

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pemenuhan hak atas tempat tinggal yang layak merupakan amanat fundamental yang dijamin oleh konstitusi Republik Indonesia, sebagaimana tertuang dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat sebagai bagian dari hak asasi manusia yang wajib dilindungi oleh negara.¹ Dalam dinamika ekonomi modern, pemenuhan kebutuhan papan tersebut mayoritas dilakukan melalui skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yang secara yuridis melibatkan hubungan hukum kompleks antara nasabah sebagai konsumen, bank sebagai lembaga pembiayaan, dan pengembang (developer) sebagai penyedia jasa. Hubungan hukum ini pada dasarnya bersumber pada kontrak atau perjanjian yang seharusnya menjadi instrumen utama dalam menciptakan kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.²

Pilar utama yang menyangga seluruh bangunan hubungan kontraktual di Indonesia adalah prinsip otonomi kehendak yang secara eksplisit dikristalisasikan dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pasal ini menyatakan secara imperatif bahwa "semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya," yang memberikan daya ikat absolut terhadap kesepakatan para pihak.³ Doktrin ini, yang dikenal luas sebagai asas *Pacta Sunt Servanda*, memberikan legitimasi yuridis bahwa perjanjian bukan sekadar formalitas administratif, melainkan manifestasi kedaulatan individu untuk menciptakan hak dan kewajiban yang bersifat memaksa. Dalam konteks pembelian rumah melalui KPR, Pasal 1338 ayat (1) seharusnya

¹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 158.

² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017), hlm. 44.

³ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 28.

menjadi jaminan bahwa ketika nasabah telah memenuhi prestasi berupa pelunasan pembayaran, maka ia memiliki hak hukum yang mutlak untuk menerima kontra-prestasi berupa penyerahan Sertifikat Hak Milik (SHM) asli secara sah dan tanpa hambatan.⁴

Namun pada realitasnya menunjukkan adanya kesenjangan yang sangat tajam antara norma hukum yang ada dengan kenyataan yang dialami oleh para konsumen di Perumahan De Marrakesh Bandung. Para nasabah yang telah melaksanakan prestasi utamanya, yaitu pelunasan seluruh sisa angsuran KPR kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Bandung, justru menghadapi kebuntuan hukum karena sertifikat rumah mereka tidak kunjung diserahkan. Masalah ini berakar pada kenyataan bahwa pengembang perumahan tersebut, yakni PT Metro Permata Raya, telah dinyatakan pailit berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor 82/Pdt.Sus/PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst. Kepailitan pengembang ini mengakibatkan aset-aset yang secara administratif masih atas nama perusahaan berada di bawah penguasaan kurator, sehingga nasabah yang telah lunas mengalami ketidakpastian hukum akibat kegagalan developer dalam menyelesaikan proses Akta Jual Beli (AJB) dan pemecahan sertifikat induk sebelum dinyatakan pailit.⁵

Permasalahan yang dialami konsumen Perumahan De Marrakesh Bandung bermula dari kegagalan PT Metro Permata Raya selaku pengembang dalam memenuhi kewajiban yuridis-administratifnya berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang telah disepakati para pihak. Perjanjian yang sah menurut hukum mengikat para pihak selayaknya undang-undang sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata). Dengan demikian, setiap kewajiban yang tercantum dalam PPJB termasuk

⁴ Syiva Puspa Indah, Maman Sudirman, and Achmad Fitrian, "Akibat Hukum Wanprestasi Kreditur Terkait Penyerahan Sertipikat Yang Menjadi Jaminan Kredit Pemilikan Rumah," *Case Law* 4 (2025): hlm. 15, <https://jurnal.untirta.ac.id/index.php/caselaw>.

⁵ Edwin Prasetyo and Djuwityastuti, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Properti Atas Kepailitan Perusahaan Pengembang Berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004," *Jurnal Privat Law* 7, no. 1 (2019): hlm. 75, <https://jurnal.uns.ac.id/privatlaw/article/view/31952>.

kewajiban developer untuk menyelesaikan proses pemecahan sertifikat induk, penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan penyerahan Sertifikat Hak Milik (SHM) memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan wajib dipenuhi.⁶

Fakta di lapangan menunjukkan kondisi yang bertolak belakang dengan amanat Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata tersebut. Konsumen Perumahan De Marrakesh telah menerima penyerahan fisik bangunan rumah dari developer dan telah melunasi seluruh kewajiban Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Berdasarkan Pasal 1381 KUHPdata, pelunasan tersebut secara hukum telah menghapuskan perikatan utang-piutang antara konsumen dan bank. Namun demikian, hingga saat penelitian ini dilaksanakan, konsumen belum mendapatkan SHM atas unit rumah yang telah mereka beli dan tempati, karena developer sama sekali belum menyelesaikan proses pemecahan sertifikat induk dan AJB sebelum dinyatakan pailit berdasarkan Putusan Nomor 82/Pdt.Sus/PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst.

