

**SETATUS HUKUM HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN
SEBAGAI OBJEK PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
DALAM HARTA PAILIT**

SKRIPSI



Oleh :

ARMYEN LODIKA

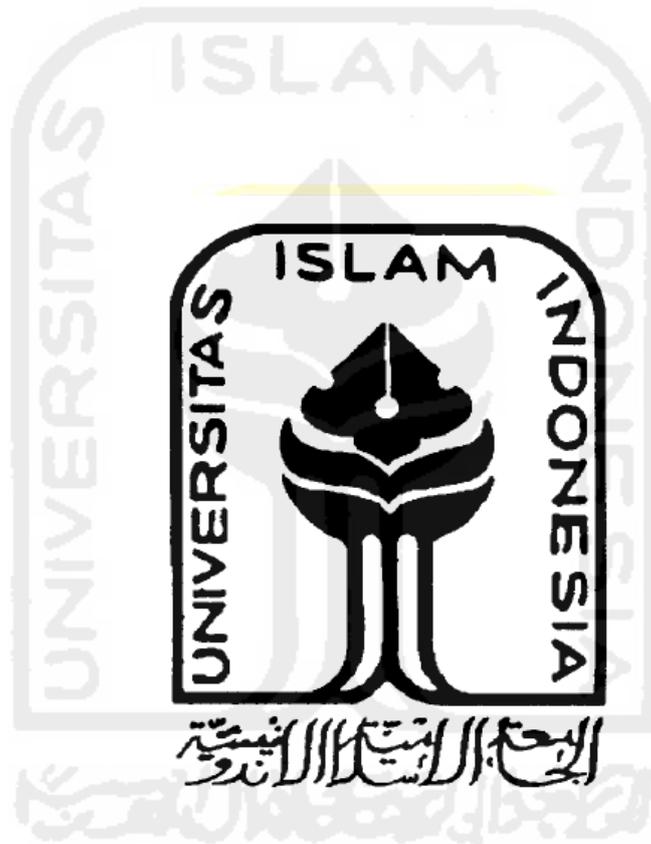
No. Mahasiswa : 12410568

**PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA**

2017

**STATUS HUKUM HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN
SEBAGAI OBJEK PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
DALAM HARTA PAILIT**

SKRIPSI



Oleh:

ARMYEN LODIKA
No. Mahasiswa: 12410568

**PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2016**

**STATUS HUKUM HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN
SEBAGAI OBJEK PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
DALAM HARTA PAILIT**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh
Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

Yogyakarta

Oleh:

ARMYEN LODIKA

No. Mahasiswa: 12410568

**PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM
F A K U L T A S H U K U M
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA**

2016

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**STATUS HUKUM HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN
SEBAGAI OBJEK PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
DALAM HARTA PAILIT**

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk
Diajukan ke Depan Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/Pendadaran
pada Tanggal 9 Desember 2016



**Yogyakarta, 9 Desember 2016
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ery Arifudin', written over a white background.

**Ery Arifudin, S.H., M.H.
NIK: 904100104**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**STATUS HUKUM HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN
SEBAGAI OBJEK PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DALAM
HARTA PAILIT**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir / Pendadaran
Pada Tanggal 6 Maret 2017 dan Dinyatakan LULUS
Yogyakarta, 6 Maret 2017

	Tim Penguji	Tanda Tangan
1. Ketua	: H. Nurjihad, SH., MH.	
2. Anggota	: Ery Arifudin, SH., MH.	
3. Anggota	: H. Sujitno, SH., M.Hum	

Mengetahui:
Universitas Islam Indonesia

Fakultas Hukum

Dekan,



Dr. H. Anur Rahim Faqih, S.H., M.Hum.

NIK.: 884100101

SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
Bismillahirrahmanirrahim

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : ARMYEN LODIKA

No. Mhs. : 12410568

adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi dengan judul:

STATUS HUKUM HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN
SEBAGAI OBJEK PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DALAM
HARTA PAILIT

Karya Ilmiah ini saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini Saya menyatakan:

1. Bahwa, Karya Tulis Ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa, saya menjamin hasil Karya Ilmiah ini adalah benar-benar Asli (Orisinal), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan “Penjiplakan Karya Ilmiah (Plagiat)”;
3. Bahwa, meskipun secara prinsip hak milik atas Karya Ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan

Perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan Karya Ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya, berkaitan dengan hal diatas (terutama pernyataan pada butir nomor 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik administrasi, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menanda-tangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, didepan “Majelis” atau “Tim” Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada Karya Ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian, Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di : Yogyakarta

Pada Tanggal: 9 Desember 2016

Yang Membuat Pernyataan,



ARMYEN LODIKA

No. Mhs.: 12410568

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Armyen Lodika
2. Tempat Lahir : Sintang
3. Tanggal Lahir : 07 Desember 1994
4. Jenis Kelamin : Laki-laki
5. Golongan Darah : O
6. Alamat Terakhir : Mesan Baru, RT/RW 14/31, No. 25,
Blunyah Gede, Desa Sinduadi, Kec. Mlati,
Kab. Sleman, Yogyakarta
7. Alamat Asal : Jalan MT. Hariono, Gg. Damai 4, No. 53A,
Sei. Durian, Kabupaten Sintang,
Kalimantan Barat
8. Identitas Orang Tua / Wali
 - a. Nama Ayah : Riswan
Pekerjaan Ayah : Wiraswasta
 - b. Nama Ibu : Rafna
Pekerjaan Ibu : Ibu Rumah Tangga
Alamat Wali : Jalan MT. Hariono, Gg. Damai 4, No. 53A,
Sei. Durian, Kabupaten Sintang, Kalimantan
Barat
9. Riwayat Pendidikan
 - a. SD : SD Negeri 1 Serawai
 - b. SLTP : SMP Negeri 2 Sintang
 - c. SLTA : SMK Negeri 1 Sintang
10. Pengalaman Magang : 1. Peserta Praktek Kerja Industri pada PT.
Media Khatulistiwa Televisi Pontianak
Kalimantan Barat;
2. Magang sebagai Staff Legal Officer pada
PT. Asadel Mediatama Yogyakarta.
Organisasi : 1. Takmir Masjid Al-Azhar Fakultas

Hukum UII sebagai Staf Kajian dan Diskusi;

2. Student Assosiation of Internasional Law (SAIL) Fakultas Hukum UII Staf Human Resource Development.

12. Pelatihan

: 1. Pelatihan Hukum Contract Drafting yang diselenggarakan oleh Pusat Pendidikan dan Latihan (PUSDIKLAT)

Laboratorium Fakultas Hukum UII

2. Pelatihan Hukum Legal Opinion yang diselenggarakan oleh Pusat Pendidikan dan Latihan (PUSDIKLAT)

Laboratorium Fakultas Hukum UII

13. Prestasi

: Juara 1 Taekwondo Tingkat Pelajar SMA 6 Cup 2010 se-Kalimantan Barat

14. Hobby

: Futsal, Badminton, Taekwondo.

Yogyakarta, 9 Desember 2016

Yang Bersangkutan,



ARMYEN LODIKA
No. Mhs.: 12410568

HALAMAN MOTTO

“Hai orang-orang yang beriman, mintalah pertolongan dari Allah dengan kesabaran dan sholat. Sungguh Allah bersama orang-orang yang sabar”

(QS. Al-Baqarah: 153)

“Barang siapa yang bertakwa dengan sungguh-sungguh kepada Allah, Dia akan memberi jalan keluar baginya. Dia juga akan memberi rezeki kepadanya dari sebab yang tidak disangka. Siapa yang bertakwa kepada Allah, Dia akan memudahkan segala persoalan. Siapa yang takwa kepada Allah, Dia akan menghapus segala kesalahannya, dan akan memperbesar ganjaran baginya”.

(QS. Ath-Thalaaq: 2,3,4,5)

“Yakinlah akan sesuatu yang kau kerjakan, nilailah sesuatu itu dengan hati dan perasaan, kerjakanlah sesuatu itu dengan penuh keikhlasan, istiqomahlah pada saat cobaan menghadang. Selalu ingat kepada Allah, karena hanya kepadaNya-lah tempat meminta dan memohon pertolongan”.

(Penulis)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Atas Rahmat Allah SWT, Penulis persembahkan Hasil Karya Tulis Ilmiah
(Skripsi) ini khusus

kepada:

*Ke-dua orang tua tercinta yang tidak pernah lelah dan berhenti memberikan kasih sayang, motivasi, dan dukungan serta senantiasa berkorban, memperjuangkan, dan memberikan suri tauladan dalam kehidupan serta selalu mendo'akan penulis agar menjadi anak yang sukses baik dunia maupun akhirat.
(Ayahku Riswan & Ibuku Rafna)*

Ku persembahkan pula skripsi ini

kepada:

- ✓ Bangsa dan Negaraku, Indonesia ...
- ✓ Almamaterku, Universitas Islam Indonesia ...
- ✓ Takmir Masjid Al-Azhar Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia ...

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum wr. wb.

Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik dan hidayah-Nya serta shalawat dan salam penulis haturkan kepada junjungan besar Nabi Muhammad SAW beserta Keluarga dan Para Sahabat beliau. Sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul “Status Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Harta Pailit”. Penulisan dan penyusunan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Dalam penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan, bantuan, dan dukungan serta petunjuk dari berbagai pihak. Oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak yang telah membantu sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Adapun pihak-pihak tersebut antara lain:

1. Bapak, Nandang Sutrisno, SH., M.Hum., LL.M., Ph.D., selaku Rektor Universitas Islam Indonesia;
2. Bapak, Dr. H.Aunur Faqih, SH.,M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
3. Bapak, Ery Arifudin, SH., MH., selaku Dosen Pembimbing, yang telah membimbing penulis dalam penyusunan skripsi ini, beliau telah banyak meluangkan waktu, membantu dan memberikan sumbangsi baik pemikiran

maupun semangat bagi penulis yang begitu besar sehingga skripsi ini dapat terselesaikan;

4. Semua guru-guruku pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, yang senantiasa membimbing dan menasehati serta menjadi motivasi bagi penulis;
5. Kedua Orang Tua penulis, Ayah Riswan dan Ibu Rafna, beliau adalah orang-orang yang paling berperan dalam kehidupan penulis, yang sangat berharga bagi kehidupan serta kelangsungan pendidikan penulis, terima kasih atas kasih sayang dan nasehat, do'a serta dukungan yang telah diberikan, semoga Ayah dan Ibu senantiasa mendapat Rahmat Allah SWT, Amin;
6. Saudara-saudara penulis, Irsyan Kelana ST., Dicky Wahyudi, Elsia Putri Irwana, Puji Lestari, Inur, dan lain-lainnya, yang telah memberi semangat dan dorongan bagi penulis untuk secepatnya menyelesaikan skripsi ini;
7. PT. Asadel Mediatama dan seluruh karyawan selaku tempat atau penerima magang penulis yang telah memberikan pengertiannya sehingga penulis dapat meluangkan waktu disela-sela pekerjaan dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Untuk Deanti Eviana yang selalu memberi dukungan selama penyusunan skripsi ini.
9. Saudara-saudaraku pada Takmir Masjid Al-Azhar yang telah memberi motivasi, dukungan, serta masukan-masukan melalui diskusi yang sangat membantu penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
10. Sahabat-sahabat penulis pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Fajrul Umam, Sipghotullah, Gerry Abrian, Denny Sukma, Bukhary, dan lain-

lainnya yang selalu memberi semangat dikala jenuh, dukungan, bantuan, do'a dan motivasi serta hiburan bagi penulis.

11. Teman-teman seperjuangan Program Strata-1 Universitas Islam Indonesia Angkatan 2012 kelas H.
12. Teman, Keluarga, serta partner Kuliah Kerja Nyata Unit-280 Desa Rimun, Kecamatan Loano, Purworejo yang selalu menemani, mengusir rasa kejenuhan, motivasi, memberikan berbagai pelajaran baru bagi penulis.
13. Semua pihak yang telah banyak memberi bantuan dan dukungan serta do'a dalam penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa tidak ada manusia yang sempurna di muka bumi ini, hanya Allah SWT sajalah yang Maha Sempurna atas segalanya. Demikian halnya dalam penyusunan skripsi ini, masih banyak terdapat kekurangan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari semua pihak demi kesempurnaan dan pembelajaran bagi penulis di masa yang akan datang. Penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan.

Wassalamu'alaikum wr.wb.

