

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI RUMAH YANG
BERITIKAD BAIK AKIBAT KEPAILITAN DEVELOPER (STUDI
PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 24 K/Pdt.Sus-Pailit/2025)**

**Muhammad Irfan¹, Gaffara Riyadh Faris Balfas², Imelda Martinelli³
Universitas Tarumanagara**

Email: muhammad.205230134@stu.untar.ac.id¹, gaffara.205230338@stu.untar.ac.id²,
imeldam@fh.untar.ac.id³

Abstrak

Kepailitan yang dialami pengembang perumahan sering menimbulkan persoalan hukum bagi konsumen yang sebelumnya telah melakukan transaksi melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Pada tataran implementatif, pihak pembeli yang telah melunasi pembayaran sering kali belum menguasai Akta Jual Beli maupun tanda bukti kepemilikan berupa sertifikat atas tanah ketika developer dinyatakan pailit. Penelitian ini berfokus pada pembahasan mengenai posisi hukum pembeli rumah yang melakukan transaksi melalui PPJB ketika pengembang mengalami kepailitan, sekaligus menelaah perlindungan hukum yang tersedia bagi pembeli yang beritikad baik. Untuk menjawab permasalahan tersebut, penelitian menggunakan metode hukum normatif dengan menelaah berbagai ketentuan peraturan perundang-undangan serta putusan pengadilan yang relevan. Bahan hukum yang digunakan terdiri atas sumber primer, sekunder, dan tersier yang selanjutnya dianalisis secara kualitatif sehingga dapat memberikan gambaran yang lebih utuh mengenai permasalahan yang diteliti. Hasil pengkajian mengindikasikan bahwa pembeli yang hanya memegang PPJB pada prinsipnya belum memperoleh hak kepemilikan atas objek yang diperjanjikan sehingga berpotensi dianggap sebagai kreditor konkuren dalam proses kepailitan. Perlindungan tersebut diberikan melalui pengakuan hak pembeli atas objek yang diperjanjikan sehingga dapat dikeluarkan dari boedel pailit dalam kondisi tertentu.

Kata Kunci: Kepailitan Developer, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Pembeli Beritikad Baik, Perlindungan Hukum, Boedel Pailit.

PENDAHULUAN

Perkembangan sektor properti merefleksikan kecenderungan untuk mengedepankan pemberian satu dekade terakhir. Kebutuhan masyarakat terhadap hunian menunjukkan akselerasi perkembangan yang begitu menonjol di Indonesia selama di berbagai wilayah perkotaan. Pengembang properti memanfaatkan kondisi tersebut dengan menawarkan sistem penjualan berbasis pemesanan awal sebelum pembangunan selesai. S terus memperlihatkan tren eskalatif sebagai implikasi dari peningkatan jumlah penduduk serta intensifikasi urbanisasi memberikan akses lebih cepat bagi konsumen untuk memiliki hunian. Hubungan hukum antara pengembang dan konsumen terbentuk sejak tahap awal transaksi tersebut. Sebagai landasan hubungan hukum antara pengembang dan pembeli, para pihak biasanya terlebih dahulu membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).¹

Sebelum proses peralihan hak dilakukan melalui Akta Jual Beli di hadapan PPAT, hubungan hukum antara pengembang dan pembeli biasanya diawali dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai perjanjian pendahuluan. PPJB berfungsi sebagai dasar kesepakatan mengenai harga, objek, dan kewajiban. Pada hubungan hukum tersebut, masing-masing pihak memikul beban hak dan kewajiban yang bersifat resiprokal. Pengembang dibebani kewajiban untuk merealisasikan pembangunan sesuai spesifikasi yang telah diperjanjikan sebelumnya. Sebaliknya, konsumen dituntut memenuhi prestasi pembayaran sebagaimana ditentukan dalam perjanjian. Kendati melahirkan daya ikat bagi para pihak, PPJB belum berimplikasi pada beralihnya hak kebendaan atas tanah dan bangunan kepada pembeli. Kondisi ini menyebabkan posisi hukum konsumen masih bergantung pada itikad baik pengembang.

Dalam praktiknya, tidak sedikit pengembang properti mengalami kesulitan keuangan yang berujung pada kepailitan. Kepailitan tersebut menyebabkan seluruh aset seluruh aset debitur terkonversi ke dalam boedel pailit yang berada di bawah kewenangan pengawasan kurator. Rumah yang telah diperjanjikan kepada konsumen sering kali ikut menjadi bagian dari harta pailit. Konsumen yang telah melakukan pembayaran tidak selalu memiliki sertifikat hak milik atas objek tersebut. Situasi demikian menempatkan konsumen dalam posisi yang rentan secara yuridis secara hukum. Keadaan tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum dalam penguatan jaminan atas pemenuhan hak-hak konsumen.

