

**ANALISA YURIDIS AKIBAT HUKUM *DEVELOPER* YANG TIDAK
MELAKUKAN *BUYBACK GUARANTEE* DAN *DEVELOPER* PAILIT**

SKRIPSI



Oleh:

BRILLIANT FARREL GUNAWAN

No. Mahasiswa: 18410392

PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2024

**ANALISA YURIDIS AKIBAT HUKUM *DEVELOPER* YANG TIDAK
MELAKUKAN *BUYBACK GUARANTEE* DAN *DEVELOPER* PAILIT
SKRIPSI**



Oleh:

BRILLIANT FARREL GUNAWAN

No. Mahasiswa: 18410392

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2024**

**ANALISA YURIDIS AKIBAT HUKUM *DEVELOPER* YANG TIDAK
MELAKUKAN *BUYBACK GUARANTEE* DAN *DEVELOPER* PAILIT**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh

Gelar Sarjana (Strata – 1) pada Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

Yogyakarta



PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2024



ANALISA YURIDIS AKIBAT HUKUM DEVELOPER YANG TIDAK MELAKUKAN BUYBACK GUARANTEE DAN DEVELOPER PAILIT

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan
ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendararan

pada tanggal 14 Juni 2024



Yogyakarta, 22 April 2024
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

Indah Parmitasari, S.H., M.H.



ANALISA YURIDIS AKIBAT HUKUM DEVELOPER YANG TIDAK MELAKUKAN BUYBACK GUARANTEE DAN DEVELOPER PAILIT

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir / Pendadaran
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 14 Juni 2024

Tim Penguji

1. Ketua : Umar Haris Sanjaya, Dr., S.H., M.H.
2. Anggota : Indah Parmitasari, S.H., M.H.
3. Anggota : Siti Hapsah Isfardiyana, S.H., M.H.

Tanda Tangan

Mengetahui:
Universitas Islam Indonesia
Fakultas Hukum
Dekan,



Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.H.

NIK. 014100109

SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Yang bertanda tangan di bawah ini, Saya:

Nama : Brilliant Farrel Gunawan

No. Mahasiswa : 18410392

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi dengan judul:

**ANALISA YURIDIS AKIBAT HUKUM *DEVELOPER* YANG TIDAK
MELAKUKAN *BUYBACK GUARANTEE* DAN *DEVELOPER* PAILIT**

Karya ilmiah ini saya ajukan kepada Tim Penguji dalam ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan karya ilmiah ini benar-benar Asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur “penjiplakan karya ilmiah (plagiat)”;

3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan perkembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan Perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (point 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari perbuatan tersebut. Saya juga akan bersifat kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan terhadap pembelaan hak-hak dan kewajiban saya, di depan majelis atau tim Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun oleh siapapun.

Yogyakarta, 14 Mei 2024

Yang memberikan pernyataan,



Brilliant Farrel Gunawan

NIM. 18410392

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Brilliant Farrel Gunawan
2. Tempat Lahir : Balikpapan
3. Tanggal Lahir : 21 Agustus 2000
4. Jenis Kelamin : Laki-laki
5. Golongan Darah : AB
6. Alamat Terakhir : Perumahan Pondok Karya Agung Blok RC.01,
Balikpapan Selatan, Balikpapan, Kalimantan Timur
7. Alamat Asal : Balikpapan, Kalimantan Timur
8. Identitas Orang Tua
 - a. Nama Ayah : Arief Gunawan
Pekerjaan : Wiraswasta
 - b. Nama Ibu : Heny Susetyorini
Pekerjaan : Wiraswasta
9. Alamat Orang Tua : Balikpapan, Kalimantan Timur
10. Riwayat Pendidikan
 - a. SD : SD Bhayangkari Balikpapan, Kalimantan Timur
 - b. SMP : SMPN 02 Balikpapan, Kalimantan Timur
 - c. SMA : SMA Patra Dharma Balikpapan
11. Hobi : Touring dan Olahraga

Yogyakarta, 14 Mei 2024

Yang memberikan pernyataan,

Brilliant Farrel Gunawan

NIM. 18410397

MOTTO

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya”.

(QS. Al Baqarah: 286)



HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

Teruntuk kedua orang tua (Arief Gunawan & Heny Susetyorini), Adik tersayang, Sahabat tercinta, Dosen pembimbing serta dosen pengajar lainnya, yang selalu menemani, mendukung, dan membimbing menjadi lebih baik.

Penulis persembahkan juga skripsi ini Kepada :

Almamater, Universitas Islam Indonesia.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamualaikum Wr. Wb,

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan rahmat serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Analisa Yuridis Akibat Hukum *Developer* Yang Tidak Melakukan *Buyback Guarantee* Dan *Developer Pailit*”**.

Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat akademis dalam menyelesaikan program studi Sarjana Strata Satu (S1) pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna sehingga masih banyak yang harus diperbaiki, mengingat keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang dimiliki oleh penulis. Oleh karena itu, kritik dan saran dari semua pihak sangat diharapkan untuk memperbaiki kesalahan dan kekurangan penelitian selanjutnya.

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu terselesaikannya skripsi ini diantaranya adalah :

1. Allah SWT, karena berkat, rahmat serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir dengan lancar.
2. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

3. Ibu Dr. Sri Hastuti Puspitasari, S.H., M.H., Selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
4. Bapak Drs. Agus Triyanta, S.H., M.A., M.H., Ph.D., Selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
5. Ibu Indah Parmitasari, S.H., M.H. Selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk memberikan arahan, bimbingan dan motivasi sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
6. Dosen-Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, terutama kepada dosen yang pernah mengajar penulis dalam masa perkuliahan, semoga ilmu-ilmu yang diberikan dapat memberikan manfaat bagi penulis.
7. Bapak, Ibu, serta Staff Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang selalu tanggap serta cekatan dalam memberikan pelayanan yang terbaik dan membantu penulis untuk mendapatkan informasi selama perkuliahan.
8. Orang tua penulis, Heny Susetyorini, yang telah banyak memberikan dukungan do'a, semangat dan memberikan bantuan memberikan pendidikan yang terbaik pula untuk penulis.
9. Nenek penulis, Almh. Endang Setyaningsih, Terimakasih telah membantu, memberikan dukungan do'a dan motivasi dalam bentuk perkuliahan maupun diluar perkuliahan, semoga amal ibadah diterima disisi-Nya.
10. Kakak penulis, Putri Anggraini dan Adik penulis, Kenisha Rachel Gunawan, yang selalu memberikan semangat, doa dan motivasi untuk selalu bersabar untuk terus berkembang kedepannya.

11. Untuk sahabat penulis, Hafidz, Daffa, Men, Brava, Yesa, Elyas, Raja Dimas, Bondan, Galih, Reza, dan Erdimas. Terimakasih telah memberikan nasehat sehingga penulis tetap melanjutkan perkuliahan hingga lulus dan telah menemani masa-masa bahagia maupun sulit bersama.
12. Untuk Sahabatku di Balikpapan, Ridho Arvi, Hery, Andrey, Oho, Bagas, Candra, Remon, Akmal, Razzaq, Dewi, Ralda, dan Keluarga Pati. Terimakasih telah memberikan dukungan dukungan serta motivasi dalam proses pengerjaan skripsi ini.
13. Untuk sahabat-sahabat seperjuangan semasa perkuliahan, Wibi, Beyes, Reza, Sukit, Wahyu, Ahlun, Rafli, Bagas, Thurfa, Dany, Dzaky, Naufal dan yang tidak tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu, mendukung dan memberi semangat. Terimakasih telah mewarnai kehidupan semasa perkuliahan.
14. Semua pihak yang telah berkontribusi dalam penulisan skripsi ini yang tidak dapat dituliskan satu persatu oleh penulis.

Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang turut berpartisipasi dalam penulisan hukum ini, semoga tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi pembaca.

Wassalamualaikum Wr. Wb

Yogyakarta, 11 November 2023

BRILLIANT FARREL GUNAWAN

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
SURAT PERNYATAAN	v
CURRICULUM VITAE.....	vii
MOTTO	viii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	ix
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR ISI.....	xiii
ABSTRAK.....	xv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Orisinalitas Penelitian	9
E. Tinjauan Pustaka	10
F. Metode Penelitian.....	16
G. Sistematika Penulisan	19
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, WANPRESTASI, BUYBACK GUARANTEE, KREDIT PERUMAHAN DAN KEPAILITAN	
A. Ruang Lingkup Perjanjian	21
B. Prestasi dan Wanprestasi.....	30
C. Kredit Pemilikan Rumah.....	37
D. <i>Buyback Guarantee</i>	40
E. Kepailitan	43
BAB III ANALISA YURIDIS AKIBAT HUKUM <i>DEVELOPER</i> YANG TIDAK MELAKUKAN <i>BUYBACK GUARANTEE</i> DAN <i>DEVELOPER</i> PAILIT	

A. Akibat Hukum Dari Tindakan Pihak <i>Developer</i> Perumahan Yang Tidak Melakukan <i>Buyback Guarantee</i>	54
B. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Konsumen Akibat <i>Developer</i> Perumahan yang Pailit	81
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	98
B. Saran.....	99
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

ABSTRAK

Maraknya masyarakat ingin memiliki rumah impian yang ditawarkan pihak developer perumahan yang bekerjasama dengan pihak bank untuk memberikan fasilitas KPR, akan tetapi telah terjadi kasus yang merugikan pihak-pihak yang dilakukan oleh pihak developer perumahan. Penulisan ini bertujuan untuk membahas dan menganalisis akibat hukum developer yang tidak melakukan buyback guarantee dan perlindungan hukum bagi pihak konsumen akibat developer perumahan yang pailit. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah yuridis normatif, pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan perundangan dan kasus, sumber data penelitian yang digunakan data sekunder terdiri dari bahan hukum, pengumpulan data dengan library research dan wawancara, dan menganalisis menggunakan metode analisis data deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini berupa pihak PT. Pelangi Putera Mandiri telah melakukan perbuatan wanprestasi yang terbukti menimbulkan sebuah kerugian dan PT. Pelangi Putera Mandiri wajib untuk memberikan ganti kerugian kepada pihak Bank Cimb Niaga sesuai dengan Pasal 1247 KUHPerdata. Perlindungan hukum kepada pihak konsumen terkait developer perumahan yang pailit, sebagai kreditur konkuren maka akan mendapat perlindungan hukum dan menerima haknya berupa pembayaran piutang yang dimilikinya terhadap PT. Pelangi Putera Mandiri sebagai developer, yang pemenuhan haknya dilakukan oleh kurator sebagai pihak yang mengurus dan membereskan harta pailit developer sesuai dengan Pasal 189 UU Kepailitan dan PKPU.

Kata-kata kunci: *Buyback Guarantee, Developer, Pailit*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam rangka pertumbuhan pembangunan nasional yang berfokus pada perekonomian dan dunia usaha, diperlukan dukungan permodalan yang cukup besar. Modal ini dapat diperoleh dari berbagai sumber, salah satunya datang dalam bentuk pinjaman atau kredit yang diberikan oleh bank. Meminjam uang atau lebih dikenal dengan istilah pinjam-meminjam dalam kehidupan sehari-hari bukan lagi sesuatu yang asing, bahkan istilah “pinjaman” tidak hanya dikenal oleh masyarakat kota, tetapi juga masyarakat di pedesaan. Pinjaman tersebut biasanya ditujukan untuk memperlancar kegiatan usaha, dan khususnya bagi kegiatan perekonomian di Indonesia, peranannya sangat penting dalam kedudukannya baik bagi badan usaha manufaktur maupun bagi badan usaha swasta yang berkembang secara mandiri, karena bertujuan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat.¹

Salah satu bidang dalam mensejahterakan rakyat yaitu telah terpenuhinya kebutuhan masyarakat dalam bidang papan atau perumahan. Pemenuhan kebutuhan akan perumahan merupakan hak setiap individu yang sepenuhnya menjadi tanggungjawab masing-masing individu. Sebagian orang beranggapan bahwa belum lengkap kehidupan seseorang apabila belum mempunyai rumah atas

¹Yulia Risa, “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur pada Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan”, *Jurnal Hukum*, Vol.5, Fakultas Hukum Universitas Dharma Andalas Padang, 2017, hlm.78.

nama diri sendiri. Tujuan ini menjadi harapan ideal dari setiap individu konsumen perumahan.²

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, ditentukan bahwa yang dimaksud dengan rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan hunian bagi pembinaan keluarga. Sebagaimana yang dapat diketahui, kebutuhan akan perumahan bagi masyarakat terus meningkat setiap tahunnya. Akan tetapi hal tersebut tidak diseimbangkan dengan kemampuan masyarakat untuk membeli rumah yang tidak sama pada setiap levelnya atau yang diinginkan. Hal tersebut dikarenakan harga per unit rumah dari tahun ke tahun terus menanjak naik setiap saat seiring dengan lonjakan harga tanah dan bahan bangunan serta melihat lokasi dari rumah tersebut semakin strategis maka semakin naik harga rumah tersebut. Hal tersebut perlu adanya suatu upaya dari berbagai pihak dalam pembangunan perumahan dan pemukiman yang harus terus menerus dilaksanakan dengan tujuan memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat dengan harga yang terjangkau terutama bagi masyarakat ekonomi rendah.³

Melihat adanya permasalahan tersebut diatas dengan ini pemerintah bersama dengan perusahaan properti, dan bank melakukan berbagai cara untuk dapat mewujudkan impian dari masyarakat yaitu menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga yang terjangkau terutama oleh golongan

² Tri Rahmat Habiby, Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nasabah Dalam Meminjam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Studi Kasus Di Kota Malang, *Jurnal Kuliah*, Vol.1, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya, 2013, hlm.5

³Wiranti, Zahruddin Hodsay dan Chandra Kurniawan, Analisis Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Pencegahan Kredit Macet Pada PT. Bank Sumsel Babel Pusat, *Jurnal Neraca*, Vol.3, Universitas PGRI Palembang, 2019, hlm.119

masyarakat yang tidak mampu membeli rumah secara tunai yang akan membeli rumah tersebut secara kredit melalui lembaga perbankan melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah atau juga disebut KPR.⁴

Pinjaman bank menjadi salahsatu bentuk kepercayaan bank yang diberikan kepada debitur untuk pembiayaan, konsumsi dan usaha, yang pembayaran atau pengembaliannya diatur dengan syarat dan ketentuan dan kesepakatan bersama dalam bentuk perjanjian pinjaman. Peminjaman dalam perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling penting, karena pendapatan terbesar dari kegiatan perbankan berasal dari pendapatan kegiatan perkreditan berupa bunga dan pengenaan biaya dalam bentuk persentase (provisi).⁵

Pemberian KPR oleh bank akan dilaksanakan dengan sebelum diadakan kerjasama antara bank dengan pihak *developer* yang telah dicantumkan dalam sebuah perjanjian. Agar perjanjian tersebut mengikat secara hukum maka perjanjian kerjasama ini dibuat dihadapan notaris. Tujuan dari adanya perjanjian kerjasama antara *developer* dengan bank adalah untuk memudahkan bank mengadakan kerjasama dalam pemberian fasilitas kredit. dengan adanya perjanjian kerjasama tersebut, bank dapat mengetahui bagaimana reputasi *developer* perumahan tersebut dan dari sisi legal diharapkan bank terlindungi

⁴*Ibid* hlm.3

⁵Asuan,“Penyelesaian Debitur Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Jaminan Fidusia Menurut Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia”, *Jurnal Hukum*, Vol.16, Fakultas Hukum Universitas Palembang, 2018, hlm.254.

karena adanya kerjasama tersebut, sehingga perlu adanya kerjasama dalam bentuk tertulis, yang biasanya didasari oleh perjanjian kerjasama.⁶

Buyback Guarantee merupakan istilah yang berasal dari Bahasa Inggris yang apabila diterjemahkan ke dalam Bahasa Indonesia berarti jaminan beli kembali atau hak membeli kembali. Pengaturan tentang hak membeli kembali ini terdapat dalam ketentuan Pasal 1519 KUHPerdara, yang mengatur bahwa “Kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual, timbul karena suatu akta, yang tetap member hak kepada penjual untuk mengambil kembali barang yang telah dijual dengan mengembalikan uang harga pembeli yang disebut dalam Pasal 1532.”

Telah dibuatnya sebuah perjanjian akan berdampak positif apabila sejak awal dilaksanakannya suatu perbuatan hukum itu didasari oleh adanya itikad baik yang tidak datang hanya dari satu pihak saja, tetapi juga dari pihak lain yang ikut melaksanakan perbuatan hukum tersebut. Apabila tidak didasari oleh itikad baik, maka akan berdampak negatif yang berujung pada timbulnya suatu permasalahan, konflik ataupun suatu sengketa.⁷

Pada pasal 1313 KUHPerdara dijelaskan bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan yang dilakukan oleh satu orang atau lebih untuk mengikatkan dirinya dengan orang lain atau lebih. Dalam hukum perdata asas itikad baik merupakan suatu aturan yang terdapat dalam perjanjian, baik perjanjian antara individu

⁶Azansyah Hasyif, Bismar Nasution dan Mahmul Siregar, “Hubungan Hukum Antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kcp Sutomo Di Kota Medan Dengan Pengembang Dan Nasabah Peminjam Pada Kredit Pemilikan Rumah Inden”, *Jurnal Hukum Kaidah*, Vol.20, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2019, hlm.238

⁷R.Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2002, hlm.102

dengan individu atau individu dengan badan hukum. Sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) dinyatakan bahwa: “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas itikad baik juga merupakan landasan utama yang mendasari setiap adanya perjanjian guna untuk memberikan keadilan bagi para pihak yang membuat kesepakatan dan sebagai pernyataan berlakunya suatu perjanjian.⁸

Adanya pemberian fasilitas KPR oleh bank maka hal tersebut yang mendorong pihak perusahaan properti untuk turut berpartisipasi dalam memikat para pembeli rumah fasilitas KPR ini dan keuntungan pihak bank dari pemberian KPR tersebut untuk membuka ruang lebih luas untuk memasarkan kredit konsumsinya. Dalam menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), pihak perbankan sebagai selaku penyedia dana. Salah satu bank yang menyediakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah PT. Bank Cimb Niaga, Tbk. Cabang Balikpapan.

Selama proses perjanjian kerjasama antara bank dan pihak *developer* perumahan, mungkin tidak selalu berjalan lancar sesuai dengan ketentuan perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak. Ada kalanya salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan kesepakatan. Jika salah satu pihak tidak memenuhi tercapainya kesepakatan yang telah

⁸*Ibid.*

disepakati, maka pihak tersebut dalam keadaan wanprestasi.⁹ Hal tersebut terjadi pada bank Cimb Niaga cabang Balikpapan.

Kasus yang terjadi di bank Cimb Niaga cabang Balikpapan ini berawal dari Bank Cimb Niaga telah melakukan perjanjian kerjasama dengan pihak *developer* perumahan yaitu PT. Pelangi Putera Mandiri untuk pemberian fasilitas KPR (Kredit Pemilikan Rumah) yang telah dituangkan dalam perjanjian kerjasama dan telah dibuat di hadapan notaris. Tanah yang akan diperjual belikan tersebut masih dalam keadaan induk dan masih dalam proses perpecahan. Di dalam perjanjian kerjasama tersebut terdapat adanya klausul *Buyback Guarantee* yang dijelaskan bahwa apabila debitur (nasabah) telah melakukan wanprestasi dan tidak bisa melanjutkan pelunasan KPR maka pihak *developer* perumahan yang akan melunasi/membayar sisa pokok hutang debitur kepada bank.¹⁰

Salahsatu debitur yang bernama Fahri Setiawan untuk melakukan KPR di PT. Pelangi Putera Mandiri yang telah bekerjasama dengan Bank Cimb Niaga Cabang Balikpapan yang dituangkan dalam perjanjian kredit dengan harga pokok tanah Rp.500.000.000,-(Lima Ratus Juta Rupiah) dengan cicilan selama 10 tahun beserta bunga 5% dan adanya denda sebesar 35% dihitung pertahun. Setelah berjalannya waktu selama 3 tahun, debitur selalu memenuhi kewajiban prestasi untuk membayarkan cicilan KPR tersebut, akan tetapi setelah itu debitur tidak

⁹Windradi, F. dan Ardjayeng, L, “Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Terhadap Debitur Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Pengakuan Hutang”, *Jurnal Transparansi Hukum*, Vol. 3, Fakultas Hukum Universitas Kediri, 2020, hlm.87.

