dapat dilihat dari masih banyaknya yang belum dapat menghuni rumah yang layak, khususnya di perkotaan yang mengakibatkan terbentuknya kawasan kumuh. Pemenuhan kebutuhan perumahan tersebut salah satunya dapat dilakukan melalui pembangunan rumah susun sebagai bagian dari pembangunan perumahan mengingat keterbatasan lahan di perkotaan. Pembangunan rumah susun diharapkan mampu mendorong pembangunan perkotaan yang sekaligus menjadi solusi peningkatan kualitas permukiman.

Dewasa ini, jual beli satuan rumah susun atau apartemen yang belum selesai dibangun semakin meningkat, bahkan tidak jarang jual beli satuan rumah susun ini dilakukan pada saat rumah susun atau apartemen masih berada dalam perencanaan. Pelaksanaan jual beli satuan unit apartemen yang seperti itu dilakukan dengan cara memesan terlebih dahulu atas unit yang akan dibeli, yang kemudian dituangkan dalam perikatan pendahuluan atau perikatan jual beli atau yang lebih dikenal dengan sebutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Lebih lanjut, dasar hukum yang berkaitan dengan jual beli adalah Pasal 1457 KUHPerdara yang menyebutkan, "Jual beli adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah ditetapkan". Jual beli merupakan

suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah, mengikat atau mempunyai kekuatan hukum pada saat tercapainya kata sepakat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Adapun mengenai unsur-unsur yang pokok (*essentialia*) dalam perjanjian jual beli tersebut, yaitu mengenai barang dan harga biarpun jual beli itu mengenai barang yang tak bergerak.¹ Sifat konsensual jual beli ini ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdota yang berbunyi, “Jual beli dianggap telah terjadi kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”

Perjanjian jual beli yang dianut KUHPerdota tersebut juga dikatakan bersifat obligatoir, karena perjanjian itu belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya *levering* atau penyerahan. Dengan demikian, maka dalam sistem KUHPerdota tersebut “*levering*” merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik (“*transfer of ownership*”)², yang dimaksud dengan “*levering*” atau “*transfer of ownership*” adalah penyerahan suatu barang oleh pemilik atau atas namanya kepada orang lain, sehingga orang lain ini memperoleh hak milik atas barang tersebut dalam hal ini adalah satuan unit apartemen. *Levering* atau *transfer of ownership* ini mengikuti perjanjian obligator, karena menurut sistem KUHPerdota, perjanjian obligator itu baru dalam taraf melahirkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak milik, supaya hak milik berpindah, perlu diikuti dengan penyerahan barangnya.³

¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke IX, PT. Intermasa, Jakarta, 2005, hlm 79 – 80.

² *Ibid*, hlm. 80.

³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, hlm.106.

Penyerahan yang dimaksud meliputi pemindahan penguasaan dan pemindahan hak atas barang berdasarkan perikatan dasar yaitu perjanjian. Dalam setiap perjanjian yang mengandung tujuan memindahkan penguasaan dan hak milik, perlu dilakukan dengan penyerahan barang tersebut (*delivery, transfer, levering*). Penyerahan tersebut dilakukan baik secara nyata, maupun secara yuridis. Penyerahan yuridis dapat dilihat dengan jelas pada barang tidak bergerak, karena tata caranya diatur dalam Undang – Undang.⁴

Mengenai sifat jual beli obligatoir ini terlihat jelas dalam Pasal 1459 KUHPerdara, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan).⁵ Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, dapat dipahami bahwa jual beli apartemen antara *Developer* dengan konsumen merupakan suatu perjanjian yang mengikat salah satu pihak untuk menyerahkan apartemen dan mengikat pihak lain untuk membayar harga satuan apartemen sesuai kesepakatan.

Objek perikatan ialah prestasi, prestasi adalah Isi perjanjian. Perjanjian pengikatan jual beli apartemen antara *Developer* (debitur) dengan konsumen (kreditur) pastinya akan melahirkan kewajiban bagi masing-masing pihak untuk melaksanakan prestasi tersebut. Dengan melihat kewajiban utama *Developer* selaku penjual apartemen maupun kewajiban utama konsumen selaku pembeli apartemen, dapat ditarik kesimpulan bahwa kewajiban utama *Developer*

⁴ *Ibid*, hlm. 106.

⁵ Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 80.

menyerahkan apartemen sebagai obyek perjanjian jual beli yang pada dasarnya hak utama dari konsumen selaku pembeli. Demikian pula sebaliknya, kewajiban utama pembeli membayar harga apartemen sesuai dengan perjanjian jual beli adalah merupakan hak utama dari *Developer* selaku penjual . Hal ini berarti ada hubungan timbal balik antara kewajiban *Developer* selaku penjual apartemen dan kewajiban konsumen selaku pembeli apartemen dengan hak-hak dari masing-masing pihak.

Permasalahan yang ada adalah ketiga orang pembeli dari Apartemen Buah Batu atau yang dikenal juga dengan nama *Buah Batu Park Apartement*, dalam penelitian ini belum menerima penyerahan atas unit Apartemen yang dipesan dan dibeli dari *Developer*. Padahal mereka telah memesan dan mencicil pembayaran atas satuan rumah susun atau atas unit Apartemen yang direncanakan untuk dibangun oleh *Developer* (PT. Menara Karsa Mandiri). Ketiga pembeli telah membayar kepada pihak *Developer* (PT. Menara Karsa Mandiri) melalui pihak Bank (BTN) untuk pembayaran booking fee, pemenuhan persyaratan untuk dapat dilaksanakannya penandatanganan akta-akta (PPJB, AJB, Perjanjian Kredit, APHT, dan lain-lain) dan membayar angsuran dan biaya-biaya lainnya. Pembeli pertama telah membayar angsuran senilai Rp.29.523.750,00 (Dua Puluh Sembilan Juta Lima Ratus Dua Puluh Tiga Ribu Tujuh Ratus Lima Puluh Rupiah), pembeli kedua juga telah mengeluarkan uang sejumlah Rp.91.870.000,00 (Sembilan Puluh Satu Juta Delapan Ratus Tujuh Puluh Ribu Rupiah), pembeli ketiga juga telah

membayar secara angsuran sejumlah Rp.64.695.000,00 (Enam Puluh Empat Juta Enam Ratus Sembiliah Puluh Lima Ribu Rupiah).

Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara *Developer* dengan para pembeli maka pihak *Developer* seharusnya melakukan penyerahan fisik dari Rumah Susun/Apartemen yang dibeli oleh para pembeli pada bulan November 2011. Akan tetapi sampai batas waktu yang telah disepakati sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang mengikat secara hukum antara *Developer* dengan pembeli, pihak *Developer* lalai dalam melaksanakan kewajiban penyerahan fisik dari Rumah Susun/Apartemen kepada para pembeli sesuai tenggang waktu yakni, Bulan November 2012, karena pembeli masih tetap belum menerima penyerahan atas unit Apartemen yang mereka pesan dan beli itu dari *Developer*. Pembeli ini kemudian mengirimkan beberapa kali Surat Peringatan atau Somasi kepada pihak *Developer* bahkan menaruh pengumuman di koran atau surat kabar akan tetapi pihak *Developer* sama sekali tidak menanggapi Surat Somasi tersebut.

Seperti kita ketahui bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk Menteri yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memang tidak ada sanksinya bagi para pihak, namun para pihak akan menemukan kesulitan praktis, yakni penerima hak tidak akan dapat

mendaftarkan peralihan haknya sehingga tidak akan mendapatkan sertifikat atas namanya.

Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang mereka buat dengan pihak *Developer* disebutkan bahwa Pihak *Developer* akan mengembalikan seluruh uang pembayaran atas unit Apartemen yang dibeli itu tanpa bunga dan potongan-potongan apapun dalam hal jika perjanjian itu dibatalkan. Pembeli Apartemen ini pun akhirnya memutuskan untuk membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang mereka buat dengan pihak *Developer* dan mengajukan pailit terhadap pihak *Developer* (PT. Menara Karsa Mandiri) karena mereka menganggap pihak *Developer* telah wanprestasi.

Kemudian pihak pembeli meminta uang mereka untuk dikembalikan oleh pihak *Developer* tanpa bunga dan potongan apapun, karena tidak adanya itikad baik dari pihak *Developer* untuk mengembalikan seluruh uang yang telah dibayarkan, maka ketiga pembeli tersebut memasukkan gugatan permohonan Kepailitan ke Pengadilan Niaga Jakarta Pusat dengan berlandaskan keyakinan bahwa pihak *Developer* telah berhutang kepada mereka dikarenakan pihak *Developer* tidak mengembalikan seluruh uang pembayaran mereka padahal Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara mereka dengan pihak *Developer* telah batal.