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang mengatur bahwa seluruh harta debitur menjadi jaminan bersama bagi para kreditor. Prinsip ini dikenal dengan asas *pari passu pro rata parte* yang menekankan pembagian secara proporsional. Dalam praktiknya konsumen sering dikategorikan sebagai kreditor konkuren. Kedudukan ini menempatkan konsumen pada posisi yang tidak diutamakan dalam pembagian harta pailit. Kurator memiliki kewenangan penuh dalam mengelola dan mendistribusikan aset debitur. Akibatnya konsumen sering mengalami kerugian dalam proses kepailitan.

Permasalahan hukum menjadi semakin kompleks ketika konsumen telah melakukan pembayaran secara lunas. Pembayaran tersebut tidak selalu diikuti dengan penyerahan sertifikat hak atas tanah dan bangunan. Dalam banyak kasus sertifikat masih berada di tangan pengembang atau lembaga pembiayaan. Kondisi ini menyebabkan objek rumah tetap tercatat sebagai bagian dari boedel pailit. Konsumen tidak memiliki kedudukan yang kuat untuk mengklaim hak atas objek tersebut. Situasi ini menimbulkan ketidakpastian hukum yang nyata dalam praktik kepailitan.

Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam beberapa putusan telah memberikan perlindungan terhadap pembeli beritikad baik. Legitimasi atas hak pembeli dimungkinkan untuk diakui sepanjang keseluruhan kewajiban pembayaran yang diperjanjikan telah ditunaikan secara sempurna kepemilikannya secara hukum. Dalam kondisi tertentu objek rumah dapat dikeluarkan dari boedel pailit. Pertimbangan tersebut didasarkan pada asas

keadilan dan itikad baik dalam hubungan hukum. Pengadilan menilai substansi hubungan hukum bukan hanya aspek formal perjanjian. Namun demikian penerapan prinsip tersebut masih belum konsisten dalam berbagai putusan pengadilan.

Rezim perlindungan konsumen juga memperoleh pijakan normatif melalui Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Instrumen hukum tersebut mengafirmasi hak konsumen atas rasa aman, kenyamanan, serta jaminan keselamatan dalam pemanfaatan jasa yang dipasarkan. Konsumen juga berhak memperoleh Akses terhadap informasi yang faktual, transparan, dan bebas dari unsur misleading merupakan hak inheren yang melekat pada konsumen. Sehubungan dengan hal tersebut, pengembang mengemban kewajiban untuk mengungkapkan informasi secara transparan kepada konsumen. Namun dalam praktiknya masih banyak terjadi pelanggaran terhadap prinsip tersebut. Hal ini memperlemah posisi hukum konsumen dalam transaksi properti.

Kerangka penyelenggaraan perumahan beserta kawasan permukiman memperoleh pengaturan yuridis melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman di Indonesia. Regulasi ini memberikan dasar hukum bagi kegiatan pemasaran dan pembangunan perumahan. Pengembang diwajibkan memenuhi persyaratan tertentu sebelum melakukan penawaran kepada masyarakat. Namun implementasi di lapangan dalam praktik empirik tidak jarang memperlihatkan deviasi dari konstruksi normatif yang berlaku. Banyak proyek dipasarkan sebelum memenuhi kelayakan pembangunan. Kondisi ini meningkatkan risiko kerugian bagi konsumen.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah mengatur secara lebih teknis mengenai PPJB. Peraturan ini bertujuan memberikan kepastian hukum dalam transaksi awal perumahan. Ketentuan tersebut mengatur syarat formal dan material dalam pembuatan PPJB. Namun pengawasan terhadap implementasi peraturan tersebut masih belum optimal. Banyak pelanggaran yang tidak mendapatkan penanganan yang tegas. Hal ini menyebabkan perlindungan hukum belum berjalan secara efektif.

Secara teori hukum kepailitan bertujuan untuk mengaktualisasikan asas proporsionalitas dan keadilan bagi seluruh kreditor. Prinsip *pari passu pro rata parte* menjadi dasar dalam pembagian harta pailit. Namun dalam praktiknya prinsip tersebut tidak selalu mencerminkan keadilan substantif dalam relasi hukum dengan pelaku usaha, konsumen kerap menempati posisi yang subordinatif dan tidak setara. pengembang. Hubungan hukum yang terbentuk bersifat kontraktual tetapi tidak setara. Ketimpangan ini menjadi sumber utama permasalahan dalam kepailitan pengembang.

