

Kepastian Hukum Atas Pemecahan Sertifikat Induk Tanah Terkait Developer Perumahan Yang Dinyatakan Pailit*

Fernedy,¹ Yuhelson,² Cicilia Julyani Tondy³

Universitas Jayabaya Jakarta

 [10.15408/jlr.v4i4.28106](https://doi.org/10.15408/jlr.v4i4.28106)

Abstract

Real estate and housing remain persistent issues for many neighborhoods. There are still issues with the application of law in the realm of land ownership, and these issues frequently lead to disputes and conflicts. This study is a form of normative, doctrinal, or dogmatic legal inquiry. The study found that the buyer/consumer who has paid in full and made a deed of sale and purchase at the PPAT needs to look at the legal repercussions of the developer's failure to solve the certificate from two different angles: the developer's and the court's. While waiting for the certificate split process carried out by the curator as the responsible developer for the developer who has been declared bankrupt, and for consumers who have not yet completed payment on the house purchased from the developer, and only have PPJB, buyers can apply for a name transfer process at the land office. The consumer or buyer of the house whose solution has not been taken care of by the developer who is declared bankrupt can apply as a concurrent creditor so that the curator takes care of it and receives full compensation from the developer as represented by the curator or continues to manage the house. The homebuyer's or consumer's best interests. Since the house has not yet been completely paid off, the consumer/buyer of the house must also fulfill their commitments to pay off the remaining mortgage installments. Additional unfulfilled commitments include finishing the down payment on the developer-purchased home.

Keywords: Land Master Certificate; Bankruptcy; Legal certainty

* Received: January 20, 2022, Revision: February 21, 2022, Publish: September 25, 2022.

¹ **Fernedy** adalah Mahasiswa Program Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya Jakarta
Email: fernedytddy@gmail.com

² **Yuhelson** adalah dosen Pembimbing Program Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya Jakarta.

³ **Cicilia Julyani Tondy** adalah Dosen Pembimbing Program Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya Jakarta.

A. PENDAHULUAN

Indonesia sebagai negara hukum, memiliki landasan yang diatur dalam konstitusi, dimana hal tersebut dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyatakan, “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.”⁴

Kemudian dalam ketentuan Pasal 28 E ayat 1 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, secara jelas dinyatakan bahwa, salah satu yang dijamin oleh konstitusi adalah hak untuk memilih tempat tinggal, dimana Pasal 28 E ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa “Setiap orang bebas memeluk agama dan beribadat menurut agamanya, memilih pendidikan dan pengajaran, memilih pekerjaan, memilih kewarganegaraan, memilih tempat tinggal di wilayah negara dan meninggalkannya, serta berhak kembali.”⁵

Dimana artinya negara menjamin hak masyarakat serta warga negara untuk memiliki tempat tinggal dan menjaminnya dalam wadah payung hukum, sebagai hak asasi dasar manusia, dimana dalam tindak lanjutnya kemudian pemerintah menerbitkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, yang kemudian dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dijelaskan bahwa, hak-hak atas tanah terdiri dari:⁶ a) Hak milik; b) Hak guna-usaha; c) Hak guna-bangunan; d) Hak pakai; e) Hak sewa; f) Hak membuka tanah; g) Hak memungut-hasil hutan; h) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut.

Adapun untuk memiliki hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, berlaku ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, yang mengatur mengenai pendaftaran hak atas tanah, yang kemudian ditindak lanjuti dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (yang kemudian telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan,

⁴ M, Muntaha. (2013). *Negara Hukum Pasca Perubahan UUD 1945*. Yogyakarta: Kaukaba. hlm.84

⁵ Sodiki, Ahmad; Mahfud MD. (2010). *Naskah Komprehensif Perubahan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*. Jakarta: Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia. hlm. 580

⁶ Fadli, Moh; Arsyad, Idham. (2014). *Politik Hukum Agraria*. Jakarta: DPR RI. hlm. 67

Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah).⁷ Selain itu masalah pembangunan rumah untuk kepentingan tempat tinggal diketahui secara spesifik diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, dan disebutkan dalam ketentuan Pasal 21 ayat 1 dijelaskan bahwa jenis rumah dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian yang meliputi:⁸ 1) Rumah komersial; 2) Rumah umum; 3) Rumah swadaya; 4) Rumah khusus; dan 5) Rumah negara.

Dalam penyelenggaraan, perumahan, diketahui bahwa dalam proses penyelenggaraan perumahan maupun kawasan permukiman, tentunya hal tersebut dapat dilaksanakan bukan hanya oleh pemerintah, namun juga oleh pihak swasta. Hal ini diatur pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah. Penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, dalam ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009, dilaksanakan oleh pihak Pengembang. Adapun pengertiannya dalam Pasal 1 angka 7, disebutkan bahwa pengertian Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman.⁹

Pengembang atau dalam istilah lainnya dikenal dengan istilah *developer* perumahan. Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009, diketahui bahwa pengembang perumahan memiliki kewenangan untuk melakukan pembangunan, pengelolaan, pemeliharaan, sampai dengan pembiayaan dan jual beli atas perumahan sebagaimana diatur pada Pasal 22 sampai dengan Pasal 25 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009, dimana kewenangan tersebut dapat dijalankan dengan pengawasan dan adanya koordinasi dengan pemerintah daerah. Adapun bentuk kerjasama pemerintah dengan pengembang dapat diketemukan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, dimana peran pemerintah khususnya dalam peraturan tersebut adalah pemerintah daerah, adalah dalam hal penyelenggaraan izin pembangunan perumahan, pengawasan, dan jaminan

⁷ Kaawoan, Johanis Edoard. (2021). *Hukum Dan Politik Agraria*. Sam Ratulangi Pers. hlm. 42

⁸ Utomo, Laksanto. (2021). *Buku Ajar Hukum Agraria dan Property*. Jakarta: Lembaga Studi Hukum Indonesia. hlm. 84

⁹ H, Hazzadin. (2011). *Panduan Hukum Perumahan Dan Pemukiman Berbasis Kawasan*, Kementerian Perumahan Rakyat Republik Indonesia. hlm. 3

keberlangsungan pembangunan perumahan yang ditujukan bagi seluruh lapisan masyarakat.¹⁰

Disatu sisi dalam proses penyelenggaraan rumah untuk masyarakat, khususnya yang dilaksanakan oleh developer atau pengembang, diketahui tidak jarang menemui masalah. Salah satunya adalah masalah kepailitan yang dialami oleh developer, dimana pada dasarnya developer membutuhkan modal yang besar dalam proses penyelenggaraan rumah, dan tidak jarang terdapat masalah dimana pihak developer melakukan pinjaman pada bank dengan menjaminkan sertifikat hak atas tanah yang hendak dan atau sudah dijual kepada pembeli rumah, guna mencukupi keperluan keuangan untuk modal penyelenggaraan rumah yang akan dijual kepada pembeli rumah, dan diketahui dalam praktiknya di lapangan tidak jarang pinjaman yang dilakukan oleh developer pada akhirnya berujung pada terjadinya kepailitan yang dialami oleh developer, dan berujung pada disitanya rumah yang telah dijual oleh developer kepada pembeli rumah, sebagaimana terjadi dalam beberapa perkara sebagai berikut:

Pertama: Pada Putusan Nomor 269/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim, diketahui terdapat pihak Suriadi Bangun selaku pembeli rumah dari developer PT Cipta Wibawa Adi Prana (sekarang PT. Cakra Alam Lestari), dan menggugat pihak Bank BNI dan PT Cipta Wibawa Adi Prana (sekarang PT. Cakra Alam Lestari) selaku developer yang mengalami kepailitan, dan mengakibatkan rumah yang telah dibeli secara mencicil dan telah dibayar hingga lunas, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 40 tahun 2007, yang dibuat dihadapan Notaris Andi Fatma Hasiah, namun pada saat pihak Suriadi Bangun hendak memintanya berupa dibuatnya akta jual beli dan balik nama sertifikat atas tanah atas nama pihak Suriadi Bangun, diketahui bahwa pihak developer PT Cipta Wibawa Adi Prana (sekarang PT. Cakra Alam Lestari) belum memecah sertifikat tanah induk yaitu SHGB nomor 2506 Desa Jatiluhur atas nama PT Cipta Wibawa Adi Prana dan PT Cipta Wibawa Adi Prana sudah dinyatakan pailit berdasarkan Putusan Perkara Nomor 51/Pdt.Sus/Pailit/2011/PN.Niaga.Jkt.Pst., sehingga Akta Jual Beli Nomor 40 tahun 2007, yang dibuat dihadapan Notaris Andi Fatma Hasiah, seakan tidak memiliki kekuatan hukum serta pihak Suriadi Bangun kehilangan haknya selaku pembeli rumah.

Kedua: Kasus serupa juga terjadi pada Putusan Nomor 581/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim, dimana pihak Siti Annisawati menggugat pihak Bank BRI, Notaris Sri Dewi, dan PT May Bank dan PT Nusuno Karya selaku

¹⁰ Harjono, Dhaniswara K. (2021). *Hukum Properti*, Jakarta: PPHBI. hlm. 19

developer yang mengalami kepailitan, dan mengakibatkan rumah yang telah dibeli secara mencicil dan telah dibayar hingga lunas oleh Siti Annisawati menjadi disita oleh pihak PT May Bank, dimana jual beli atas rumah tersebut dapat dilihat berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 100 tahun 2010, yang dibuat dihadapan Notaris Sri Dewi, namun pada saat pihak Anton Prakoso dan Berliana Situmorang hendak memintanya berupa dibuatnya akta jual beli dan balik nama sertifikat atas tanah atas nama pihak Siti Annisawati, diketahui bahwa pihak developer PT Nusuno Karya sudah dinyatakan pailit berdasarkan Putusan Perkara Nomor 118/Pdt.Sus/PKPU/2018/PN.Niaga.Jkt.Pst,, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 100 tahun 2010, yang dibuat dihadapan Notaris Sri Dewi, seakan tidak memiliki kekuatan hukum serta pihak Siti Annisawati kehilangan haknya selaku pembeli rumah.

Ketiga: Kemudian dalam perkara Putusan Nomor 137/Pdt.G/2020/PN.Bks, dimana pihak Dewi Ellya Ikayanti, dan Muhammad Awaluddin Nur menggugat pihak Bank BTN, Notaris Sri Dewi, dan PT May Bank dan PT Nusuno Karya selaku developer yang mengalami kepailitan, dan mengakibatkan rumah yang telah dibeli secara mencicil dan telah dibayar hingga lunas oleh Dewi Ellya Ikayanti menjadi disita oleh pihak PT May Bank, dimana jual beli atas rumah tersebut dapat dilihat berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 101 tahun 2011, yang dibuat dihadapan Notaris Sri Dewi, namun pada saat pihak Dewi Ellya Ikayanti hendak memintanya berupa dibuatnya akta jual beli dan balik nama sertifikat atas tanah atas nama pihak Dewi Ellya Ikayanti, diketahui bahwa pihak developer PT Nusuno Karya sudah dinyatakan pailit berdasarkan Putusan Perkara Nomor 118/Pdt.Sus/PKPU/2018/PN.Niaga.Jkt.Pst,, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 101 tahun 2011, yang dibuat dihadapan Notaris Sri Dewi, seakan tidak memiliki kekuatan hukum serta pihak Dewi Ellya Ikayanti kehilangan haknya selaku pembeli rumah.

Keempat: Akta Pengikatan Jual Beli atau yang dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli disebut sebagai perjanjian pengikatan jual beli, merupakan wewenang dari Notaris, yang diatur pada ketentuan Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli, yang menyatakan, "Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum

pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris.”

Kelima: Lebih lanjut ketentuan Pasal 12 ayat 2 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang menyatakan, “PPJB ditandatangani oleh calon pembeli dan pelaku pembangunan yang dibuat di hadapan notaris.” Kewenangan pembuatan PPJB tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 yang telah diperbaharui dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yang menyatakan, “Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”¹¹

Keenam: Notaris sendiri dalam menjalankan tugas dan wewenang, diwajibkan untuk menjalankan prinsip kehati-hatian yang diatur dalam Pasal 16 ayat 1 huruf a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 yang telah diperbaharui dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yang menyatakan, “Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib: a. bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.”¹²

B. METODE PENELITIAN

Dalam Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif atau penelitian hukum *doctrinal* atau penelitian hukum *dogmatik* atau penelitian *legistis* yang dalam kepustakaan Anglo America disebut sebagai *legal research* merupakan penelitian internal dalam disiplin ilmu hukum.¹³ Penelitian hukum normatif (*legal research*) biasanya “hanya” merupakan studi dokumen, yakni menggunakan sumber bahan hukum yang berupa peraturan perundang-

¹¹ Erliyani, Rahmida(2020). *Akta Notaris Dalam Pembuktian Perkara Perdata Dan Perkembangannya*. Jakarta: Dialektika. hlm. 43

¹² Ariawan, I Gusti Ketut. (2018). *Notaris Dalam Membuat Akta Autentik*. Denpasar: Udayana Press. hlm.59

¹³ Ishaq, H. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Alfabeta. hlm. 52

undangan, keputusan/ketetapan pengadilan, kontrak/perjanjian/akad, teori hukum, dan pendapat para sarjana.¹⁴ Nama lain dari penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum doktrinal, juga disebut sebagai penelitian kepustakaan atau studi dokumen.¹⁵ Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan data sekunder dalam penelitian. Data sekunder merupakan data kepustakaan yang di dalamnya mengandung bahan hukum, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

C. HASIL TEMUAN DAN PEMBAHASAN

1. Akibat Hukum Dari Gagalnya Proses Pengurusan Pemecahan Sertifikat Oleh Developer Yang Dinyatakan Pailit Berdasarkan Adanya Perintah Pengadilan

Menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum dijelaskan lebih berdimensi yuridis, dimana Jan Michiel Otto mendefinisikan kepastian hukum sebagai kemungkinan dalam situasi tertentu, dengan batasan sebagai berikut: a) Tersedia aturan-aturan yang jelas, jernih, konsisten, serta mudah diperoleh atau diakses, dan diterbitkan serta diakui oleh negara; b) Instansi pemerintah menerapkan aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat pada aturan hukum tersebut; c) Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan hukum tersebut; d) Hakim-hakim peradilan yang mandiri dan tidak berpihak mampu menerapkan aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu menyelesaikan sengketa hukum; e) Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Terkait dengan pendapat Jan Michiel Otto tersebut diatas, Ali Safaat menjelaskan bahwa kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto dapat tercermin dengan adanya hal-hal yang perlu diatur oleh undang-undang diantaranya¹⁶: a) Masalah-masalah dimana tersangkut berbagai kepentingan orang banyak. Karena adanya berbagai kepentingan tersebut ada potensi timbulnya berbagai konflik dan penyelesaian konflik secara damai, perlu ditentukan kaidah-kaidah yang mengatur lalu lintas kepentingan itu. Demikian pula diatur cara-cara penyelesaian konflik secara damai; b) Masalah-masalah menghendaki kepastian. Sebab tanpa pengaturan tidak ada kepastian.

¹⁴ Irianto, Sulistyowati. (2013). *Metode Penelitian Hukum: Konstelasi dan Refleksi*. Jakarta: Pustaka Obor. hlm. 22

¹⁵ Baro, Rachmad. (2016). *Penelitian Hukum Non Doctrin*. Yogyakarta: Deepublisher. hlm. 2

¹⁶ Faqihstutan, Nurasih. (2010). *Filsafat Hukum Barat Dan Alirannya*. Medan: Utul Ilma Publishing. hlm.102

Ketidakpastian itu dapat menimbulkan kekacauan, karena itu perlu diatur; c) Masalah-masalah yang akan memberikan kemantapan perubahan-perubahan dan perkembangan masyarakat; d) Masalah-masalah yang akan mendorong berbagai perubahan masyarakat secara tertib dan damai.

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Menurutnya, kepastian dan keadilan bukanlah hanya tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan hanya hukum yang buruk, melainkan bukan hukum sama sekali. Kedua sifat itu termasuk paham hukum itu sendiri (*den begriff des Rechts*). Hukum adalah kumpulan peraturan-peraturan atau kaidah-kaidah dalam suatu kehidupan bersama, keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang. *Ubi jus incertum, ibi jus nullum* (di mana tiada kepastian hukum, di situ tidak ada hukum).¹⁷

Terkait dengan kepastian hukum developer dalam pengurusan sertifikat Induk, pada dasarnya pihak *developer* tidak dapat membangun suatu perumahan apabila atas objek tanah tersebut, belum dibebaskan sepenuhnya atau dibeli dari pemilik asal, sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 4 ayat 1 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) Rumah, yang menyebutkan, “Pelaku pembangunan yang melakukan Pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) harus memiliki paling sedikit: a) Kepastian peruntukan ruang; (telah memperoleh ijin dari dinas tata ruang pemerintah daerah); b) Kepastian hak atas tanah; (telah dilakukan melalui pembebasan lahan, atau ganti rugi, serta jual beli dari pemilik lahan); c) Kepastian status penguasaan Rumah; (telah memperoleh sertifikat hak atas tanah yang diperuntukkan untuk pembangunan rumah); d) Perizinan pembangunan perumahan atau Rumah Susun; dan (telah memperoleh ijin mendirikan rumah dan bangunan serta membayar pajak); e)

¹⁷ Raoul Wallenberg Educational Team. (2014). *Negara Hukum*, Anna van Saksenlaan 51, Netherland : Hill,. hlm.9

Jaminan atas pembangunan perumahan atau Rumah Susun dari lembaga penjamin (telah memiliki kerjasama dengan suatu instansi perbankan).

Terkait dengan pemecahan sertifikat induk diketahui bahwa landasan hukum pemecahan sertifikat hak atas tanah mengacu pada ketentuan Pasal 48 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diatur bahwa: 1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula; 2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk tiap bidang dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertifikat asalnya; 3) Jika hak atas tanah yang bersangkutan dibebani hak tanggungan, dan atau beban-beban lain yang terdaftar, pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan; 4) Dalam pelaksanaan pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sepanjang mengenai tanah pertanian, wajib memperhatikan ketentuan mengenai batas minimal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kemudian landasan hukum pemecahan sertifikat hak atas tanah mengacu pada ketentuan Pasal 49 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa: 1). Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dari satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipisahkan sebagian atau beberapa bagian, yang selanjutnya merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula; 2). Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang baru yang dipisahkan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat sebagai satuan bidang tanah baru dan pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan sertifikat bidang tanah semula dibubuhkan catatan mengenai telah diadakannya pemisahan tersebut; 3). Terhadap pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3) dan ayat (4).

Adapun pihak developer bisa mengurus prosedur pemecahan sertifikat tanah induk dimana untuk mengurus prosedur pemecahan sertifikat tanah induk sendiri dan tanpa diwakilkan orang lain, dan perlu diketahui apa saja persyaratan pemecahan sertifikat yang diperlukan. Pastikan semua dokumen yang digunakan sebagai syarat berada dalam keadaan baik dan tidak rusak. Berikut ini syarat-syarat pemecahan sertifikat tanah induk: 1). Kartu identitas

(KTP atau Kartu Keluarga); 2). Keterangan luas dan letak tanah serta penggunaan lahan yang menjadi objek; 3). Sertifikat tanah asli; 4). Surat pernyataan pemecahan tanah yang telah disetujui dan ditandatangani oleh; 5). Mengisi formulir yang diberikan oleh BPN; 6). Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan; 7). Surat kuasa apabila pengurusan diwakilkan oleh orang lain.

Apabila syarat-syarat tersebut di atas telah dilengkapi, kemudian pihak developer selanjutnya menjalankan bisa segera melakukan pemecahan sertifikat tanah induk di kantor BPN terdekat. Prosedur pemecahan sertifikat induk merupakan salah satu cara membeli tanah sebagian tanpa harus membeli seluruh tanah yang ada di sertifikat. Prosedur pemecahan sertifikat tanah induk bisa diwakilkan dengan notaris ataupun yang dikuasakan. Tetapi, mengurus sendiri pemecahan sertifikat tanah induk juga sebenarnya tidak terlalu sulit dilakukan.