Permasalahan ini memperlihatkan kompleksitas tanggung jawab hukum antarpihak. Dari perspektif hukum kontrak, PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. telah menunaikan prestasinya, dan kewajiban pemecahan sertifikat murni merupakan tanggung jawab pengembang (*developer*). Namun, dari perspektif hukum perbankan, pihak bank dinilai lemah dalam menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*) karena membiarkan skema KPR Inden berjalan hingga lunas tanpa pengawasan ketat terhadap progres legalitas pengembang. Kompleksitas ini semakin mengemuka ketika Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kabupaten Bandung mengeluarkan Putusan Nomor 54/Pdt.Kons/2024/BPSK B.Bdg yang menghukum perbankan atas dasar wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Putusan tersebut menciptakan dilema di tahap eksekusi karena memerintahkan bank untuk menyerahkan dokumen yang

⁶ Salim HS, *Hukum Kontrak: Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 49.

secara faktual belum pernah diterbitkan oleh instansi yang berwenang akibat kepailitan pengembang.⁷

Kepailitan PT Metro Permata Raya kemudian memperparah kondisi tersebut dengan menciptakan legal deadlock yang belum memiliki penyelesaian hukum yang jelas. Di satu sisi, developer kehilangan kewenangan hukum untuk bertindak sehingga tidak dapat menyelesaikan kewajiban pemecahan sertifikat induk dan AJB.⁸ Di sisi lain, kurator yang ditunjuk dalam proses kepailitan hanya memiliki kewajiban untuk membereskan boedel pailit yakni harta kekayaan debitur pailit⁹ dan tidak memiliki kewajiban hukum yang tegas untuk mengambil alih serta menyelesaikan kewajiban *developer* kepada konsumen. Situasi ini mengakibatkan konsumen yang telah beritikad baik dan memenuhi seluruh prestasinya berada dalam ketidakpastian hukum yang berkepanjangan mengenai status kepemilikan rumah yang sudah mereka huni.¹⁰

Dalam kondisi ketimpangan posisi tawar antara konsumen dan institusi besar seperti bank dan korporasi pengembang, kehadiran Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) menjadi jaring pengaman yuridis yang sangat krusial. Salah satu pilar perlindungan tersebut tertuang dalam Pasal 4 huruf h UUPK, yang secara tegas menyatakan bahwa konsumen memiliki hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya. Sengketa di Perumahan De Marrakesh mencerminkan fenomena di mana jasa pembiayaan dan penyediaan hunian yang diterima nasabah menjadi tidak sempurna karena ketiadaan jaminan penyerahan bukti kepemilikan. Hal ini menunjukkan bahwa hak-hak normatif konsumen tercederai oleh

⁷ Indonesia, “Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, Pasal 41 Ayat (1).” (n.d.).

⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Kepailitan: Memahami UU No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan* (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 2016), hlm. 287.

⁹ Indonesia, “Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 21.” (n.d.).

¹⁰ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 19.

ketidakmampuan pelaku usaha dalam memitigasi risiko bisnis yang mengakibatkan kerugian nyata bagi pihak ketiga yang beritikad baik.¹¹

Tumpang tindih hukum kepailitan dan hukum perdata materiil sering kali menciptakan kekacauan interpretasi yang menimbulkan legal *deadlock*. Kondisi ini mengakibatkan pihak pengembang tidak mampu memenuhi kewajiban pembuatan Akta Jual Beli (AJB) akibat kehilangan kewenangan hukum untuk bertindak. Di satu sisi, penyelesaian dokumen hukum konsumen bukan merupakan prioritas mutlak kurator dalam pemberesan harta pailit, namun di sisi lain, nasabah telah memiliki hak milik secara materiil karena telah memenuhi seluruh kewajiban prestasinya.¹² Jika kekuatan mengikat perjanjian dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota tetap dijunjung tinggi, maka hak nasabah yang lahir jauh sebelum putusan pailit seharusnya memiliki kedudukan hukum yang lebih prioritas dibandingkan tagihan kreditur konkuren lainnya. Kegagalan sistem hukum dalam melindungi nasabah lunas dalam pusaran pailit pengembang mencerminkan adanya kelemahan perlindungan konsumen di sektor properti yang cenderung masih bersifat administratif daripada substantif.¹³

Eksistensi Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota memberikan legitimasi bagi setiap individu untuk menuntut pemenuhan isi kontrak secara tuntas tanpa pengecualian kecuali ditentukan lain oleh undang-undang secara spesifik. Dalam kasus perumahan De Marrakesh, kendala utama muncul karena adanya ketidaksinkronan interpretasi antara bank, kurator, dan pengadilan mengenai status aset yang telah dilunasi namun belum dibaliknama secara formal.¹⁴ Oleh karena itu, dukungan dari Pasal 4 huruf h UUPK menjadi instrumen paksa bagi nasabah untuk menuntut ganti rugi atau penggantian dokumen asli melalui jalur hukum yang tersedia. Nasabah yang telah menyerahkan uang pelunasan berhak

¹¹ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia* (Jakarta: Grasindo, 2006), hlm. 73.