Lalu pihak *Developer* mengajukan permohonan perdamaian yang mana para pihak sepakat menuangkannya dalam Perjanjian Perdamaian yang telah disahkan oleh pengadilan pada 10 Mei 2013. Dalam Perjanjian Perdamaian tersebut, Pihak *Developer* berjanji menyelesaikan serah terima kunci beserta

bangunan untuk pembelian unit apartemen para Pembeli selambat-lambatnya Agustus 2013, melakukan pemecahan sertifikat induk, serta penandatanganan akta jual beli (AJB) paling lambat Februari 2014. Namun, hingga jatuh tempo pada 20 Maret 2015, tidak ada realisasi dari pihak *Developer*. Maka Pengadilan Negeri Jakarta Pusat (PN Jakpus) mempailitkan PT Menara Karsa Mandiri (MKM) selaku pengembang apartemen *Buah Batu Park*. PT MKM terbukti lalai dalam melaksanakan perjanjiannya dengan para krediturnya.⁶

Sebelum kreditur mengajukan permohonan kepailitan terhadap debitur, syarat materil yang harus dipenuhi oleh kreditur adalah adanya utang yang telah jatuh tempo yang tidak dibayar yang dapat ditagih dan debitur memiliki setidaknya dua kreditur. Hal ini secara tegas ditetapkan dalam Pasal 2 Ayat (1) Undang-Undang Kepailitan, yang menyatakan bahwa debitur 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.

Jika dianalisis persyaratan materil untuk mengajukan perkara kepailitan adalah sangat sederhana, yakni adanya utang yang jatuh tempo yang dapat ditagih dan yang belum dibayar lunas serta memiliki sekurang-kurangnya dua kreditur. Adanya suatu utang akan dibuktikan oleh kreditur bahwa debitur mempunyai utang yang dapat ditagih karena sudah jatuh tempo ataupun karena dimungkinkan oleh perjanjiannya untuk dapat ditagih, berarti melihat ada tidaknya hubungan

⁶ Rivki, *Pengembang Buah Batu Park Apartement Bandung Pailit*, dalam hal ini diperoleh dari <http://news.detik.com/berita/2920584/pengembang-apartemen-buah-batu-park-bandung-pailit>, diakses 17 Januari 2016, Pukul 12.00 WIB.

perutangan, yaitu perikatan yang mendasari hubungan tersebut. Persoalan yuridis mengenai utang dalam proses pembuktian beracara kepailitan adalah utang yang bagaimana yang bisa dikategorikan utang sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Ayat (1) Undang-Undang Kepailitan tersebut.⁷

Menurut ketentuan hukum kepailitan tentang utang yang terdapat di dalam Pasal 1 angka (6) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Pembayaran Utang, yaitu Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari atau kontinjen, yang timbul karena perjanjian atau Undang-Undang dan yang wajib dipenuhi oleh Debitur dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada Kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitur.

Penjabaran definisi utang dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Pembayaran Utang merupakan perbaikan yang cukup signifikan dari Undang-Undang Kepailitan sebelumnya. Pada Undang-Undang Kepailitan sebelumnya, yakni Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 *juncto* Peraturan Kepailitan tidak dijelaskan mengenai batasan utang tersebut. Ketiadaan definisi utang ini memberikan peluang bagi kreditor untuk dapat memperoleh tagihannya kepada debitur dengan mempergunakan hukum kepailitan. Hal ini terlihat pada kecenderungan dunia usaha untuk mengkontruksikan sengketa-sengketa niaga yang berkaitan dengan kepailitan dan PKPU, bukan lagi sebagai wanprestasi (dalam konteks ketentuan Pasal 1320 jo

⁷ M. Hadi Shubhan, *Hukum Kepailitan Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*, Kencana Prenada Group, Jakarta, 2008, hlm. 88.

1338 KUHPerdara), maupun perbuatan melawan hukum (*on rechte matigedaad* ex Pasal 1365 KUHPerdara) melainkan dipaksa mendalilkannya dengan utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih, untuk kemudian diajukan proses pailit, dalam hal ini permohonan kepailitan dirasakan sebagai direkayasa.⁸

Setelah keluarnya UU No. 4 Tahun 1998, hampir semua hubungan keperdataan yang dahulu diselesaikan melalui Pengadilan Negeri sekarang mulai dikonstruksikan sebagai perkara tidak terpenuhinya suatu tagihan (utang) dan diajukan ke Pengadilan Niaga. Pengadilan Niaga telah dianggap sebagai senjata pamungkas untuk mengatasi berbagai permasalahan berupa kemacetan dan kerumitan proses peradilan di pengadilan negeri serta pelbagai masalah perekonomian nasional.⁹ Berdasarkan penelitian atas perkara-perkara kepailitan pada Pengadilan Niaga maupun Mahkamah Agung telah terjadi dualisme penafsiran atas pengertian utang. Akibatnya dalam praktek pengertian utang telah diartikan secara sempit dan luas. Hakim memberikan penafsiran utang yang berbeda baik di Pengadilan Niaga maupun pada tingkat kasasi.

Sejak September tahun 1998 sampai dengan tahun 2004, kasus-kasus kepailitan yang diajukan ke Pengadilan Niaga Jakarta Pusat bukanlah murni hanya berupa debitur yang tidak membayar utang yang sudah jatuh tempo dan dapat ditagih serta memiliki paling sedikit 2 (dua) kreditur, tetapi perkaranya lebih rumit dan lebih bervariasi antara lain berupa penerbitan surat berharga *promissory note*, obligasi, surat sanggup, pemberian modal kerja, kontrak kerja, kredit modal kerja,

⁸ Sunarmi, *Prinsip Keseimbangan Dalam Hukum Kepailitan di Indonesia*, Sofmedia, Jakarta, 2010, hlm. 291.

⁹ *Ibid*, hlm. 292.

pemberian jaminan baik *personal guaranty* maupun *corporate guaranty*, *purchasing order*, kartu kredit, penerbitan L/C (*Letter of Credit*), kredit pembiayaan, sewa menyewa, anjak piutang, pinjaman sindikasi, perjanjian keagenan, *factoring*, penerbitan surat sanggup, perjanjian asuransi, perjanjian jual beli. Dalam penerapannya beberapa hal diatas tidak dianggap sebagai utang.¹⁰

Demikian pula sejalan dengan kemajuan pembangunan ekonomi di Indonesia membawa perubahan terhadap pelaku-pelaku ekonomi yang semula di dominasi oleh pedagang-pedagang kecil berupa pemilik-pemilik toko dan perusahaan-perusahaan perorangan kini berubah menjadi perusahaan-perusahaan besar yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT) bahkan perusahaan-perusahaan dalam bentuk *Holding Company*. Perubahan pelaku bisnis ini juga membawa konsekuensi terhadap pemohon dan termohon kepailitan.¹¹ Tetapi harus disyaratkan pula bahwa utang-utang kepada para kreditur yang lain haruslah pula telah jatuh waktu dan dapat ditagih serta tidak dibayar. Artinya, debitur harus dalam keadaan insolven. Insolven (*Insolvency*) menurut penjelasan Pasal 57 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Pembayaran Utang yaitu keadaan tidak mampu membayar.

Bervariasinya kegiatan pelaku usaha juga mempengaruhi jenis utang yang dilakukan oleh debitur. Dari permohonan kepailitan yang diajukan ke Pengadilan Niaga diketahui bahwa jenis utang bukan hanya dilakukan dalam bentuk utang

¹⁰ Yunita Harahap, “*Analisis Hukum Mengenai Resktrukturisasi Utang PT. Terbuka Pada Proses Perdamaian Menurut Undang-Undang Kepailitan*”. Diakses dari <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/4876/1/09E00802.pdf>, tanggal 11 Januari 2016

¹¹ *Ibid*, hlm. 9.

pokok dan bunganya tetapi lebih luas dan bervariasi. Satu kelompok menyatakan bahwa utang disini berarti utang yang timbul dari perjanjian utang piutang yang berupa sejumlah uang. Kelompok ini menginterpretasikan utang dalam arti sempit, sehingga tidak mencakup prestasi yang timbul sebagai akibat adanya perjanjian di luar perjanjian utang piutang.¹²

Sedangkan sebagian kelompok berpendapat bahwa yang dimaksud utang dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Pembayaran Utang adalah “Prestasi yang harus dibayar yang timbul sebagai akibat perikatan”. Utang disini dalam arti yang luas. Istilah utang tersebut menunjuk pada hukum kewajiban hukum perdata. Kewajiban atau utang dapat timbul baik dari kontrak atau dari Undang-Undang (Pasal 1233 KUHPerdato). Prestasi tersebut terdiri dari memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.¹³

Dari kedua pendapat tersebut mengenai utang, maka yang tepat adalah kelompok pendapat yang menyatakan bahwa utang dalam arti luas, karena Undang-Undang Kepailitan merupakan penjabaran lebih khusus dari KUH Perdata, maka utang dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Pembayaran Utang adalah prestasi sebagaimana diatur dalam KUH Perdata. Dan juga berkaitan dengan prinsip *debt pooling*, dimana kepailitan merupakan sarana untuk melakukan distribusi aset terhadap para

¹² M. Hadi Shubhan, *Op. Cit*, hlm. 88 - 89.