Jika syarat-syarat pemecahan sertifikat tanah sudah disiapkan, maka developer telah siap untuk mengurus prosedur pemecahan sertifikat tanah induk. Tentu dalam pengurusannya harus datang ke kantor BPN di kota/kabupaten untuk mengurusnya. Berikut ini langkah-langkah untuk memecah sertifikat tanah induk: 1). Pergi ke kantor BPN di kota.kabupaten terdekat; 2). Jelaskan alasan ingin memecah sertifikat tanah; 3). Isi formulir yang diberikan oleh petugas dan tanda tangani dengan materai; 4). Petugas BPN akan diutus untuk mengukur lokasi lahan; 5). Surat ukur diterbitkan untuk tanah yang akan dipecah; 6). Sertifikat lalu akan diterbitkan oleh Subseksi Pendaftaran Hak dan Informasi BPN; 7). Tunggu sertifikat terbit. Adapun proses penerbitan sertifikat tanah di BPN hasil dari pemecahan sertifikat induk bisa memakan waktu hingga 15 hari sesuai dengan Lampiran II Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 Tahun 2020. Sedangkan biaya pemecahan sertifikat tanah induk tergantung dengan luas tanahnya.

Setelah memperoleh hal tersebut, baru pihak *developer* dapat menawarkan rumah yang hendak dijual tersebut kepada pihak konsumen, untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap konsumen pembeli rumah. Adapun mengenai terjadi kelalaian dalam kesepakatan antara developer dengan pembeli rumah sebagaimana dalam penelitian ini diketahui bahwa developer perumahan tidak melakukan pengurusan pemecahan terhadap sertifikat induk, dan justru malah menjadikan sertifikat induk tersebut sebagai agunan/jaminan untuk mengajukan pinjaman uang kepada bank, maka konsumen sejatinya dapat melakukan beberapa upaya seperti mediasi, sampai

dengan melayangkan gugatan pada pemilik tanah, developer, serta Kantor Pertanahan.

Pada ketentuan Pasal 7 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) Rumah, dapat dilihat hubungan hukum antara developer dengan pembeli rumah diatur dengan ketentuan: 1) Pembayaran yang dilakukan oleh calon pembeli kepada pelaku pembangunan pada saat Pemasaran menjadi bagian pembayaran atas harga Rumah. 2) Pelaku pembangunan yang menerima pembayaran pada saat Pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menyampaikan informasi mengenai: a) Jadwal pelaksanaan pembangunan; b) Jadwal penandatanganan PPJB dan akta jual beli; dan c) Jadwal serah terima Rumah.

Kemudian bila terjadi pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 7 tersebut, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 9 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) Rumah, maka calon pembeli dapat membatalkan pembelian Rumah tunggal, Rumah deret atau Rumah Susun, sedangkan akibatnya bagi pihak *developer* atau pengembang, harus melakukan pengembalian seluruh pembayaran yang diterima sepenuhnya kepada calon pembeli.

Selain itu terkait pihak pembeli sudah menandatangani PPJB dengan pihak *developer* namun kemudian baru diketahui bahwa atas rumah yang dibeli tersebut ternyata sertifikat rumah tersebut mengalami tumpang tindih dengan pihak ketiga, maka berlaku ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) Rumah, yang menyatakan: 1) Dalam hal pembatalan pembelian Rumah setelah penandatanganan PPJB karena kelalaian pelaku pembangunan maka seluruh pembayaran yang telah diterima harus dikembalikan kepada pembeli; 2) Dalam hal pembatalan pembelian Rumah setelah penandatanganan PPJB karena kelalaian pembeli maka: a) Jika pembayaran telah dilakukan pembeli paling tinggi 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi, keseluruhan pembayaran menjadi hak pelaku pembangunan; atau b) Jika pembayaran telah dilakukan pembeli lebih dari 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi, pelaku pembangunan berhak memotong 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi.

Kemudian terkait terjadinya kepailitan yang dialami developer, pada dasarnya kepastian hukum atas jual beli tanah yang telah dilakukan antara developer dengan konsumen yang membeli rumah dari developer tersebut,

tentunya terkandung dua perspektif, yaitu bagi konsumen yang telah membayar secara lunas dan telah membuat Akta jual beli pada PPAT, dan terhadap konsumen yang belum selesai dalam pembayaran atas rumah yang dibeli dari developer, dan hanya memiliki PPJB.

Terkait dengan konsumen yang telah membayar secara lunas dan telah membuat Akta jual beli pada PPAT, baik melalui KPR, maupun melalui transaksi pembayaran secara tunai, maka properti tersebut yang telah dibeli sudah menjadi milik pembeli/konsumen. Maka, status properti tersebut tidak akan menjadi *boedel pailit* yang akan dibereskan oleh kurator untuk membayar utang-utang *developer*. Hal ini mengacu pada Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 tentang Rasio *Loan to Value* untuk Kredit Properti, Rasio *Financing to Value* untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor dan Lampiran Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 12/38/DPNP tanggal 31 Desember 2010 tentang Pedoman Penyusunan *Standard Operating Procedure* (SOP) Administrasi Kredit Pemilikan Rumah Dalam Rangka Sekuritisasi. Karena terhadap rumah yang telah dilunasi dan telah diterbitkan AJB (AktaJual Beli) setelah Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB telah ditandatangani dan uang muka telah dibayar, kemudian disetujui oleh Bank. Akad kredit dengan bank telah ditandatangani, maka bank akan mentransfer dana ke pihak *developer* dan notaris akan memproses Akta Jual Bell sertaembalikan nama sertifikat tanah. Properti tersebut akan langsung dibebankan Hak Tanggungan oleh pihak Bank. Selain itu, surat-surat seperti AJB, sertifikat hak atas tanah dan termasuk Izin Mendirikan Bangunan dipegang oleh pihak Bank sebagai jaminan sampai semua cicilan kepada Bank telah dilunasi.

Adapun terhadap konsumen yang belum selesai dalam pembayaran atas rumah yang dibeli dari developer, dan hanya memiliki PPJB, maka properti tersebut belum jadi milik konsumen/pembeli secara utuh, dimana apabila *developer* dinyatakan pailit, berarti obyek rumah tersebut masih menjadi milik *developer* dan belum beralih. Pada umumnya, PPJB adalah kesepakatan antara calon penjual dan calon pembeli untuk menandatangani Perjanjian Jual Bell (dalam hal ml Akta Jual Bell) di kemudian han. Berdasarkan definisi tersebut, dalam PPJB belum terjadi jual bell karena hanya baru pengikatan untuk melakukan jual bell di waktu yang akan datang. Dengan demikian, obyek jual bell masih belum beralih. Maka, rumah tersebut termasuk sebagai *boedel pailit*.

Hal ini sesuai dengan ketentuan pada Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang menyatakan, "Apabila dalam perjanjian sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 36 telah diperjanjikan penyerahan benda dagangan yang biasa diperdagangkan dengan suatu jangka waktu dan pihak yang harus menyerahkan benda tersebut sebelum penyerahan dilaksanakan dinyatakan pailit maka perjanjian menjadi hapus dengan diucapkan putusan pernyataan pailit, dan dalam hal pihak lawan dirugikan karena penghapusan maka yang bersangkutan dapat mengajukan diri sebagai kreditor konkuren untuk mendapatkan ganti rugi." Sesuai dengan ketentuan tersebut, maka PPJB antara pembeli dan developer menjadi hapus dengan dinyatakannya developer pailit. Namun demikian, pembeli dapat mengajukan diri sebagai kreditor konkuren untuk mendapatkan ganti rugi dengan PPJB tersebut.

