

Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Kondominium Atas Pailitnya PT. Dwimas Andalan Bali Sebagai Pengembang

Kiasnabila Mulyawan

Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta

Kiasnabila.mulyawan19@mhs.uinjkt.ac.id

Ismail Hasani

Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta

Ismail.hasani@uinjkt.ac.id

Faris Satria Alam

Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta

faris.satria@uinjkt.ac.id

Abstract. The bankruptcy of a developer company often directly impacts condominium owners who have made a sale and purchase transaction, in the case of the bankruptcy of PT. Dwimas Andalan Bali condominium owners experience legal protection because the units that have been purchased are included in the bankruptcy estate. This study analyzes the developer's responsibility towards consumers in bankruptcy conditions and the legal status of condominium objects that are part of the bankrupt assets. The method used is normative legal research with a case approach focusing on the Supreme Court Decision Number 437 K / Pdt. Sus-Pailit / 2019. The study results show that in bankruptcy conditions, developers still have legal obligations to consumers who have

fulfilled their achievements in the sale and purchase transaction. Based on Article 36 of Law Number 37 of 2004 concerning Bankruptcy and Suspension of Debt Payment Obligations, consumers have the right to submit a request to the curator to ensure the process of extending condominium ownership rights to the Deed of Sale and Purchase (AJB) stage. Consumers are entitled to compensation or damages if these obligations are not met. In the case of developer bankruptcy, consumer rights must still be protected through available legal mechanisms, either through an application to the curator or other legal efforts. Therefore, it is necessary to strengthen legal protection for consumers so that they are not harmed in bankruptcy-related property transactions.

Keywords:

Bankruptcy; Condominium; Legal Protection; Property Developer.

Abstrak. Kepailitan perusahaan pengembang sering kali berdampak langsung pada pemilik kondominium yang telah melakukan transaksi jual beli. Dalam kasus kepailitan PT. Dwimas Andalan Bali, pemilik kondominium mengalami ketidakpastian hukum akibat unit yang telah dibeli dimasukkan ke dalam boedel pailit. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tanggung jawab pengembang terhadap konsumen dalam kondisi kepailitan serta status hukum objek kondominium yang menjadi bagian dari aset pailit. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan kasus, yang berfokus pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 437 K/Pdt.Sus-Pailit/2019. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam kondisi kepailitan, pengembang tetap memiliki kewajiban hukum terhadap konsumen yang telah memenuhi prestasinya dalam transaksi jual beli. Berdasarkan Pasal 36 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, konsumen berhak mengajukan tuntutan kepada kurator untuk memastikan kelanjutan proses peralihan hak kepemilikan kondominium hingga tahap Akta Jual Beli (AJB). Jika kewajiban tersebut tidak dipenuhi, konsumen berhak atas kompensasi atau ganti rugi. Dalam kasus kepailitan pengembang, hak konsumen harus tetap dilindungi melalui mekanisme hukum yang tersedia, baik melalui permohonan kepada kurator maupun upaya hukum lainnya. Oleh karena itu, diperlukan

penguatan perlindungan hukum bagi konsumen agar tidak dirugikan dalam transaksi properti yang terdampak kepailitan.

Keywords

Kepailitan; Kondominium; Perlindungan Hukum; Pengembang Properti.

Pendahuluan

Tindakan sewenang-wenang yang dilakukan oleh lembaga sosial dan perorangan yang biasanya memihak pada salah satu pihak bersengketa merupakan ketidakadilan yang sering dijumpai pada permasalahan sosial. Dalam proses transaksi jual-beli, ketidakadilan yang di dapat konsumen merupakan hak yang harus dituntut dalam proses transaksi yang sedang berlangsung. Hukum perlindungan konsumen harus lebih terfokus untuk menyelesaikan masalah utang piutang yang sering merugikan konsumen dan melupakan hak-haknya. Pemerintah harus mengedepankan perlindungan konsumen yang perlu ditegakkan dalam aktualisasinya dan berdasar pada rumusan situasi yang sedang berjalan maupun yang akan berkembang terhadap nasib rakyat. Pembangunan masing-masing negara, pertumbuhan dalam industri, teknologi serta filosofi dan kebijakan dalam pembangunan menjadi pertimbangan dalam mengukur aktualisasi perlindungan terhadap konsumen.¹

Kebiasaan masyarakat yang sering terjadi dalam praktik keseharian, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) biasanya digunakan pengembang untuk menjual satuan rumah susun maupun kondominium yang belum selesai dibangun. Berdasarkan peristiwa yang biasa terjadi tersebut, Pemerintah mengeluarkan aturan yang bertujuan untuk mengamankan unit kondominium dan memperjelas kepentingan antara penjual dan pembeli, maka diaturlah pedoman pengikatan jual beli satuan rumah susun melalui Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. Dalam perjalanan untuk mengembangkan aturan agar lebih jelas dan terperinci maka pada tanggal 10 November 2011, dikeluarkanlah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang paling terbaru sehingga akibatnya mencabut dan tidak

¹Aman Sinaga, *Tata Hukum di Indonesia*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1993), h.34.

berlakunya lagi Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Hasil dan pembahasan dalam undang-undang tersebut menyatakan bahwa pengembang pembangunan rumah susun dapat menjual unitnya yang belum selesai atau belum rampung dibangun berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dan disepakati di hadapan Notaris. Penjualan rumah susun yang telah rampung sepenuhnya dibangun dapat diperjual belikan melalui Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang membuatnya.