Yogyakarta, 6 Maret 2017
Penulis,



ARMYEN LODIKA
No. Mhs.: 12410568

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGANTAR	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR	iv
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS KARYA TULIS	v
HALAMAN CURRICULUM VITAE	vii
HALAMAN MOTTO	ix
HALAMAN PERSEMBAHAN	x
KATA PENGANTAR	xi
DAFTAR ISI	xiv
ABSTRAKSI	xv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	13
C. Tujuan Penelitian	14
D. Tinjauan Pustaka	14
E. Metode Penelitian	21
BAB II TINJAUAN UMUM HUKUM KEPAILITAN, JUAL BELI HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN, DAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI	
A. Tinjauan Umum Hukum Kepailitan.....	24
B. Tinjauan Umum Jual Beli Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun	65
C. Tinjauan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli	76
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Posisi Kasus	100
B. Status Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Yang Dibeli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli	110
C. Analisis Putusan Pengadilan Niaga Nomor 06/Plw/Pailit/2015/PN.Niaga.Sby. <i>juncto</i> Nomor 20/Pailit/2011/PN.Niaga.Sby.	123
D. Penyelesaian Hukum Yang Dapat Dilakukan Oleh Konsumen.....	128
E. Status Hukum Satuan Rumah Susun Dalam Harta Pailit.....	157
BAB IV. PENUTUP	
A. Kesimpulan	159
B. Saran	161
DAFTAR PUSTAKA	162

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Status Hukum Satuan Rumah Susun Sebagai Objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Harta Pailit. Penulis melakukan analisis hukum terhadap Putusan Pengadilan Niaga Surabaya Nomor: 06/Plw/Pailit/2015/PN.Niaga.Sby juncto Nomor: 20/Pailit/2011/PN.Niaga.Sby. mengenai gugatan perlawanan pihak ketiga atas penyitaan oleh Kurator. Adapun rumusan Masalah yang diajukan yaitu: Bagaimana status kepemilikan satuan rumah susun yang dibeli atas dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)? Bagaimana penyelesaian hukum yang dapat dilakukan oleh para konsumen dalam proses kepailitan PT. Dwimas Andalan Bali? dan Bagaimana status hukum satuan rumah susun sebagai objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam harta pailit?. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, yaitu penelitian dengan melakukan kajian terhadap peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, teori hukum, dan pendapat para sarjana yang berkaitan erat dengan permasalahan hukum yang diteliti. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: Status kepemilikan satuan rumah susun masih merupakan milik PT. Dwimas Andalan Bali, karena PPJB sebagai dasar hubungan hukum para pihak tidak dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan atas ketiga unit satuan rumah susun. PPJB tidak mengakibatkan terjadinya peralihan hak kepemilikan. Peralihan hak baru terjadi ketika para pihak telah membuat Akta Jual Beli (AJB). Penyelesaian hukum yang dilakukan para pelawan berdasarkan Pasal 3 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004 seharusnya diputus tidak dapat diterima, karena secara hukum para pihak belum dapat dikualifikasi sebagai pemilik atas objek sengketa. Penyelesaian hukum yang dapat dilakukan adalah dengan mendaftarkan piutangnya kepada Kurator untuk dicocokkan. Di samping itu, para konsumen juga dapat mengajukan permintaan kepada Kurator untuk melanjutkan pelaksanaan PPJB sampai kepada proses Akta Jual Beli berdasarkan Pasal 36 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004. Pada dasarnya status hukum ketiga unit satuan rumah susun masuk dalam harta pailit, karena status kepemilikan ketiga unit satuan rumah susun masih merupakan milik PT. Dwimas Andalan bali. Namun, apabila para pelawan mengajukan permintaan kepada Kurator untuk melanjutkan pelaksanaan PPJB sampai pada proses AJB, maka dalam hal permohonan tersebut diterima, Kurator dapat mengeluarkan ketiga unit satuan rumah susun tersebut dari Daftar Harta Pailit.

Kata Kunci: Status Hukum Satuan Rumah Susun, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Harta Pailit.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia dalam menjalani kehidupannya tidak dapat terlepas dari 3 (tiga) kebutuhan dasar, yaitu pangan (makanan), sandang (pakaian), dan papan (rumah). Rumah sebagai tempat tinggal memiliki peranan strategis dalam membentuk watak dan kepribadian bangsa, yaitu sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif, sehingga terpenuhinya kebutuhan akan rumah merupakan kebutuhan dasar bagi manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia.¹

Keterbatasan lahan yang tidak diimbangi dengan pesatnya pertumbuhan penduduk di Indonesia, menimbulkan kekhawatiran bagi masyarakat mengenai pemenuhan kebutuhan dasar tersebut. Hal ini berarti, akan semakin banyak masyarakat yang membutuhkan lahan, sedangkan lahan di Indonesia itu sendiri memiliki keterbatasan.

Berawal dari permasalahan tersebut, kemudian muncullah sebuah inovasi baru melalui sistem pembangunan perumahan secara vertikal atau bertingkat. Salah satu bentuk pembangunan rumah bertingkat adalah dengan melakukan pembangunan rumah susun. Hal ini dilakukan untuk menghemat penggunaan lahan, khususnya untuk daerah perkotaan.

¹ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Ctk. 1, Ed. 1, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 2.

Pada awalnya, pembangunan rumah susun memang ditujukan sebagai solusi dari keterbatasan lahan. Keterbatasan lahan menjadi masalah krusial dalam pemenuhan kebutuhan masyarakat akan rumah tersebut. Namun, dalam perkembangan selanjutnya terjadi pergeseran motivasi untuk memiliki rumah susun, yaitu tidak hanya ditujukan sebagai tempat tinggal, tempat hunian, tempat berteduh atau tempat berkumpul dengan keluarga, tetapi pemilikan rumah susun juga dapat difungsikan sebagai aset, investasi atau sebagai ikon status sosial, khususnya rumah susun yang dibangun didaerah-daerah strategis seperti daerah pariwisata, perkotaan, area bisnis, dan lain sebagainya.

Menurut Adrian Sutedi, investasi memiliki pengertian mengeluarkan dengan pasti untuk mengharapkan sesuatu yang belum pasti. Ada banyak macam barang yang layak untuk diinvestasikan misalnya obligasi, saham, emas, dolar deposito, dan Rumah Susun/Apartemen. Investasi Rumah Susun/Apartemen berarti menanamkan modal dalam bentuk aset tanah atau bangunan dengan harapan akan mendapatkan keuntungan di masa mendatang. Investasi Rumah Susun/Apartemen bagi sebagian orang lebih menggiurkan dari pada investasi yang lain. Pada saat harga turun dan investasi bidang lain sudah menurun, investasi Rumah Susun/Apartemen akan terus *exist* dan *survive* karena suatu rumus umum yang dijadikan doktrin bahwa harga tanah tidak akan pernah turun bahkan akan terus meningkat.²

² Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Ctk. Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 11-12.

Seiring dengan semakin maraknya investasi dibidang properti, khususnya rumah susun/apartemen, menjadi sasaran prospektif dan menarik perhatian para pengembang untuk melakukan kegiatan pengembangan rumah susun/apartemen. Praktek yang sering terjadi saat ini adalah para pengembang yang memiliki modal terbatas melakukan pemasaran rumah susun yang belum selesai dibangun dengan sistem perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai dasar ikatan pendahuluan antara pengembang dengan calon pembeli sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB).

PPJB lahir dari kebiasaan masyarakat, dan pembuatannya didasarkan pada asas kebebasan berkontrak, dimana PPJB dibentuk berdasarkan kesepakatan yang berasal dari kehendak bebas para pihak. Menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli merupakan salah satu bentuk dari perjanjian bantuan yang berfungsi untuk mempersiapkan para pihak pada perjanjian utama, yaitu perjanjian jual beli sebagai tujuan akhirnya.³

Pada dasarnya, proses jual beli hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan Undang-Undang Rumah Susun yang lama, yaitu pada Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UU No. 16 Tahun 1985), mengatur bahwa “Satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat izin kelayakan untuk dihuni dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan”. Berdasarkan ketentuan tersebut, satuan rumah susun baru boleh mulai dijual, jika pembangunan fisik rumah susun yang bersangkutan dan

³ Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Ctk. Kedua, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 97.

segala bagian serta peralatan perlengkapannya sudah selesai seluruhnya, sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang diterbitkan serta dipenuhi segala persyaratan administratifnya.⁴

Namun demikian, dalam praktiknya berdasarkan kebiasaan masyarakat, satuan rumah susun yang belum selesai dibangun dijual oleh pengembang dengan berdasarkan pada PPJB. Terkait dengan hal tersebut, dalam rangka untuk mengamankan kepentingan penjual dan pembeli satuan rumah susun diaturlah sebuah pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun melalui Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.⁵

Dalam perkembangannya, pada tanggal 10 November 2011, dikeluarkanlah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang sekaligus mencabut dan menyatakan tidak berlakunya UU No. 16 Tahun 1985. Berdasarkan undang-undang tersebut penyelenggara pembangunan perumahan (pengembang) dapat menjual satuan rumah susun yang belum selesai dibangun berdasarkan PPJB yang dibuat di hadapan Notaris.⁶ Sedangkan penjualan atas satuan rumah susun yang dilakukan setelah satuan rumah susun selesai dibangun dilakukan melalui AJB⁷ yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Ctk. Keduabelas, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 360.

⁵ Konsiderans Bagian “Menimbang” huruf b, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.

⁶ Pasal 43 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU No. 20 Tahun 2011).

⁷ Pasal 44 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011.

Perlu diperhatikan disini bahwa UU No. 20 Tahun 2011 hanya membolehkan PPJB sebagai dasar jual beli satuan rumah susun, bukan mengenai peralihannya. Sedangkan, mengenai peralihannya diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997), yang menyatakan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka dapat diketahui bahwa proses peralihan hak milik atas satuan rumah susun dapat dilakukan melalui proses jual beli, dan mengenai pembuktian perbuatan hukum jual beli tersebut hanya dapat dibuktikan dengan AJB yang dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT yang berwenang.

Pada dasarnya, jual beli satuan rumah susun atas dasar PPJB ini dilakukan apabila satuan rumah susun belum selesai dibangun. Namun, menurut Urip Santoso, banyak faktor lain yang mempengaruhi perlunya dibuat PPJB antara pengembang dengan pembeli, diantaranya seperti harga jual beli rumah susun belum dibayar lunas oleh pembeli, pensertifikatan hak atas tanah yang masih dalam proses penyelesaian di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, belum dilunasinya pajak penghasilan, belum dilunasinya Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB), dan lain-

lain proses yang diwajibkan sebagai dasar peralihan hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.⁸

Memang, pada satu sisi lahirnya PPJB ini dapat memberikan keuntungan bagi para pihak, baik bagi calon pembeli maupun pihak pengembang. Dengan PPJB, pengembang mendapatkan dana pembelian rumah dari pembeli sebagai tanda keseriusan pembeli akan membeli rumah dari pengembang. Sebaliknya, pembeli akan mendapatkan kepastian memiliki rumah dengan dana yang terbatas. PPJB dapat digunakan sebagai bukti atau dasar untuk menuntut pemenuhan prestasi dari pengembang, apabila pengembang pada saat yang telah ditentukan tidak dapat menyerahkan satuan rumah susun dan hak kepemilikannya atau setidaknya pengembalian pembayaran yang telah dilakukan oleh calon pembeli.

Namun disisi lain, pelaksanaan jual beli atas dasar PPJB ini dapat menimbulkan permasalahan, yaitu apabila pengembang, sebelum penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dinyatakan pailit oleh Pengadilan. Permasalahan yang mungkin akan terjadi adalah permasalahan mengenai status kepemilikan satuan rumah susun tersebut.

Hal ini perlu diwaspadai oleh para konsumen sebelum benar-benar memutuskan untuk melakukan jual beli satuan rumah susun atas dasar PPJB, mengingat aturan kepailitan yang berlaku di Indonesia saat ini dirasa sangat mudah untuk mempailitkan subyek hukum.

⁸ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Ctk. 1, Ed. 1, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 240-241.

Menurut M. Hadi Shubhan, dari kajian terhadap hukum kepailitan yang sekarang berlaku di Indonesia, ditemukan bahwa kepailitan digunakan sebagai pranata untuk semudah-mudahnya mempailitkan subyek hukum tanpa ada pertimbangan *solvabilitas* perusahaan serta karakteristik dari kesulitan keuangan perusahaan.⁹

Kepailitan merupakan putusan pengadilan yang mengakibatkan sita umum atas seluruh kekayaan debitor pailit, baik yang telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari. Pengurusan dan pemberesan kepailitan dilakukan oleh kurator di bawah pengawasan hakim pengawas dengan tujuan utama menggunakan hasil penjualan harta kekayaan tersebut untuk membayar seluruh utang debitor pailit tersebut secara proporsional (*prorate parte*) dan sesuai dengan struktur kreditor.¹⁰

Untuk dapat mengajukan permohonan pailit terhadap debitor, maka pemohon pailit terlebih dahulu harus dapat membuktikan persyaratan pailit sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut UU No. 37 Tahun 2004), bahwa debitor yang mempunyai dua atau lebih kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih kreditornya.

Persyaratan pailit dalam UU No. 37 Tahun 2004 tersebut, dirasa terlalu mudah untuk dapat menyatakan pailit suatu subyek hukum. Menurut M. Hadi

⁹ M. Hadi Shubhan, *Hukum Kepailitan Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*, Ctk. Keempat, Ed. Pertama, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 82.

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 1.

Shubhan, dari kajian terhadap hukum kepailitan yang sekarang berlaku di Indonesia, ditemukan bahwa kepailitan digunakan sebagai pranata untuk semudah-mudahnya mempailitkan subyek hukum tanpa ada pertimbangan solvabilitas perusahaan serta karakteristik dari kesulitan keuangan perusahaan.¹¹

Hal ini dibuktikan dengan adanya ketentuan “tidak membayar lunas”, yang berarti bahwa utang atau angsuran utang tidak dibayar lunas dan tuntas dari kewajiban yang seharusnya. Jika debitor hanya membayar sebagian dari kewajiban yang seharusnya, maka ia masuk kategori “tidak membayar lunas” karenanya memenuhi salah satu syarat untuk dimohonkan pailit. Berbeda dengan Undang-Undang Kepailitan sebelumnya yang mengatur ketentuan “dalam keadaan berhenti membayar”, yang berarti bahwa debitor hanya dapat dinyatakan pailit apabila sudah dalam keadaan tidak membayar sama sekali atau berhenti sama sekali membayar utang-utangnya. Jika debitor masih membayar utangnya kepada para kreditornya, kendatipun pembayaran utang tersebut hanya sebagian kecil dari kewajiban (angsuran) utang yang seharusnya, maka debitor tersebut tidak dapat dikatakan sedang dalam keadaan berhenti membayar. *Ratio legis* dari ketentuan tersebut adalah bahwa dalam keadaan berhenti membayar menandakan bahwa debitor sudah tidak dapat lagi melanjutkan usahanya karena kesulitan keuangan yang dialaminya dan benar-benar telah berhenti membayar serta tidak mampu membayar utangnya walaupun hanya sebagian kecil dari utangnya tersebut.¹²

¹¹ *Ibid.*, hlm. 82.