Pada dasarnya Bank tidak akan memegang jaminan lain selain PPJB antara pembeli dan developer sebagai jaminan sementara" dan jaminan dan pihak developer itu sendiri. Adapun PPJB sebenarnya tidak bisa dijadikan agunan bank karena menurut Penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, agunan bank hanya dapat berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Adapun hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan hanyalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, atau Hak Guna Bangunan. Ketika developer pailit, PPJB secara otomatis akan hapus. Namun, perlu diketahui hapusnya PPJB tidak serta merta menghapuskan perjanjian kredit yang merupakan perjanjian terpisah. Seluruh kewajiban yang tertulis dalam perjanjian kredit masih berlaku terhadap Bank dan debitur (termasuk cicilan KPR). Dalam hal, debitur tidak bisa melaksanakan kewajibannya (wanprestasi) untuk menyelesaikan cicilan KPR karena kepailitan developer merujuk pada ketentuan "keadaan memaksa.

Kemudian apa dalam hal pengembang perumahan atau developer dinyatakan pailit, maka pada dasarnya konsumen/pembeli rumah dapat mengajukan diri sebagai kreditor konkuren, yakni kreditor yang tidak memiliki jaminan kebendaan, dan dalam pembayaran utang akan dibayarkan paling akhir, dengan keadaan pembeli (kreditor konkuren) yang akan dibayarkan paling akhir.

Hal ini sesuai dengan adanya klasifikasi pembagian jenis kreditor yang dibagi menurut prinsip keseimbangan atau "*pari pasu pro rata parte*". Bahwa apabila debitur tidak mampu membayar piutangnya, maka kreditor diberikan kewenangan untuk melakukan pelelangan terhadap harta benda debitur. Kemudian hasil pelelangan tersebut dibagi secara rata terhadap setiap kreditor

yang terkait. Maka berlaku prinsip *partias creditorium* dimana pembayaran atau pelunasan utang dilaksanakan secara berimbang. Prinsip *debt collection* pada dasarnya melahirkan *collective proceeding* yaitu pembayaran utang debitor pailit dilakukan secara serentak dan kolektif. Pembayaran secara kolektif dilakukan berdasarkan prinsip *erga omnes* yaitu berlaku pada setiap kreditor.

Pada dasarnya terhadap konsumen/pembeli yang belum selesai dalam pembayaran atas rumah yang dibeli dari developer, dan hanya memiliki PPJB, dapat mengajukan diri sebagai kreditor konkuren, dimana dalam hal developer mengalami kepailitan, dan tanggungjawab atas developer tersebut berdasarkan putusan pengadilan niaga yang telah berkekuatan hukum tetap telah ditunjuk seorang kurator untuk mengurus masalah kepailitan yang dialami developer tersebut, dimana prosedurnya pertama yang harus dilakukan oleh kurator setelah adanya putusan pailit dalam proses pengurusan harta pailit adalah mengumumkan kepailitan debitor pailit dalam berita Negara Republik Indonesia serta dalam sekurang-kurangnya dua surat kabar harian yang ditetapkan oleh hakim pengawas. Pentingnya kreditor mengetahui adanya kepailitan debitornya adalah untuk pengajuan tagihan serta verifikasi utang, tanpa adanya pengajuan tagihan dan proses verifikasi utang tersebut hampir dapat dipastikan kreditor tersebut tidak tercatat sebagai kreditor pailit yang konsekuensinya tidak akan mendapat pembagian harta pailit. Hakim pengawas wajib menyampaikan rencana penyelenggaraan rapat kreditor pertama kepada kurator selambat-lambatnya 5 hari sejak putusan pailit ditetapkan. Dimana segala putusan rapat kreditor ditetapkan berdasarkan suara setuju sebesar 1/2 (satu perdua) jumlah suara yang dikeluarkan oleh kreditor dan/atau kuasa kreditor yang hadir pada rapat yang bersangkutan. Rapat verifikasi utang adalah rapat untuk mencocokkan utang-utang debitor pailit sebagai penentuan klasifikasi tentang tagihan-tagihan yang masuk terhadap harta pailit, guna merinci berapa besar piutang-piutang yang dapat dibayarkan kepada masing-masing kreditor. Yang diklasifikasikan menjadi daftar piutang yang diakui, piutang yang diragukan (sementara diakui), maupun piutang yang dibantah, yang akan menentukan pertimbangan dan urutan hak dari masing-masing kreditor. Dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dijelaskan bahwasannya semua kreditor wajib untuk menyerahkan piutangnya masing-masing kepada kurator dengan disertai perhitungan atau keterangan tertulis lainnya yang menunjukkan sifat dan jumlah piutang, kemudian semua kreditor tersebut wajib mengajukan daftar piutangnya sesuai dengan jadwal bahwa paling lambat 14 (empat belas) hari setelah putusan pailit diucapkan. Dalam tugas kurator melikuidasi aset-aset milik debitor pailit, yakni mengalihkan atau

menjual aset-aset tersebut kepada pihak manapun sehingga memperoleh uang tunai sesuai prosedur yang berlaku dan sesuai dengan kebiasaan, kepatutan, serta sesuai juga dengan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Sehingga berdasarkan uraian tersebut dapat diketahui bahwa, pada dasarnya kepastian hukum pengurusan sertifikat induk dari developer yang dinyatakan pailit, pada dasarnya beralih pengurusannya kepada kurator yang bertanggungjawab atas setiap hutang maupun kewajiban yang dimiliki developer baik terhadap konsumen/pembeli yang sudah melunasi pembayaran atas rumah, maupun terhadap konsumen/pembeli yang belum membayar lunas rumah yang dibeli dari developer.