Lahirnya PPJB ini terkadang memberikan keuntungan bagi pihak calon pembeli maupun pihak pengembang. Pengembang dapat menghimpun dana pembelian rumah yang telah dibayar oleh pembeli dengan PPJB sebagai tanda keseriusan pembeli melakukan transaksi untuk membeli unit dari pengembang. Keuntungan sebaliknya, pembeli akan mendapatkan kepastian kepemilikan rumah dengan dana yang masih terbatas sehingga unit tersebut tidak diberikan kepada orang lain. Dalam penuntutan prestasi yang belum dipenuhi pengembang, PPJB dapat digunakan sebagai bukti yang sah ataupun dasar untuk menuntut utang prestasi yang belum dipenuhi pengembang apabila pengembang pada waktu yang telah disepakati dan ditentukan tidak dapat menyerahkan unit dan hak kepemilikan konsumen, bahkan atas dasar itu konsumen juga dapat menuntut pembayaran ganti rugi. Akibat ketidakpastian hukum, jika terjadi kepailitan maka PPJB dapat terhapus sehingga status dari properti yang tercantum dalam PPJB tersebut menjadi boedel pailit.

Salah satu contoh dari permasalahan yang merugikan pihak pemilik kondominium atas hal tersebut ialah perkara putusan Nomor 437 K/Pdt.Sus-Pailit/2019 atas pailitnya PT. Dwimas Andalan Bali. Permasalahan ini dimula karena dimasukkannya satuan rumah susun ke Daftar Aset Debitor PT. Dwimas Andalan Bali (Dalam Pailit) sebagai Boedel Pailit tertanggal 10 Januari berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual

Beli, jauh sebelum atau lebih dari 1 (satu) tahun sebelum adanya pernyataan pailit terhadap PT. Dwimas Andalan Bali yang telah dibeli pada tanggal 01 Desember 2007 dan dibayar lunas oleh Rudy Herijanto selaku pemilik unit kondominium serta telah dibuktikan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara PT. Dwimas Andalan Bali dengan Rudy Herijanto. Permasalahan terletak pada objek sengketa belum dapat dibuktikan milik Rudy Herijanto karena baru tahap PPJB walaupun sudah ada kwitansi lunas.

Dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, yang dimaksud dengan kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam undang-undang ini. Hadirnya Kurator sebagai pihak dalam sengketa kepailitan memiliki peran penting khususnya dalam pengurusan dan pemberesan harta pailit demi kepentingan kreditor dan debitor itu sendiri.²

Dinyatakan pailit demi hukum seorang Debitor kehilangan hak untuk melaksanakan perbuatan kepemilikan dan hak untuk mengurus (kekayaannya yang termasuk dalam kepailitan. Terhitung dari tanggal putusan Pengadilan, Pengadilan dapat melakukan penyitaan umum atas seluruh harta kekayaan dari debitor pailit, yang selanjutnya akan dilaksanakan pengurusan oleh Kurator dibawah pengawasan dari Hakim Pengawas. Pengurusan dan pemberesan kepailitan dilakukan oleh kurator di bawah pengawasan hakim pengawas dengan tujuan utama menggunakan hasil penjualan harta kekayaan tersebut untuk membayar seluruh utang debitor pailit secara proporsional (*prorate parte*) dan sesuai dengan

² Imran Nating, *Peranan dan Tanggung Jawab Kurator dalam pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), h.11.

struktur debitor³ yang diperoleh selama kepailitan berlangsung.

Ketentuan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menyatakan bahwa:

“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”.

Hubungan hukum dapat timbul dari perjanjian utang piutang antara debitor dan kreditor yang nantinya akan memunculkan hak dan kewajiban yang pada akhirnya kenyataan tidak sesuai dengan apa yang telah diharapkan. Akibat dari hal ini maka muncul permasalahan yang biasa disebut dengan wanprestasi atau biasa disebut dengan cedera janji yang dikaitkan dengan utang, yakni debitor tidak dapat melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya kepada kreditor. Upaya hukum dapat muncul apabila kewajiban yang dimiliki debitor tidak dijalankan dan tidak mampu memenuhinya. Dalam hal itu, upaya hukum yang dilakukan ialah dengan mengajukan permohonan pernyataan pailit kepada pengadilan sesuai dengan permasalahan dan mengupayakan hak proporsinya.⁴

Bahwa kewajiban PT. Dwimas Andalan Bali untuk melakukan peralihan hak milik atas satuan rumah susun melalui proses jual beli yaitu baru pada tahap PPJB dan belum

³ M. Hadi Shubhan, *Hukum Kepailitan: Prinsip, Norma dan Praktik di Peradilan*, (Jakarta: Kencana, 2009, Edisi Pertama Cetakan Kedua), h.1.

⁴ Titi S. Slamet, *Hakikat Hukum Kepailitan Dalam Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam*, (Makassar: Global Publishing, 2015), h.22.

sampai kepada tahap AJB, sehingga PT. Dwimas Andalan Bali saat dinyatakan pailit belum memenuhi prestasinya sebagai pengembang, sedangkan Rudy Herijanto sebagai konsumen telah melaksanakan prestasinya secara penuh yaitu telah melunasi asetnya. Berdasarkan fakta tersebut, pemilik kondominium memiliki hak untuk menuntut pemenuhan kewajiban tersebut melalui proses kepailitan PT. Dwimas Andalan Bali. Dalam arti lain, kewajiban PT. Dwimas Andalan Bali tersebut dapat dikualifikasikan sebagai utang kepada konsumen. Sebaliknya, konsumen memiliki piutang terhadap PT. Dwimas Andalan Bali, yang pemenuhannya dapat dituntut terhadap harta PT. Dwimas Andalan Bali yaitu aset yang disita oleh kurator.