¹⁰Wawancara dengan Samsul, Bagian Area KPR (*Collection Mortgage*) Kalimantan Timur, di Balikpapan, 5 Maret 2022.

bisa melanjutkan kewajiban prestasinya untuk melunasi cicilan KPR tersebut yang mengakibatkan debitur dinyatakan wanprestasi.¹¹

Terjadinya hal tersebut pihak bank menuntut kepada PT. Pelangi Putera Mandiri sebagai *developer* perumahan untuk melaksanakan klausul *Buyback Guarantee* yang telah disepakati dan dituangkan dalam perjanjian kerjasama. Akan tetapi pihak *developer* telah wanprestasi dan tidak mempunyai itikad baik untuk melaksanakan klausul *buyback guarantee* dalam perjanjian kerjasama antara pihak bank dengan pihak *developer* dengan keterangan bahwa pihak bank beberapa kali menghubungi pihak *developer* namun pihak *developer* tidak segera memberikan kepastian akan kasus yang telah terjadi untuk melaksanakan klausul tersebut.¹²

Tidak hanya itu pihak PT. Pelangi Putera Mandiri juga sedang dalam proses pailit dikarenakan memiliki utang kepada pengusaha kontraktor pembangunan rumah dan ruko yang menyebabkan pihak pengusaha kontraktor merasa dirugikan dan membawa hal ini ke ranah hukum. Kasus ini telah dibawa ke ranah hukum dan telah dijatuhkan putusan oleh Pengadilan Negeri Niaga Surabaya nomor 67/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby pada tanggal 06 Februari 2020. Dalam putusan tersebut dinyatakan bahwa:

- a. Menyatakan PT. Pelangi Putera Mandiri dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya;
- b. Menunjuk Hakim Pengawas dan Kurator oleh Pengadilan Negeri Niaga Surabaya;

¹¹*Ibid.*

¹²*Ibid.*

- c. Menetapkan biaya kepailitan dan imbalan jasa bagi kurator akan ditetapkan kemudian setelah kepailitan berakhir;
- d. Membebaskan biaya permohonan PKPU kepada PT.Pelangi Putera Mandiri yang diperhitungkan sebesar Rp. 4.285.000,00 (Empat Juta Dua Ratus Delapan Puluh Lima Ribu Rupiah).¹³

Hakim Pengawas merupakan wakil Pengadilan yang mengawasi pengurusan dan pemberesan harta pailit yang dilakukan oleh Kurator. Dalam pada itu, Kurator bertugas dan bertanggung jawab untuk melakukan pengurusan dan pemberesan harta pailit. Kurator bekerja demi kepentingan harta pailit dalam rangka menyelesaikan atau membayar utang debitor pailit kepada kreditor. Sehingga dalam melakukan tugasnya, Kurator bertindak seolah-olah sebagai debitor.¹⁴

Sesuai dengan Keputusan Presiden Nomor 97 Tahun 1999 Pasal 2 ayat (3) menjelaskan bahwa “Daerah hukum Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya meliputi wilayah Propinsi yang Jawa Timur, Kalimantan Selatan, Kalimantan Tengah, Kalimantan Timur, Bali, Nusa Tenggara Barat, Nusa Tenggara Timur dan Timor Timur”. Maka Pengadilan Negeri Niaga Surabaya berhak memutus perkara yang berada di wilayah Kalimantan Timur termasuk di kota Balikpapan. Hal tersebut akhirnya membuat pihak bank juga mengalami kerugian atas wanprestasi dalam perjanjian kerjasama terkait klausul *Buyback Guarantee* yang telah dilakukan PT. Pelangi Putera Mandiri.¹⁵

¹³Putusan Pengadilan Negeri Niaga Surabaya No.67/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby. hlm.19

¹⁴Windradi, F. dan Ardjayeng, L, *Op. Cit*, hlm.8

¹⁵*Ibid.* hlm.9

Berdasarkan latar belakang masalah diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**Analisa Yuridis Akibat Hukum *Developer* Yang Tidak Melakukan *Buyback Guarantee* dan *Developer Pailit*.**”

B. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah terkait penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah akibat hukum dari tindakan pihak *developer* perumahan yang tidak melakukan *buyback guarantee*?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi pihak konsumen akibat *developer* perumahan yang pailit?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum dari tindakan pihak *developer* perumahan yang tidak melakukan *buyback guarantee*.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi pihak konsumen akibat *developer* perumahan yang pailit.

D. Orisinalitas Penelitian

Identitas Penelitian Dahulu	Hasil Penelitian	Identitas Penelitian Dahulu
1. Penelitian Tugas Akhir yang dilakukan Rika Ilfi Camelia yang berjudul <i>Penerapan Asas Itikad Baik Perjanjian Jual Beli Sepeda Motor Di Summit Oto Finance</i> (2020)	Hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan asas itikad baik di Summit Oto Finance disebabkan karena beberapa faktor yaitu debitur memang memiliki niat buruk dalam dirinya untuk tidak membayar angsuran dan memenuhi kewajibannya; debitur mengalami masalah ekonomi dimana debitur tidak bisa menelolah usahanya sehingga mengalami pailit atau usaha bangkrut; debitur adalah orang yang bemasalah yaitu orang yang senang berhutang dan berbelit dalam membayar angsuran.	Penelitian Tugas Akhir yang dilakukan Rika Ilfi Camelia yang berjudul <i>Penerapan Asas Itikad Baik Perjanjian Jual Beli Sepeda Motor Di Summit Oto Finance</i> (2020)

2. Penelitian Tugas Akhir yang dilakukan Anggita Yuniarsih Setiarto yang berjudul <i>Implementasi Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Kredit di Koperasi Simpan Pinjam Abadi Karya Brebes (2020)</i>	Bentuk pelaksanaan Asas itikad baik pihak kreditur dan pihak debitur dalam perjanjian kredit Koperasi Simpan Pinjam Abadi Karya Brebes tertuang pada saat melaksanakan kewajiban para pihak melalui 3 tahapan kontrak yaitu tahap pra kontrak, tahap kontrak serta tahap pasca kontrak.	Penelitian Tugas Akhir yang dilakukan Anggita Yuniarsih Setiarto yang berjudul <i>Implementasi Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Kredit di Koperasi Simpan Pinjam Abadi Karya Brebes (2020)</i>
3. Penelitian berupa tesis yang dilakukan Ferdi Sawindo Sagala yang berjudul <i>Pelaksanaan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen Antara Debitur Dengan PT. BESS FINANCE Pekanbaru (2019)</i>	Hambatan-hambatan yang berakibat tidak terjadinya perjanjian pembiayaan konsumen antara debitur dengan PT. Bess Finance Pekanbaru dikarenakan lemahnya peraturan yang telah dibuat oleh kreditur dan adanya survey yang elah dilakukan tidak memadai. Hal tersebut memiliki dampak berupa tidak diketahuinya kebenaran dan kesanggupan calon konsumen yang mengakibatkan debitur yang tidak melakukan itikad baik terus meningkat.	Penelitian berupa tesis yang dilakukan Ferdi Sawindo Sagala yang berjudul <i>Pelaksanaan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen Antara Debitur Dengan PT. BESS FINANCE Pekanbaru (2019)</i>

E. Tinjauan Pustaka

1. Perjanjian

Beberapa pakar mengemukakan pendapat mengenai pengertian suatu perjanjian, yakni:

Menurut Pothier berpendapat bahwa ‘membedakan antara *contract* dengan *convention*. *Convention* merupakan perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk menciptakan, menghapuskan, atau mengubah sebuah perikatan. Sedangkan *contract* merupakan perjanjian yang mengharapkan terlaksananya perikatan.¹⁶

¹⁶Soetojo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan, *Hukum Perikatan*, dikutip dari Neng Yani Nurhayani, *Hukum Perdata*, Cetakan Pertama, CV Pustaka Setia, Bandung, 2015, hlm.211

R.Subekti berpendapat bahwa ‘perjanjian adalah suatu peristiwa dimana satu pihak berjanji kepada pihak yang lain atau ketika beberapa orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹⁷

Henry Campbell Black perjanjian adalah sebuah kesepakatan yang dilakukan dua atau lebih pihak yang dapat menimbulkan, memodifikasi, atau menghilangkan hubungan hukum.¹⁸

Munir Fuady berpendapat bahwa istilah dari perjanjian adalah persamaan istilah dari bahasa belanda *overeenkomst* atau istilah dalam bahasa inggris *agreement*.¹⁹

Gunawan Widjaja berpendapat bahwa perjanjian yang akan melahirkan hak dan kewajiban kepada para pihak yang bersepakat untuk mengikat dirinya yang merupakan salah satu sumber perikatan.²⁰

Dapat diartikan bahwa suatu perjanjian akan melahirkan lebih dari satu perikatan, dengan adanya kewajiban untuk berprestasi antara kedua belah pihak. Pelaksanaan prestasi dalam perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak merupakan bentuk pelaksanaan dari adanya perikatan yang terbit dalam perjanjian tersebut. Mengenai debitor tidak melakukan prestasi atas perjanjian yang telah disepakati, maka pihak kreditor berhak menuntut pelaksanaan kembali perjanjian yang belum walaupun debitor tidak sepenuhnya melaksanakan atau telah melaksanakannya secara bertentangan dengan yang diperjanjikan dan tidak

¹⁷Neng Yani Nurhayani, *Op.cit*, 212

¹⁸ Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, St. Paul Minn, West Group, 1991.

¹⁹ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm.2

²⁰Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2014, hlm.91

disertai penggantian berupa bunga dan biaya kerugian yang telah diberikan oleh kreditor.²¹

2. Wanprestasi

Beberapa pakar mengemukakan pendapat mengenai pengertian dari wanprestasi, yakni:

Merujuk pada pendapat Wirjono Prodjodikoro, wanprestasi adalah tidak tercapainya hukum kontrak bahwa sesuatu harus dilakukan dalam kerangka kesepakatan. Mungkin bahasa Indonesia bisa menggunakan istilah “janji yang harus dipenuhi untuk dapat dicapai dan kegagalan untuk menepati janji jika tidak dapat dipenuhi”.²²

Menurut Ahmad Miru perbuatan yang dapat dikatakan sebagai wanprestasi apabila perbuatan tersebut:²³

- a. Prestasi tidak dilakukan semuanya
- b. Prestasi diberikan namun tidak lengkap
- c. Prestasi diberikan namun tidak sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan
- d. Adanya perbuatan yang dilarang dalam perjanjian.

Menurut Abdul Kadir Muhammad mengenai wanprestasi dapat terjadi dikarenakan dua kemungkinan yaitu karena kejadian yang memaksa (*Overmatch*) dan karena kesalahan yang telah diperbuat oleh debitur baik sengaja maupun tidak sengaja.²⁴

²¹ *Ibid.* hlm.14

²² Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1999, hlm.17.

²³ Ahmad Miru, *Op.Cit.*, hlm.74

²⁴ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm.20

Menurut Mariam Darus menjelaskan mengenai wujud dari tidak terpenuhinya sebuah perikatan (wanprestasi) menjadi tiga hal, yaitu:²⁵

- a. Debitur tidak memenuhi sebuah perikatan
- b. Debitur terlambat untuk memenuhi perikatan
- c. Debitur tidak pantas untuk memenuhi sebuah perikatan.

Menurut A. Qirom Syamsudin mengenai wanprestasi berupa:

- a. Seorang debitur tidak melaksanakan secara penuh apa yang telah menjadi kewajibannya;
- b. Seorang debitur melaksanakan kewajibannya namun terlambat dari waktu yang diperjanjikan;
- c. Seorang debitur melaksanakan kewajibannya namun tidak sempurna dengan perjanjian.²⁶

3. *Buyback Guarantee*

Buyback Guarantee merupakan istilah yang berasal dari Bahasa Inggris yang apabila diterjemahkan kedalam Bahasa Indonesia berarti jaminan beli kembali atau hak membeli kembali. Beberapa pakar mengemukakan pendapat mengenai pengertian dari *buyback guarantee*, yakni:

Menurut Suhamoko mengenai *buyback guarantee* ialah seluruh harta benda debitur demi hukum (*by operation of law*) menjadi jaminan bagi pelunasan utang debitur kepada kreditor, apabila harta benda debitur tidak mencukupi maka hasil

²⁵ Mariam Darus, *Kompilasi Hukum Perikatan*, dikutip dari Neng Yani Nurhayani, , *Hukum Perdata*, CV Pustaka Setia, Bandung, 2015, hlm.236

²⁶A. Qirom Syamsudin, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Liberty, Cetakan Pertama, Yogyakarta, 1985, hlm.26

dari penjualan harta benda tersebut dibagikan secara proporsional menurut besar kecilnya piutang.²⁷

Menurut Dona Budi Kharisma, *buyback guarantee* adalah perjanjian penjaminan, berbeda dengan hak membeli kembali sebagaimana diatur dalam pasal 1519 KUHP, sebenarnya dalam perjanjian *buyback guarantee* menimbulkan akibat hukum bagi pihak debitur, kreditur dan penjamin yang obyeknya adalah pemenuhan prestasi yang menurut pasal 1234 KUHP. Prestasi dapat berbentuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu maka penjamin mempunyai tanggung gugat yang sama dengan debitur yaitu membayar angsuran atau membeli kembali obyek jaminan bila debitur wanprestasi.²⁸

Pengaturan tentang hak membeli kembali ini terdapat dalam ketentuan Pasal 1519 KUHPerdata, yang mengatur bahwa penjual mempunyai hak untuk mengambil kembali barang yang telah dijual kepada konsumen dengan penggantian harga asal terhadap konsumen. sebagaimana telah diatur di dalam Pasal 1519 BW, yang memuat aturan bahwa: “Kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual, timbul karena suatu akta, yang tetap memberi hak kepada penjual untuk mengambil kembali barang yang telah dijual dengan mengembalikan uang harga pembeli yang disebut dalam Pasal 1532.”

Dalam *Buyback Guarantee*, penjaminan dilakukan oleh *developer* atas dasar hak “membeli kembali” sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1519 KUHPerdata. “Membeli kembali” yang diartikan dalam Buy Back Guarantee ini ialah pelunasan

²⁷Suhamoko, *Hukum Perjanjian* (Teori dan Analisa Kasus), Kencana, Cetakan kedua, Jakarta, 2014, hlm.23

²⁸Dona Budi Kharisma, “*Buyback Guarantee* dan Perkembangan Hukum Jaminan Kontemporer di Indonesia”, *Jurnal Hukum*, Vol.3, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2015, hlm.78.

utang debitur kredit terhadap bank yang disertai dengan penarikan kembali unit rumah debitur yang sebelumnya telah dijualkan oleh *developer* terhadapnya.

Meskipun *buyback guarantee* tidak diatur secara tegas di dalam ketentuan perundang-undangan khususnya dalam perundang-undangan hukum jaminan, penggunaan perjanjian *buyback guarantee* ini mengalami perkembangan dan telah banyak digunakan dalam praktik hukum kontrak, sehingga mendorong pihak perbankan untuk menggunakan pula lembaga ini dalam beberapa perjanjian kredit dan pengikatan jaminan, utamanya dalam fasilitas pemberian Kredit Konstruksi, KPR (Kredit Kepemilikan Rumah), dan KPA (Kredit Kepemilikan Apartemen). Meskipun secara hukum telah ada beberapa bentuk penjaminan yang telah dibuat di hadapan Notaris / PPAT yang memiliki kepastian dan kekuatan hukum eksekutorial jika debitur melakukan wanprestasi.²⁹

Perjanjian pokok dari perjanjian kerjasama *buyback guarantee* adalah piutang, artinya piutang tersebut dialihkan dari bank kepada *developer*, sedangkan agunan merupakan perjanjian aksesoris, apabila piutang tersebut dialihkan kepada *developer* maka bangunan sebagai perjanjian aksesoris dalam perjanjian kerjasama tersebut mengikuti atau dapat dikatakan sebuah piutang yang diistimewakan, adapun dasar hukumnya terdapat pada KUHPerdara, yaitu “Barang-barang itu menjadi jaminan bersama bagi semua kreditor terhadapnya hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut perbandingan piutang masing-

²⁹Luh Made Asri Dwi Lestari dan Putu Tuni Cakabawa Landra, “Pengaturan *Buyback Guarantee* Sebagai Jaminan Terkait Prinsip Kehati-hatian Bank Dalam Kredit Pemilikan Rumah Bagi Developer”, *Jurnal Hukum*, Vol.7, Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2019, hlm.6

masing kecuali bila diantara para kreditor itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan.”³⁰

F. Metode Penelitian

Penelitian adalah suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, untuk menganalisis satu atau beberapa gejala hukum dan masyarakat dengan jalan menganalisisnya. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu:

1. Jenis Penelitian

Dalam pelaksanaan penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian hukum normatif yaitu penerapan aturan hukum yang didukung oleh teori dan konsep-konsep hukum yang dipadukan dengan fakta hukum, yang memunculkan ketidakpaduan antara kajian teoritis dengan hukum positif.³¹ Penelitian ini menggunakan dua pendekatan yaitu pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Pendekatan undang-undang (*status approach*) atau pendekatan yuridis yaitu penelitian terhadap produk-produk hukum.³² Pendekatan perundang-undangan ini dilakukan untuk menelaah semua undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan penelitian yang akan diteliti. Pendekatan perundang-undangan ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara satu undang-undang dengan undang-undang yang lain.³³ Adapun pendekatan konseptual (*conceptual approach*) merupakan

³⁰*Ibid.*, hlm.18

³¹Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenadamedia Group, Cetakan Kedua, Jakarta, 2018, hlm.123

³² Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 92.

³³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 93.

pendekatan yang dilakukan karena memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi, pendekatan ini konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, sehingga melahirkan pengertian hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan permasalahan yang dihadapi.³⁴

2. Objek Penelitian

Objek dalam penelitian ini berupa dokumen perjanjian kerjasama antara Bank Cimb Niaga Cabang Balikpapan dengan PT. Pelangi Putera Mandiri, KUHPerdata serta Putusan Pengadilan Negeri Niaga Surabaya Nomor 67/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby.

3. Sumber Data Penelitian

a. Data Sekunder

Data sekunder terdapat bahan-bahan hukum, meliputi:

1) Bahan hukum primer, terdiri dari:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- b) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan
- c) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2009 tentang Lembaga Keuangan
- d) Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/26/PBI/2006 Tentang Bank Perkreditan Rakyat
- e) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 84/PMK.012/2000 tentang Perusahaan Pembiayaan Konsumen.

³⁴ Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, hlm. 306.

- f) Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 14/26/DKBU Tentang Pedoman Kebijakan dan Prosedur Perkreditan Bagi Bank Perkreditan Rakyat.
- g) Putusan Pengadilan Negeri Niaga Surabaya Nomor 67/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby.

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang diperoleh dari publikasi tentang hukum yang bukan dari dokumen-dokumen resmi. Publikasi tersebut meliputi literature ilmiah, buku-buku, jurnal hukum.

3) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier merupakan pelengkap data primer dan sekunder. Bahan hukum tersier ini meliputi Kamus Hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara dilakukan dengan pihak-pihak yang terkait dan mengetahui tentang permasalahan mengenai perkreditan, dengan bertujuan sebagai data pendukung untuk mendapatkan informasi terkait masalah hukumnya.

b. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan dapat diperoleh dengan cara mengkaji literatur-literatur atau buku-buku ilmiah serta peraturan perundang-undangan yang terdapat hubungan dengan permasalahan yang dikaji.

c. Analisis Data

Analisis data menggunakan Deskriptif Kualitatif yaitu menekankan analisis data yang tidak berbentuk angka, tetapi lebih berupa narasi, cerita, dokumen tertulis dan tidak tertulis (gambar dan foto) atau bentuk-bentuk nonangka.³⁵

G. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini merupakan bentuk ringkasan dari keseluruhan isi penelitian dan gambaran umum permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini. Bab ini berisikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, WANPRESTASI, BUYBACK GUARANTEE DAN KEPAILITAN

Pada bab ini berisi tentang tinjauan pustaka atau teori yang mendasari dan memperkuat penulisan berupa landasan teori.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisikan hasil penelitian dan pembahasan yang diperoleh penulis dengan memaparkan hasil penelitian berupa akibat hukum dari tindakan

³⁵ H. Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Cetakan Pertama, Jakarta, 2009, hlm.133.

pihak *developer* perumahan yang tidak melakukan *buyback guarantee* dan perlindungan hukum bagi pihak konsumen akibat *developer* perumahan yang pailit.

BAB IV PENUTUP

Bab ini berisikan tentang kesimpulan yang diperoleh dari hasil penelitian yang telah dilaksanakan dan saran yang dikemukakan sebagai hasil analisis dari uraian pada bab sebelumnya.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, WANPRESTASI, *BUYBACK GUARANTEE*, KREDIT PERUMAHAN DAN KEPAILITAN

A. Ruang Lingkup Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian dalam bahasa belanda disebut *overeenkomst* dan dalam bahasa inggris disebut *contract*. Pada prinsipnya sebuah perjanjian mengikat para pihak yang telah membuatnya. Pihak yang berhak menuntut dalam perjanjian disebut kreditur sedangkan pihak yang mempunyai kewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut disebut debitur.³⁶

Menurut hukum, perjanjian menjadi salah satu sumber perikatan. Dalam Pasal 1313 KUHPerdara menyatakan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Dalam rumusan tersebut dapat dijelaskan lebih rinci mengenai pengertian perjanjiannya itu:³⁷

- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Terdapat sekurangnya dua pihak (masing-masing pihak dapat terdiri dari satu atau lebih orang);
- c. Adanya syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian;

³⁶I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Cetakan Pertama, Jakarta, 2016, hlm.42

³⁷Sudikno Mertokusumo, *Mengenai Hukum: Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hlm.82

d. Perbuatan tersebut melahirkan perikatan di antara pihak-pihak yang berjanji.

Beberapa pakar mengemukakan pendapat mengenai pengertian suatu perjanjian, yakni:

Menurut Salim H.S, mengatakan hukum kontrak adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.³⁸

Pothier berpendapat bahwa ‘membedakan antara *contract* dengan *convention*. *Convention* merupakan perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk menciptakan, menghapuskan, atau mengubah sebuah perikatan. Sedangkan *contract* merupakan perjanjian yang mengharapkan terlaksananya perikatan.³⁹

R.Subekti berpendapat bahwa ‘perjanjian adalah suatu peristiwa dimana satu pihak berjanji kepada pihak yang lain atau ketika beberapa orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁴⁰

Henry Campbell Black perjanjian adalah sebuah kesepakatan yang dilakukan dua atau lebih pihak yang dapat menimbulkan, memodifikasi, atau menghilangkan hubungan hukum.⁴¹

Munir Fuady berpendapat bahwa istilah dari perjanjian adalah persamaan istilah dari bahasa belanda *overeenkomst* atau istilah dalam bahasa inggris *agreement*.⁴²

³⁸ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm.34

³⁹Soetojo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan, *Hukum Perikatan*, dikutip dari Neng Yani Nurhayani, *Hukum Perdata*, Cetakan Pertama, CV Pustaka Setia, Bandung, 2015, hlm.211

⁴⁰Neng Yani Nurhayani, *Op.cit*, 212

⁴¹ Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, St. Paul Minn, West Group, 1991.

Gunawan Widjaja berpendapat bahwa perjanjian yang akan melahirkan hak dan kewajiban kepada para pihak yang bersepakat untuk mengikat dirinya yang merupakan salah satu sumber perikatan.⁴³

2. Asas-Asas Perjanjian

Dalam KUHPerdara terdapat asas-asas hukum perjanjian, yaitu:⁴⁴

1. Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*)

Bahwa dalam membuat sebuah perjanjian, para pihak secara hukum dalam keadaan bebas untuk melakukan hal-hal apa saja yang diuraikan dalam perjanjian tersebut. Tetapi, apabila para pihak telah bertandatangan di perjanjian tersebut, maka para pihak secara tidak langsung telah terikat dan tidak lagi bebas untuk melakukan apa saja yang telah dituangkan dalam perjanjian tersebut.