2. Kepastian Hukum Pemecahan Sertifikat Induk Tanah Dari Developer Yang Dinyatakan Pailit

Menurut Abdullah Sulaiman akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh adanya hubungan hukum, yaitu hak dan kewajiban, misalnya hak dan kewajiban yang timbul dalam hubungan hukum jual beli.¹⁸

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 pemerintah pada dasarnya telah memberikan pengaturan lebih lanjut tentang sertifikat tanah. Peraturan tersebut mengatur bahwa sertifikat tanah adalah bukti kuat terkait dengan data fisik dan yuridis yang diuraikan di dalamnya, sepanjang data tersebut sesuai dengan surat ukur dan buku tanah terkait. Selanjutnya, peraturan pemerintah mengatur bahwa jika sebidang tanah telah disertifikasi atas nama individu atau badan hukum, yang diperoleh dengan itikad baik dan secara aktual menguasainya, maka pihak lain yang merasa berhak atas hak atas tanah tersebut tidak dapat mengajukan klaim terhadap pelaksanaan haknya jika dalam waktu 5 tahun sejak penerbitan sertifikat hak atas tanah, pihak tersebut tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepada kepala kantor pertanahan atau tidak mengajukan gugatan melalui pengadilan sehubungan dengan penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tanah. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum bagi pembeli jika 5 tahun telah berlalu. Namun, ketentuan ini sayangnya sering tidak dipertimbangkan oleh hakim. Oleh karena itu, ketidakpastian di antara para pembeli rumah pada *developer*, masih terus terjadi. Lebih buruk lagi, banyak sengketa hukum antara penggugat, yang kemungkinan belum

¹⁸ Sulaiman, Abdullah. (2019). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: UIN Press. hlm. 209

memegang sertifikat sebagai bukti mereka, dapat memenangkan gugatan terhadap pembeli atau pemilik tanah yang telah memperoleh sertifikat tanah atas namanya.

Dimana terdapat Developer yang tidak menyerahkan sertifikat hasil pemecahan dari sertifikat induk kepada pembeli rumah yang telah membayar lunas rumah yang telah dibeli dari developer, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1236 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diketahui bahwa, "Debitur wajib memberi ganti biaya, kerugian dan bunga kepada kreditur bila ia menjadikan dirinya tidak mampu untuk menyerahkan barang itu atau tidak merawatnya sebaik-baiknya untuk menyelamatkannya." Dengan analogi bahwa dalam penelitian ini pihak Developer adalah sebagai pihak debitur, maka diketahui sejatinya Developer dapat dimintakan pertanggungjawaban atas belum terlaksananya pengurusan pemecahan sertifikat induk, bahkan atas sertifikat induk tersebut yang kemudian diketahui telah disita oleh pihak Bank karena pihak developer menjaminkan sertifikat induk tersebut kepada pihak bank, maka dapat dikatakan unsur pasal 1236 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut diatas dapat dikenakan kepada pihak developer.

Kemudian dalam ketentuan Pasal 1241 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diketahui menyatakan, "Bila perikatan itu tidak dilaksanakan, kreditur juga boleh dikuasakan untuk melaksanakan sendiri perikatan itu atas biaya debitur." Maka dengan analogi bahwa dalam penelitian ini pihak Developer adalah sebagai pihak debitur, dan pembeli rumah sebagai kreditur, maka diketahui sejatinya Developer dapat dimintakan pertanggungjawaban atas belum terlaksananya pengurusan pemecahan sertifikat induk oleh pembeli rumah, karena sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli/ Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh developer dan pembeli rumah, dengan tidak terlaksananya penyerahan sertifikat milik pembeli rumah akibat tidak diurusnya pemecahan sertifikat induk oleh developer, maka terhadap developer dapat dimintakan pertanggungjawaban berdasarkan Pasal 1241 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut diatas.

Selain itu developer yang tidak menyerahkan hasil dari pemecahan sertifikat induk kepada pembeli rumah yang telah lunas membayar kepada pihak bank dan atau developer, juga dapat dikatakan bahwa developer tersebut telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli/ Akta Pengikatan Jual Beli sesuai dengan ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa "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 jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui tenggang waktu yang telah ditentukan.” Juga berlaku ketentuan dalam Pasal 1306 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan, “Kreditur dapat juga menuntut pemenuhan perikatan pokok sebagai pengganti pelaksanaan hukuman terhadap debitur.”

Selain itu terhadap developer yang tidak menyerahkan sertifikat hasil pemecahan sertifikat induk kepada pembeli rumah, dan justru malah menjadikan sertifikat induk tersebut sebagai objek jaminan kepada pihak bank, tentunya melanggar ketentuan Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan, “Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam pasal 1317 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.” Dimana apabila diasumsikan bahwa pihak bank sebagai kreditur yang memberikan fasilitas pinjaman uang kepada developer dengan jaminan sertifikat induk (yang seharusnya diurus pemecahannya oleh developer dan kemudian diserahkan kepada pembeli rumah), dimana sebagai akibat dari tidak terpenuhinya kewajiban developer kepada pihak bank, mengakibatkan pihak pembeli rumah terancam kehilangan rumah yang sudah dibayar dengan lunas oleh pembeli rumah, tentunya tindakan developer dan bank tersebut melanggar ketentuan Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sebagai akibatnya, pihak pembeli rumah selain dapat mengajukan gugatan wanprestasi, juga dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada pihak developer dan pihak bank sesuai ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.”

Sehingga apabila dalam proses pemasaran maupun dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli terdapat klausula dimana pihak developer/pengembang berkewajiban dalam melakukan pengurusan pemecahan sertifikat dari sertifikat induk, maka terhadap developer/pengembang tersebut dapat dimintakan pertanggungjawaban secara hukum agar dapat melaksanakan klausula dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut oleh konsumen yang telah membeli dan membayar lunas rumah yang telah dibeli dari developer tersebut, atau pihak konsumen pembeli rumah dapat juga mengajukan gugatan ganti kerugian karena terbukti bahwa developer telah melakukan wanprestasi, serta dapat meminta pertanggungjawaban kepada pihak developer atau

pengelola perusahaan pengembang perumahan tersebut untuk dapat melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, sesuai dengan ketentuan Pasal 1241, Pasal 1243, Pasal 1306, Pasal 1340 dan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kemudian terkait dengan dinyatakan pailitnya developer, maka akibat hukum terhadap konsumen/pembeli perlu dilihat dari dua perspektif, yaitu: 1) Bagi pembeli/konsumen yang telah membayar secara lunas dan telah membuat Akta jual beli pada PPAT; 2) Terhadap konsumen yang belum selesai dalam pembayaran atas rumah yang dibeli dari developer, dan hanya memiliki PPJB.

Dalam teori akibat hukum yang dikemukakan Soeroso akibat dari suatu perbuatan hukum, dimana hal ini developer dinyatakan pailit, terdapat tiga kemungkinan, yaitu: 1) Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum; 2) Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subjek hukum, di mana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lain; 3) Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.

Terhadap pembeli/konsumen yang telah membayar secara lunas dan telah membuat Akta jual beli pada PPAT, pada dasarnya sesuai teori Soeroso di atas yang menyatakan akibat hukum memiliki bentuk "lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subjek hukum, di mana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lain" berlaku ketentuan properti tersebut yang telah dibeli sudah menjadi milik pembeli/konsumen. Hal ini disebabkan adanya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT menunjukkan adanya peralihan hak dari developer kepada pembeli/konsumen, sehingga sebagai akibat hukum dari adanya developer yang dinyatakan pailit, sebagaimana terjadi pada perkara Putusan Nomor 269/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Bks, Putusan Nomor 581/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim, dan Putusan Nomor 137/Pdt.G/2020/PN.Bks, maka terhadap pembeli atau konsumen yang telah membayar lunas dan memiliki AJB sebagai bukti peralihan hak, pada dasarnya tetap dapat mendaftarkan tanah/rumah yang telah dibelinya tersebut pada Kantor Pertanahan Nasional, sambil menunggu selesainya proses pemecahan sertifikat induk oleh developer/ dalam hal developer ternyata telah dinyatakan pailit, maka pengurusan pemecahan sertifikat induk tersebut beralih menjadi tanggungjawab kurator yang bertanggungjawab atas pailit yang dialami oleh developer.

