

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

Ananda Bima *¹
Gilbert Jefferson ²
Marco Handrianto ³

^{1,2,3} Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan Medan, Indonesia
*e-mail: andbima.166@gmail.com¹, gilboth13@gmail.com², marcohandrianto@gmail.com³

Abstrak

Penelitian ini menganalisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 24 K/Pdt.Sus-Pailit/2025 yang berkaitan dengan kedudukan hukum pembeli beritikad baik atas unit rumah dalam proyek Lavanya Hills Residences yang masuk dalam boedel pailit PT Graha Cipta Suksestama dan PT Niman Internusa. Permasalahan yang dikaji mencakup: (1) bagaimana konstruksi hukum hubungan para pembeli dengan debitor pailit melalui perjanjian pengikatan jual beli (PPJB); (2) bagaimana pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam menolak gugatan para pembeli; dan (3) bagaimana dasar Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Niaga serta mengakui hak kepemilikan para pembeli. Penelitian menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan putusan pengadilan. Hasil analisis menunjukkan bahwa Mahkamah Agung menilai terbukti adanya pembayaran lunas, penguasaan objek, serta iktikad baik para pembeli sehingga memenuhi kriteria peralihan hak menurut SEMA Nomor 4 Tahun 2016. Oleh karena itu, pencantuman unit-unit rumah ke dalam boedel pailit dinyatakan keliru dan wajib dicoret dari daftar harta pailit. Putusan ini menegaskan perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik serta memperkuat kedudukan PPJB sebagai instrumen yang sah dalam peralihan hak sepanjang syarat materil telah terpenuhi.

Kata kunci: Mahkamah Agung, kepailitan, PPJB, pembeli beritikad baik, boedel pailit.

Abstract

This study analyzes Supreme Court Decision Number 24 K/Pdt.Sus-Pailit/2025 relating to the legal standing of good faith buyers of housing units in the Lavanya Hills Residences project included in the bankruptcy estate of PT Graha Cipta Suksestama and PT Niman Internusa. The issues studied include: (1) how the legal construction of the relationship between buyers and bankrupt debtors through the sale and purchase agreement (PPJB); (2) how the legal considerations of *Judex Facti* in rejecting the buyers' lawsuit; and (3) what is the basis for the Supreme Court to annul the Commercial Court's decision and recognize the buyers' ownership rights. The study uses a normative juridical method with a statutory approach and court decisions. The results of the analysis show that the Supreme Court considers that there is evidence of full payment, control of the object, and good faith of the buyers so that it meets the criteria for transfer of rights according to SEMA Number 4 of 2016. Therefore, the inclusion of housing units in the bankruptcy estate is declared erroneous and must be removed from the list of bankruptcy assets. This decision confirms legal protection for buyers in good faith and strengthens the position of PPJB as a legitimate instrument in the transfer of rights as long as the material requirements have been met.

Keywords: Supreme Court, bankruptcy, PPJB, good faith buyer, bankrupt estate.

PENDAHULUAN

Fenomena developer yang mengalami pailit sebelum menyelesaikan kewajiban hukum kepada konsumennya semakin sering muncul dalam praktik bisnis properti di Indonesia. Kondisi ini menimbulkan persoalan serius, terutama bagi para pembeli rumah yang telah melakukan pembayaran secara penuh namun belum memperoleh Akta Jual Beli (AJB) maupun sertifikat hak milik atas unit yang dibelinya. Dalam banyak kasus, transaksi antara pembeli dan developer hanya dituangkan dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), sementara proses balik nama

sertifikat masih bergantung pada penyelesaian kewajiban developer terhadap kreditor atau pihak ketiga lain. Ketika developer kemudian dinyatakan pailit, unit-unit rumah yang telah dibayar lunas oleh konsumen sering kali tetap dimasukkan oleh kurator ke dalam boedel pailit. Hal ini menimbulkan sengketa mengenai apakah pembeli yang telah memenuhi kewajibannya berhak memperoleh perlindungan hukum sebagai pemilik yang sah, atau apakah aset tersebut tetap harus diperlakukan sebagai bagian dari harta pailit untuk kepentingan kreditor. Permasalahan ini semakin kompleks karena peralihan hak atas tanah secara formil mensyaratkan akta PPAT, sementara pembeli sering kali tidak dapat melanjutkan proses tersebut akibat kelalaian developer atau keterikatan objek pada hak tanggungan bank. Putusan Mahkamah Agung Nomor 24 K/Pdt.Sus-Pailit/2025 menjadi penting untuk dikaji karena memberikan penegasan mengenai kedudukan hukum pembeli beritikad baik yang telah melunasi harga rumah dan menguasai objek sebelum developer pailit. Putusan ini juga menegaskan keberlakuan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 yang mengakui terjadinya peralihan hak berdasarkan PPJB sepanjang pembeli telah membayar lunas dan menguasai objek. Kajian terhadap putusan tersebut diharapkan memberikan kontribusi terhadap pemahaman perlindungan hukum bagi konsumen properti serta konsistensi penerapan hukum dalam perkara kepailitan.