¹² *Ibid.*

Kepailitan seharusnya ditetapkan bagi debitor yang benar-benar sudah berada dalam keadaan tidak mampu membayar utang-utangnya, atau debitor memiliki aset yang lebih kecil dari pada jumlah seluruh utang-utangnya (*insolven*). Menurut Sutan Remy Sjahdeini, berdasarkan standar internasional bahwa dalam hal debitor masih *solven* (masih mampu membayar utang-utangnya) tetapi tidak membayar utangnya yang telah jatuh tempo kepada kreditor, maka kreditor tidak boleh mengajukan gugatan kepailitan, dengan kata lain, kreditor hanya dapat mengajukan permohonan pailit terhadap debitornya apabila debitor telah dalam keadaan insolven.¹³ Namun tidak demikian dalam UU No. 37 Tahun 2004, ketentuan “tidak membayar lunas” tidak mensyaratkan pengajuan pailit harus terhadap debitor yang berada dalam keadaan *insolven*, dengan demikian lembaga kepailitan di Indonesia masih belum memberikan perlindungan hukum yang baik terhadap debitor yang masih *solven*.

Kemudahan mempailitkan subyek hukum tersebut seakan semakin dimudahkan lagi dengan dianutnya prinsip utang dalam arti luas, tanpa adanya pembatasan nilai nominal utang sebagai dasar pengajuan permohonan pailit. Dengan tidak dibatasinya jumlah minimum utang sebagai dasar pengajuan pailit, maka akan terjadi penyimpangan hakikat kepailitan dari kepailitan sebagai pranata likuidasi yang cepat terhadap kondisi keuangan debitor yang tidak mampu melakukan pembayaran utang-utangnya kepada para kreditornya sehingga dapat mencegah terjadinya unlawful execution dari para kreditornya, menjadi kepailitan

¹³ Sutan Remy Sjahdeini, *Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan: Memahami Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran*, Ctk. 1, Ed. Kedua, Kencana, Jakarta, 2016, hlm. 159.

sebagai alat tagih semata (*debt collection tool*). Disamping itu pula, dengan tidak adanya pembatasan jumlah minimum utang, bisa merugikan kreditor yang memiliki utang yang jauh lebih besar terhadap debitor itu.¹⁴

Kemudahan mempailitkan subyek hukum yang diatur dalam UU No. 37 Tahun 2004, menimbulkan kekhawatiran bagi perkembangan dunia bisnis di Indonesia, khususnya usaha-usaha dibidang padat modal yang membutuhkan modal besar dalam kegiatan usahanya. Salah satu bidang usaha yang masih sangat propektif saat ini adalah bidang investasi properti rumah susun/apartemen.

Berkaitan dengan pelaksanaan jual beli hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan PPJB, apabila dalam suatu keadaan tertentu, pengembang dinyatakan pailit oleh pengadilan niaga, maka yang menjadi pertanyaan adalah bagaimana status hak kepemilikan atas satuan rumah susun yang bersangkutan? Hal ini perlu untuk diketahui, mengingat akibat hukum pailit adalah dilakukannya sita umum terhadap seluruh harta kekayaan debitor pailit. Dengan demikian, apabila status kepemilikan masih berada pada pengembang, maka satuan rumah susun juga akan disita oleh Kurator untuk selanjutnya dilikuidasi dan dieksekusi.

Salah satu kasus kepailitan pengembang yang pernah terjadi adalah pailitnya PT. Dwimas Andalan Bali (PT. DAB), yaitu sebuah perusahaan pemilik (pengembang) satuan rumah susun pada Bali Kuta Residence. PT. DAB dinyatakan pailit pada tanggal 11 Agustus 2011 berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga Surabaya Nomor 20/Pailit/2011/PN.Niaga.Sby. *juncto* Putusan Kasasi Nomor 692 K/Pdt.Sus/2011.

¹⁴ M. Hadi Shubhan, *Op.Cit.*, hlm. 93.

Akibat kepailitan PT. DAB, maka seluruh harta kekayaan PT. DAB disita oleh Kurator untuk kepentingan seluruh kreditor PT. DAB. Salah satu aset yang dimiliki oleh PT. DAB adalah satuan rumah susun pada Bali Kuta Residence yang terletak di Jalan Majapahit, No. 18 Kuta, Badung, Propinsi Bali.¹⁵ Dengan demikian, aset tersebut juga turut disita oleh Kurator dan dimasukkan ke dalam harta pailit.

Penyitaan tersebut ternyata mendapatkan perlawanan dari para konsumen PT. DAB yang sudah melakukan pembayaran lunas terhadap satuan rumah susun yang disita oleh kurator PT. DAB.¹⁶ Para konsumen PT. DAB menganggap bahwa satuan rumah susun yang telah dibayar lunas tersebut adalah milik mereka, padahal jual beli satuan rumah susun antara konsumen PT. DAB dengan PT. DAB baru didasarkan pada PPJB dan belum dibuatkan AJB-nya.

Perlawanan diajukan oleh Erna Wahyuningsih selaku advokat yang bertindak untuk dan atas nama tiga orang konsumen (pembeli) Bali Kuta Residence yaitu Asrida Anwar, Andry Halim, dan Agustina Esther. Dalam perlawanannya, para pelawan mendalilkan bahwa para pelawan adalah pemilik dari satuan-satuan rumah susun, sebagai berikut:¹⁷

1. SHM 574 Third Floor Type Studio Building Tulip Suite Nomor Unit 522 B;
2. SHM 735 Third Floor Type Studio Building Hibiscus Suite Nomor Unit 503; dan

¹⁵ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 157 K/Pdt.Sus-Pailit/2013, hlm. 4.

¹⁶ <http://bali.tribunnews.com/2014/01/17/kurator-ambil-alih-aset-bali-kuta-residence>, tanggal 14 November 2016, jam 14:17 WIB.

¹⁷ Putusan Pengadilan Niaga Surabaya Nomor 06/Plw/Pailit/2015/PN.Niaga.Sby. juncto Nomor 20/Pailit/2011/PN Niaga Sby, hlm. 4.

3. SHM 762 Third Floor Type Studio Building Hibiscus Suite Nomor Unit 618.

Para pelawan telah membeli dan membayar lunas unit-unit rumah susun tersebut kepada PT. DAB selaku debitor pailit, dan telah pula dibuat PPJB antara pelawan dengan PT. DAB sejak tahun 2008. Pada tahun 2008 hingga akhir tahun 2009, unit-unit rumah susun tersebut telah diserahkan oleh PT. DAB kepada para pelawan.¹⁸

Namun, sejak PT. DAB dinyatakan pailit pada tanggal 11 Agustus 2011, Kurator PT. DAB telah memasukkan unit-unit satuan rumah susun tersebut kedalam Daftar Harta Pailit yang telah ditetapkan pada tanggal 10 Januari 2012.¹⁹

Dalam jawabannya, Kurator menyatakan bahwa kedudukan hukum para pelawan belum dapat dikualifikasikan sebagai pemilik kondotel (unit-unit rumah susun), karena mereka baru melakukan pengikatan jual beli, jadi secara hukum, mereka baru sebagai calon pemilik kondotel, meskipun sudah ada pembayaran secara lunas.²⁰ Bahwa Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM sarusun) atas ketiga unit rumah susun diatas masih atas nama PT. DAB. Di samping itu, seluruh sertifikat tersebut semuanya masih ada dan tersimpan di kantor Bank BNI 46 Denpasar Bali, sebagai jaminan utang dari debitor pailit (PT. DAB), yang sampai dijatuhkan putusan pernyataan pailit masih berstatus sebagai barang jaminan.²¹

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 5.

¹⁹ *Ibid.*, hlm. 5-6.

²⁰ *Ibid.*, hlm. 14.

²¹ *Ibid.*, hlm. 15.

Terhadap perlawanan tersebut, Pengadilan Niaga Surabaya menerima gugatan perlawanan para pelawan dan menyatakan satuan rumah susun tersebut di coret dari Daftar Harta Pailit.

Berdasarkan uraian diatas, menarik untuk melakukan kajian lebih lanjut terhadap status hukum satuan rumah susun yang diikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam harta pailit, melakukan analisis terhadap pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Niaga Surabaya Nomor 06/Plw/Pailit/2015/PN.Niaga.Sby. juncto Nomor 20/Pailit/2011/PN Niaga Sby, dan melakukan kajian terhadap akibat hukum dikabulkannya perlawanan para pelawan. Penelitian ini kemudian dituangkan dalam bentuk skripsi yang berjudul **“Status Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Harta Pailit”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang diatas, maka guna memberikan batasan kajian dalam skripsi ini, penulis menentukan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana status kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun yang dibeli berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli?
2. Bagaimana penyelesaian hukum yang dapat dilakukan oleh para konsumen dalam proses kepailitan PT. Dwimas Andalan Bali?
3. Bagaimana status hukum satuan rumah susun yang diikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam harta pailit PT. Dwimas Andalan Bali?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui status kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun yang dibeli atas dasar perjanjian pengikatan jual beli. Dengan mengetahui status kepemilikan tersebut, maka barulah dapat diketahui langkah hukum yang dapat ditempuh oleh para konsumen dalam memperoleh haknya kembali sesuai dengan Undang-Undang Kepailitan yang berlaku. Dari langkah hukum yang diambil oleh para konsumen, maka kemudian dapatlah diketahui status hukum satuan rumah susun dalam harta pailit PT. Dwimas Andalan Bali.

D. Tinjauan Pustaka

Adapun pisau analisis yang penulis gunakan untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini diantaranya:

1. Jual beli hak milik atas satuan rumah susun

Jual beli hak milik atas satuan rumah susun ini berbeda dengan perjanjian jual beli sebagaimana dimaksud dalam KUH Perdata, karena jual beli hak milik atas satuan rumah susun tunduk pada Sistem Hukum Agraria Nasional yang didasarkan pada sistem Hukum Adat. Hal ini dapat diketahui dari ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA).

Jual beli menurut ketentuan hukum adat adalah jual beli yang dilakukan secara tunai, terang, dan *riil* (nyata). Jual beli ini cukup dilakukan dengan satu

perbuatan hukum saja, yang sekaligus mengakibatkan terjadinya peralihan hak kepemilikan dari penjual kepada pembeli.

Menurut Maria S.W. Sumardjono, tunai, artinya penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (pembeli). Riil, artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian di hadapan Kepala Desa. Terang, artinya untuk perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan di hadapan Kepala Desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.²²

Apabila disesuaikan dengan proses jual beli menurut sistem Hukum Agraria Nasional, maka dapat diketahui bahwa proses jual beli dilakukan secara tunai, yaitu penyerahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dilakukan secara bersamaan dengan pembayaran harga oleh pembeli. Terang, yaitu perbuatan hukum jual beli secara tunai tersebut dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Riil, yaitu perbuatan hukum jual beli tersebut dilakukan secara nyata dengan bukti AJB yang telah ditandatangani oleh para pihak.

²² Maria S. W. Sumardjono, *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, dikutip dari Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Ctk. 3, Ed. Pertama, Kencana, Jakarta, 2013, hlm. 361-362.

2. Jual beli hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli

Pada dasarnya pembelian hak milik atas satuan rumah susun dengan dasar PPJB ini lahir dari kebiasaan masyarakat. PPJB lahir tidak lain karena aturan mengenai rumah susun hanya membolehkan pelaksanaan jual beli hak milik atas satuan rumah susun pada saat rumah susun selesai dibangun. Berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut sebagai UU No. 16 Tahun 1985), bahwa: “Satuan rumah susun yang telah selesai dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat Izin kelayakan untuk dihuni dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan.”

Dengan demikian, pembelian satuan rumah susun baru dapat dilakukan pada saat rumah susun selesai dibangun. Namun, dalam praktiknya developer maupun masyarakat sering melaksanakan jual beli hak milik atas satuan rumah susun ini pada saat rumah susun belum selesai dibangun, yaitu dengan dasar hubungan hukum berupa PPJB.

Dalam perkembangan selanjutnya, dengan semakin banyaknya praktik jual beli hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan PPJB ini, Pemerintah melalui Menteri Negara Perumahan Rakyat mengeluarkan suatu keputusan yang dapat digunakan sebagai pedoman dalam pelaksanaan proses jual beli berdasarkan PPJB. Keputusan tersebut adalah Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 9/KPTS/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

Dengan pedoman tersebut, diharapkan dapat memberikan acuan bagi masyarakat dalam menyusun PPJB, sekaligus sebagai suatu upaya untuk mengamankan kepentingan penjual dan pembeli dalam melaksanakan jual beli berdasarkan PPJB ini.

Pelaksanaan jual beli hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan PPJB ini baru mendapatkan legalitasnya melalui undang-undang pada tanggal 12 Januari 2011 melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut UU No. 1 Tahun 2011). Berdasarkan ketentuan Pasal 42 UU No. 1 Tahun 2011 bahwa:

- (1) Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. status pemilikan tanah;
 - b. hal yang diperjanjikan;
 - c. kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
 - d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
 - e. keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sistem perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Menteri.

Selanjutnya, pada tanggal 10 November 2011, diundangkanlah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut sebagai UU No. 20 Tahun 2011), yang sekaligus mencabut dan menyatakan tidak berlaku UU No. 16 Tahun 1985. Berdasarkan ketentuan Pasal 42 UU No. 20 Tahun 2011, bahwa:

- (1) Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.

- (2) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki:
 - a. kepastian peruntukan ruang;
 - b. kepastian hak atas tanah;
 - c. kepastian status penguasaan rumah susun;
 - d. perizinan pembangunan rumah susun; dan
 - e. jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.
- (3) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak.

Selanjutnya Pasal 43 UU No. 20 Tahun 2011 mengatur bahwa:

- (1) Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris.
- (2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. status kepemilikan tanah;
 - b. kepemilikan IMB;
 - c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
 - e. hal yang diperjanjikan.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan diatas, maka dapat diketahui bahwa dasar hukum PPJB adalah UU No. 1 Tahun 2011, UU No. 20 Tahun 2011, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 09/KPTS/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah (sebagai aturan *lex specialis* mengenai PPJB).

Di samping itu, PPJB sebagai suatu perjanjian yang lahir berdasarkan kesepakatan para pihak yang membuatnya, maka untuk melakukan analisis mengenai PPJB ini juga dapat dilakukan dengan berdasarkan pada ketentuan mengenai perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata) sebagai *lex generalis*.

3. Akibat hukum kepailitan

Pailit adalah suatu keadaan atau kondisi seseorang (meliputi perseorangan, persekutuan, perusahaan, pemerintah) yang tidak dapat membayar utangnya ketika atau pada saat jatuh tempo. Terminologinya mencakup seseorang yang terhadapnya permohonan tanpa disengaja telah dicatatkan, atau yang telah mencatatkan permohonan dengan sengaja, atau yang telah diputus pailit.²³ Sedangkan kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini.²⁴

Persyaratan untuk mengajukan permohonan pernyataan pailit yaitu, pemohon harus dapat membuktikan bahwa debitor memiliki dua atau lebih kreditor dan debitor tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih.²⁵ Kepailitan mengakibatkan dilakukannya sita umum terhadap seluruh harta kekayaan debitor pailit pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan dan segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan. Sita umum dalam hal ini adalah penyitaan atau pembeslahan terhadap seluruh harta Debitor pailit,²⁶ kecuali benda-benda sebagaimana disebutkan dalam Pasal 22 UU No. 37 Tahun 2004.

²³ Ahmad Yani dan Gunawan Widjaja, "Seri Hukum Bisnis Kepailitan", dalam Ismail Rumadan, Et.al., *Interpretasi Tentang Makna "Utang Jatuh Tempo" dalam Perkara Kepailitan (Kajian Terhadap Putusan Mahkamah Agung 2009-2013)*, Laporan Penelitian, Pusat Penelitian dan Pengembangan Mahkamah Agung RI, 2013, hlm. 21-22.

²⁴ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut UU No. 37 Tahun 2004).

²⁵ Pasal 2 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004.

²⁶ H. Man. S. Sastrawidjaja, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Ctk. Ketiga, Ed. Pertama, PT. Alumni, Bandung, 2014, hlm. 78.

Sejak dinyatakan pailit, maka debitor menjadi tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum, menguasai dan mengurus harta kekayaannya.²⁷ Perihal pengurusan dan pemberesan harta kekayaan debitor selanjutnya dilakukan oleh Kurator dibawah pengawasan hakim pengawas.²⁸ Selama berlangsungnya kepailitan, tuntutan untuk memperoleh pemenuhan perikatan dari harta pailit yang ditujukan terhadap debitor pailit, hanya dapat diajukan dengan mendaftarkannya untuk dicocokkan.²⁹

Kepailitan debitor tidak hanya menimbulkan akibat hukum terhadap debitor dan harta kekayaannya saja, tetapi juga berpengaruh terhadap segala perikatan debitor baik sebelum maupun setelah pernyataan pailit.

Dalam kasus ini, maka akibat hukum pailit yang relevan adalah akibat hukum pailit terhadap perjanjian timbal balik yang diadakan sebelum kepailitan, yaitu pihak yang mengadakan perjanjian timbal balik dengan debitor pailit, dapat meminta kepada kurator untuk memberikan kepastian tentang kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut dalam jangka waktu yang disepakati antara kurator dan pihak tersebut. Namun, jika tidak tercapai kesepakatan mengenai jangka waktu yang dimaksud, maka hakim pengawas yang menetapkan jangka waktu tersebut. Apabila dalam jangka waktu tersebut kurator tidak memberikan jawaban atau tidak bersedia melanjutkan pelaksanaan perjanjian tersebut, maka perjanjian berakhir dan dapat menuntut ganti rugi sebagai kreditor konkuren.³⁰

²⁷ Pasal 24 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004.

²⁸ Pasal 69 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004.

²⁹ Pasal 27 UU No. 37 Tahun 2004.

³⁰ Pasal 36 UU No. 37 Tahun 2004.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian hukum normatif, karena untuk menjawab permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian hukum ini, penulis akan melakukan kajian terhadap peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum, dan pendapat para sarjana yang berkaitan erat dengan permasalahan hukum yang sedang diteliti.

2. Fokus penelitian

Adapun yang menjadi fokus dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Status kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun yang dibeli atas dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli;
- b. Penyelesaian hukum yang dapat dilakukan oleh para konsumen dalam proses kepailitan PT. Dwimas Andalan Bali; dan
- c. Status hukum hak milik atas satuan rumah susun yang diikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam harta pailit PT. Dwimas Andalan Bali.

1. Bahan hukum

Bahan-bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

- a. Bahan hukum primer, yakni bahan yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, seperti peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian, dan lain sebagainya. Adapun yang menjadi bahan hukum primer dalam penelitian ini yaitu:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok-Pokok Agraria;
 - 3) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;
 - 4) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
 - 5) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan
 - 6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- b. Bahan hukum sekunder, yakni bahan yang tidak mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, seperti rancangan peraturan perundang-undangan, literatur, jurnal, hasil wawancara serta hasil penelitian terdahulu. Adapun yang menjadi bahan hukum sekunder dalam penelitian ini yaitu:
- 1) Literatur dan jurnal hukum kepailitan;
 - 2) Literatur dan jurnal hukum perjanjian;
 - 3) Literatur dan jurnal hukum pertanahan;
- c. Bahan hukum tersier, seperti kamus dan ensiklopedi. Adapun yang menjadi bahan hukum tersier dalam penelitian ini yaitu:
- 1) Kamus hukum;
 - 2) Kamus besar bahasa Indonesia; dan
 - 3) Kamus terjemahan.

2. Metode pengumpulan bahan hukum

Metode pengumpulan bahan-bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan dengan:

- a. Studi pustaka, yakni dengan mengkaji jurnal-jurnal, hasil penelitian hukum, dan literatur yang berhubungan dengan permasalahan penelitian; dan
- b. Studi dokumen, yakni dengan mengkaji berbagai dokumen resmi institusional yang berupa peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan lain-lain yang berhubungan dengan permasalahan penelitian; dan

3. Metode pendekatan penelitian

Metode pendekatan dalam penelitian ini, diantaranya: (1). pendekatan perundang-undangan, yakni dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani atau diteliti; (2). pendekatan konseptual, yakni mempelajari pandangan-pandangan dengan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum; dan (3). pendekatan kasus, yakni dengan melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan masalah penelitian yang telah menjadi putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

4. Metode analisis bahan-bahan hukum

Data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan maupun wawancara, kemudian dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif, yaitu data yang diperoleh dari wawancara dan kepustakaan disusun secara sistematis setelah diseleksi berdasarkan permasalahan dan dilihat dari kesesuaiannya dengan ketentuan yang berlaku, selanjutnya disimpulkan sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan.

BAB II

TINJAUAN UMUM HUKUM KEPAILITAN, JUAL BELI HAK MILIK

ATAS SATUAN RUMAH SUSUN DAN PERJANJIAN PENGIKATAN

JUAL BELI

A. Tinjauan Umum Hukum Kepailitan

1. Istilah Kepailitan

Istilah “pailit” berasal dari bahasa Belanda “*failliet*”. Kata “*failliet*” sendiri berasal dari kata “*Faillite*” dalam bahasa Perancis, yang berarti pemogokan atau kemacetan pembayaran. Orang yang mogok atau berhenti membayar dalam bahasa Perancis dinamakan “*le faili*”. Kata kerja “*faillir*” sendiri berarti “gagal”, yang dalam bahasa Inggris dikenal dengan istilah “*to fail*” dengan arti “gagal” pula. Demikian pula kata kerja “*fallire*” dalam bahasa Latin. Dalam bahasa Inggris untuk pengertian yang sama dipergunakan istilah “*bankrupt*” dan “*bankruptcy*”.³¹ Sedangkan istilah “kepailitan” yang sekarang ini digunakan di Indonesia merupakan terjemahan dari kata “*faillissement*” dalam bahasa Belanda.³² Kemudian dari istilah “*faillissement*” muncul istilah “*faillissementwet*” dan “*faillissement-verorodening*” yang berarti “Undang-Undang Kepailitan”. Istilah “*faillissement*” dan “kepailitan” merupakan padanan istilah “*bankruptcy*” atau “*insolvency*” dalam bahasa Inggris.³³

³¹ Siti Soemarti Hartono, *Seri Hukum Dagang: Pengantar Hukum Kepailitan dan Penundaan Pembayaran*, Ctk. II, Seksi Hukum Dagang FH UGM Bulaksumur, Yogyakarta, 1983, hlm. 4.

³² Ridwan Khairandy, et.al., *Pengantar Hukum Dagang Indonesia I*, Ed. Pertama, Ctk. Kedua, Gama Media dan PSH FH UII, Yogyakarta, 2011, hlm. 287.

³³ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit.*, hlm. 2.

Sedangkan kepailitan dalam sistem hukum Inggris atau Amerika Serikat dan beberapa negara yang mengikuti tradisi *common law* dikenal dengan istilah “*bankruptcy*”.³⁴ *Bankruptcy* itu sendiri dipercayai berasal dari campuran dua kata Latin Kuno, yaitu “*bancus*” dan “*ruptus*”, yang berarti pematihan bangku. Pematihan bangku merupakan sebuah simbol yang menunjukkan bahwa dia telah gagal dan tidak mampu lagi untuk bernegosiasi dan melunasi utang-utangnya.³⁵

2. Pengertian Kepailitan

Dalam kepustakaan, Algra mendefinisikan kepailitan adalah *Faillissementis een gerechtelijk beslag op het gehele vermogen van een schuldenaar ten behoeve van zijn gezamenlijke schuldeiser* (kepailitan adalah suatu sitaan umum terhadap semua harta kekayaan dari seorang debitor atau si berutang untuk melunasi utang-utangnya kepada kreditor atau si berpiutang).³⁶

Menurut Kartono, Kepailitan adalah suatu sitaan dan eksekusi atas seluruh kekayaan si debitor (orang yang berutang) untuk kepentingan semua kreditur-krediturnya (orang-orang yang berpiutang) bersama-sama, yang pada waktu si debitor dinyatakan pailit mempunyai piutang dan untuk jumlah piutang yang masing-masing kreditur miliki pada saat tu.³⁷

Kepailitan menurut Undang-Undang No. 37 Tahun 2004, didefinisikan sebagai suatu sitaan umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan

³⁴ Ridwan Khairandy, et.al., *Loc.Cit ...Dagang Indonesia*.

³⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *Loc.Cit. ... Sejarah, Asas, dan Teori*.

³⁶ Algra, *Inleiding tot Het Nederlands Privaatrecht*, dikutip dari Titik Tejaningsih, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Separatis Dalam Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit*, Ctk. Pertama, FH UII Press, Yogyakarta, 2016, hlm. 42.

³⁷ Kartono, *Kepailitan dan Pengunduran Pembayaran (Failissement en surseance van betaling)*, Ctk. Ketiga, Pradnya Paramita, Jakarta, 1985, hlm. 7.

dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini.³⁸

Berdasarkan ketentuan kepailitan dalam Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tersebut, menurut M. Hadi Shubhan istilah pailit dan kepailitan itu sendiri memiliki arti yang berbeda. Pailit merupakan suatu keadaan dimana debitor tidak mampu untuk melakukan pembayaran-pembayaran terhadap utang-utang dari para kreditornya. Keadaan tidak mampu membayar lazimnya disebabkan karena kesulitan kondisi keuangan (*financial distress*) dari usaha debitor yang telah mengalami kemunduran. Sedangkan kepailitan merupakan putusan pengadilan yang mengakibatkan sita umum atas seluruh kekayaan debitor pailit, baik yang telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari. Pengurusan dan pemberesan kepailitan dilakukan oleh kurator di bawah pengawasan hakim pengawas dengan tujuan utama menggunakan hasil penjualan harta kekayaan tersebut untuk membayar seluruh utang debitor pailit tersebut secara proporsional (*prorate parte*) dan sesuai dengan struktur kreditor.³⁹

3. Tujuan dan Fungsi Kepailitan

Menurut Levinthal, semua hukum kepailitan (*bankruptcy law*), tanpa memedulikan kapan atau di mana dirancang dan diundangkan, memiliki tiga tujuan umum, yaitu: **pertama**, hukum kepailitan bertujuan mengamankan dan membagi hasil penjualan harta milik Debitor secara adil kepada semua Kreditornya; **kedua**,

³⁸ Pasal 1 angka 1 UU No. 37 Tahun 2004.