Hal ini sesuai dengan ketentuan yang diatur pada Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 tentang Rasio *Loan to Value* untuk Kredit Properti, Rasio *Financing to Value* untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka

untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor dan Lampiran Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 12/38/DPNP tanggal 31 Desember 2010 tentang Pedoman Penyusunan *Standard Operating Procedure* (SOP) Administrasi Kredit Pemilikan Rumah Dalam Rangka Sekuritisasi. Karena terhadap rumah yang telah dilunasi dan telah diterbitkan AJB (AktaJual Beli) setelah Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB telah ditandatangani dan uang muka telah dibayar, kemudian disetujui oleh Bank. Akad kredit dengan bank telah ditandatangani, maka bank akan mentransfer dana ke pihak *developer* dan notaris akan memproses Akta Jual Bell sertaembalikan nama sertifikat tanah. Hal ini dikarenakan konsumen yang telah membayar secara lunas dan telah membuat Akta jual beli pada PPAT, baik melalui KPR, maupun melalui transaksi pembayaran secara tunai, maka properti tersebut yang telah dibeli sudah menjadi milik pembeli/konsumen, karena telah adanya bukti peralihan hak atas tanah/rumah yang dibeli dari *developer* yang dinyatakan pailit tersebut. Sehingga, status properti tersebut tidak akan menjadi *boedel pailit* yang akan dibereskan oleh kurator untuk membayar utang-utang *developer*. Namun kurator tetap harus bertanggungjawab atas pengurusan pemecahan sertifikat induk yang belum dibagikan/diserahkan kepada konsumen/pembeli rumah.

Hal ini megacu pada ketentuan Pasal 16 ayat 1 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, yang menyatakan, "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." Dimana apabila *developer* yang dinyatakan pailit kemudian kedudukan menjadi pihak debitur, maka pihak konsumen/pembeli rumah menjadi kreditur konkuren, dengan asumsi bahwa akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT merupakan perjanjian timbal balik, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 36 ayat 1, 2, dan 3 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, yang menyatakan, "(1) Dalam hal pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan, terdapat perjanjian timbal balik yang belum atau baru sebagian dipenuhi, pihak yang mengadakan perjanjian dengan Debitor dapat meminta kepada Kurator untuk memberikan kepastian tentang kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut dalam jangka waktu yang disepakati oleh Kurator dan pihak tersebut. (2) Dalam hal kesepakatan mengenai jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tercapai, Hakim Pengawas menetapkan jangka waktu tersebut. (3) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) Kurator tidak memberikan jawaban atau tidak bersedia melanjutkan pelaksanaan perjanjian tersebut maka perjanjian berakhir dan

pihak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menuntut ganti rugi dan akan diperlakukan sebagai kreditor konkuren.

Kemudian terkait konsumen yang belum selesai dalam pembayaran atas rumah yang dibeli dari developer, dan hanya memiliki PPJB, maka properti tersebut belum jadi milik konsumen/pembeli secara utuh, dimana apabila *developer* dinyatakan pailit, berarti obyek rumah tersebut masih menjadi milik *developer* dan belum beralih. Pada umumnya, PPJB adalah kesepakatan antara calon penjual dan calon pembeli untuk menandatangani Perjanjian Jual Bell (dalam hal ml Akta Jual Bell) di kemudian hari. Berdasarkan definisi tersebut, dalam PPJB belum terjadi jual beli karena hanya baru pengikatan untuk melakukan jual beli di waktu yang akan datang. Dengan demikian, obyek jual beli masih belum beralih. Maka, rumah tersebut termasuk sebagai *boedel pailit*. Namun apabila hal demikian terjadi, sesuai, dengan ketiga unsur dari teori akibat hukum yang dikemukakan soeroso sebelumnya yang menyatakan, akibat hukum pada dasarnya dapat berbentuk lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum, lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih, subjek hukum, di mana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lain, serta lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.

Maka konsumen/pembeli rumah yang belum selesai dalam pembayaran atas rumah yang dibeli dari developer, dan hanya memiliki PPJB tetap dapat melakukan pengurusan atas rumah tersebut, dengan opsi, menerima ganti rugi secara keseluruhan kepada pihak developer yang diwakili oleh kurator, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat 1 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) Rumah, yang menyatakan, “dalam hal pembatalan pembelian Rumah setelah penandatanganan PPJB karena kelalaian pelaku pembangunan maka seluruh pembayaran yang telah diterima harus dikembalikan kepada pembeli. “

Opsi lainnya yang dapat dilakukan oleh konsumen/pembeli rumah yang belum selesai dalam pembayaran atas rumah yang dibeli dari developer, dan hanya memiliki PPJB, adalah dengan mengajukan diri sebagai kreditor konkuren, karena konsumen yang belum selesai dalam pembayaran atas rumah yang dibeli dari developer, dan hanya memiliki PPJB, maka properti tersebut belum jadi milik konsumen/pembeli secara utuh, dimana apabila *developer* dinyatakan pailit, berarti obyek rumah tersebut masih menjadi milik *developer* dan belum beralih. Pada umumnya, PPJB adalah kesepakatan antara calon penjual dan calon pembeli untuk menandatangani Perjanjian Jual Bell (dalam

hal ml Akta Jual Bell) di kemudian hari. Berdasarkan definisi tersebut, dalam PPJB belum terjadi jual bell karena hanya baru pengikatan untuk melakukan jual bell di waktu yang akan datang. Dengan demikian, obyekjual bell masih belum beralih. Maka, rumah tersebut termasuk sebagai *boedel pailit*. Hal ini sesuai dengan ketentuan pada Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang menyatakan, "Apabila dalam perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 telah diperjanjikan penyerahan benda dagangan yang biasa diperdagangkan dengan suatu jangka waktu dan pihak yang harus menyerahkan benda tersebut sebelum penyerahan dilaksanakan dinyatakan pailit maka perjanjian menjadi hapus dengan diucapkan putusan pernyataan pailit, dan dalam hal pihak lawan dirugikan karena penghapusan maka yang bersangkutan dapat mengajukan diri sebagai kreditor konkuren untuk mendapatkan ganti rugi."

Dimana apabila hal tersebut dilakukan oleh konsumen/pembeli rumah, tentunya berlaku ketentuan dimana terhadap konsumen/pembeli rumah tersebut untuk memperoleh status balik nama atas sertifikat induk yang belum diurus pemecahannya oleh developer yang dinyatakan pailit, dapat mengajukan diri sebagai kreditor konkuren agar pihak kurator mengurus kepentingan dari konsumen/pembeli rumah tersebut, dengan ketentuan konsumen/pembeli rumah tersebut juga tetap harus menjalankan kewajibannya untuk melunasi sisa pembayaran kredit rumah tersebut, baik kepada pihak bank, maupun terhadap pihak kurator yang mewakili kepentingan dari developer yang dinyatakan pailit tersebut.

D. KESIMPULAN

Berdasarkan teori dari Jan Michele Otto, terkait kepastian hukum pengurusan sertifikat induk dari developer yang dinyatakan pailit, pada dasarnya beralih pengurusannya kepada kurator yang bertanggungjawab atas setiap hutang maupun kewajiban yang dimiliki developer baik terhadap konsumen/pembeli yang sudah melunasi pembayaran atas rumah, maupun terhadap konsumen/pembeli yang belum membayar lunas rumah yang dibeli dari developer.

Berdasarkan teori Soeroso, akibat hukum dari gagalnya proses pengurusan pemecahan sertifikat oleh developer yang dinyatakan berdasarkan adanya perintah pengadilan, perlu dilihat dari dua perspektif dimana terhadap pembeli/konsumen yang telah membayar secara lunas dan telah membuat Akta

jual beli pada PPAT, dapat mengajukan proses balik nama pada kantor pertanahan, sambil menunggu proses pemecahan sertifikat yang dilakukan oleh kurator selaku penanggungjawab developer yang dinyatakan pailit, dan terhadap konsumen yang belum selesai dalam pembayaran atas rumah yang dibeli dari developer, dan hanya memiliki PPJB, pada dasarnya tetap dapat menerima ganti rugi secara keseluruhan kepada pihak developer yang diwakili oleh kurator, atau tetap dapat melakukan pengurusan atas rumah tersebut, dimana konsumen/pembeli rumah yang belum diurus pemecahannya oleh developer yang dinyatakan pailit, dapat mengajukan diri sebagai kreditur konkuren agar pihak kurator mengurus kepentingan dari konsumen/pembeli rumah tersebut, dengan ketentuan konsumen/pembeli rumah tersebut juga harus menjalankan kewajibannya untuk melunasi sisa pembayaran kredit rumah tersebut, karena rumah tersebut belum jadi milik konsumen/pembeli secara utuh, karena adanya kewajiban yang belum dilaksanakan, yaitu melunasi pembayaran atas rumah yang dibeli dari developer tersebut.

REFERENSI:

- Ariawan, I Gusti Ketut. (2018). *Notaris Dalam Membuat Akta Autentik*. Denpasar: Udayana Press
- Baro, Rachmad. (2016). *Penelitian Hukum Non Doctrin*. Yogyakarta: Deepublisher
- Erliyani, Rahmida(2020). *Akta Notaris Dalam Pembuktian Perkara Perdata Dan Perkembangannya*. Jakarta: Dialektika
- Fadli, Moh; Arsyad, Idham. (2014). *Politik Hukum Agraria*. Jakarta: DPR RI
- Faqihutan, Nurasih. (2010). *Filsafat Hukum Barat Dan Alirannya*. Medan: Utul Ilma Publishing
- H, Hazzadin. (2011). *Panduan Hukum Perumahan Dan Pemukiman Berbasis Kawasan*, Kementerian Perumahan Rakyat Republik Indonesia
- Harjono, Dhaniswara K. (2021). *Hukum Properti*, Jakarta: PPHBI
- I Imanuddin, RRD Anggraeni, A Rezki, NR Yunus, 2021. Criminal Acts Of Defamation Due To Debt Collection Through Social Media. Natural Volatiles & Essential Oils (NVEO) Journal 8 (4), 11685-11695.
- Irianto, Sulistyowati. (2013). *Metode Penelitian Hukum: Konstelasi dan Refleksi*. Jakarta: Pustaka Obor
- Ishaq, H. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Alfabeta

- Kaawoan, Johanis Edoard. (2021). *Hukum Dan Politik Agraria*. Sam Ratulangi Pers
- M, Muntaha. (2013). *Negara Hukum Pasca Perubahan UUD 1945*. Yogyakarta: Kaukaba.
- Raoul Wallenberg Educational Team. (2014). *Negara Hukum*, Anna van Saksenlaan 51, Netherland : Hill
- Rezki, A; Yunus, NR. Kemerosotan Ekonomi Negara Sebagai Dampak Pembatasan Sosial Covid 19 di Indonesia. SALAM: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i 8 (6), 2111-2122
- Sodiki, Ahmad; Mahfud MD. (2010). *Naskah Komprehensif Perubahan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*. Jakarta: Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia.
- Suhendar, S; Rezki, A; Yunus, NR. Legal Certainty in the Application of the Crime of Narcotics Abuse Judging from the Disparity of Judges' Decisions. SALAM: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i 9 (1).
- Suhendar, S; Yunus, NR; A Rezki, A. Criminalization of Birth Certificate Forgery in Minors' Marriages. Mizan: Journal of Islamic Law 6 (1).
- Sulaiman, Abdullah. (2019). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: UIN Press
- Taryono, T; Anggraeni, RRD; Yunus, NR; Rezki, A. Good Governance and Leadership; Sustainable National Development with Good Governance and Leadership in Indonesia. SALAM: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i 8 (2), 2021.
- Utomo, Laksanto. (2021). *Buku Ajar Hukum Agraria dan Property*. Jakarta: Lembaga Studi Hukum Indonesia.
- Yunus, N.R.; Anggraeni, RR Dewi.; Rezki, Annissa. (2019). "The Application of Legal Policy Theory and its relationship with Rechtsidee Theory to realize Welfare State," 'Adalah, Volume 3, No. 1.
- Yunus, N.R.; Rezki, Annissa. "Kebijakan Pemberlakuan Lock Down Sebagai Antisipasi Penyebaran Corona Virus Covid-19," Salam: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i, Volume 7, No. 3 (2020).
- Yunus, NR; Rezki, A; Taryono, T. The Application of Political Theories in the Indonesian Political Reform Movement in 1998. JOURNAL of LEGAL RESEARCH 3 (2) 2021.

Yusman, Y; Rezki, A; Yunus, NR. The Role of Workers Unions in the Effort to Fight for the Rights and Obligations of Workers in Companies Declared Bankrupt in Indonesia. JOURNAL of LEGAL RESEARCH 3 (1)

Yusman, Y; Rezki, A; Yunus, NR. Legal Politics on the Regulation of Obligations to Hold General Meeting of Shareholders in Law Number 40 of 2007 concerning Limited Liability Companies. SALAM: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i 8 (1), 333-344

Zulhidayat, M; Razief, IB; Rezki, A; Yunus, NR. Comparison of Legal Policies Against Racism In Football In Indonesia And The European Union. NVEO-NATURAL VOLATILES & ESSENTIAL OILS Journal| NVEO, 11696-11705