Dalam hukum perdata Perjanjian Pengikatan Jual Beli belum memiliki tidak mengandung daya laku sebagai instrumen konstitutif peralihan hak kebendaan. PPJB hanya menempati fungsi sebagai perikatan pra-transaksional sebelum lahirnya Akta Jual Beli. Oleh sebab itu, hak kebendaan atas tanah dan bangunan belum mengalami peralihan kepada pembeli. Kondisi ini menyebabkan risiko hukum tetap berada pada konsumen. Kepailitan pengembang memperburuk posisi hukum tersebut secara signifikan. Banyak sengketa muncul akibat ketidakjelasan status hukum objek perjanjian.¹¹

Berdasarkan uraian tersebut diperlukan telaah yang lebih ekstensif berkenaan dengan konstruksi perlindungan hukum terhadap pembeli dalam kepailitan pengembang. Analisis diperlukan untuk menilai efektivitas regulasi yang telah ada. Putusan pengadilan menjadi sumber penting dalam pembentukan hukum di bidang ini. Penelitian ini berfokus pada kedudukan PPJB dalam konteks kepailitan pengembang. Selain itu penelitian ini juga mengkaji kepastian hukum bagi pembeli beritikad baik. Kajian ini diharapkan mampu memperkaya diskursus akademik sekaligus menghadirkan utilitas praktis bagi para pemangku kepentingan. Permasalahan ini relevan dengan perkembangan hukum properti di Indonesia saat ini.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif dengan menitikberatkan analisis pada berbagai ketentuan hukum yang berkaitan dengan isu yang diteliti. Penelitian ini menelaah berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan kepailitan dan perlindungan hukum bagi konsumen dalam transaksi properti. Untuk menjawab permasalahan penelitian, digunakan pendekatan peraturan perundang-undangan serta pendekatan kasus yang relevan dengan objek kajian. Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengkaji norma hukum yang relevan dengan permasalahan penelitian. Pendekatan kasus digunakan untuk menganalisis putusan pengadilan yang berkaitan dengan kepailitan developer. Sumber data penelitian berasal dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yang mendukung pembahasan.

Bahan hukum primer dalam penelitian ini meliputi peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Salah satu regulasi utama yang digunakan adalah Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang sebagai dasar hukum utama dalam perkara kepailitan. Selain itu, digunakan pula ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai dasar hubungan keperdataan antara para pihak. Bahan hukum sekunder diperoleh dari buku, jurnal ilmiah, serta hasil penelitian terdahulu yang relevan dengan topik penelitian. Bahan hukum tersier digunakan untuk memberikan penjelasan tambahan seperti kamus hukum dan ensiklopedia hukum. Keseluruhan bahan hukum tersebut dianalisis secara sistematis untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif.

Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan menelaah berbagai literatur, peraturan, dan sumber ilmiah yang berkaitan dengan topik penelitian. Seluruh bahan hukum yang terkumpul kemudian diklasifikasikan sesuai dengan kebutuhan analisis. Proses klasifikasi dilakukan berdasarkan relevansi terhadap isu kepailitan developer dan perlindungan pembeli. Setelah itu dilakukan penafsiran hukum terhadap norma-norma yang ditemukan dalam bahan hukum tersebut. Penafsiran dilakukan secara sistematis untuk melihat keterkaitan antar peraturan. Hasil dari penafsiran ini digunakan sebagai dasar dalam menjawab permasalahan penelitian.

Analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif dengan menekankan pada interpretasi terhadap norma hukum yang berlaku. Analisis ini tidak menggunakan data numerik, melainkan berfokus pada pemaknaan terhadap ketentuan hukum yang ada. Hasil analisis kemudian disusun secara deskriptif untuk menggambarkan hubungan antara aturan hukum dengan permasalahan yang dikaji. Pendekatan ini bertujuan untuk memberikan pemahaman yang mendalam mengenai perlindungan hukum bagi pembeli dalam kasus kepailitan developer. Selain itu, analisis juga diarahkan untuk melihat konsistensi antara peraturan perundang-undangan dengan praktik dalam putusan pengadilan. Dengan demikian, hasil penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu hukum perdata dan hukum kepailitan di Indonesia.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penelitian ini menunjukkan bahwa hubungan hukum antara developer dan pembeli dalam sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada praktik properti di Indonesia masih didominasi oleh sifat perjanjian pendahuluan. PPJB digunakan sebelum terbitnya Akta Jual Beli sebagai instrumen pengikat awal transaksi. Dalam praktiknya, PPJB sering digunakan pada skema penjualan rumah inden atau pre-project selling. Kondisi ini menyebabkan hak pembeli belum sepenuhnya beralih secara yuridis meskipun pembayaran telah dilakukan. Keadaan tersebut menciptakan ketergantungan hukum pembeli terhadap keberlanjutan proyek developer. Situasi ini menjadi dasar munculnya berbagai sengketa ketika developer mengalami masalah keuangan.