³⁹ M. Hadi Shubhan, *Loc.Cit.*

untuk mencegah agar Debitor yang insolven tidak merugikan kepentingan Kreditornya; **ketiga**, untuk memberikan perlindungan kepada Debitor yang beritikad baik dari para kreditornya.⁴⁰ Tujuan lain dari Undang-Undang Kepailitan adalah untuk mencegah kecurangan yang dilakukan oleh para kreditornya.⁴¹

Menurut Profesor Radin, tujuan semua undang-undang kepailitan (*bankruptcy laws*) adalah untuk memberikan suatu forum kolektif untuk memilah-milah hak-hak dari berbagai penagih terhadap aset seorang debitor yang tidak cukup nilainya.⁴²

Menurut Siti Anisah, pada awalnya tujuan Undang-Undang Kepailitan adalah untuk melikuidasi aset-aset yang dimiliki debitor untuk keuntungan para kreditornya. Kemudian tujuan Undang-Undang Kepailitan berubah menjadi instrumen penting untuk mereorganisasi dan melanjutkan usaha debitor ketika mengalami kesulitan keuangan. Praktik di beberapa negara seperti Belanda, Amerika Serikat, Inggris Australia maupun Jerman nampaknya sejalan dengan perkembangan tujuan Undang-Undang Kepailitan tersebut. Beberapa negara tersebut mengarahkan Undang-Undang Kepailitan kepada sebuah proses yang diciptakan untuk memaksimalkan nilai *on-going business* dan mempertahankan keuntungan sosial yang diberikan oleh eksistensi bisnis, serta mempertahankan nilai yang dimiliki oleh kreditor.⁴³ Perkembangan tujuan hukum kepailitan

⁴⁰ Louis E. Levinthal, "The Early History of Bankruptcy Law", dalam Jordan et al., *Bankruptcy*, dikutip dari Sutan Remy Sjahdeini, Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit., Sejarah, Asas, dan Teori...*, hlm. 4.

⁴¹ Charles J. Tabb, *The History of the Bankruptcy Laws in the United States*, dikutip dari Siti Anisah, *Perlindungan Kepentingan Kreditor dan Debitor Dalam Hukum Kepailitan Di Indonesia*, Ctk. Kedua, Total Media, Yogyakarta, 2008, hlm. 4.

⁴² Epstein et.al., *Bankruptcy*, dikutip dari Sutan Remy Sjahdeini, *Loc.Cit., Sejarah, Asas, dan Teori*.

⁴³ Siti Anisah, *Op.Cit.*, hlm. 8.

selanjutnya tidak hanya ditujukan untuk melindungi kepentingan kreditor dan debitor saja, namun juga kepentingan para *stakeholders* dari pihak kreditor maupun debitor.⁴⁴

Dalam konteks Hukum Kepailitan di Indonesia, Menurut *Faillissementverordening*, tujuan Kepailitan adalah untuk melindungi kreditor konkuren untuk memperoleh hak-haknya berkaitan dengan berlakunya asas yang menjamin hak-hak yang berpiutang (kreditor) dari kekayaan orang yang berutang (debitor).⁴⁵

Menurut Kartono, tujuan undang-undang kepailitan (*Faillissementverordening*), adalah untuk mencegah sitaan dan eksekusi oleh seorang kreditor atau lebih secara perorangan, supaya dengan jalan sitaan atau eksekusi bersama-sama, hasil penjualan semua kekayaan tersebut yang lazim disebut "*boedel*", dapat dibagi-bagikan secara adil antara semua kreditor dengan mengingat akan hak-hak para pemegang hak-hak istimewa, gadai dan hipotik.⁴⁶

Menurut Zainal Asikin, tujuan kepailitan dalam UU No. 37 Tahun 2004 adalah sebagai berikut:

- a. Memberikan forum kolektif untuk memilah-milah hak-hak dari berbagai penagih terhadap aset debitor yang tidak mencukupi untuk membayar utang;
- b. Menjamin pembagian yang sama dan seimbang terhadap harta debitor sesuai dengan asas "*pari passu*";
- c. Mencegah agar debitor tidak melakukan tindakan yang merugikan para kreditor;

⁴⁴ Donald R. Korobkin, *Rehabilitating Values: A Jurisprudence of Bankruptcy*, dikutip dari *Ibid.*, hlm. 9.

⁴⁵ R. Suyatin, *Hukum Dagang I dan II*, dikutip dari *Ibid.*, hlm. 2.

⁴⁶ Kartono, *Loc.Cit.*

- d. Melindungi kreditor konkuren untuk memperoleh hak mereka;
- e. Memberikan kesempatan pada debitor dan para kreditornya untuk melakukan restrukturisasi utang debitor;
- f. Memberikan perlindungan pada debitor yang beritikad baik dengan cara pembebasan utang.⁴⁷

Sedangkan Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 sendiri menyatakan bahwa terdapat beberapa faktor perlunya pengaturan mengenai kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang ini, diantaranya:

- a. Untuk menghindari perebutan harta debitor apabila dalam waktu yang sama ada beberapa kreditor yang menagih piutangnya dari debitor;
- b. Untuk menghindari adanya kreditor pemegang hak jaminan kebendaan yang menuntut haknya dengan cara menjual barang milik debitor tanpa memerhatikan kepentingan debitor atau para kreditor lainnya; dan
- c. Untuk menghindari adanya kecurangan-kecurangan yang dilakukan oleh salah seorang kreditor atau debitor sendiri. Misalnya, debitor berusaha untuk memberi keuntungan kepada seorang atau beberapa orang kreditor tertentu sehingga kreditor lainnya dirugikan, atau adanya perbuatan curang dari debitor untuk melarikan semua harta kekayaannya dengan maksud untuk melepaskan tanggung jawabnya terhadap para kreditor.⁴⁸

Kepailitan merupakan penjabaran dari dua asas yang dikandung dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata.⁴⁹ Pasal 1131 KUH Perdata menentukan bahwa: “segala harta kekayaan debitor, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan untuk segala perikatan debitor”.⁵⁰ Untuk melaksanakan ketentuan tersebut, yaitu

⁴⁷ Zainal Asikin, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang di Indonesia*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, 2013, hlm. 13.

⁴⁸ Penjelasan Umum UU No. 37 Tahun 2004.

⁴⁹ Ridwan Khairandy, et.al., *Op.Cit, ...Dagang Indonesia*, hlm. 288.

⁵⁰ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit.*, hlm. 10.

dalam hal debitor memiliki banyak kreditor, maka Pasal 1132 KUH Perdata mengatur bahwa:

“Harta kekayaan Debitor menjadi agunan bersama-sama bagi semua Kreditornya; hasil penjualan harta kekayaan itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut perbandingan besar-kecilnya tagihan masing-masing Kreditor, kecuali apabila diantara para Kreditor itu terdapat alasan yang sah untuk didahulukan daripada Kreditor lainnya”.⁵¹

Adapun fungsi Undang-Undang Kepailitan di Indonesia adalah untuk melaksanakan ketentuan Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata tersebut. Ketentuan tersebut memberikan hak kepada para kreditor konkuren untuk mengambil pelunasan piutangnya dari segala kebendaan debitor apabila debitor tidak melaksanakan prestasinya. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka setiap kreditor memiliki hak hukum atas seluruh harta benda debitor. Dalam hal terdapat banyak kreditor, maka harta kekayaan tersebut harus dibagikan secara seimbang diantara para kreditor, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing kreditor. Untuk menjamin terlaksananya pembagian yang seimbang tersebut, maka diaturlah dalam suatu undang-undang tersendiri, yaitu Undang-Undang Kepailitan.

Untuk mencegah kemungkinan terjadinya ketidakadilan dalam pembagian harta kekayaan debitor diantara para kreditor, maka pembagian harus dilaksanakan berdasarkan ketentuan Pasal 1132 KUH Perdata. Ketentuan Pasal 1132 KUH Perdata tersebut terdapat ketentuan yang dapat mencegah terjadinya tindakan sewenang-wenang yang dilakukan oleh kreditor yang beriktikad buruk untuk mengambil barang-barang debitor sebagai pelunasan piutangnya dengan merugikan para kreditor yang lain. Dengan demikian terdapat jaminan ketertiban dan keadilan

⁵¹ *Ibid.*, hlm. 18.

dalam pemenuhan kewajiban, artinya para kreditor mendapat pembayaran menurut imbangan besar-kecilnya piutang masing-masing dengan tidak berebut-rebutan.⁵²

Menurut Karini Muljadi, sehubungan dengan pelaksanaan hak hukum kreditor sebagaimana dimaksud Pasal 1131 KUH Perdata tersebut, terdapat kemungkinan terjadi suatu ketidakadilan, yaitu dalam hal seorang debitor mempunyai banyak kreditor dan harta kekayaan debitor tidak cukup untuk membayar lunas semua kreditor, maka para kreditor akan berlomba dengan segala cara, baik yang halal maupun yang tidak, untuk mendapatkan pelunasan tagihannya terlebih dahulu. Kreditor yang datang belakangan mungkin sudah tidak dapat lagi pembayaran karena harta debitor sudah habis. Hal ini sangat tidak adil dan merugikan⁵³

Berdasarkan alasan tersebut, timbullah lembaga kepailitan yang mengatur tata cara yang adil mengenai pembayaran tagihan-tagihan para kreditor dengan berpedoman pada KUH Perdata Pasal 1131 sampai dengan Pasal 1149 maupun pada ketentuan dalam UUK (Undang-Undang Kepailitan) sendiri.⁵⁴ Undang-Undang Kepailitan dibuat agar para kreditor tidak saling berebut dan mendahului menguasai harta kekayaan debitor, karena masing-masing kreditor akan merasa mempunyai hak hukum untuk menguasai harta benda debitor sebagai pelunasan

⁵² Harimurti, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditor dan Debitor Dalam Kasus Kepailitan Menurut UU Nomor 4/1998", dalam Jurnal Penelitian Hukum Legalitas, edisi No. 1 Vol. 1, Januari-Maret 2001, hlm. 104.

⁵³ Kartini Muljadi, "Pengertian dan Prinsip-Prinsip Umum Hukum Kepailitan", dalam Rudhy A. Lontoh Et.al., *Penyelesaian Utang-Piutang melalui Pailit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Ctk. Ke-1, Ed. Pertama, Almani, Bandung, 2001, hlm. 75-76.

⁵⁴ *Ibid.*

piutangnya. Tidak mustahil masing-masing kreditor akan berebutan untuk dahulu mendahului mengajukan permohonan sita jaminan kepada pengadilan.⁵⁵

Meskipun KUH Perdata telah mengatur mengenai tingkat prioritas dan urutan pelunasan masing-masing piutang kepada para kreditor, namun ketentuan tersebut masih belum cukup.⁵⁶ Di samping ketentuan tersebut, perlu ada pula undang-undang lain yang mengatur mengenai bagaimana cara membagi hasil penjualan harta kekayaan debitor untuk melunasi piutang-piutang masing-masing Kreditor berdasarkan urutan tingkat prioritasnya itu. Harus pula ditentukan oleh undang-undang mengenai siapa yang melakukan pembagian itu dan bagaimana cara melakukan pembagiannya. Undang-undang tersebut adalah undang-undang kepailitan. Pada saat ini di Indonesia undang-undang kepailitan yang berlaku adalah Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Inilah fungsi diadakannya hukum kepailitan di Indonesia.

4. Persyaratan Permohonan Pailit

Untuk dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit, maka pemohon pailit selain memiliki hak sebagai pemohon pailit (*legal standing*) juga harus dapat memenuhi persyaratan permohonan pernyataan pailit sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004, yang menyatakan bahwa: “Debitor yang mempunyai dua atau lebih kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas

⁵⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit., Sejarah, Asas, dan Teori*, hlm. 10-11.

⁵⁶ *Ibid.*

permohonan satu atau lebih kreditornya”.⁵⁷ Dengan demikian, persyaratan pailit adalah debitor memiliki dua atau lebih kreditor dan debitor tidak membayar lunas sedikitnya satu utang telah jatuh waktu dan dapat ditagih.

a. Debitor memiliki dua atau lebih kreditor

Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 hanya memungkinkan seorang debitor dinyatakan pailit apabila debitor memiliki paling sedikit dua kreditor. Syarat mengenai keharusan adanya dua atau lebih kreditor ini dikenal sebagai *concursum creditorium*.⁵⁸

Syarat ini dapat dimaklumi, mengingat rasio dari kepailitan adalah jatuhnya sita umum atas semua harta benda Debitor, untuk dilakukan proses likuidasi, kemudian hasil likuidasi harta benda Debitor dibagi-bagikan kepada semua kreditornya.⁵⁹ Apabila debitor hanya memiliki satu orang kreditor saja, maka kepailitan akan kehilangan rasionya (*raison d’etre*-nya), itulah sebabnya disyaratkan adanya *concursum creditorium*.⁶⁰ Apabila hanya terdapat satu orang kreditor saja, maka tidak ada keperluan untuk membagi aset debitor diantara para kreditor. Kreditor berhak atas semua aset debitor, maka dalam hal ini tidak ada *concursum creditorium* atau dalam hal ini tidak terjadi perebutan harta kekayaan debitor.⁶¹

⁵⁷ Pasal 1 ayat (2) UU No. 37 Tahun 2004.