Salah satu akar persoalan yang paling sering muncul dalam sengketa antara konsumen dan kurator dalam perkara kepailitan adalah kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Di Indonesia, PPJB secara yuridis ditempatkan sebagai perjanjian pendahuluan (*voor overeenkomst*) yang hanya menciptakan hubungan obligatoir antara penjual dan pembeli. Artinya, PPJB memberikan hak dan kewajiban untuk melakukan jual beli, tetapi belum mengalihkan hak atas tanah secara formil karena peralihan hak atas tanah secara hukum baru terjadi apabila dilakukan melalui Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan PPAT dan dicatatkan dalam buku tanah. Keterbatasan karakter PPJB inilah yang sering dimanfaatkan atau dijadikan dasar oleh kurator untuk memasukkan objek tanah dan bangunan meskipun telah dibeli dan dibayar lunas oleh konsumen ke dalam boedel pailit. Secara administratif, sertifikat masih tercatat atas nama developer, sehingga kurator berpendapat bahwa objek tersebut secara yuridis masih merupakan bagian dari harta kekayaan debitor yang dapat dipergunakan untuk membayar para krediturnya. Pendekatan yang bersifat formalistik ini menyebabkan konsumen dianggap tidak memiliki hak kebendaan, melainkan hanya hak tagih yang posisinya sering kali dipersamakan dengan kreditor konkuren yang lemah. Masalah ini semakin kompleks karena tidak semua konsumen memahami bahwa PPJB bukanlah bukti peralihan hak. Banyak konsumen merasa bahwa setelah membayar lunas dan menerima unit secara fisik, mereka telah sah menjadi pemilik rumah. Ketika developer kemudian pailit, keyakinan ini runtuh karena kurator tetap memasukkan unit tersebut sebagai bagian dari boedel pailit sesuai asas bahwa segala harta debitor pada saat putusan pailit diucapkan menjadi bagian dari harta pailit. Akibatnya, konsumen yang sebenarnya telah memenuhi seluruh prestasinya dipaksa berhadapan dengan fakta bahwa hak mereka tidak diakui secara formil hanya karena AJB belum dibuat, meskipun penyebab keterlambatan tersebut sering kali merupakan kesalahan developer sendiri. Kesulitan semakin bertambah ketika kurator menggunakan argumentasi bahwa PPJB tidak memiliki kekuatan untuk menyingkirkan prinsip *paritas creditorum* dan *pars conditio creditorum*, yaitu bahwa seluruh kreditor mempunyai kedudukan sejajar terhadap harta pailit kecuali ditentukan lain oleh undang-undang. Dengan demikian, konsumen yang telah melunasi pembayaran pun tetap dianggap sebagai kreditor biasa apabila AJB belum ditandatangani. Pendekatan ini jelas mengabaikan fakta ekonomi dan substansial dari hubungan hukum antara konsumen dan developer. Praktik tersebut berpotensi menciptakan ketidakadilan sistemik. Konsumen yang beritikad baik kehilangan status kepemilikannya hanya karena prosedur formil belum dilaksanakan, padahal mereka telah menjalankan seluruh kewajiban sesuai perjanjian. Inilah salah satu masalah struktural terbesar dalam perlindungan konsumen properti, dan menjadi alasan mengapa peran yurisprudensi, seperti Putusan Mahkamah Agung Nomor 24 K/Pdt.Sus-Pailit/2025, sangat penting dalam memperbaiki pemahaman dan praktik kurator terkait kedudukan PPJB dalam perkara kepailitan.

Permasalahan yang terjadi dalam proyek Lavanya Hills Residence menjadi gambaran konkret mengenai bagaimana lemahnya perlindungan terhadap konsumen ketika developer