Kepailitan developer berdampak langsung terhadap status objek PPJB yang belum beralih menjadi hak milik pembeli. Berdasarkan ketentuan hukum kepailitan, seluruh harta debitor yang dinyatakan pailit masuk ke dalam boedel pailit. Dalam kondisi tersebut, rumah atau unit yang belum memiliki Akta Jual Beli tetap dianggap sebagai bagian dari aset debitor. Kurator memiliki kewenangan untuk mengelola dan menjual aset pailit guna pembayaran utang. Pembeli dalam posisi PPJB sering tidak otomatis diakui sebagai pemilik sah secara hukum kebendaan. Hal ini menyebabkan kedudukan pembeli menjadi rentan dalam proses kepailitan.¹⁶

Undang-Undang Kepailitan memberikan posisi kreditor yang berbeda-beda dalam pembagian harta pailit. Pembeli dalam PPJB yang belum memiliki hak kebendaan penuh cenderung ditempatkan sebagai kreditor konkuren. Kreditor konkuren berada pada posisi paling akhir dalam pembagian hasil pemberesan harta pailit. Hal ini menyebabkan kemungkinan tidak terpenuhinya hak pembeli secara penuh. Kondisi ini memperlihatkan adanya ketidakseimbangan perlindungan hukum dalam praktik kepailitan developer. Ketentuan ini menjadi salah satu sumber utama konflik antara pembeli dan kurator. Terdapat perkembangan dalam praktik peradilan terkait perlindungan pembeli beritikad baik. Beberapa putusan Mahkamah Agung memberikan perlindungan terhadap pembeli yang telah melunasi pembayaran dan menguasai objek. Dalam kondisi tertentu, objek rumah dapat dikeluarkan dari boedel pailit. Namun penerapan perlindungan ini masih bersifat kasuistik dan belum seragam. Hal ini menyebabkan ketidakpastian hukum dalam praktik. Perbedaan interpretasi antara pengadilan niaga dan Mahkamah Agung masih sering terjadi.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli memiliki kekuatan mengikat secara perdata berdasarkan asas kebebasan berkontrak. PPJB tetap sah selama memenuhi syarat sah perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Namun PPJB tidak secara otomatis mengalihkan hak milik atas objek perjanjian. Pengalihan hak milik tetap memerlukan proses balik nama melalui Akta Jual Beli. Hal ini menyebabkan PPJB hanya berfungsi sebagai bukti perikatan, bukan bukti kepemilikan. Kondisi ini menjadi faktor utama lemahnya posisi pembeli dalam kepailitan. Regulasi sektor perumahan telah mengatur mekanisme PPJB melalui Peraturan Menteri PUPR. Regulasi tersebut mengatur syarat pembangunan minimal dan kewajiban pengembang sebelum melakukan pemasaran. Namun dalam praktik, pelanggaran terhadap ketentuan ini masih sering terjadi. Banyak developer tetap melakukan penjualan sebelum memenuhi persyaratan pembangunan. Hal ini meningkatkan risiko bagi pembeli apabila terjadi kegagalan proyek. Pengawasan terhadap implementasi regulasi masih belum optimal.

Undang-Undang Perlindungan Konsumen memberikan dasar perlindungan bagi pembeli sebagai konsumen jasa properti. Developer berkewajiban memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur kepada konsumen. Namun dalam praktik PPJB, posisi tawar konsumen cenderung lebih lemah dibandingkan developer. Banyak klausula baku yang disusun sepihak oleh pengembang. Kondisi ini berpotensi menimbulkan ketidakseimbangan hak dan kewajiban para pihak. Perlindungan hukum secara preventif belum sepenuhnya efektif. Dalam beberapa kasus kepailitan, objek yang telah dibayar lunas oleh pembeli tetap dimasukkan ke dalam boedel pailit. Hal ini terjadi karena belum adanya pemisahan secara hukum melalui sertifikat atau Akta Jual Beli. Kurator tetap berpegang pada status formal kepemilikan debitor. Pembeli kemudian harus mengajukan verifikasi piutang dalam proses kepailitan. Proses ini sering memakan waktu dan tidak menjamin pemulihan penuh hak pembeli. Kondisi ini menunjukkan lemahnya posisi hukum pembeli dalam praktik.¹⁹