¹³ *Ibid*, hlm. 90.

krediturnya dan kreditur dalam hal tidak berkaitan khusus dengan perjanjian utang piutang uang saja melainkan dalam konteks perikatan.¹⁴

Utang dalam kaitan dengan perikatan bisa timbul karena perjanjian dan bisa pula timbul karena Undang-Undang. Utang dalam perikatan yang timbul karena Undang-Undang bisa timbul dari Undang-Undang saja dan bisa pula timbul dari Undang-Undang sebagai akibat perbuatan orang. Perikatan yang lahir dari Undang-Undang sebagai akibat perbuatan orang bisa berupa perbuatan yang sesuai dengan Undang-Undang bisa pula perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*).¹⁵

Jerry Hoff juga berpendapat bahwa definisi utang adalah utang dalam arti luas yang merujuk pada KUH Perdata Pasal 1233, lebih lanjut dikatakan:¹⁶

Obligation or debts can arise either out of contract or out of law (article 1233 CC). There are obligation to give something, or obligation to do or not to do something (article 1234 CC). The creditor is entitled to the performance of the obligation by the debtor. The debtor is obliged to perform. Some examples of obligations which arise out of contract are :

1. *The obligation of a borrower to pay interest and to repay the principal of the loan to a lender ;*
2. *The obligation of a seller to deliver a car to a purchaser pursuant to a sale and purchase agreement ;*
3. *The obligation of a builder to construct a house and to deliver it to purchaser;*
4. *The obligation of a guarantor to guarantee to a lender the repayment of a loan by a borrower. From the debtor's perspective these obligations are his debts. From the creditor's perspective, these obligations are his claim.*

¹⁴ *Ibid*, hlm. 91.

¹⁵ Jerry Hoff, *Indonesian Bankruptcy Law*, Tatanusa, Jakarta, 1999, hlm. 11.

¹⁶ Siti Soemarti Hartono, *Pengantar Hukum Kepailitan dan Penundaan Pembayaran*, Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta, 1993, hlm 8.

Dalam Peraturan Kepailitan atau FV (*Faillissement Verordening*) pun menganut konsep utang dalam arti luas. Siti Soemarti Hartono menyatakan bahwa, “Dalam yurisprudensi ternyata bahwa membayar tidak selalu berarti menyerahkan sejumlah uang”. Menurut putusan H. R. 3 Juni 1921, membayar berarti memenuhi suatu perikatan, ini dapat diperuntukkan untuk menyerahkan barang-barang. Karena itulah kemudian lahir revisi Undang-Undang Kepailitan No. 4 tahun 1998, yaitu Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), dimana utang didefinisikan dalam arti luas yang berarti telah paralel dengan konsep KUH Perdata.¹⁷

Hingga saat ini masih banyak perdebatan yang muncul mengenai definisi yang jelas tentang utang serta jumlah minimum utang untuk mengajukan permohonan pailit. Sehingga terdapat dua interpretasi baik dari kalangan akademisi maupun praktisi mengenai utang. Akibatnya dalam praktek pengertian utang telah diartikan secara sempit dan luas. Hakim memberikan penafsiran utang yang berbeda baik di Pengadilan Niaga maupun pada tingkat kasasi. Perbedaan penafsiran tentang pengertian utang ini dapat menimbulkan akibat berupa perbedaan keputusan hakim yaitu apakah permohonan pernyataan pailit akan dikabulkan, ditolak ataukah tidak dapat diterima.

Selain itu juga perbedaan penafsiran tentang utang berakibat terhadap kewenangan pengadilan untuk mengadili, apakah perkara yang sedang diperiksa itu termasuk dalam kewenangan Pengadilan Negeri ataukah Pengadilan Niaga.

¹⁷ *Ibid*, hlm. 9.

Dalam proses acara kepailitan prinsip utang sangat menentukan, oleh karena tanpa adanya utang tidaklah mungkin perkara kepailitan akan bisa diperiksa.

Seperti yang terjadi kepada Permohonan pailit dari pihak *Developer Buah Batu Park Apartement* yang telah disebutkan diatas, permohonan pailit yang mereka ajukan mengacu kepada definisi utang dalam arti luas. Berlandaskan ketentuan hukum kepailitan tentang utang yang terdapat di dalam Pasal 1 angka (6) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004, yaitu:

Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari atau kontinjen, yang timbul karena perjanjian atau Undang-Undang dan yang wajib dipenuhi oleh Debitur dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada Kreditur untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitur.

Berdasarkan permasalahan diatas penulis tertarik untuk mengadakan penelitian yang berjudul : **”PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI SATUAN RUMAH SUSUN DENGAN CARA KPR (KREDIT PEMILIKAN RUMAH) YANG MENGALAMI KERUGIAN AKIBAT PAILITNYA PENGEMBANG”**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian tersebut, dan untuk membatasi ruang lingkup penelitian, maka penulis akan membahas berdasarkan pokok permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana status hukum Pemilikan Satuan Rumah Susun (*Apartement*) dengan perjanjian pengikatan jual beli menurut Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU)?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Satuan Rumah Susun dengan Cara KPR (Kredit Pemilikan Rumah) yang mengalami Kerugian Akibat Pailitnya Pengembang dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU)?
3. Apa Hambatan Pembeli Satuan Rumah Susun yang Mengalami Kerugian Akibat Pailitnya Pengembang dalam mendapatkan Hak Kepemilikan dan Cara Mengatasinya dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU)?

C. Tujuan Penelitian

Maksud dan tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis tentang status hukum pemilikan satuan rumah susun (*Apartement*) dengan perjanjian pengikatan jual beli menurut Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU).

2. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis tentang perlindungan hukum terhadap pembeli satuan rumah susun dengan cara KPR (Kredit Pemilikan Rumah) yang mengalami kerugian akibat pailitnya pengembang dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU).
3. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis tentang masalah yang terjadi dalam perlindungan hukum terhadap pembeli satuan rumah susun yang mengalami kerugian akibat pailitnya pengembang dan cara mengatasinya dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU).

D. Kegunaan Penelitian

1. Secara teoritis :

Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dalam bentuk sumbangan saran untuk penelitian lanjutan, baik sebagai bahan awal maupun sebagai bahan perbandingan untuk penelitian yang lebih luas yang berhubungan dengan bidang ilmu Hukum Kepailitan.

2. Secara praktis :

Diharapkan bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum perdata di masa yang akan datang baik bagi praktisi maupun instansi terkait.

E. Kerangka Pemikiran

Negara Indonesia adalah negara hukum, sesuai dengan Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen ke-IV. Penempatan Indonesia sebagai Negara hukum merupakan salah satu prinsip utama penyelenggara Negara, ketentuan ini merupakan penjelasan UUD, yang antara lain berbunyi “Indonesia ialah Negara yang berdasarkan atas hukum (*rechtsstaat*), tidak berdasarkan kekuasaan (*machsstaat*).¹⁸ Maka Indonesia mempunyai konsekuensi segala sesuatunya diatur oleh ketentuan hukum.

Dalam kaitan dengan kepemilikan satuan rumah susun (*Apartement*) dengan cara KPR (Kredit Kepemilikan Rumah), terdapat suatu landasan hukum yang ditetapkan dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyatakan :

- Ayat (1) Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan.
- Ayat (2) Cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara.
- Ayat (3) Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Selain itu dalam pemilikan rumah susun menggunakan pengikatan jual beli, Rumah Susun (*Apartement*) tidak terlepas dari Hukum Perikatan buku ke-III KUHPerduta yang menganut asas hukum kebebasan berkontrak, sistemnya terbuka dan merupakan hukum pelengkap, asas kebebasan berkontrak memberikan kepada setiap orang untuk mengadakan berbagai kesepakatan sesuai kehendak dan persyaratan yang disepakati kedua belah pihak, dengan syarat-syarat subjektif dan

¹⁸ Bagir Manan, *Negara Hukum Yang Berkeadilan*, PSKN-HTN Fakultas Hukum UNPAD, Bandung, 2011, hlm. 79-80.

objektif tentang sahnya suatu persetujuan tetap.¹⁹ Hal ini dikarenakan adanya perjanjian prakontrak yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB). Menurut Subekti, “Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.”²⁰

Definisi perjanjian telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1313, yaitu bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang 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 KUH Perdata tersebut sama artinya dengan perjanjian.

Setiap hubungan hukum yang terjadi dalam kehidupan bermasyarakat tidak luput dari suatu permasalahan atau sengketa baik yang dapat dinilai dalam skala kecil atau bahkan skala besar. Hal ini pun terjadi di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara *Developer* dengan Konsumen atau pembeli Apartemen. Pada wanprestasi diperlukan lebih dahulu suatu proses, seperti Pernyataan lalai (*inmorastelling, negligent of expression, inter pellatio, ingeberkestelling*). Hal ini sebagaimana dimaksud pasal 1243 KUHPerdata yang menyatakan:

Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau

¹⁹ Az Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Diadit Media, Jakarta, 2011, hlm. 60.

²⁰ Subekti, *Op. Cit*, hlm.1

jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.