¹² and E. Triwulandar D. Yunianti, A. Abdullah, "Implikasi Hukum Hak Tanggungan Bagi Kreditor Separatis Dalam Proses Kepailitan Debitor," *Jurnal Ilmiah Advokasi* 13 Vol. 03 (2025): hlm. 1098.

¹³ Sjahdeini, *Hukum Kepailitan: Memahami UU No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan*, hlm. 245.

¹⁴ Melieyani Susanto, "Kewenangan Dan Batasan Eksekusi Hak Jaminan Kebendaan Oleh Kreditor Separatis," *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik* 5, no. 5 (2025): hlm. 4384.

mendapatkan kenyamanan dan kepastian atas asetnya, sebagaimana amanat undang-undang perlindungan konsumen yang bertujuan menciptakan iklim usaha yang jujur, transparan, dan bertanggung jawab terhadap kepentingan masyarakat luas.¹⁵

Urgensi dari penelitian ini didorong oleh fakta fenomenologis mengenai tingginya angka pengaduan sengketa perumahan di wilayah Bandung yang melibatkan ketiadaan sertifikat pasca-pelunasan. Data pengaduan di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kabupaten Bandung menunjukkan tingginya sengketa konsumen terkait tidak tersedianya dokumen kepemilikan akibat kelalaian pengembang dan lemahnya pengawasan perbankan yang mendominasi laporan masyarakat.¹⁶ Hal ini menunjukkan bahwa prinsip *Pacta Sunt Servanda* sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata sedang mengalami krisis efektivitas di lapangan, di mana pelaku usaha lebih mengedepankan keamanan aset perusahaan daripada hak-hak normatif konsumennya. Jika fenomena ini dibiarkan tanpa adanya solusi yang jelas, maka kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum kontrak dan industri properti nasional akan mengalami degradasi yang sangat serius.¹⁷

Tertahannya sertifikat secara otomatis melumpuhkan nilai ekonomi dari aset yang dimiliki oleh nasabah, yang merupakan bentuk kerugian finansial yang nyata. Tanpa Sertifikat Hak Milik (SHM) yang asli dan bersih, nasabah kehilangan haknya untuk melakukan perbuatan hukum lain, seperti menjaminkan kembali aset untuk modal usaha, menjual properti untuk kebutuhan mendesak, atau mewariskannya secara sah kepada ahli waris.¹⁸ Ini merupakan bentuk pelanggaran

¹⁵ Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia* (Bandung: Citra Aditya bakti, 2014), hlm. 88.

¹⁶ Majelis Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, Laporan Rekapitulasi Pengaduan Konsumen Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kabupaten Bandung (2025).

¹⁷ Hasnas Sania Ghassani Hasnas, Neneng Nurhasanah, and Liza Dzulhijjah, "Analisis Fikih Muamalah Dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Jasa Buzzer Sebagai Sarana Promosi Usaha Jual Beli Properti (Studi Kasus Perumahan Subsidi X Di Kabupaten Sumedang)," *Bandung Conference Series: Sharia Economic Law* 3, no. 2 (2023): hlm. 602, <https://doi.org/10.29313/bessel.v3i2.8666>.

¹⁸ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum* (Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hlm. 117.

terhadap hak kepemilikan pribadi yang seharusnya dilindungi melalui mandat Pasal 4 huruf h UUPK mengenai hak atas ganti rugi atas kegagalan jasa pelaku usaha. Hukum harus hadir memberikan perlindungan represif untuk memastikan bahwa kegagalan bisnis pengembang tidak mengorbankan hak-hak warga negara yang telah memenuhi kewajiban kontraktualnya secara beritikad baik selama masa angsuran berlangsung.¹⁹