2. Asas hukum perjanjian sebagai hukum yang bersifat mengatur

Dalam asas hukum yang bersifat mengatur (*Optional Law*) bahwa dalam prinsipnya hukum perjanjian, para pihak tidak boleh mengatur perjanjiannya sendiri secara lain yang diatur dalam undang-undang yang berlaku.

3. Asas *Pacta Sunt Servanda* (Perjanjian berlaku sebagai undang-undang)

Asas ini terdapat pada ketentuan pasal 1338 KUHPerdara. Secara harfiah, pengertian dari *pacta sunt servanda* berarti perjanjian yang telah

⁴² Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm.2

⁴³ Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2014, hlm.91

⁴⁴ Osgar S. Matompo dan Moh. Nafri Harun, *Pengantar Hukum Perdata*, Setara Press, Malang, 2017, hlm.115

mengikat dan secara sah berlaku sesuai dengan undang-undang. Dapat dijelaskan bahwa pada kalimat “berlaku sesuai dengan undang-undang” menggambarkan asas kekuatan mengikat. Sehingga para pihak bebas mengatur apa saja isi yang ingin dimasukkan dalam perjanjian tersebut dan setelah berlakunya perjanjian para pihak harus patuhi apa yang telah mereka sepakati.

4. asas konsensual

asas ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara yang berhubungan dengan saat lahirnya sebuah perjanjian. Penjelasan mengenai asas ini ialah sebuah perjanjian yang telah lahir pada saat telah terjadinya kesepakatan kedua belah pihak yang membuat perjanjian dengan adanya hal-hal pokok.

5. asas *obligatoir*

asas yang bersifat *obligatoir* merupakan setelah terjadinya sah sebuah perjanjian maka perjanjian tersebut dikatakan telah mengikat, akan tetapi mengikat dalam hal sebatas memunculkan hak dan kewajiban (belum memindahkan hak). Oleh sebab itu, objek perjanjian tersebut belum dapat berpindah menjadi hak orang lain.

6. Asas itikad baik

Asas ini berhubungan dengan suatu pelaksanaan perjanjian. Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik dan mengandung makna bahwa

pelaksanaan dari suatu perjanjian harus berjalan dengan mengedepankan norma-norma kepatutan dan keadilan.

3. Syarat-Syarat Sah Perjanjian

Terdapat syarat-syarat sah dalam perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:⁴⁵

a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan yang dapat diartikan sebagai bentuk kesesuaian kepentingan antara satu orang atau lebih dengan orang lain, dan kesesuaian itu dapat dilihat dari pernyataan seseorang dan dapat diketahui dalam 5 kesesuaian pernyataan kepentingan yaitu:

- 1) Menggunakan bahasa yang sempurna dalam bentuk tulisan
- 2) Menggunakan bahasa yang sempurna dalam bentuk lisan
- 3) Apabila tidak menggunakan bahasa yang sempurna tidak masalah apabila pihak lawan dapat menerima. Hal ini dikarenakan masih banyak orang yang menggunakan bahasa tidak sempurna namun lawan bicaranya masih dapat mengerti.
- 4) Tidak masalah menggunakan bahasa isyarat apabila lawan dapat menerima
- 5) Tidak masalah apabila diam jika lawan bicara dapat memahami dan dapat menerima.

Namun pada kenyataannya, dalam pembuatan perjanjian para pihak lebih sering memakai bahasa yang sempurna baik dengan lisan maupun

⁴⁵Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, hlm.17-19

dengan tertulis, dan pembuatan perjanjian secara tertulis memiliki tujuan agar apabila suatu hari terjadi sengketa maka perjanjian tersebut dapat dijadikan alat bukti yang sempurna.⁴⁶

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan seseorang dalam bertindak adalah ketika seseorang memiliki kemampuan untuk melaksanakan suatu perbuatan hukum. Kemampuan tersebut dapat diartikan bahwa orang tersebut mempunyai wewenang untuk melaksanakan perbuatan hukum dan orang tersebut sudah dewasa sehingga orang tersebut dapat dikatakan cakap hukum. Dewasa adalah ketika seseorang mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin, sehingga dapat dikategorikan orang yang tidak cakap hukum adalah:

Anak yang belum berumur 21 tahun atau disebut sebagai anak dibawah umur, hal ini dikarenakan anak-anak yang belum berusia 21 tahun dianggap belum cakap hukum untuk melakukan suatu perjanjian.

Orang yang ditempatkan dalam kondisi yang khusus, hal ini apabila seseorang secara umur telah dewasa tetapi karena keadaan mental yang dianggap kurang sempurna maka dapat dianggap sama dengan orang yang belum dewasa. Seseorang dikatakan berada dibawah pengampuan atau memiliki kondisi mental yang membutuhkan perhatian khusus seperti keadaan sakit jiwa serta daya berpikir yang rendah diatur lebih lanjut dalam pasal 433 KUHPerdara.⁴⁷

⁴⁶ Salim HS, *Hukum Perjanjian Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.33

⁴⁷ *Ibid.*

c. Suatu pokok persoalan tertentu (Objek)

Dalam membuat suatu perjanjian, maka objek perjanjian harus jelas adanya dan benar-benar nyata. Objek perjanjian dalam pasal 1332 sampai dengan pasal 1334 KUHPerdara dapat dikelompokkan menjadi:

- 1) Objek yang ada dalam perjanjian harus jelas dan dapat dihitung;
- 2) Objek tersebut dapat diperjualbelikan, barang yang berfungsi untuk kepentingan umum tidak dapat diperjualbelikan.⁴⁸

d. Suatu sebab yang tidak terlarang/kausa yang halal

Sesuatu hal yang halal dan tidak ditentang oleh undang-undang, mengandung nilai-nilai kesopanan serta ketertiban umum sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdara. Sehingga perjanjian yang dibuat diperbolehkan menurut undang-undang.⁴⁹

4. Akibat Hukum Dari Sahnya Perjanjian

Terdapat akibat dari suatu sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara, yaitu:⁵⁰

a. Para pihak akan terikat dalam perjanjian tersebut

Artinya, para pihak yang membuat dan menyepakati suatu perjanjian akan selalu terikat dalam perjanjian tersebut yang berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang menyepakatinnya.

b. Perjanjian tidak dapat dibatalkan secara sepihak

Artinya, suatu perjanjian tidak dapat dibatalkan secara sepihak dengan tujuan agar melindungi kepentingan pihak lain. Tetapi, jika pembatalan

⁴⁸ *Ibid.*, hlm.34

⁴⁹ *Ibid.*

⁵⁰ *Ibid.*, hlm.95

harus terjadi maka harus didasarkan kesepakatan kedua belah pihak dan jika ada alasan yang mendasar dari undang-undang maka pembatalan secara sepihak dapat terjadi.

c. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik

Dalam menjalankan perjanjian tersebut harus dengan adanya kejujuran yang penuh dan bersih dari unsur-unsur kebohongan.

5. Perjanjian dalam Islam

Istilah “perjanjian” dalam hukum Indonesia disebut “akad” dalam hukum Islam. kata akad berasal dari (*al-‘aqd*) yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan (*ar-rabt*). Menurut Syamsul Anwar, akad adalah pertemuan antara ijab dan Kabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.⁵¹

Akad (perjanjian) dalam hukum Islam merupakan sumber terpenting bagi perikatan. Karena itu, perlu pembahasan secara khusus tentang hal ini. Kehendak sepihak (*al-iradahal-munfaridah*) dalam hukum Islam menimbulkan akibat hukum yang luas dan bermacam-macam.⁵²

6. Syarat-Syarat Dalam Akad

Dalam hukum Islam, dari segi kecakapan untuk melakukan akad, manusia dapat terbagi atas tiga bentuk:⁵³

- a. Manusia yang tidak dapat melakukan akad apa pun, seperti manusia yang cacat jiwa, cacat mental, anak kecil yang belum *mumayyiz*.

⁵¹Ubaidullah Muayyad, “Asas-Asas Perjanjian Dalam Hukum Perjanjian Islam”, Universitas Islam Kalijaga, *Jurnal Anil Islam*, Vol.8, 2015, hlm.7

⁵² *Ibid.*

⁵³ Novi Ratna Sari, “Komparasi Syarat Sahnya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam”, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, *Jurnal Repertorium*, Vol. 4, 2017, hlm.82

- b. Manusia yang dapat melakukan akad tertentu, seperti anak yang sudah *mumayyiz*, tetapi belum mencapai baligh.
- c. Manusia yang dapat melakukan seluruh akad, yaitu untuk yang telah memenuhi syarat-syarat *mukallaf*.

7. Asas-Asas Dalam Akad

Asas-asas yang terdapat dalam suatu akad perjanjian, yaitu:⁵⁴

- a. Asas Ilahiah atau Asas Tauhid
Kegiatan mu'amalah termasuk perbuatan perjanjian, tidak pernah akan lepas dari nilai-nilai ketauhidan. Dengan demikian manusia memiliki tanggung jawab akan hal itu.
- b. Asas Kebolehan (*Mabda al-Ibahah*)
Terdapat kaidah fiqhiyah yang artinya, "Pada dasarnya segala sesuatu itu dibolehkan sampai terdapat dalil yang melarang".
- c. Asas Keadilan (*al-Adalah*)
Dalam QS. Al-Hadid (57): 25 disebutkan bahwa Allah berfirman yang artinya "Sesungguhnya Kami telah mengutus rasul-rasul Kami dengan membawa bukti-bukti yang nyata dan telah kami turunkan bersama mereka al-Kitab dan Neraca (keadilan) supaya manusia dapat melaksanakan keadilan".
- d. Asas Persamaan atau Kesetaraan
Dalam QS.al-Hujurat (49): 13 disebutkan yang artinya "Hai manusia sesungguhnya kami menciptakan kamu dari seorang laki-laki dan seorang perempuan dan menjadikan kamu berbangsa-bangsa dan bersuku-suku supaya kamu saling mengenal".
- e. Asas Kejujuran dan Kebenaran (*As-Sidiq*)
Suatu perjanjian dapat dikatakan benar apabila memiliki manfaat bagi para pihak yang melakukan perjanjian dan bagi masyarakat dan

⁵⁴Dahrul Muftadin, "Dasar-Dasar Hukum Perjanjian Syariah dan Penerapannya Dalam Transaksi syariah", IAIN Pekalongan, *Jurnal Al-'Adl*, Vol.11, 2018, hlm.107-108

lingkungannya. Sedangkan perjanjian yang mendatangkan madharat dilarang.

f. Asas Tertulis (*al-Kitabah*)

Dalam QS.al-Baqarah (2); 282-283 dapat dipahami bahwa Allah SWT menganjurkan kepada manusia agar suatu perjanjian dilakukan secara tertulis, dihadiri para saksi dan diberikan tanggung jawab individu yang melakukan perjanjian dan yang menjadi saksi tersebut.

g. Asas Iktikad baik (Asas Kepercayaan atau Amanah)

Asas ini dapat disimpulkan dari pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang berbunyi, "Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik".

B. Prestasi dan Wanprestasi

1. Prestasi

Dalam Pasal 1234 KUH Perdata dijelaskan mengenai pengertian prestasi adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan yaitu berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. Wujud prestasi itu dapat berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. Prestasi juga memiliki beberapa wujud, yakni.⁵⁵

a. Wujud Benda

Wujud ini bisa berbentuk rumah, kendaraan, tanah dan sebagainya yang dapat dikelola maupun dijaga oleh orang yang bersangkutan. Oleh sebab itu, dalam prestasi berupa kebendaan ini harus segera diserahkan kepada pihak lainnya. Penyerahan yang dimaksud berupa penyerahan kebendaan hak milik atau penyerahan kenikmatannya saja dan apabila benda tersebut belum juga diserahkan kepada pihak lainnya, maka pihak yang

⁵⁵ Ahmad Miru, *Hukum Kontrak*, dikutip dari Neng Yani Nurhayani, *Hukum Perdata*, CV Pustaka Setia, Bandung, 2015, hlm.235

menyerahkan benda harus merawat benda tersebut sebagaimana merawat barang kepunyaan sendiri.

b. Tenaga atau Keahlian

Prestasi berupa tenaga dan keahlian ini harus dilaksanakan oleh pihak yang “menjual” tenaga atau keahliannya. Dalam prestasi ini juga memiliki perbedaan pengertian antara tenaga dan keahlian dalam prestasi berupa tenaga pemenuhan prestasi dapat dilaksanakan siapapun atau orang lain yang dapat melaksanakannya sedangkan prestasi berupa keahlian pemenuhan prestasinya tidak dapat digantikan orang lain dengan tanpa persetujuan pihak menerima hasil dari prestasi tersebut. Apabila digantikan oleh orang lain mungkin hasil yang diterima dapat berbeda.

c. Tidak Berbuat Sesuatu

Prestasi ini disebutkan pada pasal 1240 yang menjelaskan mengenai perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu bahwa yang berpiutang dapat menuntut penghapusan segala sesuatu yang telah diperbuat berlawanan dengan isi perjanjian dan dapat meminta dikuasakan oleh hakim untuk menghapus segala yang telah dibuat atas biaya yang berutang, dengan tidak mengurangi haknya untuk menuntut ganti rugi apabila terdapat alasan untuk itu.

2. Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari bahasa belanda yaitu *wanprestatie* yang berarti prestasi buruk.⁵⁶ Wanprestasi atau dikenal dengan istilah ingkar janji, yaitu kewajiban dari debitur untuk memenuhi suatu prestasi, jika dalam pelaksanaan kewajiban tidak ada pengaruh dari keadaan, maka debitur dianggap telah melakukan ingkar janji. Wanprestasi harus didasari adanya suatu perjanjian, baik perjanjian tersebut dibuat secara lisan maupun secara tertulis, baik dalam bentuk perjanjian dibawah tangan maupun dengan akta otentik.⁵⁷

Wanprestasi juga disebut dengan istilah *breach of contract* yaitu tidak dilaksanakannya sebuah prestasi atau kewajiban yang sesuai dengan perjanjian terhadap pihak-pihak tertentu (pihak yang bersangkutan dengan perjanjian). Wanprestasi dapat terjadi dikarenakan adanya kesalahan, kelalaian, dan kesengajaan.⁵⁸

Dalam ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara, wanprestasi bisa dapat diartikan penggantian biaya ganti rugi dan bunga dikarenakan adanya suatu perikatan yang tidak dipenuhi, maka pihak berhutang akan dinyatakan lalai dalam memenuhi perikatannya, tetapi lalai dalam hal sesuatu yang seharusnya diberikan namun tidak diberikan atau telah diberikan tetapi sudah melewati masa tenggang atau waktu yang telah diberikan.⁵⁹

3. Unsur-Unsur Pada Wanprestasi

⁵⁶Subekti, R., *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, dikutip dari Yahman, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, Cetakan Pertama, Kencana, Jakarta, 2014, hlm.81

⁵⁷Yahman, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, Cetakan Pertama, Kencana, Jakarta, 2014, hlm.82

⁵⁸Neng Yani Nurhayani, *Hukum Perdata*, CV Pustaka Setia, Bandung, 2015, hlm.235

⁵⁹ Ahmad miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Rajawali Press, Jakarta, 2008, hlm.12

Wanprestasi dapat terjadi dikarenakan adanya kesalahan, kelalaian, dan kesengajaan yang dapat dijelaskan sebagai berikut:⁶⁰

a. Wanprestasi terdapat unsur kesalahan

Kesalahan yang dimaksud dapat diukur dari unsur objektif dan subjektif dan suatu akibat tersebut dapat diduga atau tidak. Unsur objektif, yaitu apabila dalam kondisi normal akibat tersebut sudah dapat diduga. Sedangkan dalam unsur subjektif yaitu akibat tersebut diduga menurut penilaian seorang ahli.

b. Wanprestasi terdapat unsur kesengajaan

Unsur kesengajaan dalam wanprestasi merupakan perbuatan yang dilakukan dengan diketahui dan dikehendaki. Oleh sebab itu, saat terjadinya kesengajaan tidak diperlukan adanya maksud untuk menimbulkan kerugian kepada orang lain, hanya cukup diketahui pelaku dan tetap melakukan perbuatan tersebut.

c. Wanprestasi terdapat unsur kelalaian

Unsur kelalaian yang dimaksud merupakan sebuah perbuatan yang dilakukan oleh pelaku dengan didasari mengetahui akan adanya pihak yang dirugikannya. Debitur dinyatakan lalai dengan adanya suatu surat perintah, akta sejenis, atau melalui kekuatan dari perikatan yang dibuat sendiri yang menganggap debitur tersebut telah lalai dengan dengan waktu yang telah ditentukan maka hal tersebut bisa dikatakan wanprestasi sesuai dalam ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara.

⁶⁰ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, dikutip dari Yahman, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, Cetakan Pertama, Kencana, Jakarta, 2014, hlm.83

4. Penyelesaian Wanprestasi Oleh Kreditur

Kreditur dapat menuntut debitur yang telah melakukan wanprestasi sebagai berikut:⁶¹

- a. Kreditur dapat meminta pemenuhan prestasi dari debitur
- b. Kreditur dapat meminta prestasi dengan disertai ganti rugi kepada debitur (Pasal 1267 KUHPerdara).
- c. Kreditur dapat menuntut dan meminta ganti rugi dengan perihal kerugian karena keterlambatan.
- d. Kreditur dapat menuntut pembatalan perjanjian
- e. Kreditur dapat menuntut pembatalan dan disertai ganti rugi oleh debitur (ganti rugi berupa uang denda).

5. Somasi

Somasi merupakan suatu tindakan yang dilakukan oleh kreditor sampai adanya keputusan dan ketetapan bahwa debitur telah lalai dalam melaksanakan perikatan. Somasi yang diberikan kreditor kepada debitur berupa teguran secara lisan kepada pihak debitur secara langsung atau melalui surat teguran dari Pengadilan Negeri maupun (*ingebreke stelling*) yaitu berupa surat teguran dari kreditor tanpa melalui pengadilan.⁶² sesuai dengan Pasal 1238 KUHPerdara bahwa debitor dinyatakan lalai apabila:

- a. Dengan surat perintah (*bevel*);
- b. Dengan akta sejenis yang telah dinyatakan lalai;

⁶¹Firman Floranta Adonara, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2014, hlm.63

⁶²*Ibid.*

- c. Perikatannya sendiri yang menetapkan bahwa debitor telah lalai dengan jangka waktu yang telah ditentukan.

Telah dinyatakannya lalai seorang debitor dalam pelaksanaan perikatan, maka hal tersebut memiliki akibat hukum berupa:⁶³

- a. Debitur wajib membayar ganti biaya kerugian dan bunga ataupun berupa bunga termasuk denda;
- b. Ganti biaya kerugian dan bunga termasuk denda telah didasarkan pada surat yang telah ditetapkan pengadilan ataupun oleh pihak kreditornya sendiri yang menetapkan secara langsung;
- c. Pembayaran ganti kerugian diutamakan yang menurut kreditor dapat dilaksanakan oleh debitor berupa memberikan pilihan kepada debitor, contohnya seperti pihak kreditor telah memberikan dua kali somasi kepada debitor dan debitor dapat memilih somasi yang menurutnya dapat memungkinkan dilaksanakan.

6. Bentuk Ganti Rugi Wanprestasi

Terdapat tiga unsur bentuk ganti rugi dalam wanprestasi, yaitu:⁶⁴

- a. Biaya
biaya adalah segala pengeluaran atau ongkos yang nyata-nyata sudah dikeluarkan.
- b. Rugi
Rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditor yang diakibatkan oleh kelalaian debitor.

⁶³*Ibid.*

⁶⁴ Dwi Aryanti Ramadhani, "Wanprestasi dan Akibat Hukumnya", *Jurnal Yuridis*, Vol.11, Fakultas Hukum UPN Jakarta, 2011, hlm.44

c. Bunga

bunga adalah kerugian berupa kehilangan keuntungan yang sudah diperkirakan atau dihitung oleh kreditur.