Konsumen memiliki hak untuk merasakan keadilan. Selain itu, konsumen juga harus mendapatkan kepastian hukum agar menjamin seseorang dapat melakukan suatu perilaku yang sesuai dengan ketentuan dalam hukum yang berlaku dan begitu pula sebaliknya. Disamping keadilan dan kepastian hukum untuk mendukung penuh fakta atas ketidakadilan yang ia dapatkan, maka konsumen yang akan menuntut haknya memerlukan perlindungan agar hak-haknya dapat tersuarakan dan terlindungi atas kecurangan sepihak. Maka tujuan atas perlindungan konsumen itu sendiri agar meningkatkan kesadaran konsumen untuk melindungi dirinya, mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian dan/atau jasa, serta meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen.

Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam tulisan ini yaitu metode hukum normatif (*normative law research*) menggunakan studi kasus normatif berupa produk perilaku

hukum, misalnya mengkaji undang-undang.⁵ Adapun pendekatan penelitian menggunakan pendekatan kasus (*case approach*) yang dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap seperti alasan hukum yang digunakan hakim untuk memutuskan perkara putusannya dari fakta dan aturan hukum yang berlaku.⁶ Dalam pendekatan kasus yang terdapat dalam penelitian ini menggunakan kasus hukum dari putusan nomor 437 K/Pdt.Sus-Pailit/2019 dimana di dalamnya berisi permasalahan antara Rudy Herjanto selaku pemilik kondominium dan PT. Dwimas Andalan Bali selaku pengembang.

Hasil dan Pembahasan

Tanggung jawab Debitor atas Hak Konsumen yang Sudah Memiliki Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Menurut ketentuan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Pasal 1 angka 3, memberikan pengertian pelaku usaha, yaitu: “*Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.*” Berdasarkan definisi atau pengertian di atas, pengembang dapat dimasukkan dalam kategori pelaku usaha sesuai pengertian tersebut.

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dalam pemilikan satuan rumah susun, kepada pemilik satuan rumah susun diberikan surat tanda bukti berupa Sertifikat Hak

⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti 2004, Cet. Pertama), h.52.

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016), h. 119.

Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun). Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) diterbitkan sebanyak unit pada bangunan rumah susun. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) diterbitkan atas nama pemilik satuan rumah susun.

Berkenaan dengan surat tanda bukti Hak Milik atas satuan rumah susun, Boedi Harsono menyatakan bahwa sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun, merupakan suatu kreasi baru dalam perundang-undangan pertanahan. Sertifikat Hak Milik terdiri atas salinan buku tanah Hak Milik atas satuan rumah susun surat ukur dari tanah bersama, dan gambar denah satuan rumah susun yang bersangkutan. Semuanya dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen, yang dengan jelas menunjukkan tingkat rumah susun, letak satuan rumah susun, dan lokasinya di tingkat yang bersangkutan.⁷ Karakteristik khusus Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) dikemukakan oleh R. Soeprapto, yaitu: “Sertifikat tanda bukti Hak Milik atas satuan rumah susun ini tidak terikat pada macam hak atas tanah. Oleh karena itu, berlaku bagi satuan rumah susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai atas tanah negara dengan menggunakan sebutan sertifikat tanda bukti Hak Milik atas satuan rumah susun.⁸ Dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun), pemilik satuan rumah susun dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemilik satuan rumah susun. Dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

⁷ Boedi Harson, *Berbagai Masalah Hukum Bersangkutan Dengan Rumah Susun dan Pemilikan Satuan Rumah Susun*, (Jakarta: Majalah Hukum dan Pembangunan, 1986), h.327.

⁸ R. Soeprapto, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1986), h.105.

(SHM Sarusun), terwujud jaminan kepastian hukum yang menjadi salah satu tujuan pembangunan rumah susun.⁹

Pihak penjual dan pembeli sama-sama harus memiliki itikad baik dengan memenuhi hak dan kewajibannya masing-masing sesuai dengan yang sudah disepakati dalam perjanjian jual beli dengan mengikuti aturan dalam pembelian unit kondominium. Hal ini sebagaimana pendapat yang dikemukakan oleh Handri Raharjo yaitu bahwa perjanjian adalah suatu hubungan hukum di bidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subjek hukum yang satu dengan yang lain, dan di antara mereka (para pihak/subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan subjek hukum yang lain berkewajiban melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum.¹⁰

Asas itikad baik dan juga asas kebebasan berkontrak dalam pelaksanaan perjanjian pertama kali diperkenalkan oleh KUH Perdata, sebagaimana terdapat dalam Pasal 1320 ayat (1) dan 1338 ayat (3) KUH Perdata. Undang-Undang Perlindungan Konsumen mewajibkan setiap pelaku usaha untuk beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya dan juga memperlakukan konsumen secara jujur dan benar, tidak diskriminatif dan yang terpenting adalah pelaku usaha bertanggungjawab terhadap apa yang ia usahakan, salah satunya adalah memberikan bentuk ganti rugi kepada konsumen atas penjualan yang tidak sesuai dengan apa yang dijanjikan. Dalam hal sengketa telah masuk wilayah pengadilan, perlindungan konsumen haruslah menjadi dasar hakim dalam memutuskan suatu perkara. Pada kasus perjanjian jual beli kondominium ini, PT. Dwimas Andalan Bali

⁹ Urip santoso, *Hak atas Tanah, Hak Pengelolaan, & Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, (Jakarta: Kencana, 2017), h.229.