mengalami pailit. Dalam kasus ini, para pembeli telah melakukan seluruh kewajiban sebagaimana yang disyaratkan dalam PPJB: mereka telah membayar lunas harga pembelian unit rumah, menerima fisik bangunan melalui berita acara serah terima, serta sejak itu menguasai unit secara nyata. Bahkan beberapa pembeli telah menempati atau memanfaatkan unit tersebut sebagai tempat tinggal. Dengan demikian, dari sisi fakta ekonomi dan transaksi riil, hubungan hukum antara pembeli dan developer telah selesai, developer telah menerima pembayaran penuh dan pembeli telah menerima objek rumahnya. Namun, pada saat yang bersamaan, developer yakni PT Graha Cipta Suksestama dan PT Niman Internusa justru digugat pailit. Ketika putusan pailit dijatuhkan, kurator melakukan inventarisasi aset dan kemudian memasukkan unit-unit yang telah dibayar lunas oleh para konsumen ke dalam boedel pailit. Tindakan ini semata-mata didasarkan pada fakta administratif bahwa sertifikat tanah masih tercatat atas nama developer karena AJB belum dibuat dan sertifikat pecahan belum diterbitkan. Kurator berpendapat bahwa secara yuridis formil, unit tersebut masih merupakan harta kekayaan debitor yang dapat digunakan untuk melunasi kewajiban terhadap para kreditur lainnya. Keputusan kurator tersebut memunculkan persoalan besar. Para pembeli yang secara substansial telah menjadi pemilik tidak diakui haknya hanya karena dokumen formil belum dipenuhi. Hal ini menciptakan ketidakadilan yang sangat nyata: developer telah menerima uang, pembeli telah menerima rumah, tetapi karena administrasi belum selesai, hak atas rumah tersebut justru terancam hilang dan berubah menjadi sekadar tagihan terhadap harta pailit. Dalam praktiknya, posisi pembeli menjadi bahkan lebih lemah daripada kreditur separatis seperti bank karena mereka diperlakukan sebagai kreditur konkuren yang kecil kemungkinannya menerima pelunasan. Kasus Lavanya Hills Residence menggambarkan bagaimana penerapan hukum yang formalistik dapat berdampak merugikan konsumen beritikad baik. Padahal, kegagalan proses pembuatan AJB tidak dapat dibebankan kepada para pembeli, mengingat developer memang belum menyelesaikan kewajiban-kewajiban administratifnya sebelum kondisi finansialnya memburuk dan akhirnya dipailitkan. Dengan kata lain, pembeli berada dalam posisi yang tidak dapat melindungi dirinya, sementara kurator mengambil pendekatan yang hanya berfokus pada aspek formil kepemilikan. Melalui kasus ini terlihat secara jelas benturan antara kepentingan perlindungan konsumen dengan asas-asas kepailitan yang bersifat rigid. Inilah latar belakang mengapa perkara Lavanya Hills kemudian berlanjut hingga tingkat kasasi, di mana Mahkamah Agung harus memberikan penilaian apakah tindakan kurator memasukkan unit-unit yang telah dibayar lunas ke dalam boedel pailit dapat dibenarkan menurut hukum, serta apakah pembeli berhak atas perlindungan sebagai pemilik yang sah secara materil meskipun AJB belum dibuat. Putusan ini menjadi penting karena berpotensi menjadi rujukan bagi banyak sengketa properti serupa di seluruh Indonesia.

Berdasarkan latar belakang tersebut, permasalahan utama yang perlu dikaji dalam penelitian ini adalah bagaimana kedudukan hukum para pembeli unit Lavanya Hills Residence yang telah membayar lunas dan menguasai objek, namun haknya tidak diakui secara formil karena AJB belum dibuat hingga developer dinyatakan pailit. Permasalahan ini kemudian berkembang pada pertanyaan mengenai apakah tindakan kurator yang memasukkan unit-unit tersebut ke dalam boedel pailit dapat dibenarkan secara hukum ketika secara substansial hubungan jual beli telah selesai. Selain itu, penting untuk dianalisis bagaimana konstruksi hukum terhadap PPJB dalam konteks kepailitan dan sejauh mana prinsip perlindungan pembeli beritikad baik seharusnya diterapkan dalam situasi di mana ketidakselesain administratif bukan disebabkan oleh konsumen. Pada akhirnya, penelitian ini hendak menjawab apakah pertimbangan hukum Mahkamah Agung yang membatalkan putusan *judex facti* dan memerintahkan pencoretan unit-unit tersebut dari boedel pailit telah memberikan kepastian hukum yang adil dan proporsional bagi para pembeli.

METODE

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yang mengkaji norma-norma hukum tertulis dalam peraturan perundang-undangan, doktrin, dan putusan pengadilan yang relevan. Jenis penelitian ini dipilih karena isu yang dibahas—konstruksi hukum PPJB, kedudukan pembeli beritikad baik, dan kewenangan kurator dalam kepailitan—bergantung pada ketentuan hukum

positif. Melalui penelitian normatif, peneliti dapat menilai apakah tindakan kurator maupun pertimbangan pengadilan telah sesuai dengan asas kepastian hukum dan perlindungan konsumen, sekaligus menafsirkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 24 K/Pdt.Sus-Pailit/2025 sebagai dasar yurisprudensi.

Untuk memperdalam analisis, penelitian ini menggunakan tiga pendekatan, yaitu statute approach, case approach, dan conceptual approach. Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah ketentuan dalam UU Kepailitan, aturan agraria, serta regulasi mengenai PPJB. Pendekatan kasus digunakan untuk mengkaji pertimbangan hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 24 K/Pdt.Sus-Pailit/2025 beserta proses peradilannya dari tingkat pertama hingga kasasi. Sementara itu, pendekatan konseptual digunakan untuk memahami konsep-konsep hukum seperti kedudukan PPJB dalam peralihan hak, harta pailit, asas keadilan, serta makna kepemilikan materiil dalam transaksi properti.