Pada umumnya dalam suatu perjanjian dicantumkan suatu klausul yang benang merah nya mengatakan bahwa perjanjian tersebut akan batal apabila salah satu pihak tidak melakukan atau memenuhi kewajibannya terhadap pihak yang lainnya, yang mana syarat batal tersebut menurut Pasal 1266 KUHPerdota bahwa, “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya”. Untuk melindungi pembeli Rumah Susun (*Apartement*), Pasal 1267 KUHPerdota menyatakan bahwa, “Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga”.

Perjanjian dibuat oleh para pihak tersebut harus memenuhi syarat sah nya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
3. Mengenai suatu hal tertentu
4. Sesuatu sebab yang halal

Menurut Pasal 1338 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa, “Semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan:

Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

Pengikatan tersebut dilaksanakan dalam bentuk perjanjian jual beli. Dalam Pasal 1457 KUHPerdato jual beli yaitu, “Suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Pasal tersebut menunjukkan bahwa suatu perbuatan jual beli adalah merupakan pula suatu perjanjian yang bertimbang balik. Adapun menurut Pasal 1458 KUHPerdato:

Jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

Dalam Pasal 1458 KUHPerdato ditemukan pengertian bahwa jual beli adalah suatu perjanjian konsensual dimana secara sederhana dapat dikatakan bahwa pada dasarnya setiap penerimaan yang diwujudkan dalam bentuk pernyataan penerimaan, baik yang dilakukan secara lisan maupun yang dibuat dalam bentuk tertulis menunjukkan saat lahirnya perjanjian. Mengenai sifat jual beli dalam Pasal 1459 KUHPerdato, menerangkan bahwa, “Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan).”²¹

Perjanjian jual haruslah memuat kewajiban penjual dan pembeli, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1474 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa, “Penjual mempunyai 2 (dua) kewajiban utama, yaitu

²¹ Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 80.

menyerahkan barangnya dan menanggungnya”. Penyerahan barang ini diartikan sebagai suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli, seperti ketentuan Pasal 1475 KUH-Perdata, yaitu ”Penyerahan ialah pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan hak milik si pembeli”. Menanggung maksudnya adalah menjamin supaya pembeli tidak diganggu dalam menikmati barang yang sudah ia beli dan ia terima dari penjual.

Pasal 1491 KUH-Perdata menjelaskan bahwa:

Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu:

Ayat (1) Pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram;

Ayat (2) Kedua, tiadanya cacat yang tersembunyi pada barang tersebut, atau yang sedemikian rupa sehingga menimbulkan alasan untuk pembatalan pembelian.

Kewajiban utama pihak pembeli menurut Pasal 1513 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang itu, si pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan (Pasal 1514 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Menurut Pasal 1515 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, “Pembeli, biarpun tidak ada suatu perjanjian yang tegas, wajib membayar bunga dari harga pembelian, jika barang yang dijual dan diserahkan membeli hasil atau pendapatan lain”.

Dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) istilah jual beli hanya menyangkut jual beli hak

milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, dan hibah wasiat. Menurut ketentuan Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dikenal beberapa macam hak atas tanah, yaitu :

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai
5. Hak Sewa
6. Hak Membuka Hutan
7. Hak Memungut Hasil Hutan
8. Hak-hak lainnya yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

Dasar-dasar hukum peralihan hak dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria yaitu yang terdapat pada pasal²²

1. Pasal 19 ayat (1), (2), (3) dan (4)
 - Ayat (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
 - Ayat (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
 - 1) Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - 2) Pendaftaran hak – hak atas tanah dan peralihan hak – hak tersebut;

²² Catatan Abida, *Peralihan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah*, bersumber dari web <http://catatanabida.blogspot.co.id/2012/08/peralihan-hak-atas-tanah-karena-jual.html>, diakses tanggal 8 Maret 2016, Pukul 16:53.

- 3) Pemberian surat – surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- Ayat (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial – ekonomi serta kemungkinan penyelenggaranya, menurut pertimbangan Menteri Agraria
- Ayat (4) Dalam peraturan pemerintah diatur biaya – biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu disebabkan dari pembayaran biaya – biaya tersebut.
2. Pasal 20 ayat (1) dan (2)
- Ayat (1) Hak milik adalah turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 (semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial).
- Ayat (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain
3. Pasal 26 ayat (1) Jual–beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan peraturan–peraturan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.

Dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli. Jadi jual beli menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual jual-beli yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk hukum agraria.

Seperti kita ketahui bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan

pejabat yang ditunjuk Menteri yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memang tidak ada sanksinya bagi para pihak, namun para pihak akan menemukan kesulitan praktis, yakni penerima hak tidak akan dapat mendaftarkan peralihan haknya sehingga tidak akan mendapatkan sertifikat atas namanya. Oleh karena itu, jalan yang dapat ditempuh adalah dengan mengulangi prosedur peralihan haknya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Sesuai dengan yang bersangkutan, pendaftaran Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) berdasarkan ketentuan Pasal 4 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mempunyai tujuan yaitu:

Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

Pendaftaran tersebut dikarenakan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) merupakan objek pendaftaran tanah, yang tercantum dalam Pasal 9 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, obyek pendaftaran tanah meliputi :

- a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. tanah hak pengelolaan;
- c. tanah wakaf;
- d. hak milik atas satuan rumah susun;
- e. hak tanggungan;
- f. tanah Negara.

Dalam hal pembelian Rumah Susun (*Apartement*), maka Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) berpindah melalui jual beli, sebagaimana dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa :

Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum dan dihadiri juga oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat yang telah ditentukan. Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli tanah). Sesuai dengan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tercantum dalam Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu:

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
 - a. jual beli;

- b. tukar menukar;
- c. hibah;
- d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. pembagian hak bersama;
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- g. pemberian Hak Tanggungan;
- h. pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Telah diketahui bahwa mengenai jual beli Rumah Susun (*Apartement*) mempunyai kepastian hukum jika sudah dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, walaupun pada kenyataannya jual beli tersebut didahului oleh Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh Notaris, yang mana kewenangan Notaris tersebut tertuang dalam Pasal 15 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, yang menyatakan:

- 1) Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- 2) Notaris berwenang pula:
 - a) mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b) membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c) membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d) melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;

- e) memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
 - f) membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - g) membuat akta risalah lelang.
- 3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Dalam penelitian ini, pembelian Satuan Rumah Susun (*Apartement*) *Buah Batu Park Apartement* menggunakan kredit yang diberikan oleh Bank. Pengertian bank menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Pasal 1 Ayat (2) menyatakan, “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Dalam halnya transaksi Rumah Susun (*Apartement*) dilakukan dengan cara pemanfaatan kredit. Kemudian istilah kredit ada disebutkan dalam Pasal 1 angka (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, yang pengertiannya adalah sebagai berikut :

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersama-kan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Selain itu, pengertian kredit lainnya yaitu, “Kredit adalah pinjaman oleh seseorang atau badan sampai batas jumlah tertentu yang diizinkan oleh bank atau

badan lain”.²³ Dalam pemberian kredit, menurut Johannes Ibrahim, terdapat Prinsip 5C dalam pemberian kredit dalam perbankan yaitu :²⁴

1. Tentang Watak (*Character*)
Dalam hal ini bank meyakini benar calon debitur memiliki reputasi baik, artinya selalu menepati janji dan tidak terlibat hal-hal yang berkaitan dengan kriminalitas.
2. Tentang Modal (*Capital*)
Bank harus meneliti modal calon debitur selain besarnya juga strukturnya, untuk mengukur tingkat rasio likuiditas dan solvabilitas. Rasio berkaitan dengan pemberian kredit jangka pendek atau jangka panjang.
3. Tentang Kemampuan (*Capacity*)
Bank harus mengetahui secara pasti atas kemampuan calon debitur dengan melakukan analisis usahanya dari waktu ke waktu.
4. Tentang Kondisi Ekonomi (*Condition of Economic*)
Kondisi ekonomi ini perlu menjadi sorotan bagi bank karena akan berdampak baik secara positif atau negatif terhadap usaha calon debitur.
5. Tentang Jaminan (*Collateral*)
Jaminan yang diberikan oleh calon debitur akan diikat suatu hal atas jaminan sesuai dengan jenis jaminan yang diserahkan. Dalam praktik perbankan jaminan merupakan langkah terakhir bila debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya lagi.

KPR merupakan salah satu produk kredit konsumtif bank. Kredit Pemilikan Rumah adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli atau membayar sebuah bangunan rumah tinggal dengan tanahnya guna dimiliki atau dihuni.²⁵ KPR merupakan salah satu cara transaksi pembayaran untuk memiliki rumah susun (*Apartement*).

²³ Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta 2012, hlm. 232.

²⁴ Johannes Ibrahim, *Bank Sebagai Lembaga Intermediasi dalam Hukum Positif*, CV.Utomo, Bandung 2004, hlm.101-102.

²⁵ Hasil Wawancara Staff Loan Service BTN Cabang Bandung Pada Tanggal 18 Desember 2015.