¹⁰ Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009), h.42.

belum memenuhi prestasinya sebagai pengembang dianggap telah lalai dalam memenuhi kewajibannya. Pengembang tidak melakukan penyerahan AJB dan SHM Sarusun dalam waktu yang lama, sedangkan posisinya bahwa pemilik kondominium Rudy Herijanto telah melunasi unit kondominium dan telah memiliki bukti pembayaran lunas maupun surat keterangan bahwa AJB tersebut masih dalam proses.

Wanprestasi dapat terjadi disebabkan oleh dua hal, yaitu karena kesalahan baik karena kesengajaan ataupun karena kelalaian dan karena keadaan memaksa (*force majeure*) maupun kejadian yang terjadi di luar kemampuannya. Melihat dari kasus perjanjian jual beli unit kondominium PT Dwimas Andalan Bali, wanprestasi yang dilakukan oleh developer merupakan suatu kelalaian. Ingkar janji (wanprestasi) akan mengakibatkan timbulnya kerugian bagi pihak yang berhak atas prestasi yang belum terpenuhinya tersebut. Developer tidak menyerahkan sertifikat yang dibeli oleh konsumen yang menjadi haknya dengan telah dilunasinya unit tersebut. Dalam perjanjian sangat dimungkinkan banyak penyebabnya seperti kesulitan keuangan, kesulitan izin, atau bahkan tidak ada itikad baik dari developer untuk memenuhi prestasinya. Wanprestasi yang dilakukan oleh developer ini berakibat hukum bagi developer itu sendiri, yaitu tanggung jawab secara hukum atas apa yang telah diperbuatnya. Tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.¹¹

Tanggung jawab developer dalam penjualan apartemen kepada konsumen secara umum sudah timbul sejak pengembang akan membangun apartemen tersebut. Ketika konsumen tertarik untuk membeli unit hunian apartemen dari

¹¹ Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, (Indonesia: Ghalia), h.2005.

developer maka terjadilah persetujuan penawaran antar keduanya yang dimulai dengan kata sepakat oleh kedua belah pihak untuk melakukan proses transaksi awal dalam bentuk pembayaran *booking fee* atau pembayaran dimuka. Pembayaran ini mengindikasikan niat konsumen untuk mendapatkan unit apartemen, meski objek yang ditawarkan secara fisik masih dalam proses pembangunan yang tidak jarang masih berbentuk lahan tanah, dan belum berwujud bangunan sebagaimana ditawarkan. Hal ini dilakukan oleh developer dan konsumen sebagai tanda jadi untuk dilakukannya Jual Beli terhadap apartemen.

Tanggung jawab developer dalam penjualan apartemen kepada konsumen secara umum sudah timbul sejak pengembang akan membangun apartemen tersebut. Ketika konsumen tertarik untuk membeli unit hunian apartemen dari developer maka terjadilah persetujuan penawaran antar keduanya yang dimulai dengan kata sepakat oleh kedua belah pihak untuk melakukan proses transaksi awal dalam bentuk pembayaran *booking fee* atau pembayaran dimuka. Pembayaran ini mengindikasikan niat konsumen untuk mendapatkan unit apartemen, meski objek yang ditawarkan secara fisik masih dalam proses pembangunan yang tidak jarang masih berbentuk lahan tanah, dan belum berwujud bangunan sebagaimana ditawarkan. Hal ini dilakukan oleh developer dan konsumen sebagai tanda jadi untuk dilakukannya Jual Beli terhadap apartemen.

Menurut Aristoteles, keadilan dapat tercipta jika tercapai kebahagiaan bagi diri sendiri dan juga bagi orang lain (masyarakat). Aturan mengajak untuk hidup dalam kesesuaian dengan setiap kebajikan dan melarang hidup dalam keserasian dengan kejahatan, maka dalam rangka tersebut kesepakatan yang terjadi antara pembeli dan penjual sudah sepatutnya menimbulkan prestasi masing-masing agar saling menguntungkan kedua belah pihak. Keadilan dalam kasus ini seharusnya konsumen mendapatkan kesesuaian antara hak

yang seharusnya didapatkan atas prestasi yang telah dipenuhinya. Konsumen memiliki hak untuk memperjuangkan pengembalian asetnya kembali ke keadaan semula agar apapun yang berjalan dapat seimbang dan memenuhi proporsinya masing-masing yang hal ini berdasar pada teori keadilan korektif menurut Aristoteles dimana menghendaki adanya penggantian kerugian atau pemulihan pada keadaan seperti semula sebagai sebuah sarana untuk menyeimbangkan ketidakseimbangan karena ketidakadilan. Konsep keadilan korektif ini menjadi dasar pertimbangan lahirnya tanggung gugat kepada orang lain terlebih untuk memenuhi prestasi PT. Dwimas Andalan Bali yang belum terpenuhi untuk memproses dokumen kondominium (AJB) sampai tuntas serta hak yang seharusnya diperoleh Rudy Herijanto selaku pemilik kondominium agar Akta Jual Beli atas pembelian kondominium yang telah dibelinya dengan lunas dapat terpenuhi.