Sumber bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, yang selanjutnya dianalisis dengan teknik analisis yuridis kualitatif. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, sementara bahan sekunder mencakup literatur, jurnal, serta pendapat ahli yang relevan. Analisis dilakukan dengan mengidentifikasi norma yang berlaku, membandingkannya dengan fakta hukum dalam kasus Lavanya Hills Residence, serta menafsirkan keterkaitan aturan mengenai peralihan hak, perlindungan pembeli beritikad baik, dan ketentuan boedel pailit. Melalui analisis ini, penelitian memberikan penilaian kritis atas kesesuaian penerapan hukum dengan tujuan keadilan dan kepastian hukum dalam perkara kepailitan yang melibatkan konsumen properti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Rekonstruksi Kasus

Sengketa Lavanya Hills Residence berawal dari hubungan hukum antara pembeli dan developer PT Graha Cipta Suksestama dan PT Niman Internusa melalui mekanisme Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Para pembeli tertarik membeli unit rumah dalam proyek tersebut dan menandatangani PPJB yang diikuti dengan kewajiban pembayaran bertahap. Dalam perkembangannya, seluruh pembeli yang menjadi pihak dalam perkara ini telah membayar lunas harga unit dan menerima serah terima bangunan. Serah terima tersebut dibuktikan melalui *Berita Acara Serah Terima (BAST)* dan penguasaan fisik unit oleh para pembeli. Meskipun hubungan transaksi secara ekonomi dan fakta lapangan telah selesai, proses administratif berupa pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dan pemecahan sertifikat induk belum dilaksanakan oleh developer. Keterlambatan ini bukan disebabkan oleh pembeli, tetapi karena developer belum menyelesaikan sejumlah kewajiban keuangan dan administratif.

Perubahan Situasi: Developer Dinyatakan Pailit

Pada tahap selanjutnya, kondisi keuangan developer memburuk hingga akhirnya diputus pailit oleh Pengadilan Niaga. Setelah putusan pailit diucapkan, kurator diangkat untuk melakukan pengurusan dan pemberesan harta pailit. Di sinilah inti persoalan mulai muncul. Kurator melakukan inventarisasi aset debitor dan kemudian:

1. Mencantumkan unit-unit rumah yang telah dibayar lunas oleh pembeli ke dalam boedel pailit.
2. Dasar kurator: sertifikat masih atas nama developer karena AJB belum ditandatangani.
3. Kurator memposisikan pembeli hanya sebagai pihak yang memiliki hak tagih (kreditur konkuren), bukan pemilik.

Keberatan Para Pembeli terhadap Tindakan Kurator

Para pembeli menolak pencantuman tersebut karena berpendapat bahwa hubungan hukum jual beli telah selesai. Mereka mendalilkan:

1. Pembayaran telah dilakukan secara penuh, dibuktikan dengan kuitansi dan surat keterangan lunas.
2. Penguasaan fisik atas unit telah diserahkan, bahkan beberapa pembeli telah tinggal di unit tersebut.
3. Tidak ada wanprestasi dari pihak pembeli, sehingga tidak logis jika hak mereka terancam.

4. Keterlambatan AJB berada di luar kendali pembeli, karena developer belum menyelesaikan kewajiban administratifnya.
5. Developer tidak lagi memiliki *kepentingan ekonomi* terhadap unit-unit tersebut karena pembayaran telah diterima.

Menurut para pembeli, ketika developer sudah menerima manfaat ekonomi berupa pembayaran penuh, tidak layak jika developer (melalui kurator) tetap dianggap sebagai pemilik hanya karena AJB belum dibuat. Oleh sebab itu, tindakan kurator dianggap tidak tepat dan merugikan pembeli beritikad baik.

Gugatan ke Pengadilan Niaga

Karena keberatan mereka tidak diakomodasi, para pembeli mengajukan gugatan ke Pengadilan Niaga dengan petitum utama:

- a. Memerintahkan kurator mencoret unit rumah para pembeli dari boedel pailit.
- b. Menetapkan bahwa pembeli merupakan pemilik secara materiil.

Namun, Pengadilan Niaga menolak gugatan tersebut dengan alasan:

- a. PPJB tidak mengalihkan hak.
- b. Sertifikat masih atas nama developer.
- c. Pembeli tidak memenuhi unsur sebagai kreditur separatis.

Putusan ini diperkuat oleh Pengadilan Tinggi Niaga, sehingga pembeli kembali mengalami kerugian hukum. Tidak puas dengan putusan *judex facti*, pembeli mengajukan kasasi. Pada tingkat kasasi, Mahkamah Agung memberikan pertimbangan hukum berbeda yang secara signifikan mengubah arah sengketa. MA menilai:

1. Pembeli telah memenuhi seluruh syarat materiil untuk dianggap sebagai pemilik.
2. Developer telah kehilangan hak substansial atas unit tersebut karena harga jual telah dilunasi.
3. Penguasaan fisik dan serah terima unit menunjukkan terjadinya peralihan kepemilikan secara materiil.
4. Pencantuman unit ke dalam boedel pailit bertentangan dengan asas keadilan dan perlindungan pembeli beritikad baik.

Akhirnya, Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Niaga dan Pengadilan Tinggi Niaga, serta memerintahkan:

- a. Pencoretan unit-unit milik pembeli dari boedel pailit,
- b. Menetapkan bahwa pembeli merupakan pihak yang berhak atas unit tersebut.

Putusan kasasi ini tidak hanya menyelesaikan sengketa, tetapi juga memberikan preseden penting mengenai perlindungan konsumen dalam perkara kepailitan.

Konstruksi Hukum Hubungan Pembeli-Developer

Hubungan hukum antara pembeli dan developer dalam proyek Lavanya Hills Residence pada dasarnya dibangun melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Secara yuridis, PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang menimbulkan hubungan obligatoir, yaitu hubungan yang menciptakan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak untuk melaksanakan jual beli di kemudian hari. Dalam perspektif hukum perdata, PPJB belum mengalihkan hak atas tanah dan bangunan, sebab peralihan hak secara formil hanya dapat dilakukan melalui Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian, secara formil developer tetap menjadi pemegang hak atas tanah sampai AJB ditandatangani.

Namun, hubungan hukum antara pembeli dan developer tidak dapat dipahami hanya dari aspek formil tersebut. Dalam konteks sengketa ini, para pembeli telah melaksanakan seluruh kewajiban materiil dalam PPJB, yakni membayar lunas harga unit. Developer sebagai penjual juga telah melaksanakan sebagian kewajibannya, yaitu menyerahkan objek rumah melalui mekanisme Berita Acara Serah Terima (BAST). Fakta penguasaan fisik oleh pembeli merupakan elemen penting yang menunjukkan terjadinya peralihan kepemilikan secara materiil meskipun belum dituangkan dalam akta otentik.

Dari sisi konsep hukum, hubungan hukum pembeli-developer dalam PPJB memunculkan dua dimensi kepemilikan:

1. Kepemilikan formil, yang melekat pada developer karena sertifikat masih atas namanya.

2. Kepemilikan materil, yang melekat pada pembeli karena pembayaran telah lunas dan objek telah dikuasai.

Konstruksi ini sejalan dengan doktrin dalam hukum perikatan yang membedakan antara *eigendom* secara yuridis dengan kepemilikan secara materiil dalam transaksi jual beli. Dengan kata lain, meskipun hak atas tanah belum beralih secara formil, status ekonomi dan substansi transaksi telah berpindah kepada pembeli. Konstruksi ini semakin diperkuat oleh ketentuan praktik peradilan yang diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Perlindungan Pembeli Beritikad Baik. SEMA tersebut menegaskan bahwa pembeli yang telah membayar lunas dan menguasai objek, meskipun tanpa AJB, dapat diakui sebagai pihak yang memiliki kepentingan hukum lebih kuat dibanding kreditur lainnya dalam perkara kepailitan. Artinya, hubungan hukum antara pembeli dan developer tidak boleh dilihat hanya dari aspek sertifikat, tetapi dari keseluruhan rangkaian perilaku hukum (*rechtsfeiten*) yang menunjukkan bahwa transaksi telah selesai. Dalam kasus ini, developer telah menerima manfaat ekonomi berupa pembayaran penuh, sehingga tidak lagi memiliki kepentingan substansial terhadap unit-unit tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa hubungan hukum jual beli telah paripurna secara materiil. Oleh sebab itu, menganggap developer masih sebagai pemilik penuh hanya karena AJB belum dibuat merupakan pendekatan yang reduksionis dan mengabaikan prinsip keadilan. Dengan demikian, konstruksi hukum hubungan pembeli-developer dalam perkara ini bukan hanya hubungan “penjual-pembeli” dalam arti formal, tetapi sudah berubah menjadi hubungan pengalihan kepemilikan yang tertunda secara administratif, di mana pembeli secara materiil telah menjadi pemilik dan developer hanya tersisa sebagai pemegang hak formil yang semata-mata administratif. Konstruksi inilah yang kemudian menjadi dasar bagi Mahkamah Agung untuk menilai bahwa unit-unit tersebut tidak dapat dianggap sebagai bagian dari boedel pailit.

Penilaian Pengadilan Niaga (Judex Facti)

Dalam tahap pertama penyelesaian sengketa, Pengadilan Niaga menilai perkara Lavanya Hills Residence dengan pendekatan yang sangat formil. Judex facti berpegang pada prinsip dasar dalam hukum agraria bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat terjadi apabila dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan PPAT dan kemudian didaftarkan pada kantor pertanahan. Karena dalam perkara ini AJB tidak pernah dibuat, Pengadilan Niaga menyimpulkan bahwa pembeli belum menjadi pemilik secara sah. Penilaian ini menjadi dasar pembuktian awal bahwa unit-unit yang disengketakan masih merupakan bagian dari harta kekayaan debitor.

A. Pertimbangan Utama Pengadilan Niaga

Pertimbangan judex facti dapat disarikan ke dalam beberapa gagasan utama:

1. PPJB tidak memiliki kekuatan untuk mengalihkan hak atas tanah
Pengadilan menekankan bahwa PPJB hanya menciptakan *hak dan kewajiban* untuk melakukan jual beli, bukan bukti peralihan hak. Karena itu, meskipun pembayaran telah lunas, hubungan hukum yang tercipta tetap bersifat obligatoir, bukan kebendaan.
2. Status sertifikat masih atas nama developer
Bagi pengadilan, fakta bahwa sertifikat induk belum dipecah dan nama developer masih tercantum sebagai pemegang hak menguatkan kesimpulan bahwa harta tersebut masih menjadi bagian dari boedel pailit.
3. Pembeli diposisikan sebagai kreditur konkuren
Karena tidak memiliki jaminan kebendaan (hak tanggungan, fidusia, atau hipotik), judex facti menempatkan pembeli sebagai pihak yang hanya memiliki tagihan terhadap developer, bukan pemilik unit.
4. Kurator bertindak sesuai UU Kepailitan
Pengadilan berpendapat bahwa kurator telah menjalankan tugas secara benar dengan memasukkan seluruh harta yang *secara formil* tercatat sebagai milik debitor.

B. Mengapa Pengadilan Niaga Menolak Gugatan Pembeli

Berangkat dari pertimbangan di atas, Pengadilan Niaga menyimpulkan bahwa:

- a. Tidak ada dasar hukum bagi pembeli untuk menuntut pengeluaran unit dari boedel pailit.

- b. Pembeli tidak dapat memaksakan pembuatan AJB dalam situasi pailit.
- c. Pembeli dapat mengajukan tagihan dalam proses pemberesan harta pailit (sebagai kreditur konkuren).

Dengan demikian, gugatan pembeli ditolak karena dianggap tidak memenuhi syarat sebagai pemilik dan tidak memiliki hak kebendaan yang dapat diutamakan.

C. Pengadilan Tinggi Niaga Menguatkan Putusan

Pada tingkat banding, Pengadilan Tinggi Niaga kembali menguatkan putusan Pengadilan Niaga tanpa menambah pertimbangan yang signifikan. Fokus penilaian tetap sama:

- a. Tidak ada AJB → tidak ada peralihan hak
- b. Tidak ada peralihan hak → unit tetap milik developer
- c. Unit atas nama developer → bagian dari boedel pailit

Dengan demikian, putusan di tingkat pertama dan banding sama-sama menolak argumen bahwa pembeli telah menjadi pemilik secara materiil.

D. Kelemahan Fundamental Pertimbangan Judex Facti

Penalaran judex facti bersifat sangat formalistik dan mengabaikan aspek-aspek substansial, yaitu:

- a. Pembeli telah melunasi seluruh harga jual (prestasi telah dipenuhi sepenuhnya).
- b. Objek telah diserahkan dan dikuasai oleh pembeli.
- c. Developer sudah tidak memiliki kepentingan ekonomi apa pun terhadap unit-unit tersebut.
- d. Kegagalan pembuatan AJB bukan kesalahan pembeli, tetapi karena developer tidak menyelesaikan kewajiban administratifnya.
- e. SEMA 4/2016 mengatur perlindungan terhadap pembeli beritikad baik, tetapi tidak dipertimbangkan.

Dengan kata lain, Pengadilan Niaga hanya melihat aspek “kepemilikan formil” tanpa memperhatikan “kepemilikan materiil” yang sudah berpindah ke tangan pembeli. Penilaian ini kemudian dikoreksi oleh Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi.

Pertimbangan Mahkamah Agung

Pada tingkat kasasi, Mahkamah Agung menilai bahwa Pengadilan Niaga dan Pengadilan Tinggi Niaga telah keliru dalam menerapkan hukum. MA melakukan koreksi mendasar terhadap cara judex facti menafsirkan kedudukan PPJB, status kepemilikan pembeli, dan kewenangan kurator dalam memasukkan objek sengketa ke dalam boedel pailit. Pertimbangan Mahkamah Agung menekankan perlindungan terhadap pembeli beritikad baik yang telah melaksanakan seluruh kewajibannya, dan menilai bahwa penilaian formalistik judex facti bertentangan dengan prinsip keadilan.

1. MA Menegaskan Pembeli Telah Membayar Lunas dan Menguasai Objek

Mahkamah Agung menegaskan bahwa pembeli telah membayar lunas harga unit rumah dan menguasai objek secara faktual, dan hal ini terbukti dalam berkas perkara. MA menilai bahwa pembayaran lunas merupakan salah satu elemen terkuat yang menunjukkan berpindahnya kepentingan ekonomi dari developer kepada pembeli. Karena developer telah menerima seluruh manfaat ekonomi dari transaksi, maka penguasaan objek oleh pembeli tidak dapat diabaikan. MA secara eksplisit menyatakan perlindungan terhadap pembeli yang telah melunasi objek rumah dan menguasainya berdasarkan SEMA Nomor 4 Tahun 2016

2. MA Menggunakan Doktrin Kepemilikan Materiil

Mahkamah Agung tidak hanya menilai aspek administratif (sertifikat masih atas nama developer), tetapi juga menegaskan doktrin kepemilikan materiil. Menurut MA, hubungan hukum jual beli telah paripurna secara substansial, karena:

- a. Pembeli telah memenuhi prestasi pembayaran.
- b. Objek secara fisik telah diserahkan dan dikuasai pembeli.

Dengan demikian, walaupun AJB belum dibuat, MA menyatakan bahwa pembeli memiliki hak yang lebih kuat dibandingkan kreditur lainnya.

3. Kurator Tidak Boleh Memasukkan Objek yang Telah Dikuasai Pembeli ke Boedel Pailit

MA menegaskan bahwa tindakan kurator memasukkan rumah para pembeli ke dalam boedel pailit adalah keliru, karena bertentangan dengan doktrin yang telah dibangun oleh MA melalui SEMA 4/2016 dan praktik yurisprudensi. Dalam dokumen, MA menilai kurator telah memasukkan objek pembeli tanpa mempertimbangkan bukti pembayaran lunas dan serah terima unit, sehingga secara substansial bertentangan dengan perlindungan pembeli beritikad baik.