Terhadap tuntutan ganti rugi, Undang-Undang telah memberikan ketentuan-ketentuan tentang batasan yang boleh dituntut sebagai ganti rugi. Sesuai dengan Pasal 1247 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa si berutang hanya diwajibkan mengganti biaya, rugi dan bunga yang telah nyata, atau sedianya harus dapat diduga sewaktu perikatan dilahirkan, kecuali jika hal tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan sesuatu tipu daya yang dilakukan olehnya. Selanjutnya perlindungan terhadap debitur atas tuntutan ganti rugi kreditur sebagai hukuman atau sanksi akibat wanprestasi debitur, diatur dalam Pasal 1243 sampai dengan 1252 KUHPerdara.⁶⁵

7. Wanprestasi dalam Islam

Setiap perjanjian wajib dilakukan dengan baik dan jujur. serta bersih dari unsur penipuan, pemalsuan, dan pelanggaran. Sehingga praktek muamalah dalam Islam menjadi jalan terang yang jauh dari hal yang cacat setelah dibuatnya suatu perjanjian. Dalam Hukum Islam untuk memenuhi kewajiban memberikan hak orang lain tergolong perbuatan yang wajib, dimana sebelumnya telah diketahui adanya suatu perjanjian diantara mereka, maka selanjutnya bagi mereka yang melakukan pelanggaran/cidera janji karena tidak melakukan prestasinya, maka dikenakan sanksi kepadanya berupa pembayaran ganti rugi kepada pihak kreditur,

⁶⁵ *Ibid.*

dan atau penahanan yang menjadi hak miliknya sebagai suatu jaminan dari sejumlah yang dijanjikannya.⁶⁶

Menurut Hakim bin Hisam dari Nabi saw. Bersabda :

*Dua orang yang berjual beli berhak khiar (tawar menawar) selagi belum berpisah, maka jika mereka berlaku jujur dan berterus terang, diberkahkanlah mereka dalam jual belinya, tetapi jika berbohong dan tidak berterus terang, dihapuskanlah berkah jual beli mereka. Maksud yang terkandung dalam hadis tersebut adalah melarang praktek jual beli yang memiliki kecacatan dikarenakan tidak jujur, cidera janji dan hal-hal lain yang dilarang yang tidak memberikan suatu keuntungan melainkan kemadlaratan.*⁶⁷

C. Kredit Pemilikan Rumah

1. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah

Kredit Pemilikan Rumah merupakan kredit jangka panjang yang diberikan oleh lembaga keuangan (Perbankan) kepada debitur untuk memiliki rumah pada suatu lahan dengan jaminan sertifikat kepemilikan atas rumah dan lahan tersebut. Kredit yang diberikan oleh bank didasarkan atas kepercayaan, sehingga dengan demikian pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan kepada nasabah. Namun tidak mudah untuk mengetahui secara pasti apakah orang yang mengajukan permohonan Kredit Pemilikan Rumah KPR tersebut adalah orang yang dapat dipercaya. Berbagai risiko dalam pemberian kredit dapat

⁶⁶Yuni Harlina, "Kajian Hukum Islam Tentang Wanprestasi (Ingkar Janji) Pada Konsumen Yang Tidak Menerima Sertifikat Kepemilikan Pembelian Rumah", *Jurnal Hukum Islam*, Vol.17, Fakultas Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, 2017, hlm.13

⁶⁷ *Ibid.*, hlm.14

menyebabkan tidak dilunasinya kredit ketika tiba saat pelunasan sehingga terjadi kredit macet.⁶⁸

Perjanjian KPR berdasarkan perjanjian baku yang isinya telah ditetapkan oleh pihak bank, yang dituangkan dalam konsep janji-janji tertulis yang disusun tanpa membicarakan isinya kepada debitur, kemudian diformulasikan dalam bentuk formulir perjanjian dan sejumlah aturan addendum atau aturan tambahan, sehingga yang terjadi adalah kreditur menyodorkan bentuk perjanjian yang berwujud perihal perjanjian KPR dengan klausul yang telah ditetapkan, terkecuali mengenai judul perjanjian KPR, komparasi atau identitas, dasar hukum, dan kedudukan para pihak yang akan mengadakan perjanjian kredit bank.⁶⁹

2. Unsur-Unsur dalam Kredit Pemilikan Rumah

Menurut Thomas Suyatno menjelaskan bahwa terdapat unsur-unsur dalam kegiatan kredit pemilikan rumah sebagai berikut:⁷⁰

a. Unsur kepercayaan

Kepercayaan tersebut juga adanya keyakinan dari pihak bank sebagai kreditur bahwa kredit yang diberikan dapat diterima kembali dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan perjanjian.

b. Terdapat tenggang waktu

Tenggang waktu yang dimaksud adalah pemisahan antara pemberian prestasi kontra prestasi yang akan diterima di masa mendatang.

⁶⁸ R. Juli Moertiono, "Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum", *Jurnal Hukum*, Vol.1, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2021, hlm.259

⁶⁹ *Ibid.*

⁷⁰ Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan*, dikutip dari Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, 2020, hlm.48

c. *Degree of risk*

Terdapat resiko dari akibat tenggang waktu dalam pemberian kredit. Dalam hal ini tenggang waktu kredit yang diberikan semakin lama maka semakin tinggi tingkat resiko yang diterima dan lamanya tenggang waktu tersebut akan menimbulkan rasa ketidakpastian oleh kreditur dalam pemenuhan pengembalian kredit yang dilakukan debitur. Oleh karena itu dari unsure resiko ini munculah jaminan dalam perjanjian kredit.

d. Terdapat prestasi atau objek kredit

Prestasi tidak saja diartikan sebagai dalam bentuk uang, melainkan dapat berbentuk barang dan jasa.

3. Dasar Hukum Kredit Pemilikan Rumah

Kredit Perumahan Rakyat (KPR) diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4/POJK.05/2018 Tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan. Dalam Pasal 1 angka 6 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4/POJK.05/2018, Kredit Pemilikan Rumah adalah fasilitas kredit kepemilikan rumah tapak dan/atau rumah susun yang diterbitkan oleh kreditur asal untuk membeli rumah siap huni, termasuk yang dilakukan berdasarkan prinsip syariah. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.⁷¹

⁷¹ Shidqi Archieyevia Maydella Kurniawan, "Kredit Macet dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah", *Journal of Civil and Bussiness Law*, Vol.3, Fakultas Hukum Universitas Jambi, 2022, hlm.380

Untuk mendapat kepastian hukum dan mempunyai kekuatan hukum serta pemenuhan hak dan kewajiban, maka bank dalam suatu perjanjian kredit juga meminta kuasa jaminan kepada debitur. Hal tersebut diatur dalam Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa "Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."⁷²

Pengikatan jaminan tersebut dilakukan dengan pemberian kuasa oleh debitur kepada kreditur. Dalam hal ini Bank sebagai pemegang Hak Tanggungan, dimana debitur memberi kuasa kepada Pembebanan Hak Tanggungan (SKMHT) yang merupakan alasan bagi pemegang Hak Tanggungan untuk mengajukan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang akhirnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan.⁷³

D. *Buyback Guarantee*

1. Pengertian *Buyback Guarantee*

Buyback Guarantee merupakan istilah yang berasal dari Bahasa Inggris yang diterjemahkan kedalam Bahasa Indonesia berarti jaminan beli kembali atau hak membeli kembali. Pengaturan tentang hak membeli kembali ini terdapat dalam ketentuan Pasal 1519 KUHPerdara, yang mengatur bahwa "Penjual

⁷² Bernat Panjaitan, "Penyelesaian Kredit Macet dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank", *Jurnal Advokasi*, Vol.1, STIH Labuhanbatu, 2013, hlm.8

⁷³ *Ibid.*, hlm.2

mempunyai hak untuk mengambil kembali barang yang telah dijual kepada konsumen dengan penggantian harga asal terhadap konsumen”.⁷⁴

Dalam hal ini, *developer* yang berkedudukan sebagai penjamin (*borgh*) atas pelunasan utang debitur terhadap bank, mempunyai hak untuk menarik kembali rumah debitur yang telah dijual sebelumnya dan bertanggungjawab untuk melunasi seluruh utang debitur terhadap bank, dengan ketentuan bahwa pada saat itu *developer* belum menyelesaikan pembangunan rumah debitur, atau *developer* belum menyerahkan dokumen asli terkait dengan Sertipikat Hak Atas Tanah, dan surat-surat penting lainnya berkaitan dengan kepemilikan rumah kepada bank. Dengan demikian, dalam kondisi tersebut debitur melakukan wanprestasi dengan tidak melunasi utangnya terhadap bank, maka *developer*lah yang berkewajiban untuk menjamin pelunasan utang debitur terhadap bank.⁷⁵

Dalam hal jaminan debitur merupakan benda tidak bergerak yaitu unit rumah debitur, maka hal ini diistilahkan dengan adanya kuasa pembebanan hak tanggungan yang dibuat dalam bentuk Surat Kuasa Memberi Hak Tanggungan (SKMHT) oleh pejabat Notaris dan PPAT yang mengikat debitur dan *developer*. SKMHT merupakan surat atau akta yang dibuat oleh pejabat Notaris dan PPAT, yang didalamnya memuat tentang pemberian kuasa dari Pemilik Agunan (Pemberi Kuasa) kepada pihak Penerima Kuasa untuk mewakili pihak Pemberi Kuasa

⁷⁴ Luh Made Asri Dwi Lestari dan Putu Tuni Cakabawa Landra, “Pengaturan *Buyback Guarantee* Sebagai Jaminan Terkait Prinsip Kehati-Hatian Bank Dalam Kredit Kepemilikan Rumah Bagi *Developer*”, *Jurnal Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2019, hlm.11

⁷⁵ I Nyoman Gede Paramartha, Ni Ketut Supasti Darmawan, dan I Nyoman Sumardika, “Perlindungan Hukum Bagi Bank Terkait Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Dengan Pengikatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Disertai Perjanjian Buy Back Guarantee Di Kota Denpasar”, *Jurnal Ilmiah*, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Vol.1 No.2, 2016, hlm.203

dalam pemberian Hak Tanggungan kepada kreditur atas tanah/agunan milik pihak Pemberi Kuasa.⁷⁶

Meskipun *buyback guarantee* tidak diatur secara tegas di dalam ketentuan perundang-undangan khususnya dalam perundang-undangan hukum jaminan, penggunaan perjanjian *buyback guarantee* ini mengalami perkembangan dan telah banyak digunakan dalam praktik hukum kontrak, sehingga mendorong pihak perbankan untuk menggunakan pula lembaga ini dalam beberapa perjanjian kredit dan pengikatan jaminan, utamanya dalam fasilitas pemberian Kredit Konstruksi, KPR (Kredit Kepemilikan Rumah), dan KPA (Kredit Kepemilikan Apartemen). Meskipun secara hukum telah ada beberapa bentuk penjaminan yang telah dibuat di hadapan Notaris / PPAT yang memiliki kepastian dan kekuatan hukum eksekutorial jika debitur melakukan wanprestasi.⁷⁷

2. Manfaat *Buyback Guarantee*

Manfaat *buyback guarantee* ini dapat berguna bagi pihak perbankan, *developer*, dan pembeli properti. Adanya fasilitas ini, perbankan sebagai penyalur KPR akan mendapatkan manfaat sebagai berikut:⁷⁸

- a. Terhindar dari risiko kredit dan hukum dapat melindungi nasabah dari pengembang (*Developer*) nakal melancarkan proses KPR.
- b. Konsumen dapat diuntungkan dengan adanya *Buyback Guarantee*, dikarenakan tidak perlu khawatir rugi bisa menjual kembali rumah jika kondisinya tidak sesuai dengan yang dijanjikan *developer*, pembeli juga

⁷⁶ *Ibid.*, hlm.201

⁷⁷ Luh Made Asri Dwi Lestari dan Putu Tuni Cakabawa Landra, *Op.cit.*, hlm.6

⁷⁸Fajriyah Nurjanatul, “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur (Bank) dan Debitur (Nasabah) dalam perjanjian Kredit Tanpa Agunan (KTA)”, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 2006, hlm.167

menjual rumah kembali jika mengalami masalah pembayaran KPR sebelum proses AJB.

3. Subrogasi

Kedudukan pengembang sebagai penjamin bisa menggantikan posisi kreditur jika pelaksanaan *buyback guarantee* di nyatakan melalui lembaga subrogasi. Sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) UU Hak Tanggungan jika piutang yang dijamin dengan hak tanggungan beralih karena cesie, subrogasi, pewarisan atau sebab sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru.⁷⁹

Dalam Pasal 1400 KUHPerdara menjelaskan “Subrogasi atau perpindahan hak kreditur kepada seorang pihak ketiga yang membayar kepada kreditur, dapat terjadi karena persetujuan atau karena undang undang”. Unsur unsur dalam Subrogasi sebagai berikut :⁸⁰

- a. Harus ada lebih dari 1 (satu) Kreditur dengan hanya 1 (satu) debitur yang sama sebagai subyek hukum.
- b. Adanya Pembayaran oleh Kreditur baru kepada kreditur lama.

E. Kepailitan

1. Pengertian Kepailitan

Kata pailit berasal dari bahasa perancis “*failite*” yang berarti kemacetan pembayaran. Dalam Bahasa Belanda disebut dengan istilah “*failliet*”. Pengertian

⁷⁹ Dadang Agus Setiawan, “Keabsahan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggung Dalam Proses Peralihan Kredit Antar Bank”, Vol.2, Fakultas Hukum Universitas Islam Malang, *Jurnal Hukum*, 2018, hlm.173

⁸⁰ Retno Wahyurini Dominika dan Endang Sri Kawuryan, “Perjanjian Beli Kembali (Buyback Guarantee) Antara Pengembang dan Bank dalam Penyelesaian Masalah Kredit Macet”, *Jurnal Transparansi Hukum*, Volume 1, 2018, hlm.72

kepailitan menurut UU No.37 Tahun 2007 Tentang Kepailitan adalah “Sita umum atas semua kekayaan debitor pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan hakim pengawas.”⁸¹

Syarat untuk dijatuhi kepailitan dapat dijelaskan dalam Pasal 2 ayat (1) UU No.4 Tahun 1998 Tentang Kepailitan bahwa “debitor yang mempunyai dua atau lebih kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih dalam putusan pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih kreditornya”.

Dilihat dari penjelasan dalam Pasal 2 ayat (1) UU Kepailitan No.4 Tahun 1998 diatas mengenai kepailitan maka dapat diartikan sebagai sita umum atau harta kekayaan debitor baik yang ada pada waktu pernyataan pailit maupun yang diperoleh seloama kepailitan berlangsung untuk kepentingan semua kreditor yang pada waktu kreditor dinyatakan pailit mempunyai utang yang dilakukannya pengawasan oleh pihak yang berwajib. Akan tetapi dapat dikecualikan dari kepailitan sebagai berikut:⁸²

- a. Uang yang diberikan kepada debitor pailit untuk memenuhi kewajiban pemberian nafkahnya menurut Perundang-Undangan (Pasal 213, 225, 321 KUHPerdara).
- b. Semua hasil pendapatan debitor pailit selama kepailitan tersebut dari pekerjaan sendiri, gaji suatu jabatan/jasa, upah pension, uang tunggu/uang tunjangan, sekedar atau sejauh hal itu diterapkan oleh hakim pengawas.

⁸¹ Rahayu hartini, *Hukum Kepailitan*, UMM Press, Cetakan Kelima, Malang, 2020, hlm.5

⁸²*Ibid.*, hlm.7

- c. Sejumlah uang yang ditetapkan oleh hakim pengawas dari pendapatan hak nikmat hasil seperti dimaksud dalam pasal 311 KUHPerdata.
- d. Tunjangan dari pendapatan anak-anaknya yang diterima oleh debitur pailit berdasarkan pasal 318 KUHPerdata.

2. Pihak-Pihak dalam Permohonan Pailit

Dalam proses kepailitan terdapat pihak-pihak yang ikut terlibat sejak permohonan pailit diajukan ke pengadilan sampai terjadinya pemberesan harta pailit telah dilakukan (masing-masing piutang kreditor mendapatkan pelunasan). UU No.4 Tahun 1998 Tentang Kepailitan menjelaskan ketentuan pihak-pihak yang dapat mengajukan permohonan kepailitan ke Pengadilan Negeri, yaitu:⁸³

- a. Debitur sendiri
- b. Kreditor
- c. Hakim Niaga

Majelis Hakim Pengadilan Niaga di Pengadilan Negeri merupakan pihak yang berwenang untuk menjatuhkan putusan pailit kepada debitur. Dalam putusannya tersebut, Majelis Hakim Niaga tidak hanya memberikan pernyataan pailit namun juga menunjuk Hakim Pengawas dan Kurator.

- d. Hakim Pengawas

Hakim Pengawas bertugas sebagai mengawasi pengurusan dan pemberesan harta pailit.

- e. Kurator

⁸³*Ibid.*, hlm.31-32

Kurator bertugas sebagai yang melakukan pengurusan dan pemberesan harta pailit.

f. Bank Indonesia (BI)

Bank Indonesia termasuk apabila debiturnya berasal dari perbankan.

g. Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam)

Bapepam termasuk apabila debiturnya berasal dari perusahaan efek.

3. Syarat-Syarat Permohonan Pengajuan Pailit

Permohonan pernyataan pailit diajukan kepada pengadilan melalui panitera merujuk pada lampiran Pasal 5 UU Kepailitan yang harus diajukan oleh seorang penasehat hukum yang memiliki izin praktek. Terkait proses pengajuan pailit yang dilakukan oleh para pihak terdapat juga dokumen atau surat yang harus dipenuhi untuk dilampirkan sebagai berikut:⁸⁴

a. Permohonan dari kreditur

- 1) Surat permohonan bermaterai yang ditujukan kepada ketua Pengadilan Negeri/Pengadilan Niaga
- 2) Izin pengacara/Kartu pengacara
- 3) Surat Kuasa Khusus
- 4) Akta Pendaftaran Perusahaan/Yayasan/Asosiasi yang dilegalisir oleh Kantor Perdagangan paling lambat 1 (satu) minggu sebelum permohonan didaftarkan.
- 5) Surat perjanjian utang atau bukti lainnya yang menyatakan adanya utang

⁸⁴ *Ibid.*, hlm.60-63

- 6) Perincian utang yang tidak terbayar
 - 7) Nama serta alamat masing-masing kreditur/debitur
- b. Permohonan dari debitur (Perorangan)
- 1) Surat permohonan bermaterai yang ditujukan kepada ketua Pengadilan Negeri/Pengadilan Niaga
 - 2) Izin pengacara/Kartu pengacara
 - 3) Surat Kuasa Khusus
 - 4) Surat tanda bukti diri suami/istri yang masih berlaku (KTP/Paspor/SIM) dan akta perkawinan suami istri
 - 5) Persetujuan suami isteri
 - 6) Daftar asset dan tanggung jawab
 - 7) Neraca pembukuan akhir (dalam hal perorangan memiliki perusahaan).
- c. Permohonan dari debitur (Perseroan Terbatas)
- 1) Surat permohonan bermaterai yang ditujukan kepada ketua Pengadilan Negeri/Pengadilan Niaga
 - 2) Izin pengacara/Kartu pengacara
 - 3) Surat Kuasa Khusus
 - 4) Akta Pendaftaran Perusahaan/Yayasan/Asosiasi yang dilegalisir oleh Kantor Perdagangan paling lambat 1 (satu) minggu sebelum permohonan didaftarkan.
 - 5) Putusan sah Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) terakhir
 - 6) Anggaran dasar

- 7) Neraca keuangan terakhir
 - 8) Nama serta alamat Debitur dan Kreditur
- d. Permohonan dari debitur (Yayasan/Asosiasi)
- 1) Surat permohonan bermaterai yang ditujukan kepada ketua Pengadilan Negeri/Pengadilan Niaga
 - 2) Izin pengacara/Kartu pengacara
 - 3) Surat Kuasa Khusus
 - 4) Akta Pendaftaran Perusahaan/Yayasan/Asosiasi yang dilegalisir oleh Kantor Perdagangan paling lambat 1 (satu) minggu sebelum permohonan didaftarkan.
 - 5) Putusan Dewan Pengurus yang memutuskan untuk mengajukan Pernyataan Permohonan Pailit
 - 6) Anggaran dasar
 - 7) Neraca keuangan terakhir
 - 8) Nama serta alamat Debitur dan Kreditur
- e. Permohonan dari debitur (Kejaksaan/Bank Indonesia/BAPEPAM)
- 1) Surat permohonan bermaterai yang ditujukan kepada ketua Pengadilan Negeri/Pengadilan Niaga
 - 2) Izin pengacara/Kartu pengacara
 - 3) Surat Kuasa Khusus
 - 4) Akta Pendaftaran Perusahaan/Bank/Perusahaan Efek yang dilegalisir oleh Kantor Perdagangan paling lambat 1 (satu) minggu sebelum permohonan didaftarkan.

- 5) Surat perjanjian utang atau bukti lainnya yang menyatakan adanya utang
- 6) Perincian utang yang tidak terbayar
- 7) Neraca keuangan terakhir
- 8) Daftar Asset dan Tanggungan
- 9) Nama serta alamat Debitur dan Kreditur

4. Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU)

Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) diatur dalam Pasal 222 UU No.37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan PKPU menjelaskan bahwa upaya hukum yang memberikan hak kepada setiap debitur yang tidak dapat atau diperkirakan tidak dapat melanjutkan pembayaran utang yang sudah jatuh tempo untuk memohon penundaan kewajiban pembayaran utang.⁸⁵

PKPU memiliki dua tahapan yang terbagi menjadi tahap sementara dan tahap tetap. Pada tahap sementara PKPU dapat diberikan untuk jangka waktu maksimum 45 hari, sebelum diselenggarakannya rapat kreditur untuk memberikan kesempatan kepada debitur untuk mempresentasikan rencana perdamaian yang telah diajukannya (diatur dalam Pasal 225 ayat (4) UU Kepailitan dan PKPU Tahun 2004). Sedangkan tahapan tetap PKPU dapat diberikan untuk jangka waktu maksimum 270 hari, apabila pada hari ke 45 atau rapat kreditur belum memberikan pendapat mereka terhadap rencana tersebut (diatur dalam Pasal 228 ayat (6) UU Kepailitan dan PKPU Tahun 2004).⁸⁶

⁸⁵ Annisa Fitria, "Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Sebagai Salah Satu Upaya Debitur Mencegah Kepailitan", Vol.15, Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul, *Lex Jurnalica*, Jakarta, 2018, hlm.20

⁸⁶ *Ibid.*, hlm.22

5. Prinsip dalam Kepailitan

Prinsip umum dalam kepailitan dapat diuraikan menjadi 9 (sembilan) merujuk pada UU Kepailitan dan PKPU yang berlaku di Indonesia sebagai berikut:⁸⁷

a. Prinsip *Concursus Creditorium*

Prinsip *Concursus Creditorium* menjadi pembatas yang tegas antara utang yang tidak dibayar yang dapat dituntut pembayarannya melalui mekanisme kepailitan, dengan tuntutan pembayaran utang melalui gugatan perdata dengan dasar wanprestasi atau perbuatan melawan hukum.

b. Prinsip Insolven

Kondisi tersebut sudah dalam keadaan tidak sanggup untuk membayar atau insolven. Keadaan insolven bukan syarat untuk dapat dipailitkan akan tetapi sebagai syarat untuk melikuidasi harta pailit.

c. Prinsip *Paritas Creditorium*

Prinsip *Paritas Creditorium* berkaitan dengan keseimbangan kepentingan seluruh kreditor untuk mendapatkan pembayaran dari harta pailit.

d. Prinsip *Pari Passu Pro Rata Parte*

Pari pasu bermakna semua kreditor memperoleh pelunasan utang tanpa ada yang didahulukan (*equal sharing*). Sedangkan *Pro Rata Parte* bermakna perolehan yang proporsional, yaitu jumlah yang diterima

⁸⁷Elyta Ras Ginting, *Hukum Kepailitan (TeoriKepailitan)*, Sinar Grafika, Cetakan Pertama, Jakarta, 2018, hlm.52-65

kreditor dihitung berdasarkan besarnya piutang masing-masing dibandingkan dengan piutang secara keseluruhan terhadap harta kekayaan debitor. Prinsip ini bersumber dalam norma yang diatur Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara, yang mengatur tingkat kedudukan para kreditor dengan tingkat pembayaran pada masing-masing golongan kreditor.

e. Prinsip *Debt Collection*

Prinsip *debt collection* bersama-sama dengan *concursum creditorum* menjadi penanda untuk membedakan mana tuntutan pembayaran utang yang dapat dilakukan dengan gugatan perdata (wanprestasi atau perbuatan melawan hukum) dengan tuntutan pembayaran utang yang harus dilakukan dengan permohonan pailit.

f. Utang Sudah Jatuh Tempo dan Dapat Dibayar

Dalam Pasal 1335 dan 1337 KUHPerdara mengatur bahwa perikatan yang tidak mengandung cacat hukum atau yang tidak dilakukan secara melawan hukum yang dapat dipenuhi pelaksanaannya. Kedua ketentuan ini menjadi hal utama bagi setiap perikatan yang dilakukan agar para pihak tidak sepakat melakukan perikatan yang melanggar peraturan yang berlaku, ketertiban umum dan agar setiap perikatan didasarkan pada itikad baik.

g. Debitor Kehilangan Hak Mengurus Harta Bendanya

Dalam keadaan insolven atau tidak mampu membayar mengindikasikan bahwa debitor sudah tidak mampu untuk mengurus harta dan bisnisnya..

h. Prinsip Transparansi

Pada Pasal 185 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU menganut prinsip penjualan secara umum atas harta pailit. Namun penjualan secara umum tidak menjadi cara mutlak dan satu-satunya cara yang dapat ditempuh oleh kurator. Dalam hal-hal tertentu, misalnya jika cara penjualan di muka umum tidak tercapai, maka kurator dapat menjual secara di bawah tangan dengan izin hakim Pengawas.

i. Prinsip *Separate Legal Personality*

Dalam Pasal 24 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU bahwa kepailitan debitor hanya mempengaruhi haknya untuk mengelola dan mengurus harta bendanya, namun tidak mempengaruhi hak-hak personalnya.