Kepastian hukum dalam kepailitan masih menghadapi tantangan dalam implementasi. Perbedaan antara norma hukum dan praktik peradilan menimbulkan ketidakseragaman putusan. Hal ini berdampak pada ketidakpastian bagi pembeli dalam proyek properti. Kepastian hukum sangat bergantung pada interpretasi hakim dalam setiap perkara. Kondisi ini menunjukkan perlunya penguatan regulasi yang lebih spesifik. Harmonisasi antara hukum kepailitan dan hukum perlindungan konsumen menjadi kebutuhan penting. Dalam praktik transaksi properti, posisi pembeli sering tidak memiliki perlindungan yang seimbang sejak tahap awal perjanjian. Developer memiliki kontrol penuh terhadap klausula kontrak PPJB. Pembeli sering tidak memiliki ruang negosiasi yang signifikan. Hal ini menyebabkan

ketergantungan hukum yang tinggi terhadap itikad baik developer. Ketika terjadi kepailitan, ketidakseimbangan ini semakin terlihat jelas. Kondisi tersebut menjadi salah satu akar permasalahan utama dalam sengketa kepailitan developer.²⁰

Penelitian ini menyimpulkan secara awal bahwa sistem hukum yang ada telah memberikan dasar perlindungan terhadap pembeli, namun belum memberikan kepastian yang kuat dalam praktik kepailitan developer. Perlindungan yang ada masih tersebar dalam berbagai regulasi sektoral. Belum terdapat satu mekanisme terpadu yang secara khusus mengatur kedudukan pembeli PPJB dalam kepailitan. Hal ini menyebabkan perbedaan perlakuan dalam setiap kasus. Diperlukan sinkronisasi norma hukum agar perlindungan lebih efektif. Temuan ini akan dianalisis lebih lanjut pada tahap pembahasan berikutnya. Kedudukan hukum pembeli dalam transaksi properti tidak selalu sama meskipun sama-sama didasarkan pada PPJB. Perbedaan tersebut dipengaruhi oleh bentuk PPJB yang dibuat para pihak. Dalam praktik dikenal adanya PPJB lunas dan PPJB belum lunas. Pembeli yang telah melunasi seluruh kewajiban pembayaran memiliki posisi yang relatif lebih kuat dibandingkan pembeli yang masih memiliki kewajiban pembayaran kepada developer. Meskipun demikian, pelunasan pembayaran belum secara otomatis mengalihkan hak kepemilikan atas objek yang diperjanjikan. Pengalihan hak tetap memerlukan tindakan hukum lanjutan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²¹

PPJB yang dibuat di hadapan notaris memiliki nilai pembuktian yang lebih kuat dibandingkan PPJB di bawah tangan. Akta notaris memberikan kepastian mengenai identitas para pihak, tanggal perjanjian, serta substansi kesepakatan yang dibuat. Dalam perkara kepailitan, keberadaan akta notaris sering dijadikan dasar oleh hakim untuk menilai kesungguhan hubungan hukum antara developer dan pembeli. Dokumen tersebut juga dapat menunjukkan bahwa transaksi telah terjadi sebelum putusan pailit dijatuhkan. Keberadaan bukti yang kuat menjadi faktor penting dalam proses pembuktian di pengadilan. Oleh sebab itu, bentuk PPJB memiliki pengaruh terhadap perlindungan hukum yang dapat diperoleh pembeli. Banyak sengketa muncul akibat ketidaksesuaian antara pembayaran yang telah dilakukan pembeli dengan status hukum objek yang diperjanjikan. Dalam sejumlah kasus, pembeli telah menempati rumah selama bertahun-tahun sebelum developer dinyatakan pailit. Pembeli juga telah memenuhi kewajiban pembayaran secara penuh sesuai kesepakatan kontrak. Namun secara administratif sertifikat maupun Akta Jual Beli belum diterbitkan. Kondisi tersebut menyebabkan rumah yang telah ditempati tetap dianggap sebagai bagian dari harta pailit developer. Situasi ini menjadi sumber ketidakpastian hukum bagi pembeli yang beritikad baik.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kedudukan pembeli dalam kepailitan developer masih menjadi isu yang menimbulkan perdebatan dalam praktik hukum di Indonesia. Temuan penelitian ini memperlihatkan bahwa pembeli yang hanya memegang PPJB belum memperoleh perlindungan yang sepenuhnya pasti ketika developer dinyatakan pailit. Temuan tersebut sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Felicia Vanesa Japri dan Richard C. Adam yang menyatakan bahwa PPJB tidak mengakibatkan peralihan hak milik sehingga objek yang diperjanjikan masih dapat masuk ke dalam boedel pailit developer. Akan tetapi, penelitian ini menemukan perkembangan yang berbeda dalam praktik peradilan terbaru. Beberapa putusan pengadilan mulai memberikan perlindungan yang lebih besar kepada pembeli beritikad baik meskipun belum memiliki Akta Jual Beli. Perkembangan tersebut menunjukkan adanya perubahan orientasi dari pendekatan formal menuju pendekatan yang lebih substantif dalam memberikan perlindungan hukum kepada pembeli.

