

IMPLIKASI PUTUSAN KEPAILITAN TERHADAP PERJANJIAN KREDIT BANK DALAM GUGATAN WANPRESTASI

Danny Trisno Susetyo¹, Aditya Fajri Kurnia Pradana²

Correspondensi e-mail: dannyts@student.uns.ac.id

¹Program Doktor Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret Surakarta

²Program Studi Hukum Keluarga Islam, Institut Islam Mamba'ul 'Ulum Surakarta

ABSTRACT

The establishment of apartments in Sleman, Yogyakarta, on the strategic location of Jalan Adisucipto KM.7, known as the business district, led to many conflicts after the developer faced a bankruptcy verdict. The developer started construction of two apartment towers behind the hotel, namely Tower Borobudur and Tower Prambanan. However, two apartment buyers filed a postponement of debt payment obligations (PKPU) and caused the developer to be declared bankrupt by the Semarang Commercial Court on 8 March 2021. The bank, which became a separatist creditor, refused to extend the PKPU, exacerbating the situation. In the legal process, consumers who had paid off the Apartment Ownership Credit (KPA) did not get the certificate to which they were entitled, giving rise to a default lawsuit. This research aims to analyse the feasibility of financing by banks to developers, the reasons for banks to support the bankruptcy of developers, and the responsibilities of banks in the KPA certificate issue. The research uses the normative-empirical method by examining legal norms and their empirical impact on society. The results showed that the bank did not comply with the prudential principle and faced serious legal risks as a result of its actions.

ARTICLE INFO

Submitted: 20 Desember 2024

Revised: 07 Januari 2025

Accepted: 18 Februari 2025

Keywords:

Default; PKPU; Bankruptcy

ABSTRAK

Berdirinya apartemen di daerah Sleman, Yogyakarta, pada lokasi strategis Jalan Adisucipto KM.7 yang dikenal sebagai kawasan bisnis, memunculkan banyak konflik setelah pengembang (developer) menghadapi putusan pailit. Pengembang memulai pembangunan dua tower apartemen di belakang hotel, yaitu Tower Borobudur dan Tower Prambanan. Namun, dua pembeli apartemen mengajukan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) dan menyebabkan developer dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga Semarang pada tanggal 8 Maret 2021. Bank yang menjadi kreditur separatist menolak perpanjangan PKPU, memperparah situasi. Dalam proses hukum tersebut, konsumen yang telah melunasi Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) tidak mendapatkan sertifikat yang menjadi hak mereka, memunculkan gugatan wanprestasi. Penelitian ini bertujuan menganalisis kelayakan pembiayaan oleh bank terhadap pengembang, alasan bank mendukung kepailitan pengembang, dan tanggung jawab bank dalam masalah

DOI:

[10.55080/junagara.v1i1.1295](https://doi.org/10.55080/junagara.v1i1.1295)

Kata kunci:

Wanprestasi; PKPU; Pailit

sertifikat KPA. Penelitian menggunakan metode normatif-empiris dengan mengkaji norma hukum dan dampak empirisnya pada masyarakat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa bank tidak mematuhi prinsip kehati-hatian dan menghadapi risiko hukum yang serius akibat tindakannya.

PENDAHULUAN

Kepailitan debitur merupakan isu krusial yang berdampak signifikan terhadap kinerja pembayaran kredit di sektor perbankan. Bagaimana kepailitan debitur mempengaruhi likuiditas bank, kualitas aset, dan operasional bank secara keseluruhan. Dalam konteks hukum, kepailitan debitur diatur oleh Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, yang menyediakan kerangka kerja untuk proses kepailitan dan penyelesaiannya. Penundaan dalam proses hukum dan likuidasi aset juga menambah beban operasional bank. Pemerintah diharapkan dapat mempercepat proses hukum terkait kepailitan untuk meminimalkan dampak negatif pada sektor perbankan dan perekonomian secara keseluruhan. Koneksitas antara kepailitan dan perjanjian kredit bank sebagai legal standing gugatan wanprestasi menjadi penting untuk dipahami dalam konteks ini. Kepailitan dapat memicu gugatan wanprestasi jika debitur gagal memenuhi kewajiban pembayaran kreditnya, yang pada gilirannya dapat mempengaruhi stabilitas keuangan bank. (Yacob et al., 2024).

Selain itu, reformasi hukum kepailitan juga memiliki peran penting dalam meningkatkan kualitas kredit bank. Penelitian di wilayah Timur Tengah dan Afrika Utara menunjukkan bahwa reformasi hukum kepailitan dapat meningkatkan kualitas kredit bank secara signifikan, terutama pada bank konvensional, dengan meningkatkan intensitas pemulihan. (Ghosh, 2023). Reformasi ini memberikan dampak positif yang berbeda-beda tergantung pada karakteristik negara, dan menunjukkan bahwa perlindungan hukum yang kuat bagi kreditur dapat meningkatkan kehadiran bank asing di negara-negara dengan sistem kepailitan yang mendukung kelangsungan hidup perusahaan yang mengalami kesulitan keuangan. (Stef & Dimelis, 2020).

Apartemen Malioboro Park View (MPV) di Sleman, Yogyakarta, awalnya menarik perhatian publik karena lokasinya yang strategis. Pembangunan tower pertama telah selesai dan sukses dipasarkan, menarik minat untuk pembangunan dua tower selanjutnya, yaitu Tower Borobudur dan Tower Prambanan. Namun, permohonan PKPU oleh dua pembeli yang telah melunasi pembayaran apartemen menyebabkan Pengadilan Niaga Semarang memutuskan pengembang PT. Malioboro Ensus Sejahtera (PT. MES) pailit. Keputusan tersebut memunculkan dampak hukum serius terhadap konsumen yang telah membeli apartemen secara lunas atau dengan skema KPA. Bank, sebagai kreditur separatis, bersikap pasif dalam menyelesaikan konflik ini, bahkan mendukung keputusan pailit, meskipun proyek tersebut memiliki potensi pasar yang tinggi.