Peneliti memandang bahwa sinkronisasi antara Hukum Perdata Materiil (KUHPerdata) dan Hukum Perlindungan Konsumen (UUPK) adalah kunci utama dalam menyelesaikan sengketa di Perumahan De Marrakesh secara adil. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata memberikan landasan hak primer nasabah sebagai undang-undang bagi para pihak, sementara Pasal 7 huruf g UUPK memberikan dasar tanggung jawab operasional bagi pelaku usaha untuk memulihkan hak konsumen.²⁰ Keduanya harus diterapkan secara integratif untuk menganalisis batas tanggung jawab perbankan dalam penerapan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) serta perlindungan konsumen dari dampak kepailitan pihak ketiga.¹ Kegagalan dalam mewujudkan kepastian hukum kepemilikan setelah perikatan pokok berakhir merupakan bentuk pelanggaran hak subjektif yang bertentangan dengan asas kepatutan dan keadilan hukum yang dianut di Indonesia.²¹

Dalam perspektif keadilan, perlindungan terhadap konsumen merupakan manifestasi dari keberpihakan negara terhadap pihak yang secara posisi tawar jauh lebih lemah di hadapan korporasi. John Rawls dalam teorinya mengenai keadilan menekankan bahwa setiap aturan hukum harus mampu memberikan perlindungan dan keuntungan paling besar bagi pihak yang paling tidak beruntung (*the least*

¹⁹ Erry Fitrya Primadhany, "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Perumahan Graha Dewata Akibat Dipailitkannya Pengembang," *Jurnal Arena Hukum* 7, no. 2 (2014): hlm. 195.

²⁰ Kornelius Benuf, Siti Mahmudah, and Ery Agus Priyono, "Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer," *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum* 3, no. 2 (2019): hlm. 145, <https://doi.org/10.24246/jrh.2019.v3.i2.p145-160>.

²¹ Hb. Sujiantoro, "Penyelesaian Sengketa Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)," *MAKSIGAMA* 15, no. 2 (1996): hlm. 146.

advantaged).²² Dalam konteks sengketa perumahan ini, nasabah adalah pihak yang paling tidak beruntung karena mereka telah menyerahkan seluruh dana pelunasan namun tidak mendapatkan kepastian hukum atas asetnya akibat konflik pihak ketiga. Oleh karena itu, interpretasi terhadap Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata harus dilakukan secara progresif guna melindungi kepentingan nasabah konsumen sebagaimana diamanatkan oleh prinsip-prinsip perlindungan konsumen.²³

Berdasarkan seluruh uraian fenomena sengketa, isu hukum, dan tinjauan teoretis tersebut, peneliti melihat adanya kebutuhan mendesak untuk melakukan kajian yuridis yang mendalam mengenai bagaimana bentuk perlindungan hukum yang seharusnya diterima oleh konsumen. Fokus penelitian ini diarahkan pada pengujian kekuatan mengikat kontrak serta implementasi tanggung jawab bank dan pengembang dalam sengketa nyata di Perumahan De Marrakesh Bandung. Hal ini penting untuk memastikan bahwa janji-janji dalam akad perjanjian kredit bukan sekadar kalimat tanpa makna, melainkan hak yang dapat ditegakkan dengan dukungan instrumen undang-undang perlindungan konsumen. Dengan demikian, peneliti mengajukan penelitian dengan judul: “PELINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN PERUMAHAN DIHUBUNGKAN DENGAN PASAL 1338 AYAT 1 KUHPERDATA (STUDI KASUS PERUMAHAN DE MARRAKESH BANDUNG)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan diatas, maka masalah yang dapat rumuskan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan perlindungan hukum bagi konsumen Perumahan De Marrakesh Bandung berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata?
2. Bagaimana kendala-kendala yang menghambat perlindungan hukum bagi konsumen Perumahan De Marrakesh Bandung sehingga menyebabkan

²² John Rawls, *Teori Keadilan, Terjemahan Uzair Fauzan Dan Heru Prasetyo* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2019), hlm. 102.

²³ Marzuki, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, hlm. 165.

tertahannya Sertifikat Hak Milik meskipun konsumen telah melaksanakan prestasi pelunasan?

3. Bagaimana upaya perlindungan hukum melalui jalur litigasi dan non-litigasi berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) dan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata yang dapat dilakukan oleh konsumen Perumahan De Marrakesh Bandung guna memperoleh Sertifikat Hak Milik (SHM) pasca-kepailitan pengembang?