Ketentuan mengenai jaminan terdapat dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) dimana terdapat Jaminan umum dan Jaminan Khusus. Jaminan umum diatur dalam Pasal 1131 KUHPer yang menyatakan, “Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”.²⁶

Pasal 1132 KUHPer mengatur:

Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan kepadanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing kecuali bila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah yang didahulukan.

Pasal 1134 KUH Perdata:

Hak istimewa ialah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang berpiutang sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada orang yang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya. Gadai dan hipotik adalah lebih tinggi daripada hak istimewa, kecuali dalam hal-hal di mana oleh Undang-Undang ditentukan sebaliknya.

Pasal 1135 KUHPer juga menyatakan bahwa, “Di antara orang-orang berpiutang yang diistimewakan, tingkatannya diatur menurut berbagai-bagai sifat hak-hak istimewanya”. Berdasarkan pasal tersebut maka dalam Jaminan umum semua kekayaan debitur menjadi jaminan atas utang-utangnya dan krediturnya menjadi kreditur konkuren, yang harus membagi rata kekayaan debitur secara proporsional. Sedangkan yang dimaksud dengan Jaminan khusus adalah jaminan yang diperjanjikan atas suatu barang tertentu yang diperjanjikan untuk utang

²⁶ Proses KPR, *op.Cit.*

tertentu. Jaminan khusus dapat berupa jaminan perorangan maupun jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan memiliki ciri-ciri yaitu: mempunyai hubungan langsung atas benda Debitur, merupakan perjanjian *accessoir*, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*) dan dapat dialihkan.²⁷ Dalam perjanjian KPR lazimnya digunakan Jaminan kebendaan berupa Hak Tanggungan.

Berdasarkan Pasal 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, “Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang”. Badan hukum asing atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia atau di luar negeri dapat juga menjadi pemegang Hak Tanggungan, sepanjang kredit yang bersangkutan untuk keperluan pembangunan di wilayah Indonesia. Hal ini untuk menunjang pembangunan nasional Indonesia yang membutuhkan banyak dana.²⁸ Untuk badan hukum asing atau orang asing yang tinggal di luar Indonesia harus mencantumkan domisili pilihan di Indonesia.

Jika tidak mencantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih. Sehingga syarat domisili dianggap sudah terpenuhi.²⁹ Setelah dibuat APHT, Kreditur berkedudukan sebagai Penerima Hak Tanggungan. Setelah dilakukan pembukuan Hak Tanggungan dalam Buku Tanah Hak Tanggungan, penerima Hak Tanggungan menjadi menjadi jaminan terhadap

²⁷ Sri Soedewi M. Sofyan, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980, hlm. 47.

²⁸ Harsono, *op. Cit.*, hlm. 433.

²⁹ *Ibid*, hlm. 434.

utang-utangnya, meski harta tersebut tidak terkait langsung dengan utang-utangnya.

Pemegang Hak Tanggungan, Pasal 21 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, mengatur: “Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-Undang ini”. Penjelasan pasal tersebut menerangkan: “Ketentuan ini lebih memantapkan kedudukan diutamakan pemegang Hak Tanggungan dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan.”

Berdasarkan persyaratan tersebut, untuk hak atas tanah yang dapat menjadi obyek Hak Tanggungan Hak Tanggungan adalah:³⁰

1. Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 Pasal 25, Pasal 33, Pasal 39 jo Pasal 51 dan Pasal 4 UU No. 4 Tahun 1996.
2. Sebagaimana ditunjuk oleh Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun (UU No. 16 Tahun 1985) Pasal 12 dan Pasal 13 jo. Pasal 27 UU No. 4 Tahun 1996, yaitu:
 - (a) Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah negara, yang jadi pokok jaminan Hak Tanggungan adalah rumah susunnya;
 - (b) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bangunannya berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Negara, yang jadi pokok jaminan Hak Tanggungan bukan tanahnya melainkan Hak milik atas satuan rumah susunnya.³¹
3. Hak Pakai atas tanah negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dan wajib didaftar, berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 Pasal 4 ayat (2).

³⁰ Harsono, *op. Cit.*, hlm. 426.

³¹ Arie S. Hutagalung (a), *Condominium dan Permasalahannya*, cetakan ke- II, Badan Penerbit FHUI, Jakarta, 2002, hlm. 75-76.

Untuk Hak Pakai yang diberikan atas tanah Negara kepada perseorangan dan badan hukum selama jangka waktu tertentu dan untuk keperluan pribadi atau usaha dapat dijadikan jaminan dengan Hak Tanggungan. Sedangkan Hak Pakai yang diberikan kepada instansi pemerintah dan badan keagamaan dan sosial serta perwakilan Negara Asing tidak dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan.³² Pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karenanya pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh dengan memperhatikan landasan konstitusional.³³

Pengertian Rumah Susun (*Apartement*) adalah sebagaimana diatur dalam menurut Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun yaitu:

Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Penyelenggaraan rumah susun menganut beberapa asas berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun yang relevan dengan pembangunan nasional yaitu :

³² Soelarman BR, "Pelaksanaan Pendaftaran Dan Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan", Makalah disampaikan dalam acara Diseminasi UU No. 4 Tahun 1996, Semarang, 3 Juni 1996, hlm.4.

³³ Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Sinar Grafika, Bandung, 2012, hlm. 184.

- a. Asas Kesejahteraan;
- b. Asas Keadilan dan Pemerataan;
- c. Asas Kenasionalan;
- d. Asas Keterjangkauan dan Kemudahan;
- e. Asas Keefisienan dan Kemanfaatan;
- f. Asas Kemandirian dan Kebersamaan;
- g. Asas Kemitraan;
- h. Asas Keserasian dan Keseimbangan;
- i. Asas Keterpaduan;
- j. Asas Kesehatan;
- k. Asas Kelestarian dan Berkelanjutan;
- l. Asas Keselamatan, Kenyamanan, dan Kemudahan;
- m. Asas Keamanan, Ketertiban, dan Keteraturan.

Prospek dalam kaitannya KPR rumah susun (*Apartement*) menurut Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun merupakan masyarakat berpenghasilan rendah yang selanjutnya disebut MBR, dimana mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh satuan rumah susun umum. Konsumen rumah susun (*Apartement*). Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Pasal 16 ayat (2) yang menyatakan bahwa pelaku pembangunan rumah susun komersial wajib menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.

Larangan KPR indent untuk rumah kedua yang mana termasuk pada Rumah Susun (*Apartement*) tercantum dalam SE BI No. 15/40/DKMP (24/09/2013) poin IV.F.³⁴ Dalam rangka menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian KPP atau KPP iB dan KKBP atau KKBP iB, Bank melakukan hal-hal sebagai berikut :

1. Bank dilarang memberikan fasilitas kredit atau pembiayaan untuk pemenuhan uang muka pembelian Properti yang

³⁴ Poin IV.F Surat Edaran BI No. 15/40/DKMP (24/09/2013).

- dibiayai dengan KPP atau KPP iB dan/atau KKBP atau KKBP iB.
2. Bank hanya dapat memberikan fasilitas KPP atau KPP iB jika Properti yang dijadikan agunan telah tersedia secara utuh, yaitu telah terlihat wujud fisiknya sesuai yang diperjanjikan dan siap diserahterimakan.
 3. Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam angka 2 dikecualikan untuk pemberian fasilitas KPP atau KPPiB yang memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. Fasilitas KPP atau KPP iB merupakan fasilitas KPP atau KPP iB pertama bagi debitur atau nasabah dari seluruh fasilitas yang diterima baik di Bank yang sama maupun Bank lainnya;
 - b. Adanya perjanjian kerjasama antara Bank dengan pengembang yang paling kurang memuat kesanggupan pengembang untuk menyelesaikan Properti sesuai dengan yang diperjanjikan dengan debitur atau nasabah;
 - c. Adanya jaminan (*corporate guarantee*) dari pengembang kepada Bank bahwa pengembang akan menyelesaikan kewajiban kepada debitur atau nasabah penerima fasilitas KPP atau KPP iB apabila Properti tidak dapat diselesaikan dan/atau tidak diserahterimakan sesuai perjanjian;
 - d. Pencairan fasilitas KPP atau KPP iB hanya dapat dilakukan secara bertahap sesuai perkembangan pembangunan Properti yang menjadi agunan. Laporan perkembangan pembangunan Properti tersebut berdasarkan laporan dari:
 - 1) Pengembang, apabila nilai kredit atau pembiayaan untuk 1 (satu) atau beberapa debitur atau nasabah secara keseluruhan pada proyek yang sama sampai dengan Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah); atau
 - 2) Penilai independen, apabila nilai kredit atau pembiayaan untuk 1 (satu) atau beberapa debitur atau nasabah secara keseluruhan pada proyek yang sama di atas Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), yang telah diverifikasi kebenarannya oleh Bank; dan
 - 3) Apabila pengembang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan dari Bank, dan pengembang tidak dapat menyelesaikan pembangunan Properti dalam waktu yang telah diperjanjikan maka Bank menurunkan kualitas kredit atau pembiayaan kepada pengembang tersebut.

4. Ketentuan dalam angka 2 dan angka 3 berlaku untuk semua jenis dan tipe Properti. Contoh penerapan ketentuan dalam angka 2 dan angka 3 sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Surat Edaran Bank Indonesia ini.