6. Kepailitan Dalam Islam

Dalam bahasa Arab, kata pailit merupakan terjemahan dari kata “*falasa*” (sebagai kata kerja), “*fulus*” (bentuk kata masdar atau infinitive). Seseorang dapat dikatakan pailit apabila sebelumnya orang tersebut memiliki uang/kekayaan yang banyak tetapi kemudian habis. Jika lafal “*falasa*” dirubah menjadi “*alfanasa*” (lam diganti dengan nun), berarti “kefakiran yang sangat”. Pada hakikatnya pailit adalah perubahan kondisi seseorang yang semula sangat berkecukupan mampu menjalani kehidupan dengan mudah menjadi kesulitan karena tidak lagi memiliki kekayaan harta, dan hakim menetapkannya sebagai orang yang pailit.⁸⁸

Keputusan hakim kepada seseorang yang jatuh pailit disebut dengan *taflīs*, menurut definisi Ulama fikih *taflīs* adalah “Keputusan hakim yang melarang

⁸⁸Siti Anisah, *Perlindungan Kepentingan Kreditor dan Debito Dalam Hukum Kepailitan di Indonesia*, Total Media, Yogyakarta, 2008, hlm.409

seorang bertindak atas hartanya". Dalam hal tersebut para pemilik piutang meminta kepada hakim agar orang tersebut (pihak berutang) dinyatakan pailit oleh Hakim. Oleh karena itu dari definisi di atas *taflīs* merupakan keputusan hakim kepada si berutang sebagai orang yang bangkrut yang menyebabkan si berutang dilarang untuk melakukan tindakan hukum terhadap sisa harta kekayaannya.⁸⁹

⁸⁹ M Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm.195

BAB III

ANALISA YURIDIS AKIBAT HUKUM *DEVELOPER* YANG TIDAK MELAKUKAN *BUYBACK GUARANTEE* DAN *DEVELOPER* PAILIT

A. Akibat Hukum Dari Tindakan Pihak *Developer* Perumahan Yang Tidak Melakukan *Buyback Guarantee*

Developer perumahan merupakan pelaku usaha yang mengembangkan sebuah area atau kawasan dengan membangun sebuah hunian tempat tinggal berupa rumah maupun apartemen. *developer* perumahan biasanya membangun perumahan yang mewah agar mendapatkan keuntungan yang besar, tetapi tidak sedikit *developer* perumahan juga membangun perumahan dengan skala yang sederhana untuk memikat masyarakat berpenghasilan rendah yang mendapatkan pembeli serta membalikkan modal dengan cepat. Sebelum *developer* melakukan pembangunan perumahan, *developer* harus menentukan lokasi atau lahan yang strategis atau tepat untuk dilakukannya pembangunan perumahan yang layak, sehat, aman dan teratur agar daya tarik masyarakat untuk membeli sebuah properti juga meningkat dan juga dicocokkan dengan harga yang ditetapkan telah sesuai dengan lokasi lahan. Calon konsumen yang hendak membeli sebuah unit rumah biasanya juga memerlukan informasi data perumahan untuk mengetahui kelayakan perumahan yang akan dijadikan tempat tinggal.

Selain faktor lahan maupun pencocokan harga, *developer* perumahan juga memerlukan perizinan dari pemerintah untuk dibantunya penyediaan sarana dan prasarana sebagai penunjang terbentuknya perumahan. Perizinan pemerintah ini

juga termasuk faktor terpenting untuk dilakukannya proses pengembangan perumahan, hal ini juga berdampak apabila *developer* perumahan tidak mendapatkan perizinan dari pemerintah maka *developer* tidak dapat melanjutkan pembangunan perumahan di area lahan atau lokasi yang telah direncanakan tersebut. Setelah proses penentuan lahan atau lokasi pembangunan serta telah mendapatkan perizinan dari pemerintah, pihak *developer* perumahan dapat melakukan proses pembangunan perumahan dan juga dapat melakukan transaksi jual beli kepada masyarakat. pihak *developer* perumahan dalam melakukan transaksi jual beli suatu unit rumah dengan pembayaran secara tunai maupun kredit. Salahsatu lembaga yang memberikan kredit atas perumahan yaitu pihak perbankan.

Pihak *developer* memerlukan pihak perbankan untuk dilakukannya kerjasama dalam penawaran kredit rumah. Perbankan dalam hal ini menawarkan fasilitas berbagai jenis, syarat, dan ketentuan untuk pembelian unit rumah secara kredit. Dengan adanya penawaran dari pihak perbankan atas pengajuan kredit rumah, masyarakat sebagian besar dapat memiliki rumah. Sistem kredit rumah ini hanya cukup membayar uang muka yang tidak terlalu besar dengan syarat tetap harus membayar cicilan dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan penawaran yang diberikan oleh perbankan.

Pihak perbankan bahwasanya tidak serta merta langsung menyetujui calon pembeli melalui kredit atas rumah. Biasanya pihak perbankan memerlukan sebuah perhitungan berupa layak atau tidaknya calon debitur dengan langkah-langkah analisis berupa melihat watak calon debitur, kemampuan calon debitur dalam

membayarkan utang, posisi modal, agunan, dan prospek usaha yang diajukan calon debitur untuk dapat diberikan fasilitas kredit. Sesuai dengan Pasal 8 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang dijelaskan bahwa “Bank wajib mempunyai keyakinan berupa analisis yang mendalam atas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang telah diperjanjikan”. Calon debitur yang dianggap lulus dalam tahap penilaian perbankan akan mendapatkan fasilitas kredit yang akan dituangkan dalam Perjanjian Kredit secara tertulis antara debitur dan kreditur, Perjanjian Kredit ini dianggap sebagai kepastian hukum antara kedua belah pihak.

Pada dasarnya, rumah merupakan sebuah kebutuhan hidup bagi masyarakat. Adanya *developer* perumahan dalam membangun sebuah perumahan yang telah dibantu pemerintah untuk mempermudah memberikan tempat tinggal bagi masyarakat. Dengan seiring meningkatnya minat masyarakat untuk membeli sebuah rumah, *developer* perumahan mempermudah bagi masyarakat untuk membeli rumah melalui pembayaran secara tunai maupun sistem kredit melalui kerja sama dengan pihak perbankan. Kegiatan jual beli ini akan dituangkan dalam sebuah akta perjanjian. Dalam Pasal 1313 KUHPerdara menjelaskan arti perjanjian yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.⁹⁰ Dengan melihat penjelasan tersebut, maka dalam jual beli rumah ini akan timbul sebuah perikatan yang mengakibatkan

⁹⁰ Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari, *Perlindungan Hukum bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, Jakad Media, Surabaya, 2020, hlm.19

terbentuknya perjanjian yang mengikat antara pihak PT. Pelangi Putera Mandiri (*developer* perumahan) sebagai penjual dengan konsumen sebagai pembeli.

Dalam pelaksanaan sebuah perjanjian terdapat beberapa asas-asas yang terdapat dalam hukum perjanjian berupa:⁹¹

a. Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*)

Bahwa dalam membuat sebuah perjanjian, para pihak secara hukum dalam keadaan bebas untuk melakukan hal-hal apa saja yang diuraikan dalam perjanjian tersebut. Tetapi, apabila para pihak telah bertandatangan di perjanjian tersebut, maka para pihak secara tidak langsung telah terikat dan tidak lagi bebas untuk melakukan apa saja yang telah dituangkan dalam perjanjian tersebut.

b. Asas *Pacta Sunt Servanda* (Perjanjian berlaku sebagai undang-undang)

Asas ini terdapat pada ketentuan pasal 1338 KUHPerduta. Secara harfiah, pengertian dari *pacta sunt servanda* berarti perjanjian yang telah mengikat dan secara sah berlaku sesuai dengan undang-undang.

c. asas *obligatoir*

asas yang bersifat *obligatoir* merupakan setelah terjadinya sah sebuah perjanjian maka perjanjian tersebut dikatakan telah mengikat, akan tetapi mengikat dalam hal sebatas memunculkan hak dan kewajiban (belum memindahkan hak). Oleh sebab itu, objek perjanjian tersebut belum dapat berpindah menjadi hak orang lain.

d. Asas itikad baik

⁹¹Osgar S. Matompo dan Moh. Nafri Harun, *Pengantar Hukum Perdata, Loc.Cit*

Asas ini berhubungan dengan suatu pelaksanaan perjanjian. Asas ini menjelaskan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik dan mengandung makna bahwa pelaksanaan dari suatu perjanjian harus berjalan dengan mengedepankan norma-norma kepatutan dan keadilan.

Suatu perjanjian akan dikatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat sahnya sebuah perjanjian yang telah tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:⁹²

a. Kesepakatan para pihak yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan yang dapat diartikan sebagai bentuk kesesuaian kepentingan antara satu orang atau lebih dengan orang lain, dan kesesuaian itu dapat dilihat dari pernyataan seseorang dan dapat diketahui dalam 5 kesesuaian pernyataan kepentingan yaitu:

- 1) Menggunakan bahasa yang sempurna dalam bentuk tulisan
- 2) Menggunakan bahasa yang sempurna dalam bentuk lisan
- 3) Apabila tidak menggunakan bahasa yang sempurna tidak masalah apabila pihak lawan dapat menerima. Hal ini dikarenakan masih banyak orang yang menggunakan bahasa tidak sempurna namun lawan bicaranya masih dapat mengerti.
- 4) Tidak masalah menggunakan bahasa isyarat apabila lawan dapat menerima
- 5) Tidak masalah apabila diam jika lawan bicara dapat memahami dan dapat menerima.

⁹² Subekti, *Hukum Perjanjian, Loc.Cit*

Namun pada kenyataannya, dalam pembuatan perjanjian para pihak lebih sering memakai bahasa yang sempurna baik dengan lisan maupun dengan tertulis, dan pembuatan perjanjian secara tertulis memiliki tujuan agar apabila suatu hari terjadi sengketa maka perjanjian tersebut dapat dijadikan alat bukti yang sempurna.⁹³

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan seseorang dalam bertindak adalah ketika seseorang memiliki kemampuan untuk melaksanakan suatu perbuatan hukum. Kemampuan tersebut dapat diartikan bahwa orang tersebut mempunyai wewenang untuk melaksanakan perbuatan hukum dan orang tersebut sudah dewasa sehingga orang tersebut dapat dikatakan cakap hukum. Dewasa adalah ketika seseorang mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin, sehingga dapat dikategorikan orang yang tidak cakap hukum adalah:

Anak yang belum berumur 21 tahun atau disebut sebagai anak dibawah umur, hal ini dikarenakan anak-anak yang belum berusia 21 tahun dianggap belum cakap hukum untuk melakukan suatu perjanjian.

Orang yang ditempatkan dalam kondisi yang khusus, hal ini apabila seseorang secara umur telah dewasa tetapi karena keadaan mental yang dianggap kurang sempurna maka dapat dianggap sama dengan orang yang belum dewasa. Seseorang dikatakan berada dibawah pengampuan atau memiliki kondisi mental yang membutuhkan perhatian khusus

⁹³ Salim HS, *Hukum Perjanjian Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian*, Loc.Cit

seperti keadaan sakit jiwa serta daya berpikir yang rendah diatur lebih lanjut dalam pasal 433 KUHPerdara.⁹⁴

c. Suatu pokok persoalan tertentu (Objek)

Dalam membuat suatu perjanjian, maka objek perjanjian harus jelas adanya dan benar-benar nyata. Objek perjanjian dalam pasal 1332 sampai dengan pasal 1334 KUHPerdara dapat dikelompokkan menjadi:

- 1) Objek yang ada dalam perjanjian harus jelas dan dapat dihitung;
- 2) Objek tersebut dapat diperjualbelikan, barang yang berfungsi untuk kepentingan umum tidak dapat diperjualbelikan.⁹⁵

d. Suatu sebab yang tidak terlarang/kausa yang halal

Sesuatu hal yang halal dan tidak ditentang oleh undang-undang, mengandung nilai-nilai kesopanan serta ketertiban umum sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdara. Sehingga perjanjian yang dibuat diperbolehkan menurut undang-undang.⁹⁶

Suatu perjanjian yang telah lahir dan sah akan munculnya sebuah prestasi. Dalam Pasal 1234 KUH Perdata dijelaskan mengenai pengertian prestasi adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan yaitu berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. Pemenuhan prestasi berhubungan dengan kedua belah pihak, pihak yang pertama menuntut sesuatu dari pihak lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memberikan sesuatu yang telah diperjanjikan.⁹⁷

⁹⁴ *Ibid.*

⁹⁵ *Ibid.*, hlm.34

⁹⁶ *Ibid.*

⁹⁷ Neng Yani Nurhayani, *Hukum Perdata, Loc.Cit*

Dalam jual beli perumahan, pihak *developer* bekerjasama dengan pihak perbankan dalam pembayaran secara bentuk kredit. Fasilitas yang ditawarkan perbankan berupa Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kredit Pemilikan Rumah merupakan kredit jangka panjang yang diberikan oleh lembaga keuangan (Perbankan) kepada debitur untuk memiliki rumah pada suatu lahan dengan jaminan sertifikat kepemilikan atas rumah dan lahan tersebut. Kredit yang diberikan oleh bank didasarkan atas kepercayaan, sehingga dengan demikian pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan kepada nasabah. Namun tidak mudah untuk mengetahui secara pasti apakah orang yang mengajukan permohonan Kredit Pemilikan Rumah KPR tersebut adalah orang yang dapat dipercaya. Berbagai risiko dalam pemberian kredit dapat menyebabkan tidak dilunasinya kredit ketika tiba saat pelunasan sehingga terjadi kredit macet.⁹⁸

Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berdasarkan perjanjian baku yang isinya telah ditetapkan oleh pihak bank, yang dituangkan dalam konsep janji-janji tertulis yang disusun tanpa membicarakan isinya kepada debitur, kemudian diformulasikan dalam bentuk formulir perjanjian dan sejumlah aturan addendum atau aturan tambahan, sehingga yang terjadi adalah kreditur menyodorkan bentuk perjanjian yang berwujud perihal perjanjian KPR dengan klausul yang telah ditetapkan, terkecuali mengenai judul perjanjian KPR, komparasi atau identitas, dasar hukum, dan kedudukan para pihak yang akan mengadakan perjanjian kredit bank.⁹⁹

⁹⁸R. Juli Moertiono, "Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum", *Loc. Cit*

⁹⁹*Ibid.*

Kredit Perumahan Rakyat (KPR) diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4/POJK.05/2018 Tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan. Dalam Pasal 1 angka 6 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4/POJK.05/2018, Kredit Pemilikan Rumah adalah fasilitas kredit kepemilikan rumah tapak dan/atau rumah susun yang diterbitkan oleh kreditur asal untuk membeli rumah siap huni, termasuk yang dilakukan berdasarkan prinsip syariah. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.¹⁰⁰

Demi mendapatkan kepastian hukum dan mempunyai kekuatan hukum serta pemenuhan hak dan kewajiban, maka bank dalam suatu perjanjian kredit juga meminta kuasa jaminan kepada debitur. Hal tersebut diatur dalam Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”¹⁰¹

Pengikatan jaminan tersebut dilakukan dengan pemberian kuasa oleh debitur kepada kreditur. Dalam hal ini Bank sebagai pemegang Hak Tanggungan, dimana debitur memberi kuasa kepada Pembebanan Hak Tanggungan (SKMHT) yang merupakan alasan bagi pemegang Hak Tanggungan untuk mengajukan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN),

¹⁰⁰Shidqi Archieyevia Maydella Kurniawan, “Kredit Macet dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah”, *Loc.Cit*

¹⁰¹Bernat Panjaitan, “Penyelesaian Kredit Macet dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank”, *Loc.Cit*

yang akhirnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan.¹⁰²

Selain Perjanjian Kredit antara debitur (calon konsumen) dengan kreditur (perbankan), terdapat juga perjanjian kerjasama antara pihak *developer* perumahan dengan pihak perbankan yang bertujuan untuk melakukan kerjasama untuk melakukan transaksi pembayaran jual beli atas lahan perumahan kepada pihak calon konsumen. Dalam perjanjian kerjasama tersebut telah tertuang kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan antara *developer* dan perbankan. Salah satu klausul yang terdapat dalam perjanjian kerjasama ini berupa kewajiban pihak *developer* untuk melaksanakan *Buyback Guarantee*. Kewajiban pihak *developer* atas *Buyback Guarantee* yang dimaksud ialah apabila debitur (pembeli) telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian Kredit rumah dan tidak bisa melanjutkan pembayaran utangnya kepada kreditur (perbankan), maka pihak *developer* berkewajiban untuk melunasi/membayar sisa pokok utang debitur kepada Perbankan. Setelah dilaksanakan *Buyback Guarantee* oleh pihak *developer*, maka lahan atau rumah di atasnya dapat diambil alih kembali pihak *developer*.¹⁰³

Dalam isi perjanjian kerjasama antara *developer* dengan bank terdapat klausul *buyback guarantee*. Pengaturan tentang hak membeli kembali ini terdapat dalam ketentuan Pasal 1519 KUHPdata, yang mengatur bahwa “Penjual mempunyai hak untuk mengambil kembali barang yang telah dijual kepada konsumen dengan penggantian harga asal terhadap konsumen”. Manfaat klausul

¹⁰²*Ibid.*, hlm.2

¹⁰³Wawancara dengan Samsul, Bagian Area KPR (*Collection Mortgage*) Kalimantan Timur, di Balikpapan, 5 Maret 2022.

Buyback Guarantee ini sebagai salahsatu jalan yang dapat ditempuh agar pihak perbankan tidak mengalami resiko kerugian apabila tidak dibayarkannya utang debitur kepada perbankan. Perjanjian kerjasama yang telah dipersetujui kedua belah pihak dianggap sebagai kepastian hukum dan wajib melaksanakan kewajiban-kewajiban yang telah dituangkan pada isi perjanjian tersebut.¹⁰⁴

Dalam hal ini, *developer* yang berkedudukan sebagai penjamin (*borgh*) atas pelunasan utang debitur terhadap bank, mempunyai hak untuk menarik kembali rumah debitur yang telah dijualkan sebelumnya dan bertanggungjawab untuk melunasi seluruh utang debitur terhadap bank, dengan ketentuan bahwa pada saat itu *developer* belum menyelesaikan pembangunan rumah debitur, atau *developer* belum menyerahkan dokumen asli terkait dengan Sertipikat Hak Atas Tanah, dan surat-surat penting lainnya berkaitan dengan kepemilikan rumah kepada bank. Dengan demikian, dalam kondisi tersebut debitur melakukan wanprestasi dengan tidak melunasi utangnya terhadap bank, maka *developer*lah yang berkewajiban untuk menjamin pelunasan utang debitur terhadap bank.¹⁰⁵

Dalam kenyataannya sebuah perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak dan telah tertuang dalam sebuah akta perjanjian tidak berjalan dengan baik, dikarenakan masih sering terjadi tidak terpenuhinya sebuah kewajiban pemenuhan prestasi oleh salah satu pihak yang akan menimbulkan suatu keadaan yang disebut wanprestasi. Pasal 1243 KUHPerdara menjelaskan bahwa wanprestasi bisa dapat

¹⁰⁴ Luh Made Asri Dwi Lestari dan Putu Tuni Cakabawa Landra, "Pengaturan *Buyback Guarantee* Sebagai Jaminan Terkait Prinsip Kehati-Hatian Bank Dalam Kredit Pemilikan Rumah Bagi *Developer*", *Loc.Cit*

¹⁰⁵ I Nyoman Gede Paramartha, Ni Ketut Supasti Darmawan, dan I Nyoman Sumardika, "Perlindungan Hukum Bagi Bank Terkait Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Dengan Pengikatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Disertai Perjanjian Buy Back Guarantee Di Kota Denpasar", *Loc.Cit*

diartikan penggantian biaya ganti rugi dan bunga dikarenakan adanya suatu perikatan yang tidak dipenuhi, maka pihak berhutang akan dinyatakan lalai dalam memenuhi perikatannya, tetapi lalai dalam hal sesuatu yang seharusnya diberikan namun tidak diberikan atau telah diberikan tetapi sudah melewati masa tenggang atau waktu yang telah diberikan.¹⁰⁶

Wanprestasi dapat terjadi dikarenakan adanya kesalahan, kelalaian, dan kesengajaan yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Wanprestasi terdapat unsur kesalahan

Kesalahan yang dimaksud dapat diukur dari unsur objektif dan subjektif dan suatu akibat tersebut dapat diduga atau tidak. Unsur objektif, yaitu apabila dalam kondisi normal akibat tersebut sudah dapat diduga. Sedangkan dalam unsur subjektif yaitu akibat tersebut diduga menurut penilaian seorang ahli.¹⁰⁷

b. Wanprestasi terdapat unsur kesengajaan

Unsur kesengajaan dalam wanprestasi merupakan perbuatan yang dilakukan dengan diketahui dan dikehendaki. Oleh sebab itu, saat terjadinya kesengajaan tidak diperlukan adanya maksud untuk menimbulkan kerugian kepada orang lain, hanya cukup diketahui pelaku dan tetap melakukan perbuatan tersebut.¹⁰⁸

c. Wanprestasi terdapat unsur kelalaian

¹⁰⁶ Ahmad miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan, Loc.Cit*

¹⁰⁷ Yahman, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan, Loc.Cit*

¹⁰⁸ *Ibid.*

unsur kelalaian yang dimaksud merupakan sebuah perbuatan yang dilakukan oleh pelaku dengan didasari mengetahui akan adanya pihak yang dirugikannya. debitur dinyatakan lalai dengan adanya suatu surat perintah, akta sejenis, atau melalui kekuatan dari perikatan yang dibuat sendiri yang menganggap debitur tersebut telah lalai dengan dengan waktu yang telah ditentukan maka hal tersebut bisa dikatakan wanprestasi sesuai dalam ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara.¹⁰⁹

Dalam sebuah perjanjian, apabila terdapat debitur yang telah melakukan wanprestasi wajib mengganti kerugian kepada kreditur. Terhadap tuntutan ganti kerugian, Undang-Undang telah memberikan ketentuan-ketentuan tentang batasan yang boleh dituntut sebagai ganti rugi. Sesuai dengan Pasal 1247 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa si berutang hanya diwajibkan mengganti biaya, rugi dan bunga yang telah nyata, atau sedianya harus dapat diduganya sewaktu perikatan dilahirkan, kecuali jika hal tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan sesuatu tipu daya yang dilakukan olehnya. Selanjutnya perlindungan terhadap debitur atas tuntutan ganti rugi kreditur sebagai hukuman atau sanksi akibat wanprestasi debitur, diatur dalam Pasal 1243 sampai dengan 1252 KUHPerdara.¹¹⁰

Terdapat juga tiga unsur bentuk ganti rugi dalam wanprestasi, yaitu:¹¹¹

a. Biaya

biaya adalah segala pengeluaran atau ongkos yang nyata-nyata sudah dikeluarkan.

b. Rugi

¹⁰⁹ *Ibid.*

¹¹⁰ Dwi Aryanti Ramadhani, "Wanprestasi dan Akibat Hukumnya", *Loc.Cit*

¹¹¹ *Ibid.*

Rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur.

c. Bunga

bunga adalah kerugian berupa kehilangan keuntungan yang sudah diperkirakan atau dihitung oleh kreditur.

Pada kenyataannya tidak semua yang telah direncanakan berjalan dengan baik, hal ini telah terjadi pada Bank Cimb Niaga Cabang Balikpapan berupa telah terjadinya perjanjian kerjasama antara Bank dengan PT. Pelangi Putera Mandiri sebagai *developer* perumahan atas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) didalam perjanjian tersebut terdapat klausul *Buyback Guarantee*. Dalam kasus ini dijelaskan bahwa terdapat debitur (konsumen) yang melakukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan Kreditur (Bank), akan tetapi tidak bisa melanjutkan pembayaran cicilan utang sampai lunas (Wanprestasi) yang mengakibatkan terjadinya kredit macet. Perwakilan dari pihak Bank Cimb Niaga sudah berupaya untuk menghubungi pihak debitur untuk beritikad baik untuk melakukan pelunasan dengan mengirimkan berupa Surat Peringatan (SP) sebanyak 3 (tiga) kali.¹¹²

Setelah pemberian Surat Peringatan (SP) sebanyak tiga kali telah dilakukan dan tidak juga pihak debitur melakukan pelunasan, maka dinyatakan bahwa pihak debitur mengalami kredit macet. Merujuk kembali pada perjanjian kerjasama antara pihak Bank Cimb Niaga dengan Pihak *developer* yang terdapat klausul *buyback guarantee*. Pihak bank mengharuskan pihak PT. Pelangi Putera Mandiri

¹¹² Wawancara dengan Samsul, Bagian Area KPR (*Collection Mortgage*) Kalimantan Timur, di Balikpapan, 5 Maret 2022.

untuk melaksanakan klausul *Buyback Guarantee* untuk melunasi utang yang dilakukan pihak debitur kepada kreditur. Namun Pihak PT. Pelangi Putera Mandiri dalam hal ini juga melakukan hal yang sama Wanprestasi berupa tidak melaksanakan klausul *Buyback Guarantee* yang telah tertuang dalam Perjanjian Kerjasama, mengakibatkan pihak Bank Cimb Niaga mengalami kerugian atas hal ini.¹¹³

Melihat penjelasan-penjelasan diatas, maka pihak PT. Pelangi Putera Mandiri dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi dengan memenuhi unsur-unsur wanprestasi, sebagai berikut:

- a. Terdapat perjanjian yang memenuhi syarat-syarat sahnya

Pasal 1320 KUHPerdara menjelaskan bahwa terdapat empat syarat sahnya sebuah perjanjian. Syarat pertama ialah kesepakatan para pihak yang mengikatkan dirinya. Kesepakatan yang dapat diartikan sebagai bentuk kesesuaian kepentingan antara satu orang atau lebih dengan orang lain. Dalam kasus ini, pihak PT. Pelangi Putera Mandiri sebagai *developer* perumahan melakukan kerjasama dengan pihak Bank Cimb Niaga. Kerjasama yang dilakukan berupa penjualan satuan rumah atas perumahan melalui pembayaran kredit serta kewajiban pihak *developer* perumahan berupa klausul *buyback guarantee*. Kerjasama ini dituang dalam sebuah perjanjian kerjasama berupa akta otentik no. 01 tahun 2015 yang telah dibuat di hadapan notaris dan ppat.

¹¹³ *Ibid.*

Bentuk sebuah perjanjian kerjasama oleh pihak Bank Cimb Niaga dengan PT. Pelangi Putera Mandiri ini termasuk dalam perjanjian tertulis yaitu berupa surat perjanjian kerjasama dengan terdapat tanda tangan oleh kedua belah pihak tersebut. Sesuai dengan asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) bahwa dalam membuat sebuah perjanjian, para pihak secara hukum dalam keadaan bebas untuk melakukan hal-hal apa saja yang diuraikan dalam perjanjian tersebut. Tetapi, apabila para pihak telah bertandatangan di perjanjian tersebut, maka para pihak secara tidak langsung telah terikat dan tidak lagi bebas untuk melakukan apa saja yang telah dituangkan dalam perjanjian tersebut.¹¹⁴

Syarat kedua ialah kecakapan untuk membuat sebuah perikatan. Dalam Pasal Pasal 1330 menjelaskan bahwa kecakapan seseorang dalam bertindak adalah ketika seseorang memiliki kemampuan untuk melaksanakan suatu perbuatan hukum. Kemampuan tersebut dapat diartikan bahwa orang tersebut mempunyai wewenang untuk melaksanakan perbuatan hukum dan orang tersebut sudah dewasa sehingga orang tersebut dapat dikatakan cakap hukum. Dewasa adalah ketika seseorang mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin, sehingga dapat dikategorikan orang yang tidak cakap hukum adalah anak yang belum berumur 21 tahun atau disebut sebagai anak dibawah umur, hal ini dikarenakan anak-anak yang belum berusia 21 tahun dianggap belum

¹¹⁴ Osgar S. Matompo dan Moh. Nafri Harun, *Pengantar Hukum Perdata, Loc.Cit*

cakap hukum untuk melakukan suatu perjanjian.¹¹⁵ Jika dikaitkan dengan kasus diatas, diketahui bahwa perwakilan dari masing-masing pihak yang melakukan sebuah perikatan yang tertuang dalam perjanjian sudah dewasa sehingga cakap hukum karena telah melebihi 21 tahun atau sudah kawin.

Syarat ketiga ialah suatu hal tertentu (objek). Objek perjanjian dalam pasal 1332 sampai dengan pasal 1334 KUHPerdara dapat dikelompokkan menjadi:

- 1) Objek yang ada dalam perjanjian harus jelas dan dapat dihitung;
- 2) Objek tersebut dapat diperjualbelikan, barang yang berfungsi untuk kepentingan umum tidak dapat diperjualbelikan.¹¹⁶

Jika dikaitkan dengan kasus diatas, maka objek perjanjiannya berupa lahan atau rumah dalam perumahan yang ditawarkan oleh PT. Pelangi Putera Mandiri sebagai *developer* perumahan.

Syarat terakhir ialah suatu kausa yang halal. Isi dari suatu perjanjian terdapat sesuatu hal yang halal dan tidak ditentang oleh undang-undang, mengandung nilai-nilai kesopanan serta ketertiban umum sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdara.¹¹⁷ Jika dikaitkan dengan kasus diatas, maka isi dalam perjanjian jual beli rumah terdapat pihak *developer* perumahan yang menghendaki pemberian atas rumah sedangkan nasabah yang membeli rumah menghendaki pemberian uang.

b. Adanya unsur kesalahan, kesengajaan, dan kelalaian

¹¹⁵ *Ibid.*

¹¹⁶ *Ibid.*, hlm.34

¹¹⁷ *Ibid.*

Unsur Kesalahan yang dimaksud dapat diukur dari unsur objektif dan subjektif dan suatu akibat tersebut dapat diduga atau tidak. Unsur objektif, yaitu apabila dalam kondisi normal akibat tersebut sudah dapat diduga. Sedangkan dalam unsur subjektif yaitu akibat tersebut diduga menurut penilaian seorang ahli.¹¹⁸ Seperti pada kasus diatas, maka sesuai dengan isi perjanjian kerjasama antara PT. Pelangi Putera Mandiri dengan Bank Cimb Niaga bahwa telah diketahui kewajiban dari PT. Pelangi Putera Mandiri untuk melaksanakan klausul *Buyback Guarantee* apabila terdapat debitur yang mengalami kredit macet dan pihak Bank Cimb Niaga memiliki hak untuk menuntut pelaksanaan *buyback guarantee* yang dilakukan pihak *developer* perumahan. Akan tetapi, pihak *developer* perumahan melakukan kesalahan berupa tidak melaksanakan klausul *Buyback Guarantee* sesuai dengan yang diperjanjikan.

Unsur kesengajaan dalam wanprestasi merupakan perbuatan yang dilakukan dengan diketahui dan dikehendaki. Oleh sebab itu, saat terjadinya kesengajaan tidak diperlukan adanya maksud untuk menimbulkan kerugian kepada orang lain, hanya cukup diketahui pelaku dan tetap melakukan perbuatan tersebut.¹¹⁹ melihat pada kasus diatas, maka pihak PT. Pelangi Putera Mandiri melakukan kesalahan dengan sengaja, karena dalam perjanjian kerjasama dengan pihak Bank Cimb Niaga sangat jelas disebutkan bahwa terdapat klausul *Buyback*

¹¹⁸ Yahman, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan, Loc.Cit*

¹¹⁹ *Ibid.*

Guarantee yang wajib dilakukan pihak *developer* perumahan apabila terdapat debitur kredit macet dan telah menyetujui perjanjian kerjasama tersebut dengan perjanjian tertulis serta telah ditanda tangani oleh masing-masing perwakilan dari para pihak yang bersangkutan. Akan tetapi, klausul tersebut tidak dilaksanakan oleh pihak *developer* perumahan.

unsur kelalaian yang dimaksud merupakan sebuah perbuatan yang dilakukan oleh pelaku dengan didasari mengetahui akan adanya pihak yang dirugikannya. debitur dinyatakan lalai dengan adanya suatu surat perintah, akta sejenis, atau melalui kekuatan dari perikatan yang dibuat sendiri yang menganggap debitur tersebut telah lalai dengan dengan waktu yang telah ditentukan maka hal tersebut bisa dikatakan wanprestasi sesuai dalam ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara.¹²⁰ Seperti pada kasus diatas, maka PT. Pelangi Putera Mandiri sebagai *developer* perumahan mengetahui akan ada pihak yang dirugikannya atas tidak dilaksanakannya klausul *Buyback Guarantee* dalam isi perjanjian kerjasama dengan pihak Bank Cimb Niaga.

c. Adanya kerugian

Ketentuan dalam Pasal 1246 KUHPerdara menjelaskan mengenai kerugian yang disebabkan dikarenakan tidak dipenuhinya perikatan yang pada umumnya harus diganti dengan kerugian yang dialami oleh penderita dan juga dengan keuntungan yang sekiranya dapat

¹²⁰ *Ibid.*

diharapkannya.¹²¹ Melihat kasus diatas, maka kerugian yang diterima oleh Bank Cimb Niaga atas tidak dilakukannya kewajiban dari pihak *developer* perumahan mengenai klausul *Buyback Guarantee*, apabila terdapat debitur mengalami kredit macet yang telah tertuang dalam perjanjian kerjasama. Kerugian yang ditimbulkan atas salah satu debitur yang melakukan KPR di Bank Cimb Niaga yang telah dinyatakan kredit macet jika ditotal kurang lebih mencapai 490 juta rupiah dengan rincian (sisa cicilan pokok selama 7 tahun sebesar 350 juta rupiah, bunga berupa 5% per tahun yang masih berjalan selama 7 tahun sebesar 17.500.000 rupiah, dan denda berupa 35% dihitung per tahun sebesar 122.500.000 rupiah).

d. Adanya sanksi yang berupa ganti rugi

Terhadap tuntutan ganti kerugian, Undang-Undang telah memberikan ketentuan-ketentuan tentang batasan yang boleh dituntut sebagai ganti rugi. Sesuai dengan Pasal 1247 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa si berutang hanya diwajibkan mengganti biaya, rugi dan bunga yang telah nyata, atau sedianya harus dapat diduganya sewaktu perikatan dilahirkan, kecuali jika hal tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan sesuatu tipu daya yang dilakukan olehnya.¹²² Merujuk pada kasus diatas, maka akibat dari kesalahan, kelalaian, dan kesengajaan dari pihak *developer* perumahan mengenai tidak dilaksanakannya klausul *buyback guarantee* yang tertuang dalam perjanjian kerjasama dengan pihak Bank

¹²¹ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Mandar Maju, Jakarta, 2003, hlm.77

¹²² Dwi Aryanti Ramadhani, "Wanprestasi dan Akibat Hukumnya", *Op.Cit*

Cimb Niaga yang membuat adanya kerugian yang diterima oleh pihak Bank. Pihak Bank yang telah dirugikan tersebut menuntut kembali pihak *developer* untuk membayar yang telah dirugikannya sesuai dengan isi perjanjian kerjasama tersebut. Akan tetapi, hingga akhir pihak *developer* perumahan tidak kunjung membayarkan kerugian yang telah dialami pihak bank.

Dalam pokok wanprestasi terkait seseorang yang telah dinyatakan lalai, terdapat empat hal sebagai berikut:¹²³

1) Sama sekali tidak memenuhi prestasi

Kondisi ini debitur sama sekali tidak melaksanakan atau memenuhi sebuah prestasinya yang menimbulkan sebuah kerugian bagi kreditur. Terkait hal tersebut debitur harus membuktikan ketidakmampuannya dalam pemenuhan prestasi dikarenakan oleh apa, apakah dikarenakan keadaan memaksa (*overmacht*), atau kreditur juga melakukan wanprestasi.

2) Prestasi yang dilakukan tidak sempurna

Kondisi ini berupa seorang debitur telah melaksanakan prestasinya akan tetapi tidak sempurna. Dalam kondisi ini juga debitur harus membuktikan ketidakmampuannya dalam pemenuhan wanprestasi dikarenakan oleh apa, apakah dikarenakan keadaan memaksa (*overmacht*), atau kreditur juga melakukan wanprestasi.

3) Terlambat memenuhi prestasi

¹²³Niru Anita Sinaga dan Nurely Darwis, "Wanprestasi dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian", *Jurnal Manajemen*, Universitas Suryadarma, 2020, hlm.51

Kondisi ini debitur melaksanakan prestasinya tetapi terlambat. Hal ini juga debitur harus membuktikan ketidakmampuannya dalam pemenuhan wanprestasi dikarenakan oleh apa, apakah dikarenakan keadaan memaksa (*overmacht*), atau kreditur juga melakukan wanprestasi.

4) Melakukan hal yang dilarang dalam perjanjian

Kondisi ini berupa seorang debitur melakukan hal yang telah dilarang dalam perjanjiannya.

Berdasarkan penjelasan diatas, maka perbuatan PT. Pelangi Putera Mandiri sebagai *developer* perumahan dikategorikan dalam bentuk tidak terpenuhinya prestasi sama sekali. Hal tersebut dikarenakan PT. Pelangi Putera Mandiri telah mendapatkan teguran serta dihubungi pihak bank untuk melaksanakan prestasinya berupa klausul *buyback guarantee* yang telah tertuang dalam isi perjanjian kerjasama kedua pihak tersebut, akan tetapi pihak PT. Pelangi Putera Mandiri tidak juga melaksanakan sebuah prestasinya tersebut. Terkait hal tidak terpenuhinya sebuah prestasi yang dilakukan PT. Pelangi Putera Mandiri menyebabkan kerugian bagi pihak bank.

Dalam pandangan hukum islam sebuah perjanjian disebut akad yang berasal dari (*al-'aqd*) yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan (*ar-rabt*). Menurut Syamsul Anwar, akad adalah pertemuan antara ijab dan Kabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.¹²⁴

¹²⁴Ubaidullah Muayyad, "Asas-Asas Perjanjian Dalam Hukum Perjanjian Islam", *Loc.Cit.*

Dalam hukum Islam, dari segi kecakapan untuk melakukan akad, manusia dapat terbagi atas tiga bentuk:¹²⁵

- a. Manusia yang tidak dapat melakukan akad apapun, seperti manusia yang cacat jiwa, cacat mental, anak kecil yang belum *mumayyiz* (anak yang belum bisa membedakan sesuatu yang baik dan buruk).
- b. Manusia yang dapat melakukan akad tertentu, seperti anak yang sudah *mumayyiz*, tetapi belum mencapai baligh.
- c. Manusia yang dapat melakukan seluruh akad, yaitu untuk yang telah memenuhi syarat-syarat *mukallaf*.

Dalam hukum islam juga terdapat pengertian Wa'ad berasal dari Bahasa Arab "*al-wa'du*" dalam bentuk jamak disebut "*alwu'ud/alwa'dah*" yang berarti janji (*promise*). Wa'ad merupakan menjadikan seseorang wajib untuk dilakukan kepada orang lain (mengikatkan diri) selama hidupnya dari segi harta atas dasar tolong menolong dan diluar ketentuan akad. Wa'ad merupakan satu prinsip penting dalam sistem muamalah, bahkan status wa'ad menempati kedudukan yang tinggi dalam Islam sehingga seseorang yang mengingkari janji dianggap munafik.¹²⁶

Menurut pendapat mayoritas fukaha dari Hanafiyah, Syafi'iyah, Hanabilah, dan satu pendapat dari Malikiyah yang mengatakan bahwa janji merupakan kewajiban agama (*mulzimun diniyah*) dan bukan kewajiban hukum formal (*ghair*

¹²⁵ Novi Ratna Sari, "Komparasi Syarat Sahnya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam", *Loc.Cit.*

¹²⁶ Eko Arief Cahyono dan Zahrotul Ni'mah, "Wanprestasi Dalam Praktik Giveaway Sebagai Daya Tarik Konsumen Di Instagram Perspektif Hukum Bisnis Islam", *Jurnal Hukum Islam*, Vol.4, Universitas Nadhlatul Ulama (UNU) Sunan Giri Bojonegoro, 2021, hlm.31

mulzim qadhaan) karena *wa'ad* merupakan akad *tabarru'* (kebijakan/kedermawanan) dan akad *tabarru'* tidaklah lazimah (mengikat). Pendapat sebagian ulaman lainnya, diantaranya adalah Ibn Syubrumah (144 H) Ishaq bin Rawahiyah (237 H), Hasan Basri (110 H) dan sebagian pendapat Malikiyah, yang menyatakan bahwa “Janji itu wajib dipenuhi dan mengikat secara hukum”. Hal ini didasarkan kepada firman Allah SWT:¹²⁷

“Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu mengatakan sesuatu yang tidak kamu lakukam. Amat besar kemurkaan di sisi Allah bagi orang yang berkata akan tetapi tidak dilaksanakan”

Wa'ad dapat dinilai mengikat secara hukum apabila dalam wa'ad tersebut dikaitkan dengan suatu sebab atau adanya pemenuhan suatu kewajiban, baik sebab itu disebutkan dalam pernyataan wa'ad atau tidak disebutkan. janji (dapat) mengikat secara hukum apabila janji tersebut memuat pemenuhan suatu kewajiban, dan yang menerima janji telah mengeluarkan pengeluaran biaya (expenses) atas dasar janji tersebut. Sifat mengikat dari janji tersebut, maksudnya wajib dipenuhi atau keharusan adanya kompensasi pembayaran atas kerusakan atau kerugian yang timbul dari janji tersebut.¹²⁸

Setiap perjanjian wajib dilakukan dengan baik dan jujur. serta bersih dari unsur penipuan, pemalsuan, dan pelanggaran. Sehingga praktek muamalah dalam Islam menjadi jalan terang yang jauh dari hal yang cacat setelah dibuatnya suatu perjanjian. Dalam Hukum Islam untuk memenuhi kewajiban memberikan hak

¹²⁷ *Ibid.*

¹²⁸ *Ibid.* hlm. 33

orang lain tergolong perbuatan yang wajib, dimana sebelumnya telah diketahui adanya suatu perjanjian diantara mereka, maka selanjutnya bagi mereka yang melakukan pelanggaran/cidera janji karena tidak melakukan prestasinya, maka dikenakan sanksi kepadanya berupa pembayaran ganti rugi kepada pihak kreditur, dan atau penahanan yang menjadi hak miliknya sebagai suatu jaminan dari sejumlah yang dijanjikannya.¹²⁹

Menurut Hakim bin Hisam dari Nabi saw. Bersabda:

“Dua orang yang berjual beli berhak khiar (tawar menawar) selagi belum berpisah, maka jika mereka berlaku jujur dan berterus terang, diberkahkanlah mereka dalam jual belinya, tetapi jika berbohong dan tidak berterus terang, dihapuskanlah berkah jual beli mereka. Maksud yang terkandung dalam hadis tersebut adalah melarang praktek jual beli yang memiliki kecacatan dikarenakan tidak jujur, cidera janji dan hal-hal lain yang dilarang yang tidak memberikan suatu keuntungan melainkan kemadlaratan”.¹³⁰

Dalam hukum islam terdapat kata *khiyanat* dalam bahasa berupa diberi kepercayaan namun tidak dilaksanakan dengan jujur/ikhlas, dan mengkhianati janji berarti mengingkarinya). Pelaku *khiyanat* disebut *khain* (pengkhianat). Istilah *khiyanat* juga digunakan bagi seseorang yang melanggar atau mengambil hak-hak orang lain, dapat dalam bentuk pembatalan sepihak perjanjian yang dibuatnya, khususnya dalam masalah muamalah. Sementara *nifaaq* atau munafik

¹²⁹Yuni Harlina, “Kajian Hukum Islam Tentang Wanprestasi (Ingkar Janji) Pada Konsumen Yang Tidak Menerima Sertifikat Kepemilikan Pembelian Rumah”, *Loc.Cit.*

¹³⁰*Ibid.*, hlm.14

permasalahan yang dihadapi menyangkut segi keyakinan dan tingkah laku. Dengan demikian, *nifaa* mempunyai arti lebih luas ketimbang khianat. Ini dikarenakan, *khiyanat* itu adalah bagian dari *nifaa*.¹³¹

Berdasarkan penjelasan dalam hukum islam diatas, maka kasus yang telah terjadi pada Bank Cimb Niaga Cabang Balikpapan mengenai perjanjian kerjasama dengan PT. Pelangi Putera Mandiri dengan telah berlangsungnya akad antara kedua belah pihak dan menimbulkan sebuah wanprestasi oleh salah satu pihak sebagaimana mestinya. Pihak Bank Cimb Niaga salahsatu kewajibannya yaitu memenuhi prestasi berupa memberikan penawaran pembayaran rumah melalui sistem KPR sedangkan pihak PT. Pelangi Putera Mandiri salahsatu kewajibannya yaitu adanya klausul *buyback guarantee* (apabila terdapat debitur yang mengalami kredit macet dan pihak PT. Pelangi Putera Mandiri sebagai *developer* perumahan harus membayar atau melanjutkan sisa utang debitur tersebut). Sebuah prestasi dalam hukum islam disebut *Wa'ad* (janji). Akan tetapi, pihak PT. Pelangi Putera Mandiri tidak melakukan/memenuhi prestasinya berupa klausul *Buyback Guarantee*.