C. Tujuan Penelitian

Dari masalah yang telah dirumuskan pada bagian sebelumnya, tujuan dari dirumuskan masalah tersebut guna terpenuhinya poin berikut ini :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perlindungan hukum bagi konsumen Perumahan De Marrakesh Bandung berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata.
2. Untuk mengetahui kendala-kendala yang menghambat perlindungan hukum bagi konsumen Perumahan De Marrakesh Bandung sehingga menyebabkan tertahannya Sertifikat Hak Milik meskipun konsumen telah melaksanakan prestasi pelunasan.
3. Untuk mengetahui upaya perlindungan hukum melalui jalur litigasi dan non-litigasi berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) dan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata yang dapat dilakukan oleh konsumen Perumahan De Marrakesh Bandung guna memperoleh Sertifikat Hak Milik (SHM) pasca-kepailitan pengembang.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan 2 (dua) kegunaan yaitu kegunaan teoritis dan kegunaan praktis sebagaimana yang diuraikan di bawah ini:

1. Manfaat Teoritis (*Theoretical Significance*)

- a. Diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum secara umum, khususnya dalam bidang Hukum Perdata dan Hukum Perlindungan Konsumen. Penelitian ini menitikberatkan pada pengkajian asas Pacta Sunt Servanda dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata sebagai instrumen kepastian hukum bagi konsumen ketika berhadapan dengan kondisi luar biasa berupa kepailitan pelaku usaha.
 - b. Hasil penelitian ini juga diharapkan menjadi referensi tambahan dan bahan kajian bagi pustaka Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung), serta bagi para akademisi dan peneliti lain yang tertarik mengkaji isu serupa.
2. Manfaat Praktis (*Practical Significance*)
- a. Bagi Pemerintah dan Lembaga Terkait

Diharapkan rekomendasi yang dihasilkan dari penelitian ini dapat berguna sebagai bahan masukan dan evaluasi bagi pembuat kebijakan seperti :

 - 1) Kementerian ATR/BPN dan OJK : Sebagai bahan masukan, sumbangsih pemikiran, serta pertimbangan akademis dalam merumuskan atau memperkuat regulasi masa depan guna mengisi kekosongan hukum (*rechtsvacuum*). Kebijakan tersebut sangat diperlukan untuk mengatur mekanisme khusus pemecahan sertifikat induk per unit oleh Kantor Pertanahan (BPN) ketika developer mengalami kepailitan di tengah jalan, sehingga hak-hak dokumen konsumen yang memiliki iktikad baik dan telah melunasi KPR dapat langsung dipulihkan demi asas kepastian hukum.
 - 2) BPSK Kabupaten Bandung: Sebagai referensi tambahan dalam menangani mediasi sengketa konsumen perbankan yang melibatkan aspek kepailitan pihak ketiga (pengembang).
 - 3) Pelaku Usaha: Memberikan perspektif mengenai pentingnya penghormatan terhadap asas Pacta Sunt Servanda guna menjaga

kepercayaan masyarakat terhadap ekosistem pembiayaan perumahan.

b. Bagi Nasabah

Diharapkan dapat memberikan panduan dan edukasi mengenai upaya hukum konkret yang dapat ditempuh berdasarkan hak-hak kontraktual. Penelitian ini diharapkan menyadarkan masyarakat bahwa pelunasan yang telah dilakukan menciptakan hak mutlak berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, sehingga nasabah memiliki landasan hukum yang kuat untuk menuntut pemulihan haknya melalui instrumen Undang-Undang Perlindungan Konsumen meskipun pengembang sedang dalam status pailit.

E. Kerangka Berpikir

Untuk menganalisis permasalahan hukum mengenai perlindungan hukum bagi konsumen Perumahan De Marrakesh Bandung secara komprehensif, diperlukan landasan konseptual yang kokoh sebagai pisau analisis. Penelitian hukum ini menggunakan tiga teori utama, yaitu Teori Kepastian Hukum, Teori Perlindungan Hukum, dan Teori Tanggung Jawab Hukum. Ketiga teori ini diintegrasikan dengan norma dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara serta Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) guna membedah hubungan hukum antara nasabah, bank, dan pengembang yang dinyatakan pailit.

Teori Kepastian Hukum menjadi fondasi utama dalam membedah sengketa penyerahan sertifikat pasca-pelunasan. Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum yang bersifat mendasar, di mana hukum harus mampu memberikan ketetapan yang jelas agar subjek hukum dapat merencanakan perilakunya dengan pasti. Kepastian hukum menghendaki agar peraturan perundang-undangan dan perjanjian diterapkan secara konsisten. Dalam konteks ini, kepastian bagi nasabah lahir dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang

menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (*Pacta Sunt Servanda*).²⁴

Penerapan teori kepastian hukum ini menemukan relevansinya saat dihubungkan dengan prinsip hapusnya perikatan dalam hukum perdata. Berdasarkan Pasal 1381 KUHPerdata, perikatan dinyatakan hapus salah satunya karena adanya pembayaran. Kepastian hukum menuntut agar ketika nasabah telah melunasi seluruh kewajibannya, maka secara yuridis hak atas jaminan (SHM) harus segera kembali kepada nasabah. Kepastian ini bersifat absolut karena lahir dari kontrak pembiayaan yang telah dipenuhi prestasinya, sehingga tidak boleh ada hambatan administratif yang menunda penyerahan dokumen tersebut setelah perikatan pokok berakhir.²⁵