PPJB tidak dapat dipandang hanya sebagai perjanjian pendahuluan semata. Dalam praktik, PPJB memiliki fungsi yang jauh lebih luas karena menjadi dasar utama hubungan hukum antara developer dan pembeli. Temuan ini memiliki kesamaan dengan penelitian Miftahur Rachman, Mulia Akbar Santoso, Zulherman Idris, dan Ragil Ibnu Hajar yang menjelaskan bahwa PPJB memiliki posisi penting dalam transaksi properti meskipun belum mengalihkan hak milik. Namun penelitian ini menemukan adanya pergeseran dalam penilaian hakim terhadap kekuatan PPJB. Hakim tidak lagi hanya mempertimbangkan aspek formal perjanjian, melainkan juga mempertimbangkan realisasi hak dan kewajiban yang telah dilaksanakan para pihak. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa fungsi PPJB dalam

praktik semakin berkembang sebagai instrumen perlindungan hukum bagi pembeli. Perkembangan tersebut belum banyak dibahas dalam penelitian sebelumnya sehingga menjadi temuan yang memperkaya kajian hukum kepailitan.²⁴

Penelitian ini juga menemukan bahwa konsep pembeli beritikad baik semakin memperoleh pengakuan dalam penyelesaian perkara kepailitan developer. Temuan ini mendukung hasil penelitian Ananda Bima, Gilbert Jefferson, dan Marco Handrianto yang menyatakan bahwa pembeli beritikad baik layak memperoleh perlindungan hukum apabila telah memenuhi kewajiban pembayaran dan menguasai objek yang diperjanjikan. Meskipun demikian, penelitian ini menemukan bahwa ukuran mengenai itikad baik masih belum sepenuhnya seragam dalam praktik peradilan. Perbedaan penafsiran masih terjadi antara satu perkara dengan perkara lainnya. Situasi tersebut menyebabkan perlindungan hukum terhadap pembeli belum sepenuhnya dapat diprediksi. Dengan demikian, masih diperlukan pengaturan yang lebih rinci mengenai parameter pembeli beritikad baik dalam perkara kepailitan developer.

Temuan penelitian ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli belum sepenuhnya mampu mewujudkan kepastian hukum. Kondisi tersebut memiliki kesamaan dengan penelitian Evelyn Millechen dan Rasji yang menyoroti adanya konflik antara hukum kepailitan dan perlindungan konsumen. Penelitian terdahulu menjelaskan bahwa ketidakjelasan pengaturan menyebabkan pembeli sering berada dalam posisi yang dirugikan. Penelitian ini memperkuat temuan tersebut melalui analisis terhadap perkembangan putusan pengadilan yang masih menunjukkan perbedaan pendekatan. Di satu sisi terdapat putusan yang mengutamakan ketentuan kepailitan secara formal. Di sisi lain terdapat putusan yang memberikan perlindungan lebih besar kepada pembeli yang telah melaksanakan kewajibannya. Perbedaan tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum masih menjadi tantangan utama dalam penyelesaian sengketa kepailitan developer.²⁶

Berdasarkan hasil penelitian, ditemukan bahwa perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli belum sepenuhnya seimbang dengan risiko yang ditanggung dalam transaksi properti. Temuan ini memiliki hubungan dengan penelitian Muhammad Boma Adichandra dan Reni Budi Setianingrum yang menyatakan bahwa pembeli sering berada pada posisi yang lemah ketika developer dinyatakan pailit. Penelitian terdahulu lebih menitikberatkan pada perlindungan melalui percepatan peralihan hak atas tanah. Penelitian ini menemukan bahwa perlindungan hukum tidak hanya bergantung pada sertifikasi hak, tetapi juga bergantung pada interpretasi hakim terhadap hubungan hukum yang telah berlangsung antara para pihak. Dengan demikian, perlindungan hukum tidak lagi semata-mata ditentukan oleh aspek administratif. Faktor keadilan substantif juga mulai menjadi pertimbangan penting dalam penyelesaian sengketa. Regulasi yang mengatur PPJB masih belum memberikan perlindungan yang optimal ketika developer mengalami kepailitan. Temuan tersebut berkaitan dengan hasil penelitian Suwardi yang menjelaskan bahwa perlindungan hukum dalam PPJB masih menghadapi berbagai hambatan implementasi.²⁷