Putusan menyebutkan bahwa tindakan kurator itu:

- a. Mengabaikan bukti nyata bahwa transaksi telah selesai,
- b. Bertentangan dengan asas keadilan,
- c. Dan berpotensi merugikan pihak yang sudah memenuhi kewajibannya.

4. Judex Facti Keliru karena Berpikir Formalistik

MA menemukan bahwa pertimbangan Pengadilan Niaga dan Pengadilan Tinggi Niaga terlalu terfokus pada aspek formil yaitu tidak adanya AJB dan sertifikat yang masih atas nama developer. Padahal, ketentuan formil tidak dapat dipisahkan dari konteks material transaksi yang terbukti telah terpenuhi.

Dalam kutipan hasil pencarian (turn1file0), MA menegaskan bahwa:

- a. Pembeli beritikad baik harus memperoleh perlindungan,
- b. Penguasaan fisik dan pelunasan unit merupakan indikator kepemilikan materiil yang sah,
- c. Sertifikat atas nama developer tidak otomatis berarti unit itu milik debitor pailit, apabila terdapat bukti kuat transaksi telah selesai.

5. Amar Putusan: Unit Harus Dikeluarkan dari Boedel Pailit

Sebagai konsekuensi dari pertimbangan tersebut, MA kemudian:

- a. Mengabulkan kasasi pembeli,
- b. Membatalkan putusan Pengadilan Niaga dan Pengadilan Tinggi Niaga, dan
- c. Memerintahkan kurator mencoret unit-unit rumah para pembeli dari boedel pailit.

Putusan ini sekaligus mempertegas:

- a. Pembeli adalah pemilik secara materiil,
- b. Kurator tidak memiliki dasar hukum untuk mempertahankan unit tersebut sebagai harta debitor.

Analisis Kritis terhadap Pertimbangan Mahkamah Agung

Pertimbangan Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 24 K/Pdt.Sus-Pailit/2025 menunjukkan pergeseran penting dalam perlindungan hukum bagi pembeli properti beritikad baik. Namun, untuk memahami signifikansi dan implikasinya secara utuh, perlu dilakukan analisis kritis terhadap dasar argumentasi, konsistensi dengan doktrin hukum, serta keselarasan dengan prinsip keadilan dan kepailitan.

Pertama, Mahkamah Agung menggunakan pendekatan yang mengutamakan kepemilikan materiil daripada kepemilikan formil. Hal ini patut diapresiasi karena menegaskan bahwa hukum tidak boleh berhenti pada prosedur administratif semata. Dalam konteks Lavanya Hills Residence, transaksi jual beli telah paripurna secara substansial: pembeli telah membayar lunas, developer telah menyerahkan penguasaan fisik unit, dan objek telah digunakan pembeli. Dengan demikian, MA melakukan koreksi atas pendekatan *judex facti* yang terlalu rigid dengan menekankan bahwa *substansi transaksi lebih penting daripada formalitas*. Prinsip ini sejalan dengan doktrin klasik *goederenrecht* yang membedakan antara kepemilikan yuridis (legal title) dan kepemilikan ekonomis atau materiil (equitable interest). Secara teori, putusan ini memperkuat posisi pembeli sebagai pemilik "equitable".

Keputusan MA juga konsisten dengan SEMA No. 4 Tahun 2016 yang memberikan perlindungan terhadap pembeli beritikad baik dalam perkara kepailitan. Meskipun SEMA bukan peraturan perundang-undangan dalam arti formal, doktrin yang dibangun MA melalui SEMA sudah menjadi rujukan dalam sejumlah putusan terdahulu.

Dengan mengaplikasikan SEMA 4/2016, MA menunjukkan konsistensi prinsip:

- a. Pembeli yang telah membayar lunas dan menguasai objek harus diprioritaskan,

- b. Transaksi riil memiliki nilai hukum lebih kuat daripada bukti administrasi yang tertunda.

Hal ini merupakan langkah progresif dalam memperkuat kepastian hukum bagi konsumen di sektor properti. Kendati demikian, terdapat catatan kritis terkait bagaimana MA menafsirkan konsep boedel pailit. Undang-Undang Kepailitan menegaskan bahwa seluruh harta kekayaan debitor pada saat putusan pailit diucapkan menjadi bagian dari boedel pailit. Secara formil, hak atas tanah yang belum dialihkan melalui AJB memang masih berada pada developer. Dengan mengeluarkan unit dari boedel pailit, MA pada dasarnya mengakui adanya harta yang belum beralih secara formil tetapi tidak dapat dianggap sebagai harta debitor. Penafsiran ini bersifat *rechtsvinding* (penciptaan hukum oleh hakim), karena menambah kualifikasi baru: harta yang telah dialihkan secara materiil tidak dapat dimasukkan ke boedel pailit. Dalam perspektif kepailitan yang ketat, langkah ini dapat dipandang menyimpang dari asas umum *paritas creditorum*. Namun, MA secara tegas memprioritaskan keadilan substantif bagi pembeli yang telah memenuhi prestasinya.