Permasalahan yang dialami konsumen pembeli apartemen Malioboro Park View (MPV) di Sleman, Yogyakarta, bermula dari pengajuan permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) oleh dua kreditur, yang juga merupakan pembeli apartemen MPV secara tunai bertahap senilai masing-masing sekitar Rp234 juta dan Rp267 juta. Permohonan ini berujung pada putusan pailit terhadap pengembang, yakni PT Malioboro Ensus Sejahtera (PT. MES), yang diputuskan oleh Pengadilan Niaga Semarang pada tanggal 8 Maret 2021. Kondisi ini membawa ketidakpastian hukum bagi ratusan konsumen yang beritikad baik dalam memperjuangkan hak-haknya.

Merujuk pada Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, permohonan PKPU dapat diajukan oleh dua atau lebih kreditur selama terdapat utang yang telah jatuh tempo dan tidak dibayar oleh debitur, tanpa memperhatikan jumlah nominal utang tersebut. Dalam kasus ini, kedua pemohon PKPU adalah drh. Cahyaditya Pratama Putra, M.Sc., dan Erina Sandyasta, A.Md., yang telah melakukan pembayaran penuh kepada PT. MES dengan total gabungan piutang senilai Rp501.850.000. Pengajuan PKPU oleh kedua konsumen ini berujung pada putusan pailit yang tidak hanya berdampak pada pengembang, tetapi juga menimbulkan kerugian bagi ratusan konsumen lainnya.

Dalam konteks ini, Bank BTN, yang menjadi salah satu pihak terkait, menunjukkan sikap pasif. Bank BTN tidak berupaya menawarkan solusi atas permasalahan yang diajukan oleh kedua konsumen, seperti mengalihkan unit apartemen kepada konsumen potensial lain. Padahal, apartemen MPV memiliki daya jual yang tinggi (*marketable*) dan menarik (*favorable*). Akibat kelambanan penanganan, banyak konsumen terlambat mengetahui status kepailitan PT. MES, termasuk mereka yang telah melunasi pembelian secara tunai atau melalui Kredit Pemilikan Apartemen (KPA).

Dengan kepailitan tersebut, seluruh aset perusahaan kini berada di bawah kendali Kurator dengan pengawasan Hakim Pengawas. Sayangnya, proses pemberesan aset pailit masih diliputi ketidakjelasan, bahkan menimbulkan isu seperti hilangnya sejumlah fasilitas apartemen, termasuk kusen, jendela, lift, dan perlengkapan lainnya. Sejak putusan pailit pada Maret 2021 hingga kini, Kurator belum mampu menyelesaikan pemberesan aset dengan optimal.

Dari permasalahan yang muncul, salah satu konsumen pembeli apartemen melalui KPA menggugat Bank BTN sebagai penyalur kredit KPA dan Notaris yang menangani proses pengurusan jaminan KPA. Gugatan wanprestasi ini diajukan di Pengadilan Negeri Yogyakarta dan telah diputus oleh Majelis Hakim yang menangani perkara aquo pada tanggal 9 Desember 2024, untuk Nomor Perkara 50/Pdt.G/2024/PN.Yyk, dengan amar putusan gugatan tidak dapat diterima atau *Niet Onvankelijk Verklaard (NO)*. Pertimbangan Majelis Hakim Gugatan *Error in Pesona*, karena Notaris PPAT dan Developer tidak perlu dijadikan pihak sebagai Tergugat II maupun sebagai Turut Tergugat. Selain itu, klausula dalam perjanjian kredit yang menunjukkan bahwa Bank BTN wanprestasi perlu diungkapkan dalam gugatan wanprestasi, meskipun perjanjian kredit telah digunakan sebagai bukti oleh Penggugat. Kejadian ini mempertegas pentingnya perlindungan hukum bagi konsumen yang telah menjalankan kewajibannya, terutama dalam konteks kepailitan yang menyisakan dampak signifikan. Penggugat tidak melakukan banding, akan tetapi akan melakukan gugatan wanprestasi lagi dengan mengacu pada pertimbangan hakim yang dapat digunakan sebagai petunjuk dalam gugatan nanti.

Masalah utama yang muncul adalah kegagalan bank dalam menyerahkan sertifikat apartemen kepada debitur KPA yang telah melunasi kewajibannya. Penelitian ini merumuskan tiga masalah utama: (1) kelayakan pembiayaan bank terhadap pengembang yang tidak memenuhi syarat perizinan, (2) alasan bank mendukung pengembang untuk dinyatakan pailit, dan (3) tanggung jawab bank dalam pengadaan sertifikat jaminan kepada debitur. Penelitian bertujuan untuk mengkaji aspek hukum terkait konflik ini berdasarkan prinsip kehati-hatian dan hak konsumen.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode normatif-empiris. Tujuan utama penelitian hukum-empiris sejalan dengan tujuan penelitian dalam ilmu sosial lainnya, yaitu untuk memperoleh pemahaman tentang fenomena hukum. Pemahaman ini memungkinkan perumusan masalah yang akurat, serta penyusunan hipotesis jika diperlukan. Selanjutnya, penelitian ini melibatkan proses deskripsi menyeluruh mengenai aspek-aspek hukum dalam suatu keadaan, sekaligus menjelaskan perilaku individu atau kelompok masyarakat secara detail. Hal ini bertujuan untuk mengungkap hubungan antara satu fenomena hukum dengan fenomena hukum lainnya berdasarkan data yang diperoleh. (Satory et al., 2024). Pendekatan normatif dilakukan dengan menganalisis aturan perundang-undangan terkait kepailitan, PKPU, dan perlindungan konsumen. Pendekatan empiris dilakukan melalui wawancara, observasi, dan studi kasus yang melibatkan pihak terkait, termasuk konsumen, bank, dan kurator. Data sekunder diperoleh dari dokumen resmi dan literatur hukum. Analisis data dilakukan secara deskriptif untuk mengevaluasi efektivitas norma hukum dalam kasus ini serta dampaknya terhadap konsumen yang dirugikan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Kelayakan Pembiayaan Bank Terhadap Pengembang

Kelayakan pembiayaan bank terhadap pengembang properti sangat dipengaruhi oleh berbagai faktor, termasuk risiko yang terkait dengan proyek dan kriteria pinjaman yang ditetapkan oleh bank. Bank di Inggris, misalnya, semakin terlibat dalam penyediaan pembiayaan sementara untuk pengembang guna akuisisi tanah dan konstruksi properti komersial dan industri. Bank mempertimbangkan risiko yang terlibat dan menetapkan kriteria pinjaman yang ketat untuk meminimalkan potensi kerugian. (Wright, 1985). Selain itu, dalam konteks proyek real estate, bank harus mempertimbangkan status hukum dan risiko yang terkait dengan pembiayaan proyek yang melibatkan dana dari peserta konstruksi bersama. Beberapa masalah dan risiko yang dihadapi bank dalam pembiayaan proyek semacam ini telah diidentifikasi, dan solusi untuk mengurangi risiko tersebut telah diusulkan. (Sarnakov & Khrebtov, 2020).

Pembiayaan bank untuk proyek pengembangan properti tidak hanya bergantung pada ketersediaan dana, tetapi juga pada struktur pembiayaan dan distribusi risiko antara bank dan peminjam. Di Rusia, misalnya, berbagai bentuk pembiayaan proyek telah diidentifikasi berdasarkan distribusi risiko antara bank dan peminjam. Hal ini menunjukkan bahwa bank harus berhati-hati dalam menilai risiko dan potensi keuntungan sebelum memberikan pinjaman. (Belyaev, 2019). Di India, bank komersial mendominasi dalam menyediakan utang untuk proyek infrastruktur PPP, terutama di sektor jalan. Namun, masalah seperti akuisisi lahan yang tertunda dan persetujuan lingkungan menjadi hambatan utama bagi partisipasi sektor swasta, yang pada akhirnya meningkatkan biaya konstruksi dan pembiayaan. (Sinha & Jha, 2019).

Keberhasilan PT. MES sebagai pengembang dalam menyelesaikan pembangunan tower pertama yang seluruh unitnya telah terjual dan kini difungsikan sebagai hotel dengan nama "Next Hotel" telah menarik perhatian masyarakat. Keberadaan hotel tersebut mendorong antusiasme publik terhadap pembangunan dua tower apartemen baru yang berlokasi strategis di belakang Next Hotel, dengan harga yang dianggap terjangkau. Konsumen berasumsi bahwa keberhasilan pengembang dalam menyelesaikan proyek Next Hotel, serta kompleks ruko di sekitarnya, mengindikasikan bahwa PT MES telah memenuhi persyaratan perizinan yang diperlukan. Jika tidak memiliki izin, kecil kemungkinan pengembang dapat menyelesaikan proyek tower dan fasilitas lain tersebut.

Bank BTN dinilai telah bertindak tidak profesional dengan mengabaikan prinsip kehati-hatian perbankan (*prudential banking principle*). Bank BTN memberikan pembiayaan kredit konstruksi kepada pengembang yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan (IMB), yang kini disebut Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), untuk pembangunan dua tower apartemen Malioboro Park View (MPV), yakni Tower Borobudur dan Tower Prambanan milik PT Malioboro Ensui Sejahtera (PT MES). Selain itu, secara legalitas, apartemen tersebut tidak memiliki fasilitas sosial dan fasilitas umum (*fasos fasum*), termasuk akses jalan masuk yang sah, karena akses yang ada saat ini berada di atas tanah milik pihak lain. Padahal, sesuai dengan Pasal 8 ayat (1) UU Perbankan dan Pasal 4 UU Perlindungan Konsumen, bank wajib memastikan kebenaran informasi dan kelayakan mitra sebelum memberikan pembiayaan. Pelanggaran ini menunjukkan rendahnya kualitas manajemen risiko bank dan menjadi awal permasalahan hukum.

Bank BTN juga menjalin kemitraan dalam penyaluran Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) untuk konsumen apartemen tersebut tanpa memastikan kepatuhan pengembang terhadap aspek perizinan dan legalitas. Hal ini berpotensi melanggar prinsip kehati-hatian perbankan sebagaimana diatur dalam Pasal 29 ayat (2) jo. Pasal 49 ayat (2) huruf b jo. Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Selain itu, tindakan Bank BTN juga melanggar Pasal 4 Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang mengatur hak konsumen atas informasi yang benar dan jujur terkait kondisi dan jaminan barang atau jasa, serta hak atas ganti rugi bila tidak sesuai dengan perjanjian. Pelanggaran tersebut turut bertentangan dengan Pasal 62 Undang-Undang Hak Konsumen Tahun

2015, yang menyatakan bahwa ketentuan atau pemberitahuan yang tidak adil kepada konsumen tidak memiliki kekuatan mengikat.

2. Alasan Bank Mendukung Kepailitan Pengembang

Akibat hukum yang dihadapi Bank BTN sebagai kreditur separatis dalam mendukung dua pemohon PKPU untuk mempailitkan developer/PT. MES menunjukkan kompleksitas dalam pelaksanaan hak-hak kreditur separatis di Indonesia. Berdasarkan penelitian, meskipun Indonesia sebagai negara hukum (*rechtstaat*) seharusnya memberikan perlindungan hukum yang adil bagi semua pihak, kenyataannya pelaksanaan perlindungan hukum bagi debitur atas hak penagihan kreditur separatis belum sepenuhnya adil. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor, termasuk persyaratan yang memudahkan pernyataan pailit meskipun debitur sebenarnya masih solvabel, serta mekanisme PKPU yang belum memberikan kesempatan luas bagi debitur untuk memperbaiki kinerja perusahaan. (Sutrisno, 2020).