Dalam hukum perdata, tanggung jawab pihak yang melakukan wanprestasi diwujudkan dalam bentuk pemberian ganti rugi kepada pihak yang dirugikan, sebagaimana pendapat Moegni Djojodirjo bahwa ganti rugi dalam hukum perdata dapat timbul dikarenakan wanprestasi akibat dari suatu perjanjian. Dalam pasal 1239 dan 1243 KUH Perdata disebutkan kerugian (yang harus diganti) meliputi tiga komponen yaitu Biaya (yang telah dikeluarkan), Rugi (kerugian yang diderita), dan Bunga (keuntungan yang diharapkan atau bunga).

Dalam kasus ini, unit kondominium yang telah dibeli Rudy Herijanto baru dikuasai dan belum dialihkan peralihan atas hak milik karena belum ada Akta Jual Beli (AJB). AJB disini sebagai bukti transaksi sah atas dasar hak kepemilikan, namun pembuatannya terhambat karena faktor blanko yang terbatas tersebut. Rudy Herijanto telah memenuhi prestasinya sebagai konsumen untuk membayar unit kondominium hingga melunasinya, namun PT. Dwimas Andalan Bali sebagai

pengembang belum memenuhi prestasinya untuk melakukan pengurusan dokumen kepemilikan hingga tahap AJB.

Berkaitan dengan kasus ini PT Dwimas Andalan Bali memiliki kewajiban atas bentuk ganti rugi yang dapat diberikan berdasarkan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu berupa pengembalian uang yang sejenis atau setara nilainya terlebih aset tersebut sudah sepenuhnya lunas dan terjanji pengikatan anantara penjual dan pembeli, dalam hal ini kerugian yang dialami konsumen yaitu tidak dapat menjual, menyewakan, bahkan menempati kembali unit apartemen yang telah dibelinya karena tidak adanya bukti otentik berupa Akta Jual Beli dan SHM Sarusun yang seharusnya diberikan oleh pengembang. Pengembang PT Dwimas Andalan Bali seharusnya memberikan kerugian sebesar harga pembelian unit yang sudah lunas tersebut ataupun dikembalikan kepada keadaan semula.

Aspek Yuridis atas Objek Kondominium dalam Perkara Nomor 437 K/Pdt.Sus-Pailit/2019

PPJB yang dibuat oleh Rudy Herijanto dan PT Dwimas Andalan Bali telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana Dasar perjanjian yang merujuk pada asas kebebasan berkontrak sebagaimana Pasal 1338 (1) KUH Perdata dan dibuat sesuai dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 KUH Perdata sehingga perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.¹² Pencantuman klasula baku di dalam perjanjian baku pada dasarnya tidak menempatkan kedudukan konsumen setara dengan pelaku usaha, berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak dan rentan terjadinya penyalahgunaan keadaan oleh pihak yang memiliki kedudukan lebih kuat dalam kontrak.

¹² Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), h.141.

Orang yang bertandatangan dianggap benar menerangkan hal yang tercantum dalam akta. Berdasarkan kekuatan formil ini, hukum mengakui, siapa saja atau orang yang menandatangani akta di bawah tangan maka akan dianggap benar menerangkan seperti apa yang dijelaskan dalam akta, berdasar kekuatan formil yang demikian, meski dianggap terbukti tentang adanya pernyataan dari penanda tangan, dan daya kekuatan pembuktian akta di bawah tangan tersebut meliputi kebenaran identitas penandatangan dan menyangkut kebenaran identitas orang yang memberi.

Jika dikaitkan dengan PPJB yang dibuat oleh PT Dwimas Andalan Bali dengan Rudy Herijanto maka PPJB tersebut memiliki kekuatan pembuktian formil. Hal tersebut senada dengan ketentuan Pasal 1875 KUH Perdata, yaitu ketika para pihak mengakui kebenaran dari tanda tangan dalam PPJB tersebut maka PPJB dapat menjadi alat bukti yang sempurna bagi para pihak. Dengan diakui dan tidak disangkalnya tanda tangan dalam akta di bawah tangan maka kekuatan pembuktian formal dari akta di bawah tangan itu sama dengan kekuatan pembuktian formal akta otentik.

Tetapi dalam praktiknya urutan pelunasan dalam kepailitan dimulai dari kreditur separatis, kreditur preferen, dan yang paling terakhir adalah kreditur konkuren maka pada saat pembagian pembayaran utang kreditur separatis dan kreditur preferen sudah dibayarkan, barulah utang kreditur konkuren dibayarkan itupun kalau ada sisa pembayaran. Hal ini menunjukkan bahwa konsumen menduduki posisi yang lemah dan terakhir dibandingkan dengan pengembang, begitu juga mengalami kerugian. Dikenalnya prinsip *pari passu prorata parte* dalam kepailitan, yang artinya bahwa harta kekayaan merupakan jaminan bersama untuk para kreditur tersebut dan hasilnya harus dibagikan secara proporsional. Pembagian secara proposional terkesan adil, namun perbuatan pengembang yang tidak beritikad baik tersebut telah merugikan konsumen dalam jumlah yang besar dan

menimbulkan adanya ketidakpastian hukum bagi konsumen. Syarat pailit yang terpenuhi oleh pengembang merupakan solusi bagi pengembang, akan tetapi bukan merupakan solusi bagi konsumen. Kepailitan menempatkan konsumen yang membeli unit apartemen menjadi kreditur konkuren atau kreditur yang paling akhir urutannya apabila terjadi pelunasan.¹³