⁵⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit.*, hlm. 132.

⁵⁹ Pasal 1132 KUH Perdata.

⁶⁰ Setiawan, “Ordonansi Kepailitan Serta Aplikasi Kini”, dalam Rudhy A. Lontoh Et.al (editor), *Penyelesaian Utang-Piutang Melalui Pailit Atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Ctk. 1, Ed. Pertama, Alumni, Bandung, 2001, hlm. 122.

⁶¹ Titik Tejaningsih, *Op.Cit.*, hlm. 61.

Kreditor yang dimaksud dalam hal ini adalah baik kreditor konkuren, kreditor separatis maupun kreditor preferen.⁶² Pemohon pailit harus dapat membuktikan secara sederhana bahwa debitor memiliki dua atau lebih kreditor diantara ketiga jenis kreditor tersebut untuk dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit.

b. Debitor tidak membayar lunas sedikitnya satu utang

Untuk dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit, debitor haruslah dalam keadaan “**tidak membayar lunas**” utangnya. Mengenai keadaan tidak membayar lunas tersebut tidak terdapat pengertiannya dalam Undang-Undang Kepailitan. Apakah utang yang tidak dibayar lunas adalah dikarenakan ia tidak mampu membayar, karena jumlah utang-utangnya lebih besar daripada harta kekayaannya (karena debitor *insolven* / tidak mampu membayar), atau utang yang tidak dibayar lunas saja, tidak peduli apakah asetnya lebih besar daripada utangnya atautkah asetnya lebih kecil daripada utangnya (debitor *solven* maupun *insolven* dapat dinyatakan pailit).

Menurut M. Hadi Shubhan, maksud dari utang dalam kepailitan sebagai utang yang tidak dibayar lunas adalah untuk memastikan bahwa utang yang telah dibayar akan tetapi belum melunasi kewajiban maka utang tersebut bisa dijadikan dasar untuk mengajukan kepailitan. Penegasan ini karena sering terjadi akal-akalan dari debitor yakni debitor tetap melakukan pembayaran akan tetapi besarnya angsuran pembayaran tersebut masih jauh dari yang seharusnya.⁶³

⁶² Penjelasan Pasal 2 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004.

⁶³ M. Hadi Shubhan, *Op.Cit.*, hlm. 92.

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, pengertian utang yang tidak dibayar lunas adalah karena debitor dalam keadaan *insolven*, yaitu apabila debitor tidak mampu secara finansial membayar sebagian besar utang-utangnya atau nilai aktiva atau asetnya kurang dari nilai pasiva atau liabilities-nya. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) *Faillissementverordening* (Fv) yang menyatakan bahwa “setiap debitor yang tidak mampu membayar utangnya yang berada dalam keadaan berhenti membayar kembali utang tersebut,...”. Dalam Fv disebutkan secara tegas, bahwa hanya debitor yang insolven yang dapat dinyatakan pailit. Ketentuan tersebut sudah tepat sekali, dan sampai sekarang ketentuan tersebut tetap dipertahankan oleh *Faillissementwet* atau Undang-Undang Kepailitan Belanda.⁶⁴

Namun, nampaknya dengan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004, tidak diatur mengenai syarat *insolvensi*, artinya Undang-Undang Kepailitan di Indonesia membenarkan pengajuan permohonan pernyataan pailit terhadap debitor yang masih solven.

Syarat lain untuk dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit adalah debitor tidak membayar lunas sedikitnya satu utang. Menurut M. Hadi Shubhan, tanpa adanya utang tidaklah mungkin perkara kepailitan akan bisa diperiksa. Utang merupakan *raison d’etre* dari kepailitan.⁶⁵ Utang adalah kewajiban yang timbul dari perikatan. Paham ini seperti dikatakan Asser bahwa arti utang secara etimologis berasal dari kata gotisch “*skulan*” atau “*sollen*”, yang berarti “harus dikerjakan menurut hukum”. Pada perkembangannya kata “utang” digunakan untuk

⁶⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit.*, hlm. 138-139.

⁶⁵ M. Hadi Shubhan, *Loc.Cit.*

menunjukkan kewajiban yang timbul dari perikatan baik dari perjanjian maupun undang-undang.⁶⁶

Yang dimaksud dengan utang dalam Pasal 1 angka 6 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 yaitu:

“Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul dikemudian hari atau kontinjen, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan yang wajib dipenuhi oleh Debitor dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada Kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan Debitor”.

Undang-Undang No. 37 Tahun 2004, menganut konsep utang dalam arti luas, yaitu baik utang yang lahir dari perjanjian maupun utang yang lahir karena undang-undang. Definisi utang dalam arti yang luas disini berarti telah paralel dengan konsep KUH Perdata.

Konsep utang dalam KUH Perdata diatur dalam Pasal 1233 dan Pasal 1234 KUH Perdata yang mengatur mengenai perikatan dan prestasi. Pasal 1233 KUH Perdata menyatakan bahwa “tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”. Selanjutnya, Pasal 1234 KUH Perdata menyatakan bahwa “Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu”.

Menurut J. Satrio, berdasarkan Pasal 1234 KUH Perdata tersebut, utang diartikan sebagai suatu tagihan atas suatu prestasi objeknya tidak harus berupa sejumlah uang, tetapi dapat juga berupa kewajiban untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu, bahkan kalau ada kewajiban untuk memberikan sesuatu

⁶⁶ Lilik Mulyadi, *Perkara Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Teori dan Praktik*, Ctk. Ke-2, Ed. Pertama, Alumni, Bandung, 2013, hlm. 86-87.

pun objeknya tidak harus berupa sejumlah uang tertentu.⁶⁷ Konsep utang dalam KUH Perdata inilah yang dianut dalam Undang-Undang No. 37 Tahun 2004, Karena Undang-Undang Kepailitan merupakan penjabaran lebih khusus dari KUH Perdata, maka utang dalam UU No. 37 Tahun 2004 adalah prestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1233 KUH Perdata.

Utang memberikan hak untuk menagih bagi kreditor. Kegagalan debitur untuk memenuhi kewajiban sebagaimana mestinya dapat menjadi dasar suatu permohonan kepailitan atau permohonan penundaan kewajiban pembayaran utang.⁶⁸

Cukup dengan adanya satu utang yang tidak dibayar lunas, dimana utang tersebut telah jatuh waktu dan dapat ditagih, debitur sudah dapat dimohonkan pailit. Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tidak mengatur besarnya jumlah utang atau nilai nominal utang yang dimiliki debitur sebagai syarat mengajukan permohonan pailit. Menurut M. Hadi Shubhan, dengan tidak dibatasinya jumlah nilai nominal utang sebagai dasar pengajuan permohonan pailit, maka akan terjadi penyimpangan hakikat kepailitan, dari kepailitan sebagai pranata likuidasi yang cepat terhadap kondisi keuangan debitur yang tidak mampu melakukan pembayaran utang-utangnya kepada para kreditornya sehingga untuk mencegah terjadinya *unlawful execution* dari para kreditornya, menjadi kepailitan sebagai alat tagih semata (*debt collection tool*). Di samping itu, dengan tidak adanya pembatasan jumlah minimum

⁶⁷ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm. 25.

⁶⁸ Titik Tejaningsih, *Op.Cit.*, hlm. 63.

utang tersebut, bisa merugikan kreditor yang memiliki utang yang jauh lebih besar terhadap debitor itu.⁶⁹

c. Utang tersebut telah jatuh waktu dan dapat ditagih

Satu utang yang tidak dibayar lunas tersebut haruslah utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih. Adapun yang dimaksud dengan utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih adalah kewajiban untuk membayar utang yang telah jatuh waktu, baik karena telah diperjanjikan, karena percepatan waktu penagihannya sebagaimana diperjanjikan, karena pengenaan sanksi atau denda oleh instansi yang berwenang, maupun karena putusan Pengadilan, arbiter, atau majelis arbitrase.⁷⁰

Bagaimana apabila utang telah dapat ditagih sedangkan dalam perjanjian tidak ditentukan tanggal jatuh waktu perjanjian? Berdasarkan Pasal 1238 KUH Perdata, Debitor dianggap lalai apabila Debitor dengan surat teguran (somasi) telah dinyatakan lalai dan didalam surat tersebut Debitor diberi waktu tertentu untuk melunasi utangnya. Apabila setelah lewatnya jangka waktu yang ditentukan dalam surat teguran itu ternyata debitor belum juga melunasi utangnya, maka debitor dianggap lalai. Dengan terjadinya kelalaian tersebut, maka utang debitor telah dapat ditagih.⁷¹

Suatu utang dapat saja telah dapat ditagih tetapi belum jatuh waktu. Utang yang telah jatuh waktu adalah utang yang dengan lampaunya waktu penjadwalan yang ditentukan di dalam perjanjian itu, menjadi jatuh waktu dan karena itu pula

⁶⁹ M. Hadi Shubhan, *Loc. Cit.*

⁷⁰ Penjelasan Pasal 2 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004.

⁷¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Op. Cit.*, hlm. 137.

kreditur berhak untuk menagihnya.⁷² Namun, walaupun suatu utang belum jatuh waktu, terdapat ketentuan yang dapat mengakibatkan suatu utang telah dapat ditagih, misalnya karena terdapat klausul *events of default* dalam perjanjian.⁷³

Dalam kredit perbankan, adalah lazim dalam perjanjian kredit perbankan dicantumkan *events of default clause*, yaitu klausul yang memberikan hak kepada bank untuk menyatakan nasabah debitor *in-default* atau cidera janji apabila salah satu peristiwa (*event*) yang tercantum dalam *event of default* itu terjadi. Terjadinya peristiwa tersebut bukan saja mengakibatkan nasabah debitor cidera janji, tetapi juga memberikan hak kepada bank (kreditur) untuk seketika menghentikan penggunaan kredit lebih lanjut, dan seketika itu pula memberikan hak kepada bank (kreditur) untuk menagih kredit yang telah digunakan nasabah debitor (dalam hal ini utang yang belum jatuh tempo namun telah dapat ditagih).⁷⁴

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, terdapat perbedaan antara pengertian “utang yang telah jatuh waktu” dan “utang yang telah dapat ditagih”. Utang yang telah jatuh waktu dengan sendirinya menjadi utang yang telah dapat ditagih. Namun, utang yang dapat ditagih belum tentu merupakan utang yang telah jatuh waktu. Misalnya, apabila telah sampai masa cicilan bagi pelunasan kredit investasi yaitu selang 6 (enam) bulan sekali, maka utang tersebut telah dapat ditagih, walaupun masa jatuh waktunya belum sampai.⁷⁵

⁷² Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Kepailitan Memahami Faillissementsverordening Juncto Undang-Undang No. 4 Tahun 1998*, Ctk. Kedua, Ed. Revisi, PT Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 2004, hlm. 68.

⁷³ *Ibid.*, hlm. 69.

⁷⁴ *Ibid.*

⁷⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *Loc.Cit. Sejarah, Asas, dan Teori*.

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, sehubungan dengan hal tersebut, seyogianya, kata-kata dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 yang berbunyi “utang yang telah jatuh waktu” dan “utang yang telah dapat ditagih”, diubah menjadi berbunyi “utang yang telah dapat ditagih” atau “utang yang telah dapat ditagih baik utang tersebut telah jatuh waktu atau belum”. Penulisan seperti kalimat itu akan menghindarkan selisih pendapat apakah utang yang “telah dapat ditagih” tetapi belum “jatuh waktu” dapat dijadikan alasan untuk mengajukan permohonan pernyataan pailit.⁷⁶

Ketiga persyaratan pernyataan pailit tersebut merupakan ketentuan kelayakan seorang debitor dapat dimohonkan pailit. Apabila persyaratan permohonan pailit tersebut dapat dibuktikan secara sederhana oleh pemohon pailit, maka debitor harus dinyatakan pailit. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004, yang mengatur bahwa: “Permohonan pernyataan pailit harus dikabulkan apabila terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) telah dipenuhi”.

Menurut penjelasan Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004, yang dimaksud dengan fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana (biasa disebut pembuktian sederhana) adalah adanya fakta dua atau lebih kreditor dan fakta utang yang telah jatuh waktu dan tidak dibayar. Sedangkan perbedaan besarnya jumlah utang yang dialihkan oleh pemohon pailit dan termohon pailit tidak menghalangi dijatuhkannya putusan pernyataan pailit.

⁷⁶ *Ibid.*

5. Pihak-pihak yang dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit

Adapun pihak-pihak yang dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit diantaranya:

a. Debitor yang bersangkutan;

Permohonan pernyataan pailit dalam UU No. 37 Tahun 2004 dapat pula diajukan oleh debitor sendiri. Ketentuan ini dalam istilah bahasa Inggris disebut *voluntary petition*.⁷⁷ Kemungkinan yang demikian itu menandakan bahwa menurut UU No. 37 Tahun 2004 permohonan pernyataan pailit bukan saja dapat diajukan untuk kepentingan para kreditornya, tetapi juga untuk kepentingan debitor sendiri.⁷⁸ Ketentuan bahwa debitor dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit terhadap dirinya sendiri adalah ketentuan yang dianut pula di banyak negara. Dengan demikian, hal itu merupakan ketentuan yang lazim.⁷⁹

b. Kreditor atau para kreditor;

Kewenangan kreditor mengajukan permohonan pernyataan pailit tersebut merupakan hal yang lazim, mengingat bahwa kepailitan ditujukan untuk melakukan sita umum terhadap semua kekayaan debitor guna kepentingan pembayaran atas tagihan para kreditor. Adapun yang dimaksud dengan kreditor adalah baik kreditor konkuren, kreditor separatis maupun kreditor preferen. Khusus bagi kreditor separatis dan kreditor preferen, mereka dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit tanpa kehilangan hak agunan atas kebendaan yang mereka miliki terhadap

⁷⁷ *Ibid.*, hlm. 214.

⁷⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Kepailitan Memahami Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan*, Ctk. Ketiga, Ed. Baru, PT Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 2009, hlm. 104.

⁷⁹ *Ibid.*

harta debitor dan haknya untuk didahulukan. Apabila terdapat sindikasi kreditor, maka masing-masing kreditor adalah kreditor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 2. Hal ini berarti bahwa setiap peserta atau anggota sindikasi berhak mengajukan permohonan pernyataan pailit tanpa harus melibatkan *agent bank* atau tanpa harus terlebih dahulu memperoleh izin dari para peserta atau anggota yang lain.⁸⁰

c. Otoritas Jasa Keuangan (OJK);

Setelah berlakunya Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (OJK), berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan, yang menyatakan bahwa:

“OJK melaksanakan tugas pengaturan dan pengawasan terhadap:

- a. Kegiatan jasa keuangan di sektor Perbankan;
- b. Kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal; dan
- c. Kegiatan jasa keuangan di sektor perasuransian, Dana Pensiun, Lembaga Pembiayaan, dan Lembaga Jasa Keuangan lainnya.”

Sebelum adanya Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tugas-tugas diatas dilaksanakan oleh Menteri Keuangan (untuk sektor perasuransian, dana pensiun, lembaga pembiayaan, dan lembaga jasa keuangan lainnya), Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (untuk sektor pasar modal), dan Bank Indonesia (BI) untuk (sektor Perbankan). Dengan demikian, segala tugas dan kewenangan BI, Bapepam-LK, dan Menteri Keuangan dalam proses kepailitan diambil alih oleh OJK.

⁸⁰ *Ibid.*, hlm. 109.

Berdasarkan Pasal 2 ayat (3) UU No. 37 Tahun 2004. Dalam hal debitor adalah bank, maka permohonan pernyataan pailit hanya dapat diajukan oleh BI (sekarang OJK).

Berdasarkan Pasal 2 ayat (4) UU No. 37 Tahun 2004, dalam hal debitor adalah perusahaan efek, bursa efek, lembaga kliring dan penjaminan, lembaga penyimpanan dan penyelesaian, permohonan pernyataan pailit hanya dapat diajukan oleh Badan Pengawas Pasar Modal (sekarang OJK).

Berdasarkan Pasal 2 ayat (5) UU No. 37 Tahun 2004, menteri keuangan (sekarang OJK) dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit terhadap debitor-debitor yang berupa perusahaan asuransi, perusahaan reasuransi, dana pensiun, atau Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak di bidang kepentingan publik.

6. Pengklasifikasian Jenis Kreditor dan Urutan Prioritas Hak Didahulukan Antara Para Kreditor

Kreditor dalam KUH Perdata, dapat dikelompokkan menjadi beberapa golongan berdasarkan urutan prioritas haknya untuk memperoleh pelunasan piutangnya terhadap para kreditor lain, diantaranya:

- a. Kreditor konkuren (*unsecured creditor*); dan
- b. Kreditor preferen (*preferential creditor* atau *preferred creditor*);

Kreditor konkuren (*unsecured creditor*) adalah para kreditor dengan hak *pari passu* dan *pro rata*, artinya para kreditor secara bersama-sama memperoleh pelunasan (tanpa ada yang didahulukan) yang dihitung berdasarkan pada besarnya piutang masing-masing dibandingkan terhadap piutang mereka secara keseluruhan,

terhadap seluruh harta kekayaan debitor tersebut.⁸¹ Eksistensi kreditor konkuren dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata.

Kreditor jenis ini hanya mendapatkan perlindungan hukum dari jaminan umum (seluruh harta kekayaan debitor) tanpa ada yang didahulukan. Mereka memiliki kedudukan yang sama atas pembagian seluruh harta kekayaan debitor. pembagian tersebut setelah sebelumnya dikurangi dengan kewajiban membayar piutang kepada para kreditor pemegang hak jaminan (kreditor separatis) dan para kreditor dengan hak istimewa (kreditor *privilage*).⁸² Kreditor konkuren merupakan kreditor yang paling kurang mendapatkan perlindungan hukum dan memiliki kedudukan yang sama diantara para kreditor konkuren.

Kreditor preferen (*preferential creditor* atau *preferred creditor*), adalah kreditor yang memiliki kedudukan hukum lebih tinggi daripada kreditor-kreditor konkuren, karena mereka diberikan hak untuk didahulukan daripada kreditor-kreditor konkuren tersebut. Kedudukan untuk didahulukan tersebut diatur dalam Pasal 1132 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa pada dasarnya kreditor-kreditor memiliki kedudukan yang sama atas jaminan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1131 KUH Perdata. Namun berdasarkan kalimat “..., kecuali apabila diantara para Kreditor itu terdapat alasan yang sah untuk didahulukan daripada Kreditor lainnya”, maka terdapat kreditor tertentu yang diberi kedudukan hukum lebih tinggi daripada kreditor-kreditor konkuren. Kreditor tersebut dinamakan kreditor

⁸¹ Kartini Muljadi, *Kreditor Preferens dan Kreditor Separatis Dalam Kepailitan*, dikutip dari Jono, *Hukum Kepailitan*, Ctk. Pertama, Ed. Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 5.

⁸² Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit., Sejarah, Asas, dan Teori...*, hlm. 13.

preferen, karena mereka mendapatkan hak preferensi (*preferential right*) untuk didahulukan pemenuhan piutangnya daripada kreditor konkuren.⁸³

Sedangkan kreditor preferen (*preferential creditor* atau *preferred creditor*) dterdiri atas Kreditor pemegang hak jaminan (*secured creditor* atau kreditor separatis) dan Kreditor dengan hak istimewa (*privilage right*).⁸⁴

Kreditor pemegang hak jaminan (*secured creditor* atau kreditor separatis), adalah kreditor yang memperoleh hak preferensi (*preferential right*) dalam pemenuhan piutangnya, yang tagihan (piutangnya) dijamin dengan gadai dan hipotek.⁸⁵ Setelah berlakunya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, maka selain kreditor yang memiliki tagihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1133 KUH Perdata, kreditor yang tagihan (piutang)-nya dijamin dengan hak tanggungan dan jaminan fidusia memiliki pula kedudukan yang harus didahulukan terhadap kreditor konkuren (memiliki *preferential right*).⁸⁶

Kreditor dengan hak istimewa (*privilage right*), adalah kreditor yang diberikan hak istimewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1134 KUH Perdata. Pasal 1134 KUH Perdata menyatakan bahwa: “Hak istimewa ialah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang Kreditor sehingga tingkatannya lebih tinggi daripada kreditor lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya”.⁸⁷

⁸³ *Ibid.*

⁸⁴ *Ibid.*, hlm. 16.

⁸⁵ *Ibid.*, hlm. 13-14.

⁸⁶ *Ibid.*, hlm. 14.

⁸⁷ *Ibid.*

Mengenai kedudukan kreditor pemegang hak jaminan dan kreditor dengan hak istimewa, maka dapat dilihat dari ketentuan Pasal 1134 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: “Gadai dan Hipotek adalah lebih tinggi daripada hak istimewa, kecuali dalam hal-hal dimana oleh undang-undang ditentukan sebaliknya”.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka kedudukan pemegang hak jaminan lebih tinggi daripada kreditor dengan hak istimewa, artinya pemenuhan piutangnya kreditor pemegang hak jaminan lebih diutamakan daripada kreditor dengan hak istimewa dan kreditor konkuren. Namun, terdapat pula kreditor dengan hak istimewa yang memiliki kedudukan lebih tinggi daripada kreditor pemegang hak jaminan, yaitu kreditor dengan hak istimewa yang oleh undang-undang harus didahulukan daripada kreditor yang piutangnya dijamin dengan hak jaminan, diantaranya:⁸⁸

- a. Hak dari Kas Negara, Kantor Lelang, dan lain-lain badan umum yang dibentuk oleh pemerintah, untuk didahulukan (Pasal 1137 KUH Perdata);
- b. Tagihan pajak berdasarkan ketentuan Pasal 21 ayat (1) dan ayat (3) Undang-Undang No. 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga Undang-Undang No. 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan;
- c. Hak-hak istimewa sebagaimana diatur dalam Pasal 1139 ayat (1) sampai ayat (9) KUH Perdata, dan hak-hak istimewa yang diatur dalam Bab IX, Bagian Kedua KUH Perdata;
- d. Hak-hak istimewa yang diatur dalam Pasal 1149 ayat (1) sampai ayat (7) KUH Perdata;
- e. Imbalan Kurator sebagaimana diatur dalam UU No. 37 Tahun 2004 jo. Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. 1 Tahun 2013 tentang Pedoman Imbalan bagi Kurator dan Pengurus.

Dengan demikian, dapat diketahui urutan prioritas para kreditor adalah sebagai berikut:

⁸⁸ *Ibid.*, hlm. 15.

a. Apabila tidak ditentukan lain oleh undang-undang bahwa kreditor istimewa lebih tinggi tingkatannya dari kreditor pemegang hak jaminan, maka urutan prioritasnya adalah:

- 1) Kreditor pemegang hak jaminan kebendaan (kreditor separatis)
- 2) Kreditor dengan hak istimewa (*privilege right*)
- 3) Kreditor konkuren

b. Apabila undang-undang menentukan bahwa kreditor istimewa lebih tinggi tingkatannya dari kreditor pemegang hak jaminan, maka urutan prioritasnya adalah:

- 1) Kreditor dengan hak istimewa (*privilege right*)
- 2) Kreditor pemegang hak jaminan kebendaan (kreditor separatis)
- 3) Kreditor konkuren

7. Akibat-Akibat Hukum Kepailitan

a. Akibat kepailitan terhadap debitor dan harta kekayaannya

Berdasarkan Pasal 21 UU No. 37 Tahun 2004, bahwa kepailitan mengakibatkan terjadinya sita umum terhadap seluruh harta kekayaan debitor, baik yang ada pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan, maupun segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan. Ketentuan ini menunjukkan bahwa kepailitan itu hanya mengenai harta debitor dan bukan meliputi diri debitor.⁸⁹ Namun demikian, tidak semua harta kekayaan debitor masuk kedalam harta pailit. Berdasarkan Pasal 22 UU No. 37 Tahun 2004, yaitu penyitaan tersebut tidak berlaku terhadap:

- 1) benda, termasuk hewan yang benar-benar dibutuhkan oleh Debitor sehubungan dengan pekerjaannya, perlengkapannya, alat-alat medis

⁸⁹ H. Man S. Sastrawidjaja, *Op.Cit.*, hlm.108.

- yang dipergunakan untuk kesehatan, tempat tidur dan perlengkapannya yang dipergunakan oleh Debitor dan keluarganya, dan bahan makanan untuk 30 (tiga puluh) hari bagi Debitor dan keluarganya, yang terdapat ditempat itu;
- 2) segala sesuatu yang diperoleh Debitor dari pekerjaannya sendiri sebagai penggajian dari suatu jabatan atau jasa, sebagai upah, pensiun, uang tunggu, atau uang tunjangan, sejauh yang ditentukan oleh Hakim Pengawas; atau
 - 3) uang yang diberikan kepada Debitor untuk memenuhi suatu kewajiban memberi nafkah menurut undang-undang.

Berdasarkan Pasal 23 UU No. 37 Tahun 2004, "Debitor Pailit" sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 dan Pasal 22 UU No. 37 Tahun 2004, termasuk juga istri atau suami dari debitor pailit yang menikah dalam persatuan harta. Dengan demikian, harta kekayaan istri atau suami dari debitor pailit yang tidak ada perjanjian pemisahan harta juga masuk dalam harta pailit.⁹⁰

Sejak putusan pernyataan pailit diucapkan, maka akibat hukum bagi debitor pailit adalah sebagaimana diatur dalam 24 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004, yang menyatakan bahwa: "Debitor demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan". Hal senada juga dapat ditemukan dalam Penjelasan Umum UU No. 37 Tahun 2004, yang menyatakan bahwa: "Putusan pernyataan pailit mengubah status hukum seseorang menjadi tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum, menguasai, dan mengurus harta kekayaannya sejak putusan pernyataan pailit diucapkan". Berdasarkan Pasal 97 UU No. 37 Tahun 2004, bahwa, sejak debitor dinyatakan pailit dan selama dalam masa kepailitan, maka demi hukum debitor pailit tidak boleh (dilarang) untuk meninggalkan domisilinya

⁹⁰ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit., Sejarah, Asas, dan Teori...*, hlm. 296.

(cekal), sungguhpun dalam hal ini Hakim Pengawas masih mungkin memberi izin bagi debitor pailit untuk meninggalkan tempatnya (domisilinya).