Dalam penerapan hukum islam, tindakan yang dilakukan pihak PT. Pelangi Putera Mandiri berupa tidak memenuhi prestasinya disebut *khiyanat*. Dalam hal ini pihak Bank Cimb Niaga memberikan kepercayaannya kepada PT. Pelangi Putera Mandiri untuk dilakukannya kerjasama yang dituangkan pada sebuah perjanjian kerjasama yang mana dalam isi perjanjian tersebut terdapat kewajiban PT. Pelangi Putera Mandiri untuk melaksanakan klausul *buyback guarantee*.

¹³¹ Eko Arief Cahyono dan Zahrotul Ni'mah, "Wanprestasi Dalam Praktik Giveaway Sebagai Daya Tarik Konsumen Di Instagram Perspektif Hukum Bisnis Islam", *Op.Cit.*, hlm.35

Akan tetapi, kepercayaan yang telah diberikan tidak dilaksanakan dengan jujur dan mengingkari janjinya.

Dalam hukum islam terdapat asas-asas dalam sebuah akad perjanjian. Salah satu asas yaitu asas tertulis (*al-qitabah*) yang dijelaskan dalam Al-Qur'an surat al-Baqarah ayat 282-283 yang dapat dipahami bahwa Allah SWT menganjurkan kepada manusia agar suatu perjanjian dilakukan secara tertulis, dihadiri para saksi dan diberikan tanggung jawab individu yang melakukan perjanjian dan yang menjadi saksi tersebut. Serta asas kejujuran dan kebenaran (*As-Sidiq*) yaitu suatu perjanjian dapat dikatakan benar apabila memiliki manfaat bagi para pihak yang melakukan perjanjian dan bagi masyarakat dan lingkungannya. Sedangkan perjanjian yang mendatangkan madharat dilarang.¹³²

Pihak PT. Pelangi Putera Mandiri harus bertanggung jawab atas tindakan yang telah dilakukannya yang dianggap merugikan pihak lain berupa adanya ganti rugi. Dalam hukum islam mengenal istilah *daman* yaitu tanggungjawab dimana hubungan para pihak wajib bertanggungjawab dalam perikatan. Pelaksanaan akad ini diwujudkan untuk perlindungan hukum bagi pihak-pihak, apabila salah satunya lalai akan kewajiban. Maka, unsur pokok tanggungjawab akad yakni perbuatan ingkar janji dipersalahkan, ingkar janji ditimbulkan ada kerugian kreditur dan kerugian kreditur disebabkan akibat perbuatan ingkar janji debitur.¹³³

¹³²Dahrul Muftadin, "Dasar-Dasar Hukum Perjanjian Syariah dan Penerapannya Dalam Transaksi syariah", *Loc.Cit.*

¹³³Eko Arief Cahyono dan Zahrotul Ni'mah, "Wanprestasi Dalam Praktik Giveaway Sebagai Daya Tarik Konsumen Di Instagram Perspektif Hukum Bisnis Islam", *Op.Cit.*, hlm.35

Berdasarkan analisis diatas, maka akibat hukum dari tindakan pihak *developer* perumahan yang tidak melakukan *buyback guarantee* adalah pihak PT. Pelangi Putera Mandiri yang wajib untuk memberikan ganti kerugian kepada pihak Bank Cimb Niaga. Pihak PT. Pelangi Putera Mandiri dinyatakan melakukan wanprestasi karena telah memenuhi unsur-unsur wanprestasi. Sesuai dengan Pasal 1247 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa si berutang hanya diwajibkan mengganti biaya, rugi dan bunga yang telah nyata, atau sedianya harus dapat diduga sewaktu perikatan dilahirkan, kecuali jika hal tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan sesuatu tipu daya yang dilakukan olehnya. Wanprestasi karena kelalaian berupa pihak PT. Pelangi Putera Mandiri sebagai *developer* perumahan mengetahui akan ada pihak yang dirugikannya atas tidak dilaksanakannya klausul *buyback guarantee* dalam isi perjanjian kerjasama dengan pihak Bank Cimb Niaga sehingga menimbulkan kerugian.

B. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Konsumen Akibat *Developer* Perumahan yang Pailit

Kegiatan bisnis yang sering kita jumpai pada sekarang ini yang berbentuk badan hukum adalah perusahaan pengembang perumahan, yang disebut dengan pengembang properti atau *property developer* yang melakukan pembangunan terutama di bidang rumah. Pemenuhan kebutuhan akan perumahan merupakan hak setiap individu yang sepenuhnya menjadi tanggungjawab masing-masing individu. Sebagian orang beranggapan bahwa belum lengkap kehidupan seseorang

apabila belum mempunyai rumah atas nama diri sendiri. Tujuan ini menjadi harapan ideal dari setiap individu konsumen perumahan.¹³⁴

Dalam kemajuan teknologi dan informasi ini dapat mempengaruhi pertumbuhan ekonomi pada masyarakat berupa seluruh bahan pangan maupun bahan bangunan ikut melonjak tinggi, sehingga harga rumah menjadi sangat tinggi. Hal tersebut menjadikan masyarakat untuk mengurungkan keinginan mempunyai rumah yang ideal atau keadaan layak dengan lingkungan sehat, aman, dan harmonis.¹³⁵

Melihat keinginan masyarakat untuk memiliki rumah dengan ini pemerintah bersama dengan perusahaan properti, dan bank melakukan berbagai cara untuk dapat mewujudkan impian dari masyarakat yaitu menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga yang terjangkau terutama oleh golongan masyarakat yang tidak mampu membeli rumah secara tunai yang akan membeli rumah tersebut secara kredit melalui lembaga perbankan melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah atau juga disebut KPR.¹³⁶

Dalam seiringnya pemasaran dan penjualan yang dilakukan oleh *developer* perumahan, tidak sedikit yang berjalan dengan baik ataupun sesuai dengan rencana. Terdapat juga *developer* perumahan yang mengalami kendala-kendala yang menghambat pembangunan seperti mengalami masalah keuangan, atau

¹³⁴ Tri Rahmat Habiby, "Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nasabah Dalam Meminjam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Studi Kasus Di Kota Malang", *Op.Cit*, hlm.5

¹³⁵ Andalusia, "Tanggung Jawab Developer Terhadap Konsumen Pada Akad Kredit Dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Sumatera Barat", *Jurnal UNES LAW*, Universitas Andalas, 2023, hlm.3993

¹³⁶Wiranti, Zahrudin Hodsay dan Chandra Kurniawan, "Analisis Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Pencegahan Kredit Macet Pada PT. Bank Sumsel Babel Pusat", *Op.Cit*, hlm.114

terdapat utang yang belum dibayarkan sebelum menyelesaikan pembangunan perumahan. Salahsatu faktor yang sering terjadi pada perusahaan *developer* perumahan berupa perputaran uang, pemilik perusahaan *developer* perumahan memiliki usaha lain yang tidak berjalan dengan lancar yang mengakibatkan perusahaan mengalami kemunduran, ataupun perusahaan tidak dapat membayar tagihan-tagihan perusahaan yang sudah waktunya jatuh tempo seperti pinjaman pada bank, jasa konstruksi, pekerja, dan lain-lain). Hal ini mengakibatkan perusahaan harus menyelesaikan masalah tersebut dan langkah yang diambil berupa proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) atau bahkan perusahaan mencapai pailit.¹³⁷

Hal tersebut dialami oleh PT. Pelangi Putera Mandiri sebagai *developer* perumahan di kota Balikpapan. Pada awalnya, PT. Pelangi Putera Mandiri melakukan kerjasama dengan pihak Bank Cimb Niaga untuk dilakukan proses kredit dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Setelah berjalannya pemasaran dan penjualan rumah tersebut, pihak *developer* perumahan mengalami kemunduran berupa terdapat utang yang tidak dapat dibayarkan kepada pengusaha kontraktor pembangunan rumah dan ruko. Hal ini membuat pengusaha kontraktor pembangunan rumah dan ruko tersebut merasa dirugikan dan membawa hal ini ke ranah hukum. Kasus ini telah dibawa ke ranah hukum dan telah dijatuhkan putusan oleh Pengadilan Negeri Niaga Surabaya nomor 67/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby pada tanggal 06 Februari 2020. Dalam putusan tersebut dinyatakan bahwa:

¹³⁷ Elsa Mellinda Saputri, Waspiah, dan Ridwan Arifin, “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Hal Pengembang (Developer) Dinyatakan Pailit”, *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol.2, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, 2019, hlm.153

- a. Menyatakan PT. Pelangi Putera Mandiri dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya;
- b. Menunjuk Hakim Pengawas dan Kurator oleh Pengadilan Negeri Niaga Surabaya;
- c. Menetapkan biaya kepailitan dan imbalan jasa bagi kurator akan ditetapkan kemudian setelah kepailitan berakhir;
- d. Membebaskan biaya permohonan PKPU kepada PT. Pelangi Putera Mandiri yang diperhitungkan sebesar Rp. 4.285.000,00 (Empat Juta Dua Ratus Delapan Puluh Lima Ribu Rupiah).¹³⁸

Sesuai dengan Keputusan Presiden Nomor 97 Tahun 1999 Pasal 2 ayat (3) menjelaskan bahwa “Daerah hukum Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya meliputi wilayah Propinsi yang Jawa Timur, Kalimantan Selatan, Kalimantan Tengah, Kalimantan Timur, Bali, Nusa Tenggara Barat, Nusa Tenggara Timur dan Timor Timur”. Maka Pengadilan Negeri Niaga Surabaya berhak memutus perkara yang berada di wilayah Kalimantan Timur termasuk di kota Balikpapan.¹³⁹

Lahirnya UU Kepailitan dan PKPU dapat memberikan solusi atas masalah kepailitan yang bisa diambil para pihak dengan harapan masalah dapat diatasi. Solusi yang diberikan mengedepankan kepentingan masyarakat. Kepailitan yang terjadi menimbulkan perlindungan-perlindungan hukum kepada kreditur maupun debitur. Pasal 45 ayat (2) UU Perlindungan Konsumen menjelaskan bahwa dalam hal pihak konsumen atas pailitnya perusahaan dapat ditempuh melalui jalur

¹³⁸Putusan Pengadilan Negeri Niaga Surabaya No.67/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby.,
Loc.Cit

¹³⁹*Ibid.* hlm.9

litigasi yaitu melalui pengadilan atau jalur non litigasi (diluar pengadilan). Melalui jalur litigasi (melalui pengadilan) ini merupakan Pengadilan Negeri (PN) yang berhak mengadili hingga putusan. Sedangkan jalur non litigasi merupakan langkah yang dapat diambil untuk menyelesaikan perkara dengan adanya mediasi, konsolidasi, dan arbitrase (putusan final dan mengikat).¹⁴⁰

Pengertian kepailitan menurut UU No.37 Tahun 2007 Tentang Kepailitan adalah “Sita umum atas semua kekayaan debitor pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan hakim pengawas. Syarat untuk dijatuhkan kepailitan dapat dijelaskan dalam Pasal 2 ayat (1) UU No.4 Tahun 1998 Tentang Kepailitan bahwa “debitor yang mempunyai dua atau lebih kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih dalam putusan pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih kreditornya”.

Dalam hal diaturnya perlindungan untuk konsumen terkait *developer* sudah dinyatakan pailit ini tidak serta merta konsumen mendapatkan haknya seutuhnya dengan Cuma-Cuma, akan tetapi pihak konsumen juga harus memiliki kesadaran, kemampuan dan kemandirian untuk melaporkan kepada kurator bahwa hak yang dimiliki konsumen tersebut belum diberikan. Kurator bertugas sebagai yang melakukan pengurusan dan pemberesan harta pailit. Hasil dari pengurusan dan pemberesan harta pailit ini nantinya akan didistribusikan kepada kreditur pemegang hak tersebut.¹⁴¹

¹⁴⁰ Elsa Mellinda Saputri, Waspiah, dan Ridwan Arifin, “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Hal Pengembang (Developer) Dinyatakan Pailit”, Op.Cit, hlm.157

¹⁴¹ Elyta Ras Ginting, *Hukum Kepailitan Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit*, Sinar Grafika, Cetakan Pertama, Jakarta, 2019, hlm.134

Pasal 1 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU menjelaskan bahwa kepailitan sebagai sita umum semua kekayaan debitur pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh kurator dibawah pengawasan hakim pengawas. Sita umum yang dimaksud ialah semua harta kekayaan debitur pailit. Kebendaan yang dimiliki oleh debitur menjadi jaminan bersama para kreditur yang sesuai dengan prinsip keseimbangan (*pari passu pro rata parte*) bahwa debitur yang tidak dapat membayar piutangnya, maka kreditur dapat melakukan pelelangan atas kebendaan harta kekayaan debitur.¹⁴²

Melihat penjelasan-penjelasan diatas, maka pihak PT. Pelangi Putera Mandiri telah dinyatakan pailit dengan memenuhi syarat pailit beserta prosedurnya, sebagai berikut:

a. Terpenuhinya syarat pailit

Sesuai dengan Pasal 2 ayat (1) UU No.4 Tahun 1998 Tentang Kepailitan bahwa “debitur yang mempunyai dua atau lebih kreditur dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih dalam putusan pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih kreditornya”. Melihat pada kasus ini, maka PT. Pelangi Putera Mandiri mempunyai dua atau lebih kreditur, beberapa kreditur tersebut ialah pihak bank sebagai pemberi fasilitas kredit, pihak konsumen atas pembelian salahsatu unit perumahan yang dibangun oleh pihak *developer*, serta pengusaha kontraktor pembangunan rumah dan ruko dan terdapat utang yang tidak

¹⁴²Immanuel Armani, “Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Dalam Kepailitan Pengembang Rumah Susun”, *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, Vol.1 Universitas Airlangga, Surabaya, 2018, hlm.75

dapat dibayarkan (telah jatuh tempo) kepada pengusaha kontraktor pembangunan rumah dan ruko. Hal ini membuat pengusaha kontraktor pembangunan rumah dan ruko tersebut merasa dirugikan dan membawa hal ini ke ranah hukum (pengadilan).

- b. Terdapat pihak-pihak dalam proses pailit dan pihak yang mengajukan permohonan pailit

Dalam proses kepailitan terdapat pihak-pihak yang ikut terlibat sejak permohonan pailit diajukan ke pengadilan sampai terjadinya pemberesan harta pailit telah dilakukan (masing-masing piutang kreditor mendapatkan pelunasan). UU No.4 Tahun 1998 Tentang Kepailitan menjelaskan ketentuan pihak-pihak yang dapat mengajukan permohonan kepailitan ke Pengadilan Negeri, yaitu:¹⁴³

- 1) Debitur sendiri
- 2) Kreditur
- 3) Hakim Niaga

Majelis Hakim Pengadilan Niaga di Pengadilan Negeri merupakan pihak yang berwenang untuk menjatuhkan putusan pailit kepada debitur. Dalam putusannya tersebut, Majelis Hakim Niaga tidak hanya memberikan pernyataan pailit namun juga menunjuk Hakim Pengawas dan Kurator.

- 4) Hakim Pengawas

¹⁴³Rahayu hartini, *Hukum Kepailitan, Op.Cit*, hlm.31-32

Hakim Pengawas bertugas sebagai mengawasi pengurusan dan pemberesan harta pailit.

5) Kurator

Kurator bertugas sebagai yang melakukan pengurusan dan pemberesan harta pailit.

6) Bank Indonesia (BI)

Bank Indonesia termasuk apabila debiturnya berasal dari perbankan.

7) Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam)

Bapepam termasuk apabila debiturnya berasal dari perusahaan efek.

Terdapat juga syarat yang harus dipenuhi oleh pihak kreditur untuk mengajukan permohonan, sebagai berikut:¹⁴⁴

- 1) Surat permohonan bermaterai yang ditujukan kepada ketua Pengadilan Negeri/Pengadilan Niaga
- 2) Izin pengacara/Kartu pengacara
- 3) Surat Kuasa Khusus
- 4) Akta Pendaftaran Perusahaan/Yayasan/Asosiasi yang dilegalisir oleh Kantor Perdagangan paling lambat 1 (satu) minggu sebelum permohonan didaftarkan.
- 5) Surat perjanjian utang atau bukti lainnya yang menyatakan adanya utang
- 6) Perincian utang yang tidak terbayar
- 7) Nama serta alamat masing-masing kreditur/debitur

¹⁴⁴ *Ibid.*, hlm.60

Melihat pada kasus diatas, maka pihak yang mengajukan permohonan kepailitan ialah kreditur yaitu pihak pengusaha kontraktor pembangunan rumah dan ruko yang menuntut pembayaran utang yang telah jatuh tempo kepada pihak PT. Pelangi Putera Mandiri sebagai *developer* perumahan dan telah dibawa ke ranah pengadilan.

c. Langkah yang dapat diambil pihak debitur pailit

Langkah yang diambil berupa Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) diatur dalam Pasal 222 UU No.37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan PKPU menjelaskan bahwa upaya hukum yang memberikan hak kepada setiap debitur yang tidak dapat atau diperkirakan tidak dapat melanjutkan pembayaran utang yang sudah jatuh tempo untuk memohon penundaan kewajiban pembayaran utang.¹⁴⁵

PKPU memiliki dua tahapan yang terbagi menjadi tahap sementara dan tahap tetap. Pada tahap sementara PKPU dapat diberikan untuk jangka waktu maksimum 45 hari, sebelum diselenggarakannya rapat kreditur untuk memberikan kesempatan kepada debitur untuk mempresentasikan rencana perdamaian yang telah diajukannya (diatur dalam Pasal 225 ayat (4) UU Kepailitan dan PKPU Tahun 2004). Sedangkan tahapan tetap PKPU dapat diberikan untuk jangka waktu maksimum 270 hari, apabila pada hari ke 45 atau rapat kreditur belum memberikan pendapat mereka

¹⁴⁵ Annisa Fitria, "Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Sebagai Salah Satu Upaya Debitur Mencegah Kepailitan", *Loc.Cit.*

terhadap rencana tersebut (diatur dalam Pasal 228 ayat (6) UU Kepailitan dan PKPU Tahun 2004).¹⁴⁶

Melihat pada kasus diatas tersebut, maka Majelis hakim pengadilan niaga telah memberikan putusan berupa menerima dan mengabulkan permohonan pernyataan PKPU Sementara.

d. Akibat hukum dari debitur pailit

Diputuskannya seorang debitur menjadi debitur pailit oleh pengadilan niaga menimbulkan suatu akibat hukum, yaitu debitur dijatuhkan sita umum terhadap seluruh harta debitur pailit dan hilangnya kewenangan debitur pailit atas hak untuk menguasai dan mengurus harta pailitnya. Sementara itu kreditur, mengalami ketidakpastian hubungan hukum antara kreditur dengan debitur. Oleh karenanya untuk mengatasi persoalan tersebut, maka sesuai dengan UU Kepailitan dijelaskan bahwa kurator yang akan melakukan pemberasan harta pailit serta penyelesaian hubungan hukum antara kreditur dengan debitur. Sesuai dengan Pasal 15 ayat (1) UU Kepailitan dijelaskan bahwa pengangkatan kurator adalah wewenang dari hakim pengadilan niaga.¹⁴⁷

Kurator dalam menjalankan pengurusan harta pailit harus melindungi keberadaan kekayaan harta debitur pailit dan mempertahankan nilai kekayaan tersebut. Setiap tindakan yang dilakukan oleh kurator wajib memperoleh persetujuan hakim pengawas. Langkah yang perlu diambil

¹⁴⁶ *Ibid.*, hlm.22

¹⁴⁷ Imran Nating, *Peranan dan Tanggung Jawab Kurator dalam Pengurusan dan pemberasan Harta Pailit*, dikutip dari Ivida Dewi Amrih Suci dan Herowati Poesoko, *Hukum Kepailitan*, LaksBang PRESSindo, Cetakan Kedua, Yogyakarta, 2016, hlm.78

kurator setelah keluarnya putusan pailit oleh hakim ialah mengumumkan kepailitan debitur dalam berita Negara Republik Indonesia serta sekurang-kurangnya dua surat kabar harian yang sudah ditetapkan hakim pengawas. Dalam hal ini pentingnya kreditur mengetahui adanya kepailitan debiturnya sebagai pengajuan tagihan dalam verifikasi utang, apabila tanpa dilakukannya proses pengajuan tagihan dan verifikasi utang tersebut maka kreditur dipastikan tidak tercatat sebagai kreditur pailit yang mengakibatkan kreditur tidak akan dapat pembagian harta pailit. Hakim pengawas juga wajib menyampaikan rencana diadakan penyelenggaraan rapat kreditur kepada kurator selambat-lambatnya 5 hari setelah putusan pailit ditetapkan.¹⁴⁸

Rapat verifikasi utang merupakan rapat pencocokan piutang yang diadakan oleh hakim pengawas untuk menentukan status dari piutang masing-masing kreditur terhadap debitur pailit. Hasil dari rapat verifikasi ialah menentukan daftar piutang yang dapat diakui, piutang yang diragukan, ataupun piutang yang telah ditolak, hasil rapat tersebut juga menentukan pertimbangan dan urutan hak dari masing-masing kreditur. Tugas kurator juga melikuidasi (pembubaran) aset-aset milik debitur pailit dengan cara mengalihkan atau menjual aset-aset kepada pihak manapun yang dapat memperoleh keuntungan berupa uang tunai sesuai dengan UU Kepailitan dan PKPU yang telah ditetapkan.¹⁴⁹

¹⁴⁸Herry Anto Simanjuntak, "Penyelesaian Utang Debitur Terhadap Kreditur Melalui Kepailitan", *Jurnal Justia*, Vol.1, Universitas Quality Medan, 2019,hlm.13

¹⁴⁹*Ibid.*, hlm.10-11

Setelah melalui tahapan-tahapan tersebut, maka kurator dapat melakukan likuidasi harta pailit dengan cara penjualan harta pailit yang dapat dibagi dengan 2 (dua) cara:¹⁵⁰

1) Penjualan dimuka umum

Penjualan ini melalui lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

2) Penjualan dibawah tangan

Penjualan ini dilakukan apabila lelang tidak menemukan pembeli dan penjualan ini dilakukan berdasarkan penetapan hakim pengawas.