Namun, realitas kepailitan pengembang PT Metro Permata Raya menciptakan ketidakpastian hukum yang nyata bagi nasabah. Meskipun nasabah memiliki kepastian berdasarkan kontrak pelunasan, status aset yang secara administratif masih atas nama pengembang sering kali diklaim sebagai bagian dari harta pailit (*boedel pailit*). Analisis kepastian hukum dalam penelitian ini akan menguji sejauh mana kekuatan mengikat Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata mampu memberikan perlindungan bagi nasabah untuk mengeluarkan asetnya dari pusaran kepailitan pihak ketiga, guna menjamin bahwa hak kepemilikan yang sah tidak terabaikan oleh proses hukum kepailitan.²⁶

Ketidakpastian yang dialami nasabah menuntut hadirnya Teori Perlindungan Hukum sebagai instrumen normatif. Philipus M. Hadjon menegaskan bahwa perlindungan hukum merupakan manifestasi dari pengakuan terhadap martabat manusia serta pengakuan hak asasi yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari segala bentuk kesewenang-wenangan. Dalam sengketa perumahan, perlindungan hukum diperlukan karena adanya ketimpangan

²⁴ Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, hlm. 158.

²⁵ Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum; Suatu Pengantar* (Yogyakarta: Liberty, 1996), hlm. 160.

²⁶ Sjahdeini, *Hukum Kepailitan: Memahami UU No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan*, hlm. 245.

posisi tawar antara bank dan pengembang selaku pelaku usaha yang dominan dengan nasabah selaku konsumen yang kedudukannya sangat rentan saat terjadi sengketa kepailitan.²⁷

Dalam kerangka perlindungan hukum, terdapat dua bentuk proteksi yang dijalankan secara seimbang, yaitu perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif bagi konsumen diatur dalam Pasal 4 UUPK, yang memberikan hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan, serta hak atas informasi yang benar mengenai kondisi jaminan. Sementara itu, perlindungan hukum represif bekerja ketika hak konsumen dicerai, sebagaimana diatur dalam Pasal 7 UUPK yang mewajibkan pelaku usaha memberikan kompensasi atau ganti rugi apabila jasa yang diberikan tidak sesuai dengan perjanjian atau mengakibatkan tertahannya hak milik konsumen.²⁸

Perlindungan hukum bagi nasabah De Marrakesh juga harus ditinjau dari prinsip keadilan sosial yang dikemukakan oleh John Rawls melalui *difference principle*. Nasabah merupakan pihak yang "paling kurang beruntung" (*the least advantaged*) karena tidak memiliki kendali atas proses antara bank, pengembang, dan kurator. Oleh karena itu, hukum harus memberikan perlindungan ekstra (*afirmasi*) kepada konsumen melalui instrumen UUPK untuk memastikan bahwa hak atas tempat tinggal yang telah dilunasi tidak dikorbankan demi melunasi utang-utang pajak atau utang konkuren pengembang lainnya kepada pihak ketiga.²⁹

Efektivitas kepastian dan perlindungan hukum hanya dapat tercapai apabila didukung oleh Teori Tanggung Jawab Hukum (*Liability*). Teori ini digunakan untuk menentukan konsekuensi yuridis dan pembagian porsi tanggung jawab yang harus dipikul oleh pengembang maupun pihak perbankan atas kerugian yang diderita konsumen akibat tertahannya dokumen kepemilikan. Dalam kontestasi sengketa ini, tanggung jawab hukum pengembang bersumber pada kegagalan pemenuhan

²⁷ Phillipus M Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia* (Surabaya: PT. Bina Ilmu., 1987), hlm. 25.

²⁸ Ibid, hlm. 27.

²⁹ John Rawls, *Teori Keadilan (A Theory of Justice)*, trans. Uzair Fauzan (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2019), hlm. 102.

kewajiban kontraktual asal (originating contract). Sementara itu, dari perspektif hukum perbankan, letak tanggung jawab PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. lahir dari kelemahan penerapan prinsip kehati-hatian (prudential banking) berupa pembiaran dan kurangnya pengawasan terhadap progres legalitas pengembang hingga kredit nasabah lunas.