Menurut Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Pasal 55 Ayat (1):

Dengan tetap memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56, Pasal 57, dan Pasal 58, setiap Kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, atau hak agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan.

Namun demikian, Undang-Undang Kepailitan juga mengatur kedudukan kreditor separatis pada periode setelah debitur pailit sebagai dalam Pasal 56 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang:

- Ayat (1) Hak eksekusi Kreditor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) dan hak pihak ketiga untuk menuntut hartanya yang berada dalam penguasaan Debitur Pailit atau Kurator, ditangguhkan untuk jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan.
- Ayat (2) Penangguhan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku terhadap tagihan Kreditor yang dijamin dengan uang tunai dan hak Kreditor untuk memperjumpakan utang.
- Ayat (3) Selama jangka waktu penangguhan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kurator dapat menggunakan harta pailit berupa benda tidak bergerak maupun benda bergerak atau menjual harta pailit yang berupa benda bergerak yang berada dalam penguasaan Kurator dalam rangka kelangsungan usaha Debitur, dalam hal telah diberikan perlindungan yang wajar bagi kepentingan Kreditor atau pihak ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Prinsip-prinsip hukum di dalam hukum kepailitan diperlukan sebagai dasar pembentukan aturan hukum sekaligus sebagai dasar andalan memecahkan persoalan hukum yang timbul yang mana tidak dapat/belum dapat diakomodir oleh peraturan hukum yang ada. Berikut ini akan dikemukakan beberapa prinsip di dalam hukum kepailitan dimana keberadaanya digunakan sebagai dasar untuk menemukan suatu hukum, yaitu :

1. Prinsip *Paritas Creditorium*

Prinsip *paritas creditorium* (kesetaraan kedudukan para kreditur) menentukan bahwa kreditur mempunyai hak yang sama terhadap semua harta benda debitur. Apabila debitur tidak dapat membayar utangnya, maka harta kekayaan debitur menjadi sasaran kreditur.³⁵ Prinsip *paritas creditorium* mengandung makna bahwa semua kekayaan debitur baik yang berupa barang bergerak ataupun barang tidak bergerak maupun harta yang sekarang telah dipunyai debitur dan barang-barang di kemudian hari akan dimiliki debitur terikat kepada penyelesaian kewajiban debitur.³⁶

Adapun filosofi dari prinsip *paritas creditorium* adalah bahwa merupakan suatu ketidakadilan jika debitur memiliki harta benda, sementara utang debitur terhadap para krediturnya tidak terbayarkan. Hukum memberikan jaminan umum bahwa harta kekayaan debitur demi hukum

2. Prinsip *Pari Passu Pro Rata Parte*

³⁵ Mahadi, *Falsafah Hukum*, Suatu Pengantar, Alumni, Bandung, 2003, hlm. 135.

³⁶ M. Hadi Subhan, *op.cit.*, hlm. 27-28.

Prinsip *pari passu pro rata parte* berarti bahwa harta kekayaan tersebut merupakan jaminan bersama untuk para kreditur dan hasilnya harus dibagikan secara proporsional diantara mereka, kecuali jika antara para kreditur itu ada yang menurut undang-undang harus didahulukan dalam menerima pembayaran tagihannya.³⁷ Prinsip ini menekankan pada pembagian harta debitur untuk melunasi utang-utangnya terhadap kreditur secara lebih berkeadilan dengan cara sesuai dengan proporsinya (*pond-pond gewijs*) dan bukan dengan sama rata.

Prinsip *pari passu pro rata parte* ini bertujuan memberikan keadilan kepada kreditur dengan konsep keadilan proporsional dimana kreditur yang memiliki piutang yang lebih besar maka akan mendapatkan porsi pembayaran piutangnya dari debitur lebih besar dari kreditur yang memiliki piutang lebih kecil daripadanya. Adapun pengaturan mengenai prinsip ini diatur pula di dalam Pasal 189 ayat (4) dan (5) dan penjelasan Pasal 176 huruf a Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

3. Prinsip *Structured Pro Rata*

Prinsip *structured pro rata* atau yang disebut juga dengan istilah *structured creditors* merupakan salah satu prinsip di dalam hukum kepailitan yang memberikan jalan keluar/keadilan diantara kreditur. Prinsip ini adalah prinsip yang mengklasifikasikan dan mengelompokkan berbagai macam debitur sesuai dengan kelasnya

³⁷ *Ibid*, hlm. 30.

masing-masing. Di dalam kepailitan, kreditur diklasifikasikan menjadi tiga macam, yaitu kreditur separatis, kreditur preferen, dan kreditur konkuren.³⁸

4. Prinsip *Debt Collection*

Prinsip *debt collection* (*debt collection principle*) adalah suatu konsep pembalasan dari kreditur terhadap debitur pailit dengan menagih klaimnya terhadap debitur atau harta debitur.³⁹ Menurut Tri Hernowo, kepailitan dapat digunakan sebagai mekanisme pemaksaan dan pemerasan. Sedangkan menurut Emmy Yuhassarie, hukum kepailitan dibutuhkan sebagai alat *collective proceeding*, yang berarti tanpa adanya hukum kepailitan masing-masing kreditur akan berlomba-lomba secara sendiri-sendiri mengklaim aset debitur untuk kepentingan masing-masing. Oleh karenanya, hukum kepailitan mengatasi apa yang disebut dengan *collective action problem* yang ditimbulkan dari kepentingan individu masing-masing kreditur.

Untuk menjawab persoalan-persoalan tersebut digunakan teori-teori hukum sebagai berikut:

1. Perlindungan Hukum

Menurut Fitzgerald, dia menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena

³⁸ Sutan Remmy Sjahdeini, *Op.Cit.*, hlm. 280.

³⁹ *Ibid*, hlm. 38.

dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.⁴⁰ Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.⁴¹

Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁴²

Menurut Lili Rasjidi dan I.B Wysa Putra berpendapat bahwa hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif.⁴³

Pendapat Sunaryati Hartono mengatakan bahwa hukum dibutuhkan

⁴⁰ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 2000, hlm. 53

⁴¹ *Ibid*, 69

⁴² *Ibid*, 54.

⁴³ Lili Rasjidi dan I.B Wysa Putra, "*Hukum Sebagai Suatu Sistem*", Bandung, Remaja Rusdakarya, 1993, hlm. 118.

untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.⁴⁴

Menurut pendapat Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif.⁴⁵ Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah berikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.⁴⁶ Patut dicatat bahwa upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum tentunya yang diinginkan oleh manusia adalah ketertiban dan keteraturan antara nilai dasar dari hukum yakni adanya kepastian hukum, kegunaan hukum serta keadilan hukum, meskipun pada umumnya dalam praktek ketiga nilai dasar tersebut bersitegang, namun haruslah diusahakan untuk ketiga nilai dasar tersebut bersamaan.⁴⁷

Fungsi primer hukum, yakni melindungi rakyat dari bahaya dan tindakan yang dapat merugikan dan menderitakan hidupnya dari orang lain, masyarakat maupun penguasa. Di samping itu berfungsi pula untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat. Perlindungan, keadilan, dan

⁴⁴ Sunaryati Hartono, *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*, PT. Alumni, Bandung, 1991, hlm. 55.

⁴⁵ Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 2.

⁴⁶ Maria Alfons, “*Implementasi Perlindungan Indikasi Geografis Atas Produk-produk Masyarakat Lokal Dalam Perspektif Hak Kekayaan Intelektual*”, Ringkasan Disertasi Doktor, Universitas Brawijaya Malang, 2010, hlm. 18.

⁴⁷ *Ibid*, hlm. 19.

kesejahteraan tersebut ditujukan pada subyek hukum yaitu pendukung hak dan kewajiban, tidak terkecuali kaum wanita.⁴⁸

Perlindungan hukum ini sangat dibutuhkan bagi pembeli rumah susun (*Apartement*) dengan cara KPR yang mengalami kerugian akibat pailitnya pengembang. Hal ini terkait Jual beli rumah susun (*Apartement*) yang dilangsungkan biasanya masih dalam proses pembangunan, bahkan belum dibangun, oleh karena itu untuk sebagai pengganti akta jual beli, diadakanlah perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) rumah, yang berisikan hak-hak dan kewajiban pembeli dan pengembang (*Developer*). Perjanjian pengikatan jual beli rumah ini disusun secara sepihak oleh pihak pengembang (*Developer*), dan berbentuk baku, bentuk dari perjanjian yang dibuat standar ini, memang memberikan kemudahan bagi para pihak untuk melakukan transaksi.

Namun di sisi lain, mengingat yang pembuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah pengembang (*Developer*), tentunya ada kecendrungan faktor subjektifitas yang menguntungkan *Developer* dan dapat merugikan pembeli. Maka dari itu sangatlah dibutuhkan perlindungan hukum bagi pembeli rumah susun (*Apartement*) yang hanya bisa mendapatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

2. Kepastian Hukum

⁴⁸ Supanto, *Perlindungan Hukum Wanita*, "<http://supanto.staff.hukum.uns.ac.id/>", diakses tanggal 23 Januari 2016, pukul 13.50 WIB.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.⁴⁹

Penganut aliran positivisme lebih menitikberatkan kepastian sebagai bentuk perlindungan hukum bagi subjek hukum dari kesewenang-wenangan pihak yang lebih dominan. Subjek hukum yang kurang bahkan tidak dominan pada umumnya, kurang bahkan tidak terlindungi haknya dalam suatu perbuatan dan peristiwa hukum. Kesetaraan hukum adalah latar belakang yang memunculkan teori tentang kepastian hukum. Hukum diciptakan untuk memberikan kepastian perlindungan kepada subjek hukum yang lebih lemah kedudukan hukumnya.⁵⁰

Kepastian hukum bermuara pada ketertiban secara sosial. Dalam kehidupan sosial, kepastian adalah menyamaratakan kedudukan subjek hukum dalam suatu perbuatan dan peristiwa hukum. Dalam paham positivisme, kepastian diberikan oleh negara sebagai pencipta hukum

⁴⁹ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 23.

⁵⁰ Bernard L. Tanya, *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, CV. Kita, Jakarta, 2006, hlm. 108.

dalam bentuk undang-undang. Pelaksanaan kepastian dikonkretkan dalam bentuk lembaga yudikatif yang berwenang mengadili atau menjadi wasit yang memberikan kepastian bagi setiap subjek hukum.

Kepastian hukum menunjuk pada jaminan bahwa hukum yang berisi keadilan dan norma-norma yang bertujuan memajukan kebaikan dalam hidup manusia benar-benar berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Lembaga kepailitan lahir sebagai pintu akhir untuk menjamin keadilan dalam hubungan antar subyek hukum dalam upaya mereka untuk memenuhi kebutuhannya. Pemenuhan kebutuhan salah satu pihak tidak seharusnya merugikan pihak lain. Seorang yang berhutang harus membayar kembali (melunasi) utangnya. Keadilan disini berkaitan dengan perlindungan atas hak milik kreditur yang harus dilindungi dan memberikan kepastian pelunasan piutangnya. Jika kreditur tidak mampu menunaikan kewajibannya, maka debitur akan dipailitkan dan harta kekayaannya menjadi jaminan bagi pelunasan utangnya.⁵¹

Pandangan Radbruch ini sangat mewarnai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 Tentang Kepailitan di Indonesia. Siapapun yang menjadi debitur, ia tetap harus bertanggungjawab kepada kreditur atas segala utang-utangnya. Walaupun debitur itu adalah *Developer*, ia tetap

⁵¹ M. Fauzi, *Menimbang Konstruksi Hukum Kepailitan Bank; Perspektif Nilai-Nilai Dasar Dan Tujuan Hukum*, http://risalah.fhunmul.ac.id/wp-content/uploads/2012/02/1.-Menimbang-Konstruksi-Hukum-Kepailitan-Bank-Perspektif-Nilai-Nilai-Dasar-Dan-Tujuan-Hukum-M.Fauzi_.pdf, diakses tanggal 25 Januari 2016, Pukul 17.30 WIB.

harus bertanggungjawab kepada kreditur atas segala utang-utangnya. Seluruh kekayaannya menjadi jaminan untuk pelunasan utangnya. Ini adalah wujud keadilan dalam hubungan utang piutang yang sejalan dengan konsep Radbruch, kesamaan hak di depan hukum. Siapapun yang berhutang harus melunasinya. Jika tidak melunasi utangnya yang sudah seharusnya dilunasi, maka ia bisa dipailitkan. Pasal 2 ayat (1) UU Kepailitan menyebutkan bahwa debitur yang mempunyai dua atau lebih kreditur dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang (pokok atau bunga) yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan Niaga baik atas permohonan debitur sendiri maupun atas permintaan seorang atau lebih krediturnya.

Dalam penelitian ini terjadi bahwa pihak *Developer*, yang bertindak selaku debitur, pada kondisi tertentu mempunyai masalah utang-piutang, ketika pihak *Developer* berhenti membangun rumah susun (*Apartement*) sesuai yang diperjanjikan, sehingga *Developer* tersebut dinilai sudah tidak mampu untuk memenuhi kewajibannya kepada kreditur-kreditur yang mana sebagai pembeli rumah susun (*Apartement*). Kondisi yang demikian tentu dapat merugikan tersebut, kepentingan kreditur, sehingga dalam kondisi itu kreditur seharusnya diberi akses terhadap kekayaan debitur untuk mendapatkan pelunasan piutangnya, sehingga hak kreditur terlindungi. Kiranya demikianlah aspek manfaat yang hendak diberikan dari diberlakukannya lembaga

kepailitan. Dicantumkannya ketentuan kepailitan pelaku usaha *Developer* dalam UU Kepailitan seharusnya bisa memberikan kepastian hukum akan perlindungan atas hak pembeli dari *Developer* untuk mendapat ganti rugi secara materil.

3. Asas Kebebasan Berkontrak

Hakekat kebebasan berkontrak didasarkan atas teori hukum alam yang memandang bahwa manusia adalah bagian dari alam dan makhluk yang rasional dan cerdas ia bertindak sesuai dengan keinginan-keinginannya (*desires*) dan gerak-gerak hatinya (*impulses*). Manusia adalah agen yang merdeka (*free agent*) oleh karena itu wajar untuk tidak terikat yang sama wajarnya dengan terikat (*that is just as natural to be unbound as it is to be bound*). Tingkah laku yang didasarkan atas pemikiran ini menciptakan aturan dan ketentuan yang diperlukan bagi suatu masyarakat yang baik. Asas moral dan asas keadilan berada di atas semua aturan hukum yang dikeluarkan oleh pemerintah. Bahwa unsur-unsur dan syarat-syarat kebebasan berkontrak, terkonfigurasi seperti itu, titik berat KUH Perdata tersebut teletak pada suatu gambaran pokok dari kosmologi zaman modern yang memandang masyarakat sebagai institusi yang terdiri individu yang merdeka, yang dikuasai/dipandu oleh akal, yang secara sukarela (telah) memilih untuk menjaga hubungan baik lewat hukum serta siap menepati janji (*pacta sunt servanda*). Sekalipun asas kebebasan berkontrak yang diakui

secara universal dan juga oleh KUH Perdata, namun pada hakekatnya tidak ada kebebasan berkontrak yang bersifat tanpa batas (*absolut*), melainkan justru didalam kebebasan tersebut mengandung batas-batas (*limit*) yang tidak boleh dilampaui dalam pembuatan kontrak.

Meskipun demikian, seperti pembatasan yang terdapat dalam KUH Perdata itu sendiri, tetapi daya kerjanya masih sangatlah longgar. Ada beberapa alasan mengapa terhadap kebebasan berkontrak tersebut perlu diwaspadai daya berlakunya, yaitu tumbuh dan kembangnya penggunaan kontrak standar. Menurutnya peranan dari pilihan bebas, bila para pihak yang membuat perjanjian tidak sama kuat atau mempunyai *Bargaining Position* yang sama.⁵²

Kebebasan berkontrak adalah refleksi dari perkembangan faham pasar bebas yang dipelopori Adam Smith. Adam Smith dengan teori ekonomi klasiknya mendasarkan pemikirannya pada ajaran hukum alam, hal yang sama menjadi dasar pemikiran Jeremy Betham yang dikenal dengan Utilitarianism. Utilitarianism dan teori ekonomi klasik *laissez faire* dianggap saling melengkapi dan sama-sama menghidupkan pemikiran liberal individualistis.⁵³ Menurut Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia, kebebasan berkontrak dapat disimpulkan dari

⁵² Budiwati Septarina, *Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perspektif Pendekatan Filosofis*, <https://publikasiilmiah.ums.ac.id/handle/11617/5676>, diakses tanggal 25 Januari 2015, Pukul 09.20

⁵³ Sjahdeini Remy Sutan, *Kebebasan Berkontrak dan Prelindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm. 17.

ketentuan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa, ”Semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang Undang bagi mereka yang membuatnya.”

Menurut Subekti:

Dengan menekankan pada kata “semua” maka dari pasal tersebut seolah bisa kita baca suatu pernyataan pada masyarakat bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (atau tentang apa saja) dan perjanjian itu akan mengikat, mereka yang membuatnya seperti Undang-Undang.⁵⁴

Menurut Mariam Darus Badrul Zaman:

Kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang sangat penting didalam hukum perjanjian. Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran dari hak asasi manusia.

Sejalan dengan itu Abdul Kadir Muhammad juga menyatakan bahwa:

Asas ini mempunyai arti bahwa orang boleh mengadakan perjanjian tentang apa saja, walaupun belum atau tidak diatur dalam Undang-Undang. Asas ini sering disebut “Asas Kebebasan Berkontrak” (*Freedom of making contract*).⁵⁵

Sumber dari kebebasan berkontrak adalah kebebasan individu sehingga yang merupakan titik tolaknya adalah kepentingan individu pula. Dengan demikian dapat dipahami bahwa kebebasan individu memberikan kepadanya kebebasan untuk berkontrak.