Penjualan dibawah tangan ini dilakukan oleh kurator melalui suatu tulisan dibawah tangan terhadap seluruh harta pailit (pengecualian terdapat harta pailit berupa hak atas tanah atau bangunan yang harus dijual melalui akta jual-beli dihadapan pejabat pembuat akta tanah.

Melihat pada kasus diatas tersebut, maka Majelis hakim pengadilan niaga Surabaya telah memberikan putusan nomor 67/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby pada tanggal 06 Februari 2020 berupa menyatakan PT. Pelangi Putera Mandiri dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya serta pengadilan niaga surabaya menunjuk Hakim Pengawas dan Kurator untuk melakukan pemberesan harta pailit. Setelah dinyatakan pailit oleh pengadilan niaga Surabaya, PT. Pelangi Putera Mandiri sebagai debitur pailit mendapatkan kosekuensi hukum berupa

¹⁵⁰Elyta Ras Ginting, *Hukum Kepailitan Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit*, Op.Cit, hlm.37-38

hilangnya kewenangan atas hak untuk menguasai dan mengurus harta pailitnya.

e. Pembagian harta pailit

Dalam pembagian harta pailit terdapat asas *Pari Passu Pro Rata Parte*, *Pari passu* bermakna semua kreditur memperoleh pelunasan utang tanpa ada yang didahulukan (*equal sharing*). Sedangkan *Pro Rata Parte* bermakna perolehan yang proporsional, yaitu jumlah yang diterima kreditur dihitung berdasarkan besarnya piutang masing-masing dibandingkan dengan piutang secara keseluruhan terhadap harta kekayaan debitur. Prinsip ini bersumber dalam norma yang diatur Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara, yang mengatur tingkat kedudukan para kreditur dengan tingkat pembayaran pada masing-masing golongan kreditur.¹⁵¹

Pasal 1131 KUHPerdara menjelaskan bahwa “Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur tersebut”. Dalam proses pembagian harta pailit oleh kurator Pasal 1132 KUHPerdara mengatur mengenai jaminan pembayaran secara khusus kepada kreditur tertentu berdasarkan penggolongan yang didahulukan atas harta debitur. Pasal 1133 dan Pasal 1134 KUHPerdara menjelaskan bahwa “Hak didahulukan di antara para kreditur untuk mendapatkan piutang yang disebut juga hak istimewa”. Dalam

¹⁵¹ Elyta Ras Ginting, *Hukum Kepailitan (TeoriKepailitan)*, Op. Cit, hlm.52-65

kepailitan, kreditur dibagi menjadi 3 sesuai dengan penggolongannya yaitu kreditur preferen, kreditur separatis dan kreditur konkuren.¹⁵²

1) Pembayaran piutang kepada kreditur preferen

Pembayaran piutang preferen ini diistimewakan oleh UU Kepailitan dan PKPU karena pembayaran piutang ini lebih didahulukan dari pembayaran piutang lainnya. Pembayaran piutang kreditur preferen merupakan pembayaran atas hak-hak karyawan perusahaan dan tagihan lainnya. Imbalan jasa kurator juga termasuk pembayaran yang didahulukan.

2) Pembayaran piutang kepada kreditur separatis

Pembayaran piutang ini merupakan pembayaran atas piutang yang telah jatuh tempo. Pembayaran berasal dari gadai, hipotek, jaminan fidusia, hak tanggungan, dan hak agunan atas kebendaan lainnya. Pada umumnya kreditur separatis dapat mengambil pemenuhan dan pembayaran dengan menjual barang jaminan secara terbuka didepan umum. Hasil dari penjualan tersebut diserahkan kepada kurator dan masuk sebagai harta pailit yang nanti akan dibagikan kepada kreditur-kreditur pemegang hak.

3) Pembayaran piutang kepada kreditur konkuren

Pasal 188 UU Kepailitan dan PKPU menjelaskan bahwa “apabila Hakim Pengawas berpendapat terdapat cukup uang tunai, kurator berhak untuk melakukan pembagian kepada kreditur yang

¹⁵² Elsa Mellinda Saputri, Waspiah, dan Ridwan Arifin, “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Hal Pengembang (Developer) Dinyatakan Pailit”, Op.Cit, hlm.155

piutangnya telah dicocokkan. Serta dalam Pasal 189 UU Kepailitan dan PKPU menjelaskan mengenai kreditur konkuren harus diberikan bagian yang ditentukan oleh hakim pengawas. Dilihat dari kedua Pasal tersebut maka pembayaran utang kreditur konkuren dipertanggungjawabkan sepenuhnya pada keberadaan harta pailit, akumulasi jumlah harta pailit yang telah dikumpulkan oleh kurator. Hal tersebut dikarenakan pembayaran piutang kreditur konkuren berasal dari sisa pendapatan penjualan harta pailit setelah dikurangi pembayaran piutang yang telah didahulukan sebelumnya.

Berdasarkan di atas, maka pihak PT. Pelangi putera Mandiri telah dinyatakan pailit sesuai dengan syarat dan prosedur pailit. Hal tersebut dikarenakan PT. Pelangi Putera Mandiri tidak membayarkan utang yang telah jatuh tempo kepada salahsatu kreditur yaitu pihak pengusaha kontraktor pembangunan rumah dan ruko tersebut merasa dirugikan dan membawa hal ini ke ranah hukum (pengadilan). Setelah dinyatakannya pailit sesuai dengan putusan Pengadilan Negeri Niaga Surabaya Nomor 67/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby., kurator ditunjuk oleh pengadilan untuk menjalankan pengurusan harta pailit harus melindungi keberadaan kekayaan harta debitur pailit dan mempertahankan nilai kekayaan tersebut serta hakim pengawas juga wajib menyampaikan rencana diadakan penyelenggaraan rapat kreditur kepada kurator selambat-lambatnya 5 hari setelah putusan pailit ditetapkan. Rapat verifikasi utang merupakan rapat pencocokan piutang yang diadakan oleh hakim pengawas untuk menentukan status dari piutang masing-masing kreditur terhadap debitur pailit. Hasil dari rapat

verifikasi ialah menentukan daftar piutang yang dapat diakui, piutang yang diragukan, ataupun piutang yang telah ditolak, hasil rapat tersebut juga menentukan pertimbangan dan urutan hak dari masing-masing kreditur.

Salahsatu kreditur yang juga dapat mengajukan piutang atas terjadinya pihak PT. Pelangi Putera Mandiri pailit ialah pihak konsumen dikarenakan telah membeli salahsatu rumah secara tunai maupun melalui angsuran kredit yang dibangun oleh pihak PT. Pelangi Putera Mandiri, akan tetapi sertifikat tanah masih dalam keadaan induk. Pihak konsumen dapat memperoleh haknya atas sertifikat tanah yang belum diberikan setelah ditentukannya rapat verifikasi utang debitur pailit. Pihak konsumen disini digolongkan sebagai kreditur konkuren yang dimana berada di posisi terlemah untuk memperoleh hak-haknya dikarenakan pihak kreditur konkuren paling terakhir memperoleh haknya dikarenakan tidak memiliki hak jaminan atas kebendaan dari debitur. Pihak kreditur separatis dan kreditur preferen lebih didahulukan untuk memperoleh haknya dikarenakan memiliki jaminan atas debitur. Maka kedudukan pihak konsumen sebagai kreditur konkuren berada di posisi paling terakhir untuk memperoleh hak-haknya.

Dalam pandangan hukum islam, pailit merupakan terjemahan dari bahasa arab yaitu kata “*falasa*” (sebagai kata kerja), “*fulus*” (bentuk kata masdar atau *infinitive*). Seseorang dapat dikatakan pailit apabila sebelumnya orang tersebut memiliki uang/kekayaan yang banyak tetapi kemudian habis. Jika lafal “*falasa*” dirubah menjadi “*alfanasa*” (lam diganti dengan nun), berarti “kefakiran yang sangat”. Pada hakikatnya pailit adalah perubahan kondisi seseorang yang semula sangat berkecukupan mampu menjalani kehidupan dengan mudah menjadi

kesulitan karena tidak lagi memiliki kekayaan harta, dan hakim menetapkannya sebagai orang yang pailit.¹⁵³

Keputusan hakim kepada seseorang yang jatuh pailit disebut dengan *taflīs*, menurut definisi Ulama fikih *taflīs* adalah “Keputusan hakim yang melarang seorang bertindak atas hartanya”. Dalam hal tersebut para pemilik piutang meminta kepada hakim agar orang tersebut (pihak berutang) dinyatakan pailit oleh Hakim. Oleh karena itu dari definisi di atas *taflīs* merupakan keputusan hakim kepada si berutang sebagai orang yang bangkrut yang menyebabkan si berutang dilarang untuk melakukan tindakan hukum terhadap sisa harta kekayaannya.¹⁵⁴

Berdasarkan analisis diatas, maka perlindungan hukum bagi pihak konsumen akibat *developer* perumahan pailit yaitu pihak konsumen mendapat perlindungan hukum dan menerima haknya berupa pembayaran piutang yang dimilikinya terhadap PT Pelangi Putera Mandiri sebagai *developer*, yang pemenuhan haknya dilakukan oleh kurator sebagai pihak yang mengurus dan membereskan harta pailit *developer*. Konsumen dikategorikan sebagai kreditur konkuren yang berada di posisi terlemah untuk memperoleh hak-haknya dikarenakan pihak kreditur konkuren paling terakhir memperoleh haknya dikarenakan tidak memiliki hak jaminan atas kebendaan dari debitur. Maka kedudukan pihak konsumen sebagai kreditur konkuren berada di posisi paling terakhir untuk memperoleh hak-haknya.

¹⁵³Siti Anisah, *Perlindungan Kepentingan Kreditor dan Debitur Dalam Hukum Kepailitan di Indonesia*, *Loc.Cit*

¹⁵⁴M Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, *Loc.Cit*

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan didapatkan kesimpulan yaitu:

1. Akibat hukum dari tindakan pihak *developer* perumahan yang tidak melakukan *buyback guarantee* adalah pihak PT. Pelangi Putera Mandiri tidak melaksanakan perjanjian terkait *buyback guarantee* yang sudah diatur yang mengakibatkan PT. Pelangi Putera Mandiri digugat ke ranah pengadilan dan PT. Pelangi Putera Mandiri wajib untuk memberikan ganti kerugian kepada pihak Bank Cimb Niaga. Pihak PT. Pelangi Putera Mandiri dinyatakan melakukan wanprestasi karena telah memenuhi unsur-unsur wanprestasi. Wanprestasi karena kelalaian pihak PT. Pelangi Putera Mandiri sebagai *developer* perumahan yang tidak melaksanakan klausul *buyback guarantee* dalam isi perjanjian kerjasama dengan pihak Bank Cimb Niaga sehingga menimbulkan kerugian.
2. Perlindungan hukum bagi pihak konsumen akibat *developer* perumahan pailit yaitu pihak konsumen mendapat perlindungan hukum dan menerima haknya berupa pembayaran piutang yang dimilikinya terhadap PT Pelangi Putera Mandiri sebagai *developer*, yang pemenuhan haknya dilakukan oleh kurator sebagai pihak yang mengurus dan membereskan harta pailit *developer*. Dalam Pasal 1131, 1132, 1133, dan 1134 KUHPerdara menjelaskan mengenai pembagian harta pailit. Konsumen dikategorikan sebagai kreditur konkuren yang berada di posisi terlemah untuk memperoleh hak-haknya dikarenakan pihak kreditur konkuren

paling terakhir memperoleh haknya dikarenakan tidak memiliki hak jaminan atas kebendaan dari debitur.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, saran yang dapat diberikan yaitu:

1. Peneliti menyarankan kepada pihak bank sebagai pelaksana untuk memberikan pemahaman, mengedukasi, dan menjelaskan kepada pihak *developer* perumahan mengenai konsekuensi apabila terjadinya pelaksanaan klausul *buyback guarantee* yang tertuang dalam isi perjanjian kerjasama dan kepada pihak *developer* perumahan wajib mengedepankan itikad baik sebagai penjamin untuk melaksanakan sesuai yang diperjanjikannya.
2. Peneliti menyarankan supaya kedepannya pihak konsumen lebih selektif lagi dalam memilih *developer* perumahan dan lebih baik apabila sertifikat tanah yang dimiliki *developer* perumahan sudah dalam keadaan tidak induk (perpecahan), hal tersebut agar pihak konsumen dapat memastikan bahwa rumah maupun sertifikat tanah yang telah dibeli tidak terjadi sengketa kedepannya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- Ahmad miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Rajawali Press, Jakarta, 2008
- A. Qirom Syamsudin, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 1985.
- Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008
- Elyta Ras Ginting, *Hukum Kepailitan (Teori Kepailitan)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018
- _____, *Hukum Kepailitan Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019
- Firman Floranta Adonara, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2014
- Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2014
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, 2020
- H. Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016
- Ivida Dewi Amrih Suci dan Herowati Poesoko, *Hukum Kepailitan*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2016
- Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007
- Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2018
- M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003

- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Neng Yani Nurhayani, *Hukum Perdata*, CV Pustaka Setia, Bandung, 2015.
- Osgar S. Matompo dan Moh. Nafri Harun, *Pengantar Hukum Perdata*, Setara Press, Malang, 2017
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2010
- Rahayu Hartini, *Hukum Kepailitan*, UMM Press, Malang, 2020
- R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2002.
- Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Mandar Maju, Jakarta, 2003.
- Salim HS, *Hukum Perjanjian Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010
- Siti Anisah, *Perlindungan Kepentingan Kreditor dan Debitor Dalam Hukum Kepailitan di Indonesia*, Total Media, Yogyakarta, 2008
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005
- Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari, *Perlindungan Hukum bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, Jakad Media, Surabaya, 2020.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenai Hukum: Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1999
- Suhamoko, *Hukum Perjanjian (Teori dan Analisa Kasus)*, Kencana, Jakarta, 2014.
- Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007
- Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1999.
- Yahman, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, Kencana, Jakarta, 2014

Jurnal

Jurnal Advokasi, Vol.1, 2013

Jurnal Al- 'Adl, Vol.11, 2018

Jurnal Anil Islam, Vol.8, 2017

Jurnal Repertorium, Vol. 4, 2017

Jurnal Imiah, Vol.1, 2013.

Jurnal Imiah, Vol.1, 2016.

Jurnal Hukum, Vol.1, 2021

Jurnal Hukum, Vol.3, 2020.

Jurnal Hukum, Vol.5, 2017.

Jurnal Hukum, Vol.7, 2019.

Jurnal Hukum, Vol.16, 2018.

Jurnal Hukum Islam, Vol.17, 2017.

Jurnal Hukum Islam, Vol.4, 2021.

Jurnal Hukum Kaidah, Vol,20, 2019.

Jurnal Hukum dan Pembangunan, 2006.

Jurnal Hukum Bisnis, Vol.2, 2019.

Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune, Vol.1, 2018.

Jurnal Justiqqa, Vol.1, 2019.

Jurnal Manajemen, 2020.

Journal Of Civil and Bussiness Law, Vol.3, 2022

Jurnal Transparansi Hukum, Vol.1, 2018.

Jurnal Transparansi Hukum, Vol.3, 2020

Jurnal UNES LAW, Vol.1, 2023

Jurnal Neraca, Vol.3, 2019.

Jurnal Yuridis, Vol.11, 2011.

Lex Jurnalica, Vol.15, 2018.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 Tentang Kepailitan

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2007 Tentang Kepailitan.

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan PKPU

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2009 tentang Lembaga Keuangan.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 84/PMK.012/2000 tentang Perusahaan Pembiayaan Konsumen.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/26/PBI/2006 Tentang Bank Perkreditan Rakyat.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4/POJK.05/2018 Tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan.

Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 14/26/DKBU Tentang Pedoman Kebijakan dan Prosedur Perkreditan Bagi Bank Perkreditan Rakyat.

Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya No.67/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby.

Sumber Lain

Wawancara dengan Bapak Samsul, Bagian Area KPR (*Collection Mortgage*) Kalimantan Timur, di Balikpapan, 5 Maret 2022.

LAMPIRAN

A. Surat Keterangan Bebas Plagiasi



FAKULTAS
HUKUM

Gedung Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Jl. Kalirengkm 14,5 Yogyakarta 55584
T. (0274) 7070222
E. fh@uii.ac.id
W. law.uii.ac.id

SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIASI

No. : 121/Perpus-S1/20/H/TV/2024

Bismillaahirrahmaanirrahaim

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **M. Arief Satejo Kinady, A.Md.**
NIK : **001002450**
Jabatan : **Kepala Divisi Adm. Akademik Fakultas Hukum UII**

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : BRILLIANT FARREL GUNAWAN
No Mahasiswa : 18410392
Fakultas/Prodi : Hukum
Judul karya ilmiah : ANALISA YURIDIS AKIBAT HUKUM
DEVELOPER YANG TIDAK MELAKUKAN
BUYBACK GUARANTEE DAN DEVELOPER
PAILIT.

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses uji deteksi plagiasi dengan hasil 9%.

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 24 April 2024 M
16 Syawal 1445 H

Kepala Divisi Adm. Akademik

M. Arief Satejo Kinady, A.Md

ANALISA YURIDIS AKIBAT HUKUM DEVELOPER YANG TIDAK MELAKUKAN BUYBACK GUARANTEE DAN DEVELOPER PAILIT

by 18410392 BRILLIANT FARREL GUNAWAN

Submission date: 24-Apr-2024 08:58AM (UTC+0700)

Submission ID: 2359922450

File name: yang_Tidak_Melakukan_Buyback_Guarantee_dan_Developer_Pailit.docx (290.95K)

Word count: 18952

Character count: 124534

**ANALISA YURIDIS AKIBAT HUKUM *DEVELOPER* YANG TIDAK
MELAKUKAN *BUYBACK GUARANTEE* DAN *DEVELOPER PAILIT***

SKRIPSI



Oleh:

BRILLIANT FARREL GUNAWAN

No. Mahasiswa: 18410392

PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2023

ANALISA YURIDIS AKIBAT HUKUM DEVELOPER YANG TIDAK MELAKUKAN BUYBACK GUARANTEE DAN DEVELOPER PAILIT

ORIGINALITY REPORT

9% SIMILARITY INDEX	10% INTERNET SOURCES	5% PUBLICATIONS	5% STUDENT PAPERS
-------------------------------	--------------------------------	---------------------------	-----------------------------

PRIMARY SOURCES

1	journal.umy.ac.id Internet Source	1%
2	Submitted to Universitas Islam Indonesia Student Paper	1%
3	ejournal.sunan-giri.ac.id Internet Source	1%
4	jurnal.uisu.ac.id Internet Source	1%
5	dspace.uii.ac.id Internet Source	1%
6	j-las.lemkomindo.org Internet Source	1%
7	repository.unhas.ac.id Internet Source	1%
8	etheses.uin-malang.ac.id Internet Source	1%
9	ojs.unud.ac.id Internet Source	1%

10	repository.uhn.ac.id Internet Source	1%
11	eprints.unram.ac.id Internet Source	1%
12	jurnal.untag-sby.ac.id Internet Source	1%

Exclude quotes On

Exclude matches < 1%

Exclude bibliography On