Teori Perlindungan konsumen dalam penelitian ini berguna untuk mengetahui bagaimana bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada konsumen PT Dwimas Andalan Bali. Terdapat dua jenis perlindungan hukum, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif dalam penelitian ini berguna untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada konsumen Perumahan agar dapat terhindar dari perkara-perkara kepailitan yang merugikan hak konsumen itu sendiri. Sementara perlindungan hukum represif berguna dalam hal mengetahui bentuk perlindungan hukum konsumen berkaitan dengan kasus kepailitan yang telah terjadi.

Upaya Preventif Developer Perspektif Undang-Undang Perlindungan Konsumen berdasarkan ketentuan pada Undang-Undang Perlindungan Konsumen pengembang termasuk kedalam kategori sebagai pelaku usaha. Peran preventif yang dapat diberikan pengembang atau developer dalam perlindungan konsumen adalah dengan melakukan kewajiban sebagaimana mestinya seperti yang tertuang pada Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen mengenai kewajiban pelaku usaha dan larangan pelaku usaha. Dengan melakukan kewajiban dan menghindari larangan pelaku usaha seperti yang tercantum dalam perundang-undangan, maka hak-hak yang didapatkan

¹³ M. Hadi Shubhan, *Hukum Kepailitan Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2015), h.32-33.

konsumen menjadi tidak terabaikan dan akan mencegah terjadinya pelanggaran hak-hak konsumen. Kewajiban dan larangan pelaku usaha di dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen terdapat pada pasal 7 sampai dengan pasal 17.

Pasal-pasal yang berisi peran preventif yang dapat diberikan developer atau pengembang misalnya pada Pasal 7 huruf a mengenai itikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya sehingga dengan adanya itikad baik tersebut pelaku usaha tetap memenuhi hak-hak konsumen walaupun terjadi hal-hal yang menghentikan proses usaha misalnya kepailitan. Apabila terjadi kepailitan pelaku usaha atau pengembang hendaknya tetap memberikan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian. Hal ini berkaitan dengan pasal 7 huruf f. Pengembang dapat memberikan perlindungan hukum dengan memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan sesuai dengan pasal 7 huruf b. Pemberian informasi yang jelas tersebut dapat berupa penjelasan mengenai klausul-klausul yang tertulis pada kontrak baku pada perjanjian jual beli antara konsumen dan pengembang sehingga konsumen dalam perjanjian yang dibuat memiliki posisi tawar yang seimbang tanpa merugikan salah satu pihak.

Dalam upaya hukum Represif, Konsumen dapat melakukan upaya hukum terkait hak-haknya sebagai kreditor konkuren yang telah diatur di dalam Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU. Ketentuan dalam kepailitan menyebutkan terdapat tiga kreditor yang mendapatkan jaminan ganti rugi. Diantaranya adalah kreditor separatis yaitu kreditor pemegang jaminan kebendaan, kemudian kreditor preferen yang mempunyai hak mendahului karena sifat piutangnya oleh undang-undang diberi kedudukan istimewa

dan yang terakhir adalah kreditor konkuren yaitu kreditor yang tidak termasuk dalam kreditor separatis dan kreditor preferen. Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU No 34 Tahun 2007 berisi ketentuan mengenai kepailitan dimana debitor yang mempunyai dua atau lebih kreditor 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 kreditornya. Penjelasan Pasal 2 ayat 1 yang dimaksud dengan "Kreditor" dalam ayat ini adalah baik kreditor konkuren, kreditor separatis maupun kreditor preferen. Khusus mengenai kreditor separatis dan kreditor preferen, mereka dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit tanpa kehilangan hak agunan atas kebendaan yang mereka miliki terhadap harta Debitor dan haknya untuk didahulukan.

Apabila PPJB sebagai perjanjian timbal balik antara developer dan pembeli/pemilik belum dipenuhi atau baru sebagian dipenuhi, maka menurut Pasal 36 ayat (1) sampai dengan ayat (3) UU Kepailitan dan PKPU, ditentukan bahwa pembeli/pemilik “dapat meminta kepada kurator untuk memberikan kepastian tentang kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut dalam jangka waktu yang disepakati kurator dengan pihak tersebut (pembeli/pemilik)”. Apabila kesepakatan mengenai jangka waktu antara kurator dengan pembeli/pemilik tersebut tidak tercapai, maka jangka waktu ditentukan oleh hakim pengawas. Namun apabila dalam jangka waktu tersebut kurator “tidak memberi jawaban atau tidak bersedia melanjutkan pelaksanaan perjanjian tersebut, maka perjanjian berakhir dan pihak sebagaimana dimaksud (pembeli/pemilik rumah susun) dapat menuntut ganti rugi dan akan diperlakukan sebagai kreditor konkuren.”