Selain itu, terdapat masalah keadilan dalam perlindungan hukum terhadap bank sebagai kreditur separatis terkait eksekusi jaminan yang diikat dengan hak tanggungan pada aset debitur yang pailit. Penelitian menunjukkan bahwa hak bank sebagai kreditur separatis sering diabaikan oleh UU-KPKPU, terutama dalam ketentuan Pasal 56 ayat (1) dan 59 ayat (1) yang bertentangan dengan Pasal 55 ayat (1). Akibatnya, bank sering kali mendapatkan bagian yang tidak sesuai dengan jumlah utang debitur yang pailit, menimbulkan ketidakadilan dalam distribusi aset. (Soetansah et al., 2022).

Apartemen yang dibangun oleh pengembang tidak memiliki Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), Bank tidak dapat menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM-SRS) untuk konsumen. Tindakan Bank BTN yang memfasilitasi penjualan apartemen tanpa adanya PBG melalui program Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) merupakan pelanggaran terhadap Pasal 24 angka 34 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perppu) Cipta Kerja yang mengatur Pasal 36A ayat (1) Undang-Undang Bangunan Gedung. Undang-undang ini dengan tegas menyatakan bahwa pembangunan gedung hanya dapat dilakukan setelah memperoleh izin PBG.

Ketidakpatuhan terhadap ketentuan tersebut berpotensi menimbulkan sanksi pidana berupa penjara maksimal 3 tahun atau denda paling besar 10% dari nilai bangunan, terutama jika pelanggaran tersebut menyebabkan kerugian material bagi pihak lain. Bank BTN sendiri telah memegang Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 02116 atas tanah milik PT MES, yang diterbitkan pada tanggal 28 Desember 2018, sebelum perusahaan tersebut dinyatakan pailit pada 8 Maret 2021. Meskipun demikian, Bank hanya menyimpan sertifikat tersebut tanpa mengupayakan penerbitan SHM-SRS untuk para konsumen. Sertifikat SHGB tersebut saat ini masih berada dalam penguasaan Bank BTN dengan nilai Hak Tanggungan sebesar Rp340 miliar.

Tindakan ceroboh dan tidak cermat yang dilakukan Bank BTN, termasuk kurangnya analisis yang mendalam serta kegagalan memastikan kepatuhan pada undang-undang dan regulasi yang berlaku, menunjukkan rendahnya kualitas manajemen risiko. Hal ini meningkatkan potensi munculnya kredit bermasalah atau kredit macet, yang tidak hanya merugikan konsumen tetapi juga berisiko merugikan keuangan negara. Akibatnya, tindakan ini dapat dikategorikan sebagai pelanggaran Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 juncto Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, khususnya Pasal 2 dan Pasal 3, karena berpotensi menimbulkan kerugian negara. Selain itu, tindakan Bank BTN yang cenderung pasif justru mendukung kepailitan PT MES, yang mengakibatkan kredit yang telah diberikan menjadi macet atau berada pada kategori Kolektibilitas 5. Keadaan ini mencerminkan risiko yang signifikan terhadap aset bank dan integritas sistem perbankan secara keseluruhan.

Developer apartemen Malioboro Park View (MPV) dinyatakan pailit akibat dukungan suara mayoritas dari Bank BTN dalam proses voting kepailitan. Kasus ini bermula dari permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang diajukan oleh dua orang konsumen yang masing-masing memiliki tagihan pembelian satu unit apartemen dengan nilai total Rp501 juta. Namun, pihak Bank BTN, sebagai kreditur dengan klaim terbesar, terlihat pasif dalam mencari solusi atas permohonan PKPU tersebut. Secara lokasi, apartemen MPV dinilai strategis, memiliki

potensi pasar yang baik (marketable), dan banyak diminati. Seharusnya, Bank BTN dapat mengambil langkah strategis dengan menawarkan unit kepada konsumen lain yang berminat, alih-alih tidak mendukung perpanjangan PKPU dan justru menyetujui pailitnya pengembang. Keputusan pailit ini disetujui Bank BTN dengan suara mayoritas, yaitu sebesar 23.753 suara. Penghitungan suara dilakukan berdasarkan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2005 tentang Penghitungan Jumlah Hak Suara Kreditur, di mana setiap kelipatan piutang Rp10 juta dihitung sebagai satu suara, bukan berdasarkan jumlah kreditur atau konsumen.

Pada tanggal 8 Maret 2021, Pengadilan Niaga Semarang resmi memutuskan pailit terhadap Developer MPV. Putusan tersebut, meskipun berdasarkan ketentuan perundang-undangan, dinilai kurang mempertimbangkan aspek kemanusiaan, khususnya dampak negatif terhadap lebih dari 500 konsumen yang telah membeli unit apartemen. Hakim seharusnya tidak hanya berfungsi sebagai corong undang-undang, tetapi juga mempertimbangkan risiko dan dampak keputusan terhadap pihak-pihak terkait. Selain itu, pentingnya pemilihan kurator yang kompeten juga menjadi perhatian utama dalam proses pemberesan aset pailit. Penanganan aset yang tidak tepat dapat memperburuk kerugian yang dialami oleh para kreditur, khususnya konsumen. Kasus ini menggarisbawahi perlunya pendekatan yang lebih holistik dalam menangani perkara kepailitan agar tetap memperhatikan keadilan bagi semua pihak yang terdampak.

Dalam putusan pailit PT. MES, bank sebagai kreditur separatis justru mendukung kepailitan tersebut. Berdasarkan penghitungan hak suara sesuai Pasal 3 PP No. 10 Tahun 2005, bank memiliki pengaruh dominan dalam keputusan pailit. Sikap ini dinilai ceroboh karena tidak mempertimbangkan dampak terhadap aset bank yang berisiko menjadi kredit macet, serta mengabaikan kepentingan konsumen. Sebaliknya, bank seharusnya berupaya mencari solusi melalui mediasi atau restrukturisasi.

3. Tanggung Jawab Bank Terhadap Sertifikat Jaminan KPA

Tanggung jawab perbankan dalam sertifikat jaminan kredit pemilikan apartemen melibatkan beberapa aspek hukum dan prosedural yang penting. Berdasarkan penelitian, hak kepemilikan atas unit apartemen dapat dijadikan objek jaminan kredit dan diikat dengan hak tanggungan. Hal ini diatur dalam Pasal 20 dari Undang-Undang Hak Tanggungan, di mana objek hak tanggungan dapat dijual melalui lelang umum, dan pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian hasil penjualan untuk melunasi piutang dengan hak yang mendahului kreditor lainnya. Bank tidak akan berani memberikan pinjaman atau kredit kepada masyarakat tanpa adanya jaminan yang memadai, dan kepemilikan unit apartemen dapat digunakan sebagai jaminan kredit. Dalam konteks hukum, sertifikat eksekutorial dari hak jaminan atas kepemilikan apartemen memiliki kekuatan hukum yang signifikan. Hak kepemilikan apartemen dapat dibebani dengan hak jaminan dan hanya dapat menjadi subjek hak milik atas apartemen karena merupakan properti independen. Eksekusi hak jaminan atas apartemen diatur dalam undang-undang, di mana objek hak jaminan dijual melalui lelang publik, dan pemegang sertifikat hak jaminan berhak mengambil hasil penjualan untuk membayar utang dengan hak yang mendahului kreditor lainnya. Prinsip kehati-hatian dalam perbankan menekankan bahwa bank tidak dapat menyalurkan pinjaman atau kredit tanpa adanya jaminan yang memadai. (Hartanto & Bahrudin, 2018).

Selain itu, dalam hal terjadi wanprestasi oleh debitur, bank sebagai kreditor tidak langsung mengeksekusi hak tanggungan pada jaminan kreditor. Sebaliknya, bank akan mengambil langkah-langkah persuasif serta mediasi non-litigasi untuk menyelesaikan kredit bermasalah agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Jika proses non-litigasi mencapai jalan buntu, maka proses litigasi dilakukan. Hak kepemilikan unit apartemen yang dibebani dengan hak tanggungan sebagai jaminan kredit bank dapat dieksekusi jika debitur gagal memenuhi kewajibannya, namun bank cenderung mengutamakan penyelesaian secara damai sebelum menempuh jalur hukum. (Nasution et al., 2022).

Banyak konsumen apartemen Malioboro Park View (MPV) yang telah melunasi fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) melalui Bank BTN tidak mendapatkan hak atas Sertifikat Hak

Milik Satuan Rumah Susun (SHM-SRS) yang menjadi jaminan dalam perjanjian kredit mereka. Berdasarkan perjanjian kredit yang telah dilegalisasi oleh notaris, Bank BTN berkewajiban menyerahkan sertifikat kepada debitur yang telah melunasi kewajiban mereka. Namun, Bank BTN menyatakan tidak dapat memenuhi kewajiban tersebut dengan alasan pengembang (developer) telah dinyatakan pailit, dan aset pailit saat ini berada dalam penguasaan kurator. Kondisi ini mengindikasikan wanprestasi yang dilakukan oleh Bank BTN.

Berdasarkan Pasal 1320 dan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perjanjian yang sah berlaku mengikat seperti undang-undang bagi para pihak yang terlibat. Perjanjian KPA yang telah ditandatangani oleh para debitur dan Bank BTN merupakan perjanjian yang sah dengan asas pacta sunt servanda, yang mengharuskan kedua belah pihak memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan. Dalam hal ini, Bank BTN memiliki kewajiban menyerahkan sertifikat apartemen sebagai jaminan kepada debitur setelah kewajiban kredit selesai. Pelanggaran atas perjanjian ini dapat dikategorikan sebagai wanprestasi, sesuai Pasal 1266 KUHPerdata, yang membutuhkan penetapan pengadilan untuk memberikan sanksi kepada pihak yang melanggar.

Bank BTN juga tetap menagih cicilan kepada debitur yang masih dalam proses pembayaran, tetapi gagal menyerahkan hak jaminan kepada debitur yang telah melunasi pinjamannya. Situasi ini tidak hanya menciptakan ketidakpastian hukum bagi konsumen, tetapi juga berpotensi memengaruhi tingkat kolektibilitas kredit, meningkatkan risiko kredit bermasalah (NPL), dan mencoreng reputasi Bank BTN. Kondisi tersebut dapat mengakibatkan kerugian keuangan negara dan menunjukkan lemahnya penerapan prinsip kehati-hatian perbankan.

Lebih lanjut, Bank BTN terlihat mencoba mengalihkan tanggung jawab kepada pengembang, PT MES, yang telah dinyatakan pailit sejak Maret 2021. Hingga saat ini, pemberesan aset pailit oleh kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas menghadapi berbagai hambatan, termasuk permasalahan izin Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan fasos fasum akses jalan masuk yang melintasi tanah milik pihak lain. Menurut keterangan Kurator Romi Habie, S.H., M.H. dalam persidangan wanprestasi di Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 6 November 2024, utang PT MES sebagai debitur pailit mencapai Rp408 miliar, sementara nilai pasar aset pailit hanya Rp153 miliar. Hambatan legalitas telah membuat tujuh calon investor mundur dari pembelian aset tersebut.

Selain itu, sertifikat induk berupa Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 02116 yang masih dipegang Bank BTN menyebutkan bahwa lokasi tersebut diperuntukkan bagi pembangunan rumah susun sederhana milik (rusunami), bukan apartemen. Bank BTN sebagai kreditur pemegang hak tanggungan wajib melaksanakan haknya dalam waktu dua bulan setelah dimulainya keadaan insolvensi sesuai dengan Pasal 59 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU. Namun, hingga saat ini, sertifikat HGB Nomor 02116 tersebut belum diserahkan kepada kurator untuk pemberesan.

Dengan situasi yang demikian, harapan konsumen untuk memperoleh penyelesaian aset melalui lelang atau pembelian oleh investor baru sangat kecil. Ketidacermatan dan kelambanan Bank BTN dalam menjalankan kewajiban hukumnya tidak hanya merugikan konsumen, tetapi juga mencerminkan kegagalan tata kelola perbankan yang berdampak negatif pada seluruh sistem perbankan dan perekonomian nasional.

Para konsumen KPA BTN yang telah melunasi kewajibannya tidak memperoleh sertifikat apartemen karena pengembang dinyatakan pailit. Bank berdalih bahwa sertifikat masih menjadi bagian dari aset pailit yang dikelola kurator. Namun, sesuai Pasal 1320 dan 1338 KUHPerdata, bank tetap berkewajiban memenuhi hak konsumen berdasarkan perjanjian kredit yang telah disepakati. Penolakan bank untuk menyerahkan sertifikat dapat dianggap wanprestasi dan bertentangan dengan prinsip itikad baik dalam hukum perdata. Dampak Hukum

Ketidakhati-hatian bank dalam kasus ini memperburuk kondisi debitur dan berdampak luas pada konsumen. Penggunaan suara mayoritas untuk mendukung kepailitan juga mencerminkan kelemahan regulasi dalam melindungi konsumen dari tindakan sepihak pihak-pihak yang berkuasa.

4. Tanggung Jawab Kurator Dan Hakim Pengawas Terhadap Barang Asset Pailit Yang Hilang

Tanggung jawab kurator dan hakim pengawas dalam pengelolaan aset pailit sangat penting untuk memastikan bahwa aset tersebut dikelola dan diselesaikan dengan benar demi kepentingan para kreditur. Kurator bertanggung jawab untuk mengelola dan menyelesaikan aset pailit sejak keputusan pailit diucapkan oleh pengadilan niaga. Dalam menjalankan tugasnya, kurator harus bekerja sama dengan berbagai pihak, termasuk debitur pailit, kreditur, dan hakim pengawas, untuk memastikan proses pengelolaan dan penyelesaian aset berjalan lancar dan tidak ada pihak yang dirugikan. (Ardiansyah & Rachman, 2021). Kurator juga memiliki tanggung jawab pribadi jika terjadi kelalaian yang menyebabkan kerugian pada aset pailit. (Ranovianto & Lyanthi, 2024).

Hakim pengawas memiliki peran penting dalam mengawasi tindakan kurator selama proses likuidasi aset pailit. Hakim pengawas bertugas memberikan izin, persetujuan, dan rekomendasi kepada kurator dalam pengelolaan dan likuidasi aset pailit. Selain itu, hakim pengawas juga bertanggung jawab untuk memeriksa hasil likuidasi yang dilakukan oleh kurator dan memastikan bahwa proses tersebut dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku. (Rukmono, 2019). Jika terjadi tindakan hukum oleh debitur yang merugikan kreditur, kurator dapat mengajukan gugatan Actio Pauliana ke Pengadilan Niaga untuk membatalkan tindakan hukum tersebut.

Dalam kasus aset pailit yang hilang, baik kurator maupun hakim pengawas harus bertindak cepat untuk mengidentifikasi dan memulihkan aset tersebut. Kurator harus memastikan bahwa semua tindakan yang diambil sesuai dengan ketentuan hukum dan tidak merugikan kreditur. Hakim pengawas, di sisi lain, harus memastikan bahwa kurator menjalankan tugasnya dengan integritas dan profesionalisme. Jika kurator terbukti lalai, mereka dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. (Suci et al., 2019). Dengan demikian, tanggung jawab kurator dan hakim pengawas sangat krusial dalam menjaga integritas dan keadilan dalam proses kepailitan.

Setelah PT MES dinyatakan pailit, kewenangan pengelolaan perusahaan tersebut dialihkan kepada Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas. Namun, selama proses tersebut, terdapat laporan kehilangan sejumlah aset, seperti unit apartemen yang sudah dihuni oleh pemilik, kusen-kusen jendela dan pintu pada Tower Borobudur, lift, serta perlengkapan seperti wastafel dan kloset. Menurut keterangan dari pihak Kurator, barang-barang tersebut diklaim telah diamankan, meskipun kejelasan mengenai pelaporan dan persetujuan dari Hakim Pengawas atas peristiwa tersebut belum diketahui.

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang tidak mengatur sanksi pidana atau denda terhadap Kurator yang bertanggung jawab atas hilangnya aset pailit. Ketiadaan regulasi yang jelas terkait sanksi bagi Kurator dapat membuka celah potensi penyalahgunaan kewenangan dalam pengelolaan aset pailit.

Selain itu, hingga saat ini Kurator belum menguasai sertifikat induk atas nama PT Malioboro Ensui Sejahtera, yaitu SHGB Nomor 02116, yang masih berada di bawah penguasaan Bank BTN. Kondisi ini mengindikasikan adanya pelanggaran terhadap Pasal 59 ayat (2) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU oleh Kurator dan Bank BTN. Sayangnya, sanksi atas pelanggaran tersebut juga tidak diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan tersebut, sehingga memunculkan ketidakpastian hukum.

5. Perbuatan Notaris PPAT Ditinjau Dari Sisi Perdata dan Pidana

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran penting dalam menjamin kepastian hukum melalui pembuatan akta otentik. Akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, kecuali jika dapat dibuktikan sebaliknya di pengadilan. Namun, jika akta tersebut dibatalkan oleh pengadilan, Notaris/PPAT dapat menghadapi tanggung jawab perdata, pidana, dan administratif. Pembatalan akta otentik oleh pengadilan dapat menyebabkan akta tersebut menjadi batal demi hukum dan mengurangi kekuatan

pembuktiannya. (Wardhani, 2017). Dalam konteks perdata, Notaris/PPAT bertanggung jawab untuk memastikan bahwa akta yang dibuat sesuai dengan peraturan yang berlaku dan tidak melanggar hukum. (Istianti, 2021).

Dari sisi pidana, Notaris/PPAT dapat menghadapi sanksi jika terbukti menyalahgunakan wewenang atau terlibat dalam tindakan pidana seperti pemalsuan akta atau penggelapan dana. Misalnya, dalam kasus penggelapan pajak BPHTB, Notaris/PPAT yang menyalahgunakan wewengangnya dapat dikenakan sanksi pidana dan diwajibkan untuk mengganti kerugian yang dialami klien. (Abdilla, 2024). Selain itu, Notaris/PPAT juga dapat dipanggil sebagai saksi atau tersangka dalam sistem peradilan pidana, dan dalam hal ini, mereka memerlukan perlindungan hukum khusus untuk menjaga kehormatan dan martabat jabatannya. (Famaldika et al., 2019).

Perlindungan hukum bagi Notaris/PPAT sangat penting untuk memastikan bahwa mereka dapat menjalankan tugasnya dengan baik tanpa takut akan konsekuensi hukum yang tidak adil. Perlindungan ini termasuk hak untuk menolak permintaan dari pihak-pihak yang tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan memastikan bahwa mereka bertindak dengan itikad baik. (Putri & Rahayu, 2023). Namun, jika Notaris/PPAT terlibat dalam memberikan informasi palsu atau melanggar kode etik profesi, mereka dapat dikenakan sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku, termasuk sanksi pidana dan administratif. (Noviati et al., 2023). Oleh karena itu, penting bagi Notaris/PPAT untuk selalu bertindak profesional dan sesuai dengan hukum untuk menghindari masalah hukum di masa depan.

Notaris PPAT Sugiharto, S.H., yang menjalin kemitraan dengan Bank BTN Yogyakarta, bertindak sebagai pihak yang melegalisasi Perjanjian Kredit di bawah tangan antara Bank BTN Yogyakarta dan para debitur selaku pembeli apartemen Malioboro Park View (MPV). Notaris ini juga memproses transaksi pembelian unit apartemen berdasarkan rincian biaya yang mencakup pembayaran Pajak Pembeli (BPHTB), PNPB Jual Beli, PNPB Hak Tanggungan, materai, pengurusan Hak Tanggungan (HT), jasa PPAT sebesar 1%, pengurusan balik nama, serta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Namun, terdapat banyak pekerjaan yang tidak diselesaikan oleh Notaris tersebut. Salah satunya adalah ketidakhadiran Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM SRS), meskipun biaya terkait Akta Jual Beli (AJB), pengurusan Hak Tanggungan, dan pengurusan balik nama telah dipungut sebelumnya. Hal ini memunculkan pertanyaan bagaimana AJB dapat dilaksanakan jika Sertifikat SHM SRS belum tersedia. Konsumen yang telah membayar sejumlah biaya merasa dirugikan oleh tindakan Notaris yang tidak menuntaskan kewajibannya.

Secara perdata, tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai wanprestasi karena Notaris tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati, meskipun menerima pembayaran atas jasanya. Selain itu, dari sudut pandang hukum pidana, tindakan ini dapat diduga sebagai tindak pidana penggelapan sebagaimana diatur dalam Pasal 372 KUHP. Penggelapan terjadi karena uang konsumen terkait transaksi jual beli apartemen dan pengurusan jaminan diterima serta berada dalam penguasaan Notaris, tetapi tidak digunakan untuk tujuan sebagaimana mestinya.

KESIMPULAN

Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa Bank BTN melakukan pembiayaan kredit kepada developer PT. MES dan juga melakukan Kerjasama kemitraan KPA, yang mana developer tidak memiliki ijin PBG (Persetujuan Bangun Gedung) serta tanpa ada legalitas akses jalan masuk menuju lokasi. Dengan demikian Bank tidak menjalankan prinsip kehati-hatian (prudential banking principle) yang melanggar Pasal 8 ayat (1) jo. Pasal 29 ayat (2) jo. Pasal 49 ayat (2) huruf b Undang-Undang Perbankan, serta melanggar Pasal 24 angka 34 Perpu Cipta Kerja yang memuat baru Pasal 36A ayat (1) UU Bangunan Gedung, pembangunan bangunan Gedung dilakukan setelah mendapatkan PBG, dan juga melanggar Pasal 4 UU Perlindungan Konsumen serta Pasal 62 UU Hak Konsumen. Dengan tindakan Bank BTN yang justru memilih developer sebagai Termohon PKPU untuk dipailitkan, merupakan keputusan manajemen yang gegabah, tanpa mempertimbangkan akibatnya bagi bank BTN itu sendiri. Outstanding kredit konstruksi dan KPA akan menjadi macet

atau kolektibilitas 5, yang merugikan keuangan negara, justru dapat menjerat tindak pidana korupsi bagi Bank BTN. Tanggung jawab Bank yang tidak bisa memberikan sertifikat jaminan KPA terhadap debitur yang telah lunas dengan berdalih developer PT. MES telah dipailitkan. Bagi para debitur konsumen yang KPA nya macet atau belum lunas, Bank BTN terus menerus menekan melakukan tunggakan tagihan, padahal berdasarkan Pasal 62 UU Hak Konsumen Tahun 2015, yaitu mengenai ketentuan dan pemberitahuan yang tidak adil kepada konsumen tidak mengikat konsumen.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdilla, E. Y. (2024). Application Analysis of Criminal Sanctions for Embezzlement of Tax Fees Deposits for Land and Building Rights (BPHTB) Acquisition Committed by Notaries - PPAT. *JIHAD : Jurnal Ilmu Hukum Dan Administrasi*. <https://doi.org/10.58258/jihad.v6i2.6938>
- Ardiansyah, E., & Rachman, R. (2021). The Duties and Responsibilities of Curators and Supervisory Judges in the Establishment of Bankruptcy Property. *Hang Tuah Law Journal*. <https://doi.org/10.30649/htlj.v5i2.43>
- Belyaev, S. (2019). *Bank Loan as a Source of Financing an Investment Project*. 5, 292–297. <https://doi.org/10.33619/2414-2948/49/33>
- Famaldika, M., Rodliyah, R., & Natsir, M. (2019). Judicial Review of PPAT Calls According to the Criminal Justice System. *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*. <https://doi.org/10.18415/IJMMU.V6i3.896>
- Ghosh, S. (2023). Credit quality determinants of banks: how important are bankruptcy reforms? *Journal of Economic Studies*. <https://doi.org/10.1108/jes-08-2022-0415>
- Hartanto, A., & Bahrudin, R. (2018). Batasan Rumah Susun yang Dijadikan Agunan pada Bank. *Modeling: Jurnal Program Studi PGMI*. <https://doi.org/10.15642/alqanun.2017.20.2.238-260>
- Istianti, E. (2021). Legal Protection of PPAT-Notary in Making A Deed Based on False Information of Parties. *Sultan Agung Notary Law Review*. <https://doi.org/10.30659/SANLAR.V3i3.17257>
- Nasution, K., Fauzi, A., & Ramlan, R. (2022). Perspektif Hukum Pembebanan Hak Tanggungan Atas Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Kredit Perbankan. *DOKTRINA: JOURNAL OF LAW*. <https://doi.org/10.31289/doktrina.v5i2.7439>
- Noviati, N. C., A, A., & Sudrajat, T. (2023). LEGAL CONSEQUENCES OF AUTHENTIC DEED FORMATION BY LAND DEED OFFICIALS (PPAT) ON THE QUALITY OF THE POWER OF PROOF OF DEEDS AND THE PPATS CODE OF CONDUCT SANCTIONS IN THE REPUBLIC OF INDONESIA. *International Journal of Advanced Research*. <https://doi.org/10.21474/ijar01/17004>
- Putri, K. R., & Rahayu, M. I. F. (2023). Legal Protection of Notary/PPAT in Making Deeds Based on Fake Information (Case Study of Decision Number: 73/PDT.G/2012/PN.PL). *Edunity Kajian Ilmu Sosial Dan Pendidikan*. <https://doi.org/10.57096/edunity.v2i6.101>
- Ranovianto, A. R., & Lyanthi, M. E. (2024). TANGGUNG JAWAB PERDATA ATAS TINDAKAN LALAI KURATOR DALAM KEPENGURUSAN HARTA PAILIT (BOEDEL PAILIT). *Journal Publicuho*. <https://doi.org/10.35817/publicuho.v7i3.457>
- Rukmono, B. (2019). THE ROLE OF SUPERVISORY JUDGE IN THE BANKRUPTCY OF FOUNDATION. *Yustisia Jurnal Hukum*. <https://doi.org/10.20961/YUSTISIA.VOIXX.28000>
- Sarnakov, I., & Khrebtov, I. (2020). *ISSUES OF THE LEGAL REGULATION OF BANK FINANCING OF REAL ESTATE DEVELOPERS*. 5, 39–46. <https://doi.org/10.18572/1812-3945-2020-5-39-46>

- Satory, A., Febrianty, Y., Astuti, W. R. B., & Pradana, A. F. K. (2024). METODE PENELITIAN HUKUM. *Penerbit Tahta Media*.
- Sinha, A., & Jha, K. (2019). Financing constraints of public-private partnership projects in India. *Engineering, Construction and Architectural Management*. <https://doi.org/10.1108/ecam-06-2018-0237>
- Soetansah, I., Emirzon, J., & Yahanan, A. (2022). Problems of Justice in Legal Protection Efforts against Banks as Separatist Creditors related to Execution of Collateral Tied with Mortgage Rights on Bankrupt Debtor's Assets. *SASI*. <https://doi.org/10.47268/sasi.v28i3.1028>
- Stef, N., & Dimelis, S. (2020). Bankruptcy regime and the banking system. *Economic Modelling*, 87, 480–495. <https://doi.org/10.1016/j.econmod.2019.12.012>
- Suci, I. D. A., Khoidin, M., Poesoko, H., Susanti, D., Shubhan, M., Harianto, A., & Ali, M. (2019). THE MEANING OF THE IMMOVABLE GOODS SALE UNDER THE CURATOR'S HANDS. *Journal of Law, Policy and Globalization*. <https://doi.org/10.7176/jlpg/87-21>
- Sutrisno, S. (2020). Legal Protection for Debtors over Separatist Creditors' Rights Related To Bankruptcy. *Jurnal Akta*. <https://doi.org/10.30659/AKTA.7.1.83>
- Wardhani, L. C. (2017). *Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan*. 2, 4. <https://doi.org/10.20885/JLR.VOL2.ISS1.ART4>
- Wright, N. (1985). Bank finance for property developers. *Property Management*, 3, 9–18. <https://doi.org/10.1108/EB006592>
- Yacob, A., Erniyanti, E., Simatupang, B., & Respationo, S. (2024). Legal Analysis Of The Impact Of Debtor Bankruptcy On Bank Credit Payment Performance (Research Study At Bri Batam Branch Office). *International Journal of Law, Crime and Justice*. <https://doi.org/10.62951/ijlcj.v1i3.158>