Penelitian ini memperlihatkan bahwa hambatan tersebut tidak hanya berasal dari substansi regulasi, tetapi juga berasal dari perbedaan penerapan hukum oleh aparat penegak hukum. Ketika terjadi kepailitan, pembeli sering harus menempuh proses hukum yang panjang untuk mempertahankan haknya. Situasi tersebut menunjukkan bahwa perlindungan hukum yang tersedia belum sepenuhnya efektif. Oleh karena itu, pembaruan regulasi menjadi kebutuhan yang penting untuk memberikan kepastian hukum yang lebih kuat bagi pembeli. Konsep boedel pailit menjadi salah satu sumber utama permasalahan dalam sengketa kepailitan developer. Temuan ini sejalan dengan penelitian Andini Camelia dan Richard C. Adam yang menyatakan bahwa objek PPJB sering dianggap sebagai bagian dari harta pailit karena secara formal masih tercatat atas nama developer. Penelitian ini menemukan bahwa pendekatan tersebut sering menimbulkan ketidakadilan bagi pembeli yang telah memenuhi seluruh kewajibannya. Pembeli pada akhirnya harus bersaing dengan kreditor lain dalam memperoleh pemenuhan hak. Kondisi tersebut memperlihatkan adanya benturan antara prinsip kepailitan dan prinsip perlindungan konsumen. Benturan inilah yang menjadi salah satu fokus utama dalam perkembangan hukum kepailitan modern.²⁸

Keberadaan PPJB yang dibuat di hadapan notaris memiliki pengaruh yang signifikan

dalam proses pembuktian. Temuan tersebut mendukung penelitian Annisa Nurul Fitri, Priestia Nuzdiana, dan Citra Amalia yang menyatakan bahwa PPJB notariil memberikan posisi hukum yang lebih kuat bagi pembeli. Akan tetapi, penelitian ini menemukan bahwa keberadaan akta notaris saja tidak selalu menjamin keluarnya objek dari boedel pailit. Hakim tetap mempertimbangkan berbagai faktor lain seperti pelunasan pembayaran dan penguasaan fisik atas objek. Dengan demikian, perlindungan hukum tidak hanya bergantung pada bentuk dokumen yang digunakan. Keseluruhan fakta hukum dalam transaksi tetap menjadi dasar utama dalam proses penilaian hakim. Hukum kepailitan di Indonesia masih berorientasi pada perlindungan kreditor sebagai tujuan utama. Orientasi tersebut dapat dipahami karena hukum kepailitan pada dasarnya dibentuk untuk menjamin pembayaran utang kepada para kreditor. Akan tetapi, perkembangan praktik menunjukkan adanya kebutuhan untuk memberikan perlindungan yang lebih seimbang kepada pembeli properti. Penelitian ini menemukan bahwa pembeli sering mengalami kerugian yang lebih besar dibandingkan pihak lain karena kehilangan objek yang telah dibayar. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa perlindungan terhadap pembeli perlu ditempatkan sebagai bagian penting dalam sistem hukum kepailitan. Dengan demikian, keseimbangan antara kepentingan kreditor dan pembeli menjadi isu sentral yang perlu mendapat perhatian lebih lanjut.

Secara keseluruhan, penelitian ini menunjukkan adanya perkembangan pemikiran hukum yang berbeda dibandingkan sebagian penelitian terdahulu. Penelitian sebelumnya cenderung menempatkan pembeli sebagai kreditor konkuren yang harus tunduk sepenuhnya pada mekanisme kepailitan. Penelitian ini menemukan bahwa perkembangan putusan pengadilan mulai mengarah pada perlindungan yang lebih besar terhadap pembeli beritikad baik. Perubahan tersebut menunjukkan adanya upaya untuk menyesuaikan hukum dengan rasa keadilan yang berkembang di masyarakat. Meskipun demikian, perkembangan tersebut belum diikuti oleh perubahan regulasi yang memadai. Oleh karena itu, diperlukan harmonisasi antara hukum kepailitan, hukum perdata, dan hukum perlindungan konsumen agar tercipta kepastian hukum yang lebih kuat bagi seluruh pihak yang terlibat.