Perlindungan hukum yang telah diberikan kepada kreditor konkuren dapat berkaitan dengan tiga pihak yaitu terhadap debitor pailit, kreditor separatis, kurator dan hakim

pengawas. Perlindungan hukum kreditor konkuren terhadap debitor pailit telah diatur dalam Undang-Undang No 34 tahun 2007 tentang Kepailitan dan PKPU di antaranya berkaitan dengan sita jaminan, actio pauliana, paksa badan, Keberatan Terhadap Permohonan Rehabilitasi, Banding Atas Penetapan Hakim Pengawas.

Sita Jaminan, Permohonan untuk meletakkan sita jaminan dapat dilakukan oleh kreditor. Ketentuan mengenai sita jaminan terdapat pada pasal 10 Undang Undang No 34 Tahun 2007 Tentang Kepailitan dan PKPU. Pasal 10 ayat 1 menyebutkan selama putusan atas permohonan pernyataan pailit belum diucapkan, setiap Kreditor, kejaksaan, Bank Indonesia, Badan Pengawas Pasar Modal, atau Menteri Keuangan dapat mengajukan permohonan kepada Pengadilan untuk meletakkan sita jaminan terhadap sebagian atau seluruh kekayaan Debitor atau menunjuk Kurator sementara untuk mengawasi pengelolaan usaha Debitor dan pembayaran kepada Kreditor, pengalihan, atau pengagunan kekayaan Debitor yang dalam kepailitan merupakan wewenang Kurator

Actio Pauliana adalah suatu upaya hukum untuk membatalkan transaksi yang dilakukan oleh debitor untuk kepentingan debitor tersebut yang dapat merugikan kepentingan para kreditornya. Misalnya menjual barang-barangnya sehingga barang tersebut tidak dapat lagi disita, dijaminan oleh pihak kreditor.¹⁴ Ketentuan mengenai Actio Pauliana terdapat pada Pasal 30 dan Pasal 41-47 Undang-Undang No 34 Tahun 2007 tentang Kepailitan dan PKPU. Pasal 30 menyebutkan: Apabila hal suatu perkara dilanjutkan oleh Kurator terhadap pihak lawan maka Kurator dapat mengajukan pembatalan atas segala perbuatan yang dilakukan oleh Debitor sebelum yang bersangkutan dinyatakan pailit, apabila dapat dibuktikan bahwa perbuatan Debitor tersebut dilakukan

¹⁴ Munir Fuady, *Hukum Kepailitan*, (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2002), h.93.

dengan maksud untuk merugikan Kreditor dan hal ini diketahui oleh pihak lawannya.

Konsep paksa badan dalam hukum kepailitan diatur dalam Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2007 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), khususnya dalam Pasal 93 hingga Pasal 96. Ketentuan ini memberikan kewenangan kepada pengadilan untuk memerintahkan penahanan terhadap debitor pailit dalam keadaan tertentu. Berdasarkan Pasal 93 ayat (1), pengadilan dapat menetapkan perintah penahanan bagi debitor pailit setelah adanya putusan pernyataan pailit atau kapan saja setelahnya. Perintah ini dapat diajukan oleh Hakim Pengawas, Kurator, atau seorang kreditor atau lebih, setelah mendengar pertimbangan dari Hakim Pengawas. Penahanan tersebut dapat dilakukan dengan menempatkan debitor di Rumah Tahanan Negara atau di kediamannya sendiri dengan pengawasan jaksa yang ditunjuk oleh Hakim Pengawas.

Ketentuan mengenai paksa badan bertujuan untuk memastikan bahwa debitor pailit tidak melakukan tindakan yang dapat merugikan kepentingan para kreditor, seperti menyembunyikan atau mengalihkan aset yang seharusnya digunakan untuk penyelesaian kewajiban utang. Selain itu, kebijakan ini juga dimaksudkan untuk mencegah tindakan manipulatif yang dapat menghambat proses penyelesaian kepailitan. Dengan adanya pengawasan yang ketat dari aparat penegak hukum, mekanisme ini diharapkan dapat menjaga transparansi serta kepastian hukum dalam penyelesaian kepailitan, sehingga hak-hak kreditor dapat terpenuhi secara adil dan proporsional.

Keberatan terhadap permohonan rehabilitasi diatur dalam Pasal 218 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004, yang memberikan kesempatan kepada setiap kreditor yang diakui untuk mengajukan keberatan terhadap permohonan tersebut. Keberatan ini dapat diajukan dalam jangka waktu 60 (enam

puluh) hari setelah permohonan rehabilitasi diumumkan di sekurang-kurangnya dua surat kabar harian. Untuk mengajukan keberatan, kreditor harus memasukkan surat keberatan yang disertai alasan yang jelas kepada Kepaniteraan Pengadilan, dan Panitera wajib memberikan tanda penerimaan atas pengajuan tersebut. Adapun mekanisme hukum yang lebih lanjut terkait dengan perlindungan hak kreditor juga terdapat dalam ketentuan mengenai banding atas penetapan hakim pengawas. Menurut peraturan yang ada, kreditor konkuren yang merasa hak-haknya tidak diperhatikan dapat mengajukan banding terhadap penetapan yang dikeluarkan oleh hakim pengawas melalui pengadilan niaga. Hal ini menunjukkan bahwa Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi kreditor konkuren untuk memperoleh pemenuhan haknya atas harta kekayaan debitor yang telah dinyatakan pailit, dengan memastikan adanya mekanisme hukum yang dapat digunakan untuk mengatasi ketidakadilan dalam proses rehabilitasi dan kepailitan.

