

ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM NASABAH KREDIT PEMILIKAN RUMAH TERHADAP PERUSAHAAN DEVELOPER PERUMAHAN YANG PAILIT

Oleh:

Fakhriy Ilmullah¹ dan Taufiq El Rahman²

INTISARI

Tujuan dari penulisan tesis ini adalah: (1) Untuk mengetahui dan menganalisis kewajiban pembayaran angsuran oleh nasabah KPR kepada bank pemberi KPR saat developer perumahan dinyatakan pailit; dan (2) Untuk mengetahui dan menganalisis kepastian serta perlindungan hukum terhadap kepemilikan rumah dari subjek hukum yang membeli rumah dengan sistem KPR yang kemudian masih membayar angsuran padahal perusahaan developer telah dijatuhkan pailit.

Metode penelitian yang digunakan dalam Tesis ini adalah Penelitian hukum normatif empiris, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara menggabungkan antara penelitian hukum normatif dan empiris, dengan cara menggabungkan antara data primer yang didapatkan melalui penelitian empiris, menggunakan metode pengumpulan data melalui wawancara dengan responden yang mengetahui peristiwa hukum yang diteliti dan narasumber yang memiliki keahlian pada bidang yang diteliti, kemudian digabungkan dengan data sekunder yang didapat melalui penelitian normatif, yaitu menggunakan metode kepustakaan.

Berdasarkan hasil analisa dan pembahasan dapat disimpulkan sebagai berikut: (1) Angsuran nasabah KPR yang telah membeli rumah dan kemudian developer perumahan dinyatakan pailit, maka nasabah KPR wajib untuk tetap membayar angsurannya, karena hubungan hukum para pihak, yaitu hubungan hukum jual beli antara nasabah KPR dengan Developer Pailit, dan hubungan hukum pinjam meminjam antara nasabah KPR dengan Bank pemberi KPR; (2) Terhadap nasabah KPR yang telah membeli rumah kemudian developer perumahan dinyatakan pailit, maka bisa mendapatkan perlindungan hukum dengan mengajukan gugatan lain-lain berdasarkan Pasal 3 UU 37/2004 kepada Pengadilan Niaga tempat domisili Debitor Pailit, dengan memohonkan agar tanah dan bangunan yang telah dibeli dapat dikeluarkan dari daftar harta pailit, dan perlindungan hukum yang dapat dilakukan adalah dengan tindakan kurator dalam melakukan pemberesan harta pailit berupa tanah dan bangunan yang sebelumnya telah dibeli oleh nasabah KPR dapat menggunakan ketentuan Pasal 185 ayat (3) UU 37/2004.

¹ Mahasiswa Magister Hukum Bisnis, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada Yogyakarta Kampus Jakarta

² Dosen Hukum Bisnis, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

ANALYSIS OF LEGAL PROTECTION FOR MORTGAGE CUSTOMERS AGAINST BANKRUPT HOUSING DEVELOPERS

By:

Fakhriy Ilmullah³ and Taufiq El Rahman⁴

ABSTRACT

The purpose of this thesis is: (1) To understand and analyze the obligation of mortgage customers to pay installments to the mortgage provider bank when housing developers are declared bankrupt; and (2) To understand and analyze the certainty and legal protection of home ownership for legal subjects who purchase homes through the mortgage system and continue to pay installments even though the developer company has been declared bankrupt.

The research method used in this thesis is normative empirical legal research, which combines normative and empirical legal research by combining primary data obtained through empirical research, using data collection methods such as interviews with respondents who are knowledgeable about the legal events being studied and expert sources in the field being studied, and combining them with secondary data obtained through normative research using literature review methods.

Based on the analysis and discussion, the following conclusions can be drawn: (1) Mortgage customers who have purchased a home and subsequently have the housing developer declared bankrupt, in this case, KSO PT Graha Cipta Suksestama and PT Niman Internusa, are obligated to continue paying their installments due to the legal relationships involved, namely the contractual relationship between the mortgage customer and the bankrupt developer, and the loan relationship between the mortgage customer and the mortgage provider bank; (2) Mortgage customers who have purchased a home and subsequently have the housing developer declared bankrupt can seek legal protection by filing a miscellaneous claim based on Article 3 of Law 37/2004 to the Commercial Court at the domicile of the bankrupt debtor, requesting that the land and building they have purchased be excluded from the list of bankruptcy assets, and the curator, in the process of liquidating the bankruptcy assets, which include the land and building previously purchased by the mortgage customers, can use the provisions of Article 185 paragraph (3) of Law 37/20

³ Master's Student in Business Law, Faculty of Law, University Gadjah Mada Yogyakarta-Campus of Jakarta

⁴ Business Law Lecturer at Faculty of Law, University Gadjah Mada Yogyakarta