Shidarta menekankan bahwa pelaku usaha harus memikul tanggung jawab penuh atas setiap bentuk kelalaian yang menyebabkan hak konsumen atas informasi dan dokumen hukum menjadi terabaikan. Dinamika penerapan teori tanggung jawab ini terefleksikan secara nyata dalam Putusan BPSK Kabupaten Bandung Nomor 54/Pdt.Kons/2024/BPSK B.Bdg. Meskipun putusan tersebut berupaya memulihkan kerugian konsumen dengan menghukum perbankan, penjatuhan tanggung jawab tersebut memunculkan perdebatan yuridis terkait objek eksekusi yang secara faktual belum diterbitkan akibat kelalaian pengembang. Hal ini menunjukkan perlunya kehati-hatian dalam mengonstruksikan pertanggungjawaban agar tidak berbenturan dengan asas kepastian hukum kebendaan.³⁰

F. Penelitian Terdahulu

Tabel 1.1

PENELITIAN TERDAHULU

No	Judul	Peneliti & Tahun	Fokus Utama	Hasil Penelitian	Perbedaan
1	Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Jual Beli Perumahan Secara Kredit (Studi Kasus Perumahan Bukit Citra Lestari)	Dinda Asmara Sani (2023)	Perlindungan konsumen dalam skema kredit perumahan dan tanggung jawab pengembang.	Perlindungan hukum diberikan melalui pengawasan preventif oleh instansi terkait dan represif melalui penyelesaian sengketa di	Berfokus pada perlindungan konsumen secara umum di Jambi, sedangkan peneliti fokus pada Pasal 1338 KUHPerdara di Bandung.

³⁰ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, 2006, hlm. 73.

				pengadilan atau BPSK.	
2	Analisis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Perlindungan Konsumen Pada Kasus Kepailitan Developer Perumahan	Miftahur Rachman, dkk (2025)	Kekuatan hukum PPJB sebagai dasar perlindungan nasabah saat developer pailit.	PPJB seringkali menempatkan konsumen sebagai kreditur konkuren yang lemah kedudukannya dalam pemberesan harta pailit.	Fokus pada kedudukan PPJB, sementara peneliti fokus pada nasabah KPR yang sudah lunas dan menuntut SHM.
3	Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Perumahan Akibat Developer Yang Pailit (Studi Putusan No. 13/Pdt.Sus-Pailit/2019/PN.Niaga.Sby)	Fadhil Muhammad Nur (2023)	Analisis putusan pengadilan niaga terkait hak-hak konsumen yang dirugikan oleh developer pailit.	Putusan hakim cenderung melindungi konsumen beritikad baik dengan memerintahkan kurator mengeluarkan aset konsumen dari boedel pailit.	Berbasis studi putusan di Surabaya (Normatif, sedangkan peneliti melakukan studi lapangan di Bandung (Empiris).
4	Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Jual Beli Rumah Melalui Developer di Kota Medan	Gaby Monica (2022)	Bentuk wanprestasi pengembang dan perlindungan bagi konsumen di Medan.	Pentingnya perjanjian yang transparan dan peran notaris dalam menjamin keabsahan dokumen untuk mencegah kerugian konsumen.	Fokus pada wanprestasi keterlambatan pembangunan di Medan, sedangkan peneliti fokus pada penahanan sertifikat di Bandung.
5	Tanggung Jawab Pengembang Perumahan Akibat Terjadinya Wanprestasi Pada Perjanjian Jual Beli Kepemilikan Rumah di Semarang	Ahmad Mudasir (2022)	Tanggung jawab yuridis pengembang atas kegagalan memenuhi janji dalam	Pengembang wajib memberikan kompensasi atau memenuhi prestasi (penyerahan unit/dokumen)	Merupakan tesis (S2) dengan lokus di Semarang, sedangkan peneliti adalah skripsi (S1) dengan

			perjanjian jual beli.	sesuai dengan asas kepastian hukum.	lokus di Bandung.
--	--	--	-----------------------	-------------------------------------	-------------------

Penelitian mengenai perlindungan konsumen perumahan telah banyak dilakukan dengan berbagai sudut pandang normatif. Penelitian oleh Dinda Asmara Sani mengangkat tema perlindungan konsumen dalam skema kredit perumahan dengan lokus di Jambi, yang menekankan bahwa perlindungan hukum harus bekerja baik secara preventif maupun represif. Namun, penelitian tersebut belum menyentuh secara spesifik persoalan nasabah yang terjebak dalam kondisi pengembang pailit, serta belum mengulas kekuatan mengikat Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara dalam memaksa bank menyerahkan sertifikat pasca-pelunasan.

Sementara itu, penelitian oleh Miftahur Rachman, dkk. memberikan kontribusi penting dalam menganalisis kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) saat pengembang dinyatakan pailit. Fokus utama penelitian ini terletak pada lemahnya posisi tawar konsumen yang hanya memegang PPJB, sehingga sering kali dikategorikan sebagai kreditur konkuren yang haknya berada di urutan terakhir dalam pembagian harta pailit. Meskipun memberikan gambaran risiko, penelitian ini tidak mengulas penindakan aparat penegak hukum maupun peran Bank selaku pemegang jaminan dalam menuntaskan penyerahan SHM kepada nasabah yang telah melunasi angsurannya.

Penelitian oleh Fadhil Muhammad Nur berfokus pada analisis putusan pengadilan niaga terkait perlindungan konsumen akibat developer pailit. Hasilnya menunjukkan adanya kecenderungan hakim untuk memberikan perlindungan kepada pembeli beritikad baik, namun studi ini bersifat normatif murni yang mengacu pada putusan di wilayah Surabaya. Penelitian tersebut tidak menyentuh dimensi empiris di wilayah Jawa Barat, khususnya hambatan teknis yang dihadapi nasabah di Bank BTN Kantor Cabang Bandung saat pengembang PT Metro Permata Raya dinyatakan pailit.

Kemudian, penelitian yang dilakukan oleh Gaby Monica menyoroti aspek wanprestasi pengembang dalam jual beli rumah di Kota Medan. Studi ini relevan

karena menggambarkan bagaimana ketidakpatuhan pengembang terhadap isi perjanjian dapat merugikan konsumen secara signifikan dari sisi waktu dan finansial. Namun, penelitian ini lebih menitikberatkan pada sengketa keterlambatan pembangunan, bukan pada aspek penahanan Sertifikat Hak Milik (SHM) oleh perbankan yang dipicu oleh status kepailitan pengembang serta kaitannya dengan asas *Pacta Sunt Servanda*.

Penelitian oleh Ahmad Mudasir dalam tesisnya mengungkap tanggung jawab pengembang di Semarang atas terjadinya wanprestasi. Penelitian ini menunjukkan pentingnya penegakan hak konsumen untuk mendapatkan dokumen kepemilikan sesuai dengan isi perjanjian awal. Meskipun memberikan pandangan mendalam tentang tanggung jawab yuridis, studi ini tidak mengintegrasikan analisisnya dengan strategi mediasi melalui BPSK Kabupaten Bandung maupun penggunaan data sengketa properti terbaru di Jawa Barat tahun 2025-2026.

Penelitian ini menawarkan sejumlah kebaruan yang belum dijangkau oleh penelitian-penelitian sebelumnya:

Pertama, penelitian ini secara spesifik mengkaji kekuatan mengikat perjanjian dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara sebagai instrumen perlindungan konsumen. Berbeda dengan penelitian sebelumnya yang cenderung fokus pada UU Kepailitan, penelitian ini memposisikan pelunasan KPR sebagai dasar hukum mutlak yang tidak dapat dianulir oleh status pailit pihak ketiga, demi menjunjung tinggi asas *Pacta Sunt Servanda*.

Kedua, penelitian ini berfokus secara teritorial pada wilayah hukum Polda Jawa Barat dan BPSK Kabupaten Bandung, dengan studi kasus spesifik di Perumahan De Marrakesh. Pendekatan kontekstual ini memberikan kontribusi lokal yang sangat berharga, mengingat Jawa Barat merupakan salah satu wilayah dengan sengketa properti tertinggi yang melibatkan pengembang besar yang pailit di Indonesia.

Ketiga, penelitian ini mengintegrasikan pendekatan Yuridis Empiris dengan menggali data dari pihak Perbankan (Bank BTN) dan praktisi hukum. Peneliti menyoroti hambatan praktis di lapangan berupa adanya legal deadlock yuridis-administratif akibat status pailit pengembang, serta mendudukan posisi lembaga perbankan secara proporsional yang telah bertindak benar dan konsisten dalam menjalankan setiap ketentuan di dalam dokumen perjanjian kredit yang telah disepakati para pihak.

Keempat, penggunaan data terbaru tahun 2025-2026, baik dari statistik pengaduan BPSK Kabupaten Bandung maupun hasil wawancara dengan Bapak Andhika B Simanjuntak, menjadi pembeda penting yang menguatkan validitas penelitian ini. Termasuk pula kajian atas Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat No. 82/Pdt.Sus/PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst yang menjadi pemicu sengketa di Perumahan De Marrakesh.

Kelima, penelitian ini tidak hanya mendeskripsikan masalah, tetapi juga mengajukan strategi solutif yang mencakup upaya preventif dan represif. Preventif melalui penguatan pengawasan OJK terhadap standar perilaku bank (*market conduct*), dan represif melalui mekanisme mediasi BPSK serta gugatan PMH guna memaksa penyerahan sertifikat tanpa menunggu proses pemberesan harta pailit selesai.