⁵⁴ Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 14.

⁵⁵ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata*, PT. Citra Aditya, Bandung, 2010, hlm. 93.

Asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup:⁵⁶

- a. kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b. kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian;
- c. kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian (kontrak) yang akan dibuatnya;
- d. kebebasan untuk menentukan obyek perjanjian;
- e. kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian; dan
- f. kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullen, optional*).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau perjanjian pendahuluan adalah perjanjian antara penjual (*Developer*) dan pembeli yang dibuat untuk mendahului perjanjian jual beli yang sesungguhnya yang dituangkan dalam Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan dokumen yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara *Developer* dengan pembeli rumah susun (*Apartement*). Hubungan hukum terjadi karena *Developer* mengikatkan diri untuk menjual rumah susun (*Apartement*) sedangkan pembeli wajib membayar harga objek perjanjian itu.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli bukan merupakan perjanjian jual beli, karena perjanjian jual beli itu belum terjadi. Perjanjian jual beli itu belum terjadi karena masih ada persyaratan yang belum terlaksana, diantaranya jual beli harus telah dibayar lunas harganya baru kemudian

⁵⁶ Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 47.

Akta Jual Beli dapat ditandatangani atau tanah dan rumah belum bersertifikat. Belum selesainya semua persyaratan ini menyebabkan Pejabat Pembuat Akta Tanah akan menolak membuat akta jual beli. Agar para pihak tetap dapat melakukan jual beli rumah susun (*Apartement*), maka mereka sepakat jual beli akan dilakukan setelah sertifikat telah jadi dan pembeli telah membayar lunas harganya. Sementara persyaratan belum selesai diurus, para pihak menuangkan kesepakatan awal dalam perjanjian pengikatan jual beli atau lazim disebut perjanjian pendahuluan. Perjanjian pengikatan jual beli dibuat oleh para pihak karena objek jual beli secara fisik belum ada sama sekali atau masih dalam proses pembangunan atau karena pembeli belum melunasi objek jual beli tersebut.⁵⁷

Tidak menutup kemungkinan memang terjadi perubahan situasi atau peristiwa tertentu yang mengakibatkan perubahan hal-hal pokok yang telah diperjanjikan dan dinegosiasikan pada tahap prakontraktual, namun demikian jika tidak terjadi suatu perubahan keadaan tersebut maka tidak ada alasan bagi para pihak untuk tidak tunduk pada kesepakatan yang dicapai pada saat prakontraktual tersebut. Hal ini disebabkan karena janji prakontraktual mengikat para pihak secara hukum, sehingga tidak boleh diabaikan tanpa alasan yang jelas dan dibenarkan oleh aturan.

⁵⁷ Innaka, Rusdiana dan Sularto, *Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual*, <http://mimbar.hukum.ugm.ac.id/index.php/jmh/article/viewFile/409/256>, diakses tanggal 25 Januari 2015, Pukul 15:20.

Perlu diperhatikan bahwa janji-janji pra-kontraktual yang tidak dituangkan dalam perjanjian akan membawa konsekuensi apabila permasalahan yang muncul akibat perbuatan yang bertikad buruk dari salah satu pihak tidak memiliki dasar untuk bisa diajukan klaim oleh pihak yang lainnya, meskipun pihak tersebut menderita kerugian. Maka dari itu asas kebebasan berkontrak dalam prakontrak yang tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli haruslah serta merta menjadi dasar untuk menentukan apakah terjadi penyalah-gunaan keadaan di dalam fase kontraktualnya sehingga dapat dijadikan dasar gugatan bagi pihak yang dirugikan.

F. Metode Penelitian

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah deskriptif analitis,⁵⁸ yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan ketentuan-ketentuan yang berhubungan dengan fakta-fakta atau gambaran secara sistematis mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Satuan Rumah Susun dengan Cara KPR (Kredit Pemilikan Rumah) yang mengalami Kerugian Akibat Pailitnya Pengembang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

⁵⁸ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Cetakan Ketiga, PT. Ghalia Indonesia, Bogor, 1994, hlm. 98.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis yaitu, menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan di atas.⁵⁹

Karena penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat yuridis normatif maka bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan yang mempunyai kekuatan mengikat,⁶⁰ bahan hukum sekunder yaitu, hasil penelitian, hasil karya ilmiah kalangan hukum dan seterusnya. Bahan hukum tersier yaitu kamus dan ensiklopedia.

3. Tahap Penelitian

Tahap penelitian dilakukan dalam penelitian ini antara lain dilakukan dengan 2 (dua) tahap, yaitu :

a. Penelitian Kepustakaan (*library research*)

Penelitian ini menggunakan buku literature dan kumpulan bahan kuliah⁶¹ yang berhubungan dengan Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Satuan Rumah Susun dengan Cara KPR (Kredit Pemilikan Rumah) yang mengalami Kerugian Akibat Pailitnya Pengembang (*Developer*) tidak sesuai dengan cara membaca dan mempelajari literatur.

Adapun bahan hukum yang digunakan terdiri dari 3(tiga) macam, yaitu:

1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan yang mengikat seperti:

⁵⁹ *Ibid*, hlm. 106.

⁶⁰ *Ibid*, hlm. 11.

⁶¹ *Ibid*, hlm. 98.

- a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - c) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
 - d) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
 - e) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan;
 - f) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang
 - g) Undang-Undang Republik Indonesia No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun;
 - h) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
 - i) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - j) Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/40/DKMP (24/09/2013).
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer seperti artikel, jurnal, Koran, internet yang erat kaitannya dengan masalah yang diteliti.⁶²
 - 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, contohnya adalah ensiklopedia dan kamus sebagai penunjang dan pelengkap data sekunder.⁶³
- b. Penelitian lapangan (*field research*)

Penelitian lapangan yaitu suatu cara memperoleh data yang dilakukan dengan mengadakan wawancara untuk mendapatkan keterangan-keterangan yang akan diolah dan dikaji berdasarkan peraturan yang berlaku.⁶⁴

⁶² *Ibid*, hlm. 16.

⁶³ *Ibid*, hlm. 116.

⁶⁴ *Ibid*, hlm. 117.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang dilakukan penulis berhubungan dengan metode pendekatan dan tahapan penelitian yang akan dilakukan, teknik pengumpulan data tersebut adalah

- a. Dokumen,⁶⁵ yaitu data yang diteliti dalam penelitian yang berwujud data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan yang berhubungan dengan Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Satuan Rumah Susun dengan Cara KPR (Kredit Pemilikan Rumah) yang mengalami Kerugian Akibat Pailitnya Pengembang (*Developer*).
- b. Wawancara, yaitu sebagai pendukung data sekunder. Dalam hal ini akan diusahakan untuk memperoleh data-data dengan mengadakan wawancara untuk mendapatkan keterangan-keterangan yang dilakukan kepada Bank BTN, Perusahaan *Developer* PT. Menara Karsa Mandiri (MKM), dan Persatuan Penghuni Rumah Susun (*Apartement*) *Buah Batu Park Apartement*.

5. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah :

- a. Alat pengumpul data dalam penelitian kepustakaan berupa literatur - literatur maupun peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian, serta catatan-catatan dan inventarisasi hukum.⁶⁶
- b. Alat pengumpul data dalam penelitian lapangan berupa daftar pertanyaan, recorder dan flashdisk.

6. Analisis Data

Data dianalisis dengan metode analisis yuridis kualitatif, karena data penelitian yang diperoleh dari teori dan apa yang terjadi di lapangan, yang

⁶⁵ *Ibid*, hlm. 12.

⁶⁶ *Ibid*, hlm. 99.

dialami dan dirasakan dan dipikirkan oleh partisipan/sumber data.⁶⁷ Melalui serangkaian aktivitas tersebut, data kualitatif yang biasanya berserakan dan bertumpuk-tumpuk bisa disederhanakan untuk akhirnya bisa dipahami dengan mudah.

7. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah perpustakaan-perpustakaan perguruan tinggi baik negeri maupun swasta, diantaranya adalah :

a. Perpustakaan

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung, Jalan Lengkong Dalam No. 17 Bandung.
- 2) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, Jalan Dipati Ukur No. 35 Bandung.

b. Lapangan

- 1) Bank BTN, Jl. Jawa No. 7, Braga, Sumur Bandung, telp. (022) 4232112.
- 2) Perkumpulan Pemilik dan Penghuni *Apartement Buah batu Park*, beralamat di Jl. Adhyaksa Raya No. 1, Ters. Buahbatu, Bandung.
- 3) Kurator yang mengurus harta pailit *Developer* yaitu Agus Trianto S.H. dan Oscar Sagita, S.H., berkantor di Law Office AGUS TRIANTO AND PARTNERS beralamat di Rasuna Office Park Lantai UG Unit PR-07, Komp Apartemen Taman Rasuna, Jl. HR. Rasuna Said, Kuningan Jakarta Selatan.

⁶⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, alfabeta, Bandung, 2008, hlm. 3.