Pernyataan pailit memiliki akibat hukum bagi kreditor dimana kedudukan para kreditor yang sama (*paritas creditorium*) sehingga mereka mempunyai hak yang sama atas hasil eksekusi boedel pailit sesuai dengan besarnya tagihan mereka masing-masing (*paripassa pro rata parte*). Prinsip *paritas creditorium* (kesetaraan kedudukan para kreditor) berisi ketentuan dimana kreditor memiliki hak yang sama terhadap seluruh harta benda debitor.¹⁵ Akan tetapi 17 asas tersebut terdapat pengecualian, yakni golongan kreditor yang haknya didahulukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan PKPU. Asas *paritas creditorium* tersebut hanya berlaku bagi para kreditor konkuren saja. Konsumen termasuk kedalam kreditor konkuren karena

¹⁵ Mahadi, *Falsafah Hukum: Suatu Pengantar*, (Bandung: Alumni, 2003), h.135.

konsumen tidak memiliki jaminan kebendaan dan bukan yang diistimewakan oleh Undang-Undang.

Undang-Undang kepailitan telah menentukan upaya-upaya yang dapat dilakukan oleh kreditor termasuk didalamnya kreditor konkuren agar tetap mendapatkan haknya berkaitan dengan harta debitor pailit. Akan tetapi kenyataannya ketentuan yang terdapat pada Undang-Undang No 34 Tahun 2007 tentang kepailitan dan PKPU tidak sepenuhnya dapat menjamin pelunasan piutang kreditor konkuren hingga seberes-beresnya. Sehingga berdasarkan fakta tersebut, kreditor konkuren dapat melakukan upaya hukum di luar ketentuan hukum kepailitan misalnya gugatan Perbuatan Melawan Hukum maupun Gugatan Wanprestasi yang diajukan ke pengadilan negeri.

Dalam kasus sita kondominium saat keadaan lunas dalam PT Dwimas Andalan Bali ini, pemilik kondominium dapat mengajukan kepastian kepada kurator untuk melanjutkan proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB) mengingat jika developer pailit maka seluruh harta dan kewajibannya jatuh kepada Kurator. Kurator berwenang melanjutkan segala kewajibannya terhadap aset yang disita dimana hal tersebut dapat ditemukan dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Selain permohonan kepada kurator untuk melanjutkan, pemilik kondominium berhak mengajukan permohonan ganti kerugian atas aset yang disitanya dengan jumlah sepenuhnya sesuai dengan pelunasan unitnya tersebut, dimana keadaan tersebut disebut sebagai kembali ke keadaan semula sehingga para pihak tidak ada yang dirugikan jika kurator tidak bersedia melanjutkan pelaksanaan perjanjian.

Kesimpulan

Pengembang selaku pelaku usaha memiliki tanggung jawab atas kerugian konsumen yang dideritanya sebagaimana

tercantum dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen khususnya diatur dalam Bab VI bahwa sebagai pelaku usaha memiliki tanggung jawab atas kerusakan, tanggung jawab ganti kerugian atas pencemaran, dan tanggung jawab ganti kerugian atas kerugian yang dialami konsumen sehingga dalam kasus ini pengembang PT Dwimas Andalan Bali seharusnya memberikan kerugian sebesar harga pembelian unit yang sudah lunas tersebut ataupun dikembalikan kepada keadaan semula.

PPJB yang dimiliki oleh pemilik unit kondominium memiliki kekuatan pembuktian formil yang berdasarkan pada ketentuan Pasal 1875 KUH Perdata yang dibuat bersama PT Dwimas Andalan Bali sehingga PPJB tersebut dapat menjadi alat bukti yang sempurna bersama tanda tangan yang sah didalamnya, sehingga pemilik kondominium dapat memperjuangkan apa yang dimilikinya melalui perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif dengan mengetahui bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada konsumen kondominium agar dapat terhindar dari perkara-perkara kepailitan yang merugikan hak konsumen itu sendiri seperti meminta agar kurator melepaskan kondominium dari boedel pailit dengan memohon untuk melanjutkan proses pengalihan kepemilikan kondominium melalui pembuatan Akta Jual Beli (AJB).

Pustaka Acuan

- Fuady, Munir. 2002. *Hukum Kepailitan*. Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- Hamzah, Andi. 2005. *Kamus Hukum*. Ghalia.
- Harson, Boedi. 1986. *Berbagai Masalah Hukum Bersangkutan Dengan Rumah Susun dan Pemilikan Satuan Rumah Susun*. Jakarta: Majalah Hukum dan Pembangunan.

- Hernoko, Agus Yudha. 2011. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Mahadi. 2003. *Falsafah Hukum: Suatu Pengantar*. Bandung: Alumni.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2016. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Muhammad, Abdulkadir. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Nating, Imran. 2005. *Peranan dan Tanggung Jawab Kurator dalam pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Raharjo, Handri. 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Santoso, Urip. 2017. *Hak atas Tanah, Hak Pengelolaan, & Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Jakarta: Kencana.
- Shubhan, M. Hadi. 2015. *Hukum Kepailitan Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Sinaga, Aman. 1993. *Tata Hukum di Indonesia*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Slamet, Titi S. t.thn. *Hakikat Hukum Kepailitan Dalam Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam*. Makasar: Global Publishing .
- Soeprapto, R. 1986. *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*. Jakarta: Universitas Indonesia Press.