KESIMPULAN

Perlindungan hukum terhadap pembeli rumah yang beritikad baik dalam perkara kepailitan developer merupakan aspek penting untuk menjamin kepastian hukum dalam transaksi properti. Berdasarkan hasil penelitian, kedudukan pembeli yang telah melakukan pembayaran lunas serta menguasai objek rumah secara nyata tidak dapat disamakan dengan kreditor konkuren biasa. Putusan Mahkamah Agung Nomor 24 K/Pdt.Sus-Pailit/2025 menunjukkan adanya pengakuan terhadap hak pembeli beritikad baik melalui pencoretan objek rumah dari boedel pailit. Pertimbangan tersebut memberikan kepastian hukum bagi pembeli yang telah memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian. Selain itu, putusan tersebut menjadi bentuk perlindungan terhadap konsumen yang rentan mengalami kerugian akibat kepailitan developer. Dengan demikian, keberadaan PPJB yang didukung oleh pelunasan pembayaran dan penguasaan objek dapat menjadi dasar penting dalam memberikan perlindungan hukum kepada pembeli.

Ditinjau dari Teori Kemanfaatan Jeremy Bentham, Putusan Mahkamah Agung Nomor 24 K/Pdt.Sus-Pailit/2025 telah mencerminkan prinsip kemanfaatan hukum karena mampu memberikan manfaat yang lebih besar bagi pihak yang beritikad baik. Pengakuan hak pembeli atas rumah yang telah dibeli tidak hanya mencegah kerugian ekonomi yang lebih besar, tetapi juga meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum dan sektor properti. Putusan tersebut menunjukkan bahwa hukum tidak hanya berfungsi sebagai sarana mencapai kepastian dan keadilan, melainkan juga harus memberikan manfaat nyata bagi masyarakat. Oleh karena itu, diperlukan penguatan regulasi yang secara tegas mengatur kedudukan pembeli rumah dalam kepailitan developer agar perlindungan hukum terhadap konsumen dapat terlaksana secara lebih efektif. Kejelasan pengaturan tersebut diharapkan

mampu mencegah terjadinya ketidakpastian hukum dalam penyelesaian sengketa kepailitan di masa mendatang.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Bentham, Jeremy. (2017). *An Introduction to the Principles of Morals and Legislation*. Edited by Jonathan Bennett.

Suryanto. (2022). *Metode Penelitian Hukum: Pengantar Penelitian Normatif, Empiris dan Gabungan*. UNIGRESS Press.

Jurnal Ilmiah

Adichandra, M. B., & Setianingrum, R. B. (2021). Bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli rumah dalam penyelesaian sengketa kepailitan pengembang. *MLS: Journal of Legal Studies*, 3(1), 1–20. <https://doi.org/10.18196/mls.v3i1.13222>

Camelia, A., & Adam, R. C. (2024). Perlindungan hukum terhadap kreditor sehubungan dengan objek perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang menjadi harta pailit developer. *Jurnal Ilmu Hukum*, 5(1). <https://doi.org/10.38035/jihhp>

Evelyn Millechen, & Rasji. (2024). Tanggung jawab hukum pengembang properti yang dinyatakan pailit terhadap pemenuhan kewajiban kepada konsumen ditinjau dari teori kepastian hukum. *UNES Law Review*, 6(4). <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4>

Japri, F. V., & Adam, R. C. (2023). Status hukum rumah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli ketika developer pailit. *UNES Law Review*, 6(2). <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2>

Rachman, M., Santoso, M. A., Idris, Z., & Hajar, R. I. (2025). Analisis perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam perlindungan konsumen pada kasus kepailitan developer perumahan. *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, 4(11), 3556–3567. <https://doi.org/10.55681/sentri.v4i11.4874>

Suwardi. (2026). Perlindungan hukum bagi pembeli apartemen dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dengan pengembang properti. *SainMikum Law Journal*. <https://doi.org/10.60126/sainmikum.v3i1.1464>

Fitri, A. N., Nuzdiana, P., & Amalia, C. (2025). Tinjauan yuridis terhadap keabsahan perjanjian pengikatan jual beli pasca kepailitan developer. *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, 4(12), 4338–4349. <https://ejournal.nusantaraglobal.ac.id/index.php/sentri>

Peraturan Perundang-undangan

Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Republik Indonesia. Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

Putusan Pengadilan (Yurisprudensi)

Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Nomor 24 K/Pdt.Sus-Pailit/2025 tentang Perlindungan Pembeli Beritikad Baik dalam Perkara Kepailitan Developer.

Kitab Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesia).