

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Salah satu cara untuk memperoleh hak atas tanah yakni melalui perbuatan hukum pengalihan hak, antara lain: jual beli, pewarisan, hibah, tukar menukar, pemisahan dan pembagian harta bersama dan pemasukan dalam perusahaan atau inbreng.¹

Berdasarkan ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), jual beli ditegaskan sebagai suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.² Menurut Subekti, jual beli dikatakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.³ Jual beli adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok, yaitu mengenai barang dan harganya.⁴

Sifat konsensual dari jual beli ini disebutkan dalam Pasal 1458 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi

¹ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan* (Jakarta: Sinar Grafika, 1987), hlm. 37.

² I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Cetakan 1 (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 158.

³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan 27 (Jakarta: PT. Intermasa, 2005), hlm. 79.

⁴ *Ibid.*, hlm. 79.

antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.⁵ Selain itu, jual beli menurut KUHPerdara merupakan *obligatoir*, artinya jual beli itu belum memindahkan hak milik, kecuali baru menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak, yang berupa memberi hak kepada si pembeli untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual.⁶ Sifat obligatoir ini tersirat dalam Pasal 1459 KUHPerdara yang mengatakan bahwa “*hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613, dan 616.*” Adapun ketentuan Pasal 616 KUHPerdara dengan kaitannya dengan penyerahan benda tidak bergerak yang dalam kasus ini adalah tanah sudah dicabut dan diganti dengan ketentuan yang ada di dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA) dan kemudian selanjutnya diatur dalam Peraturan Pelaksanaan dari UUPA yaitu PP No. 10 Tahun 1961 yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24/1997), yang menentukan bahwa jual-beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT), sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 yang berbunyi “*Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui*

⁵ I Ketut Oka Setiawan, *Op. Cit*, hlm. 159.

⁶ *Ibid.*, hlm. 160.

*jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”*⁷ Namun dalam kondisi tertentu PPAT belum dapat membuat Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB) misalnya pembayaran yang belum lunas, belum mampu untuk membayar pajak, sertifikat yang masih dalam proses pemecahan, atau kondisi yang lainnya.

Badan hukum yang menjalankan praktik jual beli dengan objek hak atas tanah yaitu pengembang properti atau *property developer*. Pengembang properti adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar, di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan permukiman, yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat yang menghuninya.⁸ Untuk membuat AJB di hadapan Notaris perlu dipenuhi terlebih dahulu beberapa syarat baik oleh pembeli maupun penjual sebagaimana yang ditetapkan dalam undang-undang. Namun, dalam hal ini tidak setiap syarat dapat langsung dipenuhi saat itu juga. Untuk menyikapi hal tersebut telah ada suatu bentuk penyelesaian guna kelancaran tertib administrasi pertanahan yang hingga kini masih dilakukan, yaitu dengan dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jilid 2 (Jakarta: Universitas Trisakti, 2013), hlm 538.

⁸ Indonesia, *Peraturan Menteri Dalam Negeri Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan*, Permendagri No 5 Tahun 1974, Pasal 5 ayat 1.

(selanjutnya disebut PPJB).⁹ PPJB dibuat untuk melakukan pengikatan sementara sebelum pembuatan AJB di hadapan PPAT.

Dalam hal belum dilakukannya pembuatan AJB di hadapan PPAT yang diwajibkan oleh undang-undang dapat merugikan pihak pembeli, karena permasalahannya adalah kesenjangan waktu sampai terpenuhinya kewajiban-kewajiban yang dituangkan di dalam PPJB karena dalam jual beli tanah menganut prinsip hukum adat yaitu “Terang dan Tunai” yang diakui berdasarkan pasal 5 UUPA yang berbunyi, “*Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.*” Terang artinya jual beli tersebut harus dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang. Sedangkan tunai artinya harga jual belinya harus dibayarkan secara tunai (lunas). Jadi, apabila harga belum lunas, belum dapat dilakukan proses jual beli.¹⁰ Apabila pihak pembeli telah melakukan pembayaran, baik secara tunai ataupun secara angsuran karena dengan dibuatnya PPJB dimaksud, kepemilikan hak atas tanah masih belum beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli karena

⁹ Andhita Mitza Dwitama, “Analisa Yuridis Kasus Wanprestasi Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah (Studi Kasus Puusan Mahkamah Agung No. 280 K /Pdt/2006)” Volume 5 (2016): hlm. 2.

¹⁰ Irma Devita Purnamasari, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer: Kiatkiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan* (Bandung: Kaifa, 2011), hlm. 16.

pengalihan hak atas properti baru terjadi ketika penjual dan pembeli menandatangani AJB yang dibuat oleh PPAT.

Selama kesenjangan waktu yang dimaksud di atas untuk memenuhi kewajiban-kewajiban antara penjual dan pembeli, berbagai masalah bisa saja terjadi, salah satunya adalah pengembang properti selaku penjual dinyatakan pailit oleh pengadilan. Kepailitan merupakan putusan pengadilan yang mengakibatkan sita umum atas seluruh kekayaan debitor pailit, baik yang telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari.¹¹ Akibat dari kepailitan ini para pembeli akan berubah status menjadi kreditur.¹² Mengenai kreditur, oleh hukum dikelompokkan ke dalam beberapa golongan berdasarkan urutan prioritas haknya untuk memperoleh pelunasan piutangnya terhadap para kreditur yang lain. Dalam hukum dikenal ada dua golongan kreditur, yaitu kreditur preferen dan kreditur konkuren. Masing-masing jenis kreditur tersebut berbeda-beda kedudukan hukumnya sepanjang menyangkut prioritas haknya untuk memperoleh pelunasan piutangnya dari debitor terhadap golongan kreditur yang lain. Disebut kreditur preferen karena kreditur tersebut mempunyai hak preferensi atau hak untuk didahulukan pelunasan piutangnya dari hasil harta pailit daripada pelunasan piutang para kreditur konkuren.¹³

¹¹ M. Hadi Shubhan, *Hukum Kepailitan, Prinsip, Norma, Dan Praktik Di Peradilan* (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2008), hlm. 1.

¹² Eddy M Leks, *Panduan Praktis Hukum Properti*, Cetakan 1 (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2016), hlm. 145.

¹³ Sutan Remy Sjahdeini, *Sejarah, Asas, Dan Teori Hukum Kepailitan*, ke 2 (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), hlm. 13.

Dalam hal pengembang properti dinyatakan pailit maka pembeli dari pengembang tersebut tergolong ke dalam jenis kreditur konkuren atau tingkat kreditor yang paling rendah. Kreditur ini tidaklah cukup kuat untuk memperoleh pembayaran utangnya dari pihak perusahaan pengembang yang dipailitkan sebelum kreditur preferen memperoleh pembayaran atas utangnya. Hak-hak pembeli tidaklah dipenuhi oleh pengembang properti sebagaimana mestinya. Pengembang properti seakan-akan melepas tanggung jawabnya terhadap konsumen karena adanya putusan pailit yang dijatuhkan kepada pengembang properti, Hal ini lah yang dialami oleh Ny. Lie Anita dalam Putusan Nomor 436 K/Pdt.Sus-Pailit/2019.

Dalam kasus ini Ny. Lie Anita membeli secara angsuran sebidang tanah perkarangan untuk Perumahan Merapi Regency yang terletak di Desa Sardonoarjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dari pengembang properti PT. Sarwo Indah dengan cara mengikatkan diri dengan PPJB, namun ditegah-tengah pembayaran yang dilakukan oleh Ny. Lie Anita, PT. Sarwo Indah dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga Kota Semarang melalui Putusan Nomor 02/Pailit/2011/PN.Niaga.Smg, dengan adanya putusan pailit ini mengakibatkan seluruh harta PT. Sarwo indah disita dan dimasukkan kedalam *boedel pailit* yang berada dibawah kekuasaan kurator, dan yang semakin membuat Ny. Lie Anita resah adalah harta pengembang yang menjadi *boedel pailit* tersebut sudah dijual oleh kurator tersebut kepada pembeli lain. Karena tidak terima karena tanah yang sudah dibeli dimasukkan

kedalam *boedel pailit* dan telah dijual lagi ke pembeli lain, maka Ny. Lie Anita melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri Semarang.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk menulis skripsi dengan judul “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN PEMBELI TANAH DAN RUMAH YANG OBJEK JUAL BELINYA ATAS DASAR PPJB MENJADI HARTA PAILIT DALAM KEPAILITAN PERUSAHAAN PENGEMBANG PROPERTI (Putusan Mahkamah Agung Nomor 436 K/Pdt.Sus-Pailit/2019 Tanggal 20 Juni 2019)”

B. Rumusan Masalah

Dari Uraian di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Pengurusan Harta Pailit Pengembang Properti oleh Pihak Kurator (Studi Kasus Putusan Nomor 436 K/Pdt.Sus-Pailit/2019).” Maka terdapat beberapa pokok permasalahan yang dirumuskan, yaitu:

1. Bagaimana kepastian hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang telah dibuat dengan konsumen dalam hal pengembang properti sudah dinyatakan pailit?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen agar tidak mengalami kerugian dalam hal pengembang properti sudah dinyatakan pailit dan objek yang telah diikat dengan PPJB dengan konsumen menjadi *boedel pailit* dan telah dijual oleh pihak kurator?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penulisan ini adalah:

1. Untuk mengetahui, menganalisa dan menggambarkan mengenai kepastian hukum pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang telah dibuat dengan konsumen dalam hal pengembang properti sudah dinyatakan pailit.
2. Untuk mengetahui, menganalisa dan menggambarkan mengenai perlindungan hukum bagi konsumen agar tidak mengalami kerugian dalam hal pengembang properti sudah dinyatakan pailit dan objek yang telah diikat dengan PPJB dengan konsumen menjadi *boedel pailit* dan telah dijual oleh pihak kurator.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis
 - a. Manfaat yang dihasilkan dalam penelitian ini adalah diharapkan dapat memberi masukan dalam kepustakaan ilmu pengetahuan *dibidang* hukum, khususnya mengenai bidang hukum perikatan dan hukum kepailitan secara umum dan diharapkan agar para pembaca yang membaca penelitian ini dapat mengetahui bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen apabila properti yang sudah dibeli dari pengembang properti dimasukkan kedalam *boedel pailit* karena pengembang properti yang bersangkutan dinyatakan pailit sesuai dengan Undang-Undang Kepailitan.

- b. Penelitian ini terkait dengan bidang ilmu hukum perjanjian dan kepailitan. Diharapkan dapat berkontribusi kepada masyarakat selaku konsumen di bidang properti agar dapat mengambil tindakan yang tepat apabila obyek properti yang sudah kita beli dimasukkan kedalam *boedel pailit*.

2. Manfaat Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan referensi sebagai masukan yang bermanfaat untuk memecahkan masalah yang timbul berkaitan dengan objek yang diteliti.
- b. Untuk memberikan sumbangan pikiran yang berguna bagi kalangan umum atau masyarakat untuk dapat mengerti tentang perlindungan hukum bagi konsumen agar tidak mengalami kerugian dalam hal pengembang properti sudah dinyatakan pailit dan objek yang disengketakan telah dijual oleh pihak kurator.

E. Kerangka Teoritis dan Definisi Operasional

1. Kerangka Teoritis

Dalam penelitian ini kerangka teori yang digunakan adalah:

- a. Asas Kebebasan Berkontrak

Menurut asas kebebasan berkontrak, seseorang pada umumnya mempunyai pilihan bebas untuk mengadakan perjanjian. Di dalam asas ini terkandung suatu pandangan bahwa orang bebas untuk melakukan atau tidak melakukan perjanjian, bebas dengan siapa ia mengadakan

perjanjian, bebas tentang apa yang diperjanjikan dan bebas untuk menetapkan syarat-syarat perjanjian.¹⁴

Asas kebebasan berkontrak diatur dalam KUHPerdara pasal 1338 ayat 1 yang berbunyi “*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*” Dengan menekankan pada perkataan “semua”, maka pasal tersebut seolah-olah berisikan suatu pernyataan kepada masyarakat bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang.¹⁵

b. Teori Kepailitan

Kepailitan merupakan pelaksanaan lebih lanjut dari prinsip *Paritas Creitorium* dan Prinsip *Pari Passu Prorate Parte* dalam rezim hukum harta kekayaan. *Prinsip Paritas Creitorium* berarti bahwa semua kekayaan debitor baik berupa barang bergerak ataupun barang tidak bergerak maupun harta yang sekrang telah dipunyai debitor dan barang-barang di kemudian hari akan dimiliki debitor terikat kepada penyelesaian kewajiban debitor. Sedangkan prinsip *Pari Passu Prorate Parte* mengandung makna bahwa harta kekayaan tersebut merupakan jaminan bersama untuk para kreditor dan hasilnya harus dibagikan secara proporsional antara mereka, kecuali apabila para kreditor itu ada

¹⁴ Galuh Hapsari, *Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Hal Terjadi Sengketa* (Yogyakarta: Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Islam Indonesia, 2018), hlm. 11.

¹⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan 27 (Jakarta: PT. Intermasa, 2005), hlm. 14.

yang menurut undang-undang harus didahulukan dalam menerima pembayaran tagihannya.¹⁶

2. Definisi Operasional

Untuk menghindari salah penafsiran maka perlu disusun definisi operasional sebagai berikut:

Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.¹⁷

Jual Beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengaitkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan¹⁸

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga PPJB ini dapat dikategorikan ke dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok.¹⁹

Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.²⁰

¹⁶ M. Hadi Shubhan, *Hukum Kepailitan, Prinsip, Norma, Dan Praktik Di Peradilan* (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2008), hlm. 3.

¹⁷ Subekti & Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan 31 (Jakarta: PT Pradya Paramita, 2001), hlm. 338 Pasal 1313.

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 366 Pasal 1457.

¹⁹ Dedi I Made Priyanto, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan / Atau Bangunan," 2019, hlm. 6.

²⁰ Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia Tentang Perlindungan Konsumen*, UU 8 Tahun 1999, LN No. 2 Tahun 1999, TLN No. 3821, pasal 1 butir 2.

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.²¹

Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar, di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan permukiman, yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat yang menghuninya.²²

Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitur Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Undang – Undang Ini.²³

Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing baik secara langsung maupun yang akan timbul dikemudian hari, yang timbul karena perjanjian atau undang – undang dan yang wajib dipenuhi oleh debitur dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada kreditur untuk mendapt pemenuhannya dari harta kekayaan debitur.²⁴

²¹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Tentang Pendaftaran Tanah*, LN No. 59 Tahun 1997, PP 24 tahun 1997, TLN No. 3696, pasal 1 butir 24.

²² Indonesia, *Peraturan Menteri Dalam Negeri Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan*, Permendagri No 5 Tahun 1974, Pasal 5 ayat 1.

²³ Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, LN No. 131 Tahun 2004, TLN No. 4443, Pasal 1 butir 1.

²⁴ *Ibid.*, Pasal 1 butir 6.

Debitor adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang – undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan.²⁵

Kreditor adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang – undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.²⁶

Kurator adalah Balai Harta Peninggalan atau orang perseorangan yang diangkat oleh Pengadilan untuk mengurus dan memberes-kan harta Debitor Pailit di bawah pengawasan Hakim Pengawas sesuai dengan Undang-Undang ini.²⁷

F. Metode Penelitian

Penelitian akan senantiasa bermula dari rasa ingin tahu (*niewgierheldui*) untuk menemukan jawaban terhadap suatu permasalahan aktual yang dihadapi. Jika jawaban terhadap suatu permasalahan telah diketahui, maka tidak perlu lagi diadakan penelitian.²⁸

1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah tipe penelitian normatif, yakni penelitian yang dilakukan dengan mengkaji dan menganalisis substansi peraturan perundang-undangan atas pokok permasalahan atau isu hukum dalam konsistensinya dengan asas-asas hukum yang ada dengan menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*), penulis

²⁵ *Ibid.*, Pasal 1 butir 3.

²⁶ *Ibid.*, Pasal 1 butir 2.

²⁷ *Ibid.*, Pasal 1 butir 5.

²⁸ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris* (Jakarta: Kencana, 2016), hlm. 12.

melakukan kajian terhadap kasus hak-hak pembeli properti yang obyek propertinya dijadikan *boedel pailit* yang berkaitan dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Dalam hal ini adalah putusan Pengadilan Putusan Mahkamah Agung Nomor. 436 K/Pdt.Sus-Pailit/2019.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis yaitu menggambarkan dan menjelaskan serta menganalisa mengenai kasus perkara Nomor 436 K/Pdt.Sus-Pailit/2019.

3. Alat Pengumpul Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan alat pengumpul bahan hukum Studi Dokumen untuk memperoleh data sekunder yang bersumber dari bahan-bahan hukum sebagai berikut:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan hukum yang bersifat *authoriatif* artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.²⁹ Dalam penelitian ini, bahan hukum primer yang digunakan adalah Kitab undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,

²⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi* (Jakarta: Kencana, 2016), hlm. 133.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan, Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, jurnal-jurnal hukum, komentar-komentar atas putusan pengadilan, dan internet.³⁰

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang berkaitan dengan penelitian ini di antaranya adalah surat kabar, kamus Hukum, dan kamus Besar Bahasa Indonesia.

4. Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum yang dilakukan oleh penulis dalam skripsi ini menggunakan analisis secara kualitatif dengan cara melakukan analisis terhadap peraturan perundang-undangan terkait yang mengatur mengenai perjanjian dan kepailitan.

5. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilaksanakan pada Mahkamah Agung, Perpustakaan Universitas Esa Unggul, dan Perpustakaan Nasional Republik Indonesia.

³⁰ *Ibid.*, hlm. 181.

G. Sistematika Penulisan

Penulisan penelitian ini terdiri dari 5 (lima) bab, tidak termasuk kata pengantar, daftar pustaka, dan maupun lampiran, yaitu:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam pendahuluan berisi uraian tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, kerangka teoritis dan kerangka konseptual, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN DAN KEPAILITAN

Bab ini terdiri dari dua sub bab. Sub bab pertama tentang tinjauan tentang perjanjian yang akan menguraikan mengenai definisi perjanjian, syarat sahnya perjanjian, asas-asas dalam perjanjian, hapusnya perikatan.

Sub bab kedua tentang tinjauan kepailitan yang akan menguraikan mengenai definisi kepailitan, kewenangan pengadilan, akibat kepailitan, jenis-jenis kreditor dalam kasus kepailitan, definisi kurator tugas dan tanggung jawab kurator dalam pengurusan harta pailit.

BAB III TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN PENGIKATAN

JUAL BELI (PPJB) DAN PERUSAHAAN PENGEMBANG

Bab ini terdiri dari lima Sub Bab. Sub Bab Pertama tinjauan tentang perjanjian pengikatan jual beli yang menguraikan mengenai jual beli pada umumnya yang terdiri dari pengertian jual beli, saat terjadinya jual beli dan risiko perjanjian jual beli, lalu perjanjian pengikatan jual

beli (ppjb) yang menguraikan mengenai pengertian ppjb, isi ppjb, kekuatan mengikat ppjb, dan kedudukan hukum ppjb dalam hal terjadi sengketa.

Sub bab kedua mengenai peralihan hak atas tanah yang menguraikan mengenai pengertian dan cara peralihan hak atas tanah, syarat jual beli tanah, dan peralihan hak dalam jual beli hak atas tanah.

Sub bab ketiga mengenai perusahaan pengembang yang menguraikan mengenai pengertian perusahaan pengembang, pengertian perusahaan pengembang sebagai debitur dalam hal dinyatakan pailit.

Sub bab keempat mengenai perlindungan konsumen yang menguraikan mengenai pengertian perlindungan konsumen dan hak dan kewajiban konsumen dan pelaku usaha.

Sub bab kelima mengenai teori kepastian hukum.

BAB IV PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN PEMBELI TANAH DAN RUMAH YANG OBJEK JUAL BELINYA MENJADI HARTA PAILIT DALAM KEPAILITAN PERUSAHAAN PENGEMBANG PROPERTI

Bab ini terdiri dari 3 (tiga) Sub Bab yaitu Putusan Pengadilan Niaga. Putusan Mahkamah Agung Nomor 436 K/Pdt.Sus-Pailit/2019 tanggal 20 Juni 2019 yang terdiri dari kasus Posisi dan Fakta Hukum. Kepastian hukum pada PPJB yang telah dibuat dengan konsumen dalam hal pengembang properti sudah dinyatakan pailit. Perlindungan

hukum bagi konsumen yang objek PPJBnya dijadikan *boedel pailit* dan dijual oleh Kurator

BAB V PENUTUP

Merupakan bab penutup yang berisi tentang kesimpulan penulis berdasarkan pembahasan permasalahan yang timbul dari objek yang diteliti oleh peneliti, dan berisi saran-saran.