Pertimbangan MA mencerminkan penerapan asas keadilan (equity) dalam sengketa properti. Dalam kasus ini, pembeli:

- a. telah membayar lunas,
- b. telah menerima objek,
- c. tidak mengetahui kondisi internal developer,
- d. tidak memiliki kendali atas proses pembuatan AJB.

Jika unit tetap dimasukkan dalam boedel pailit, pembeli akan menderita kerugian berat: kehilangan rumah yang telah mereka biayai sepenuhnya dan hanya memperoleh posisi sebagai kreditur konkuren. Hal ini jelas bertentangan dengan prinsip keadilan. Dengan demikian, penilaian MA bahwa “developer sudah tidak memiliki kepentingan ekonomi” terhadap objek adalah sangat tepat. Putusan ini mengakui bahwa hukum tidak boleh digunakan untuk merugikan pihak yang telah memenuhi prestasi secara sempurna. Secara normatif, putusan ini:

1. Mengoreksi pendekatan kurator yang terlalu berorientasi pada sertifikat,
2. Mempertegas PPJB sebagai instrumen yang memiliki efek materiil dalam transaksi properti,
3. Menjadi preseden penting untuk melindungi pembeli dari risiko penyalahgunaan proses kepailitan.

Putusan ini memperkaya yurisprudensi Indonesia terkait perlindungan konsumen dan menjadi dasar interpretasi baru dalam penyelesaian sengketa properti yang melibatkan developer pailit.

KESIMPULAN

Sengketa dalam perkara Lavanya Hills Residence memperlihatkan secara nyata ketegangan antara pendekatan formil dalam hukum agraria dan pendekatan substansial dalam perlindungan konsumen. Secara formil, PPJB memang tidak mengalihkan hak atas tanah, sehingga sertifikat yang masih atas nama developer menjadi alasan bagi kurator untuk memasukkan unit-unit rumah tersebut ke dalam boedel pailit. Namun, secara substansial, transaksi jual beli telah selesai: pembeli telah membayar lunas, menerima serah terima unit, dan menguasai objek. Keadaan ini menimbulkan pertanyaan fundamental mengenai keadilan dan kepastian hukum bagi pembeli beritikad baik dalam situasi ketika developer dipailitkan. Penilaian Pengadilan Niaga dan Pengadilan Tinggi yang menolak tuntutan pembeli menunjukkan pendekatan yang sangat formalistik. *Judex facti* kurang mempertimbangkan kondisi materiil hubungan hukum antara para pihak dan lebih menekankan pada dokumen formil yang belum dipenuhi akibat kelalaian developer sendiri. Pendekatan ini jelas merugikan pembeli yang telah memenuhi seluruh kewajibannya.

Sebaliknya, Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 24 K/Pdt.Sus-Pailit/2025 mengambil posisi yang lebih progresif dan berorientasi pada keadilan substantif. MA menegaskan bahwa pembayaran lunas dan penguasaan fisik atas objek rumah merupakan dasar kuat untuk mengakui pembeli sebagai pemilik secara materiil. Dengan demikian, unit yang telah dibayar lunas tidak dapat dimasukkan ke dalam boedel pailit, meskipun belum terjadi peralihan hak

secara formil melalui AJB. Pertimbangan ini konsisten dengan SEMA 4/2016 yang memberikan perlindungan terhadap pembeli beritikad baik, serta sejalan dengan doktrin hukum perdata mengenai pemisahan antara kepemilikan formil dan materiil.

Putusan Mahkamah Agung ini tidak hanya menyelesaikan sengketa Lavanya Hills Residence, tetapi juga memberikan preseden penting dalam hukum kepailitan dan perlindungan konsumen. Putusan ini menegaskan bahwa hukum harus melindungi pihak yang telah memenuhi prestasinya secara sempurna dan tidak boleh digunakan untuk memperkuat posisi kurator atau kreditur lain atas harta yang secara ekonomi dan substansi bukan lagi milik debitur. Dengan demikian, putusan ini memperkuat kepastian hukum, rasa keadilan, dan jaminan perlindungan bagi pembeli properti beritikad baik dalam menghadapi risiko pailitnya developer.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan

- Indonesia. (1960). *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.
- Indonesia. (1996). *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.
- Indonesia. (2004). *Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 131.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2016). *Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan*.

Putusan Pengadilan

- Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2025). *Putusan Mahkamah Agung Nomor 24 K/Pdt.Sus-Pailit/2025*. Jakarta.

Buku & Literatur Akademik

- Asshiddiqie, J. (2006). *Pengantar Ilmu Hukum Tata Negara*. Rajagrafindo Persada.
- Fuady, M. (2018). *Hukum Pailit dalam Teori dan Praktik*. Citra Aditya Bakti.
- Harsono, B. (2003). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya* (Jilid 1). Djambatan.
- Salim, H. S., & Nurbani, E. S. (2014). *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Disertasi dan Tesis*. Rajagrafindo Persada.
- Santoso, U. (2012). *Hukum Peralihan Hak atas Tanah*. Kencana Prenada Media Group.
- Satrio, J. (2012). *Hukum Perikatan: Perikatan pada Umumnya*. Alumni.
- Subekti, R. (2002). *Hukum Perjanjian*. Intermasa.