Khusus dalam hal debitor berupa Perseroan Terbatas, maka menurut Penjelasan Pasal 24 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004, organ perseroan tersebut tetap berfungsi dengan ketentuan jika dalam pelaksanaannya menyebabkan berkurangnya harta pailit, maka pengeluaran uang yang merupakan bagian harta pailit adalah wewenang Kurator. Artinya pengurus perseroan hanya dapat melakukan tindakan hukum sepanjang menyangkut penerimaan pendapatan bagi perseroan tetapi dalam hal pengeluaran uang atas beban harta pailit, maka Kuratorlah yang berwenang memberikan keputusan untuk menyetujui pengeluaran tersebut.⁹¹

Berdasarkan Pasal 24 ayat (2), putusan pernyataan pailit debitor dihitung sejak pukul 00.00 waktu setempat. Pengertian waktu setempat adalah waktu tempat putusan pernyataan pailit diucapkan oleh Pengadilan Niaga. Misalnya, putusan diucapkan di Jakarta pada tanggal 1 Juli 2001 pukul 13.00 WIB, sehingga putusan tersebut dihitung mulai berlaku sejak pukul 00.00 WIB tanggal 1 Juli 2001.

Perlu diperjelas bahwa putusan pernyataan pailit tidak mengakibatkan debitor kehilangan kecakapannya untuk melakukan perbuatan hukum (*volkomen handelingsbevoegd*) pada umumnya, tetapi hanya kehilangan kewenangannya untuk mengurus dan mengalihkan harta kekayaannya saja.⁹² Debitor tetap dapat melakukan perbuatan keperdataan lainnya, seperti melangsungkan pernikahan,

⁹¹ *Ibid.*, hlm. 294.

⁹² Bernard Nainggolan, *Peranan Kurator dalam Pemberesan Boedel pailit*, Ctk. Pertama, Ed. Pertama, PT. Alumni, Bandung, 2014, hlm. 31.

menjadi wali dalam pernikahan anaknya, membuat perjanjian nikah, menerima hibah (sekalipun hibah tersebut demi hukum menjadi bagian harta pailit), mengurus harta kekayaan pihak lain, menjadi kuasa pihak lain untuk melakukan perbuatan hukum untuk dan atas nama pemberi kuasa, untuk hal tersebut debitor masih berwenang. Dengan demikian, sejak debitor dinyatakan pailit, hanya harta kekayaannya saja yang berada di bawah pengampuan, sedangkan debitor pailit itu sendiri tidak berada di bawah pengampuan.⁹³

Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) jo. Pasal 69 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004, pengampu harta kekayaan debitor pailit adalah Kurator. Sejalan dengan ketentuan tersebut, maka berdasarkan Pasal 26 jo. Pasal 105 ayat (4) UU No. 37 Tahun 2004, tuntutan mengenai hak dan kewajiban yang menyangkut harta pailit harus diajukan oleh atau terhadap Kurator, demikian halnya dengan semua surat pengaduan dan keberatan yang berkaitan dengan harta pailit harus pula ditujukan kepada Kurator.

Berdasarkan Pasal 26 ayat (2) UU No. 37 Tahun 2004, apabila tuntutan mengenai hak dan kewajiban yang menyangkut harta pailit tetap dilakukan atau diajukan terhadap debitor pailit, dan tuntutan tersebut mengakibatkan suatu penghukuman terhadap debitor pailit, maka penghukuman tersebut tidak mempunyai akibat hukum terhadap harta pailit.

b. Akibat kepailitan terhadap transfer dana dan transaksi efek

Berdasarkan Pasal 24 ayat (3) UU No. 37 Tahun 2004 mengatur bahwa apabila sebelum putusan pailit diucapkan, telah dilakukan transfer dana melalui bank atau lembaga selain bank, sejak putusan pernyataan pailit diucapkan, maka

⁹³ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit., Sejarah, Asas, dan Teori...*, hlm. 293.

transfer tersebut wajib diteruskan. Menurut penjelasan Pasal 24 ayat (3), bahwa transfer dana melalui bank perlu dikecualikan untuk menjamin kelancaran dan kepastian sistem transfer melalui bank.

Ketentuan yang sama juga berlaku terhadap transaksi efek di Bursa Efek. Berdasarkan Pasal 24 ayat (4) UU No. 37 Tahun 2004, bahwa dalam hal sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan telah dilaksanakan transaksi efek di Bursa Efek, maka transaksi tersebut wajib diselesaikan. Menurut penjelasan Pasal 24 ayat (4) tersebut, bahwa transaksi efek di Bursa Efek perlu dikecualikan untuk menjamin kelancaran dan kepastian hukum atas transaksi efek di Bursa Efek. Adapun penyelesaian transaksi efek di Bursa Efek dapat dilaksanakan dengan cara penyelesaian pembukuan atau cara lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal.

Dengan demikian, kendatipun putusan pailit berlaku sejak pukul 00.00 waktu setempat, namun sebelum putusan pailit telah dilaksanakan transfer dana melalui bank atau lembaga lain selain bank, transfer tersebut wajib diteruskan dan sah secara hukum. Demikian juga terhadap transaksi efek di Bursa Efek. Transaksi tersebut wajib diselesaikan.⁹⁴

c. Akibat kepailitan terhadap perikatan debitor

Berdasarkan Pasal 25 UU No. 37 Tahun 2004, bahwa semua perikatan debitor yang terbit sesudah putusan pernyataan pailit tidak lagi dapat dibayar dari (atas beban) harta pailit, kecuali perikatan tersebut menguntungkan harta pailit.

⁹⁴ Syamsudin M. Sinaga, *Hukum Kepailitan Indonesia*, Ctk. Pertama, Tatanusa, Jakarta, 2012, hlm. 118.

Sebagai konsekuensi hukum Pasal 25 UU No. 37 Tahun 2004 ini, maka apabila setelah putusan pernyataan pailit debitur masih juga melakukan perbuatan hukum yang termasuk harta kekayaannya sebagai harta pailit, maka perbuatan hukum itu tidak mengikat kecuali apabila perikatan yang dibuat debitur menguntungkan harta pailit.⁹⁵

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, ada 3 (tiga) hal yang harus diperhatikan berkenaan dengan penerapan Pasal 25 UU No. 37 Tahun 2004 tersebut, yaitu:⁹⁶

- 1) ketentuan tersebut tidak hanya meliputi perikatan yang timbul dari perjanjian saja, tetapi juga yang timbul dari undang-undang. Sudah tentu termasuk yang timbul dari putusan hakim, baik hakim perdata untuk membayar ganti rugi maupun putusan hakim pidana untuk membayar pidana denda (kepada negara).
- 2) Perikatan tersebut hanya meliputi perikatan yang terbit (timbul) sesudah putusan pernyataan pailit diucapkan.
- 3) Mengingat frasa yang digunakan adalah “tidak lagi dibayar dari harta pailit”, maka Pasal 25 UUK-PKPU tersebut hanya meliputi perikatan yang menimbulkan kewajiban Debitur untuk membayar utang seperti yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 6 UUK-PKPU.

d. Akibat kepailitan terhadap tuntutan atas harta pailit

Berdasarkan Pasal 27 UU No. 37 Tahun 2004, bahwa selama berlangsungnya proses kepailitan, maka segala tuntutan untuk memperoleh pemenuhan suatu perikatan dari harta pailit, hanya dapat diajukan dengan mendaftarkannya untuk dicocokkan.

e. Akibat kepailitan terhadap tuntutan hukum oleh pihak lain

Berdasarkan Pasal 29 UU No. 37 Tahun 2004, bahwa suatu tuntutan hukum di Pengadilan yang diajukan terhadap Debitur sejauh bertujuan untuk memperoleh

⁹⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit., Sejarah, Asas, dan Teori...*, hlm. 297.

⁹⁶ *Ibid.*

pemenuhan kewajiban dari harta pailit dan perkaranya sedang berjalan, gugur demi hukum dengan diucapkan putusan pernyataan pailit terhadap debitor.

f. Akibat kepailitan terhadap penetapan pengadilan sebelumnya

Berdasarkan Pasal 31 ayat (1), bahwa putusan pernyataan pailit berakibat terhadap segala penetapan yang berkenaan dengan pelaksanaan putusan pengadilan terhadap setiap bagian dari kekayaan debitor yang telah dimulai sebelum kepailitan, harus dihentikan seketika dan sejak itu tidak ada suatu putusan yang dapat dilaksanakan termasuk atau juga dengan menyandera debitor.

g. Akibat kepailitan terhadap penyitaan

Berdasarkan Pasal 31 ayat (2), semua penyitaan yang telah dilakukan menjadi hapus dan jika diperlukan Hakim Pengawas harus memerintahkan pencoretannya, maksudnya antara lain pencoretan terhadap penyitaan tanah atau kapal yang terdaftar.

h. Akibat kepailitan terhadap penahanan debitor

Berdasarkan Pasal 31 ayat (3) UU No. 37 Tahun 2004, bahwa dengan tidak mengurangi berlakunya ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 93 UU No. 37 Tahun 2004, debitor yang sedang berada dalam penahanan (*gijzeling*) harus dilepaskan seketika setelah putusan pernyataan pailit diucapkan.

i. Akibat kepailitan terhadap penjualan benda milik debitor

Berdasarkan Pasal 33 UU No. 37 Tahun 2004, bahwa dalam hal sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan, penjualan benda milik debitor, baik bergerak maupun tidak bergerak, dalam rangka eksekusi sudah sedemikian jauhnya, hingga

hari penjualan itu sudah ditetapkan, maka dengan izin Hakim Pengawas, Kurator dapat meneruskan penjualan benda milik debitor itu atas tanggungan harta pailit.

j. Akibat kepailitan terhadap perjanjian pemindahtanganan

Berdasarkan Pasal 34 UU No. 37 Tahun 2004 kecuali ditentukan lain oleh UU No. 37 tahun 2004, perjanjian yang bermaksud memindahtangankan hak atas tanah, balik nama kapal, pembebanan hak tanggungan, hipotik, atau jaminan fidusia yang telah diperjanjikan terlebih dahulu, tidak dapat dilaksanakan setelah putusan pernyataan pailit diucapkan.

k. Akibat kepailitan terhadap perjanjian timbal balik

Berdasarkan Pasal 36 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004, bahwa dalam hal pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan, terdapat perjanjian timbal balik yang belum atau baru sebagian dipenuhi, pihak yang mengadakan perjanjian dengan Debitor dapat meminta kepada Kurator untuk memberikan kepastian tentang kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut dalam jangka waktu yang disepakati oleh Kurator dan pihak tersebut. Dalam hal tidak tercapai kesepakatan mengenai jangka waktu tersebut, maka Hakim pengawas menetapkan jangka waktunya. Apabila dalam jangka waktu tersebut Kurator tidak juga memberikan jawaban atau tidak bersedia melanjutkan pelaksanaan perjanjian tersebut maka perjanjian berakhir dan pihak lawan yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi dan akan diperlakukan sebagai kreditor konkuren.

Namun, apabila Kurator menyatakan kesanggupannya untuk melanjutkan perjanjian tersebut, maka berdasarkan Pasal 36 ayat (4) UU No. 37 Tahun 2004,

Kurator wajib memberi jaminan atas kesanggupan untuk melaksanakan perjanjian tersebut.

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004, bahwa apabila dalam perjanjian sebagaimana dimaksud dalam pasal 36 telah diperjanjikan penyerahan benda dagangan yang biasa diperdagangkan dengan suatu jangka waktu dan pihak yang harus menyerahkan benda tersebut sebelum penyerahan dilaksanakan dinyatakan pailit maka perjanjian menjadi hapus dengan diucapkannya putusan pernyataan pailit, dan dalam hal pihak lawan dirugikan karena penghapusan maka yang bersangkutan dapat mengajukan diri sebagai kreditor konkuren untuk mendapatkan ganti rugi. Namun, apabila penghapusa tersebut menimbulkan kerugian bagi harta pailit, maka pihak lawan berkewajiban membayar ganti kerugian tersebut.

1. Akibat kepailitan terhadap kreditor pemegang hak jaminan (kreditor separatis)

Kreditor separatis adalah kreditor yang memegang hak jaminan kebendaan berupa gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotik, atau hak agunan atas kebendaan lainnya.⁹⁷ Kreditor separatis ini berdasarkan Pasal 1133 KUH Perdata memiliki kedudukan sebagai kreditor yang harus didahulukan pemenuhan piutangnya dari pada kreditor konkuren, maka dari itu kreditor separatis termasuk kedalam jenis kreditor preferent (kreditor yang mempunyai hak untuk didahulukan).

⁹⁷ Pasal 55 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004.

Jaminan kebendaan merupakan jaminan khusus yang timbul dari perjanjian antara kreditor dan debitor. Jaminan kebendaan memberikan hak kebendaan bagi kreditor separatis, yaitu hak absolut yang dapat dipertahankan terhadap siapapun. Seseorang yang mempunyai hak kebendaan berarti ia mempunyai hak dan kewenangan terhadap benda tertentu, ia berhak mendapatkan perlindungan terhadap gangguan atas haknya itu, dan orang lain harus menghormatinya. Jaminan kebendaan yang dimiliki kreditor separatis merupakan hak mutlak atas suatu benda tertentu yang dijadikan objek jaminan untuk suatu ketika dapat diuangkan bagi pelunasan atau pembayaran utang apabila debitor wanprestasi.⁹⁸

Kaitannya dengan kepailitan debitor, menurut Sudargo Gautama, kreditor separatis dapat melaksanakan eksekusi atas hak-haknya itu seolah-olah tidak terjadi kepailitan. Artinya, ia dapat melaksanakan eksekusi diluar pailisemen (kepailitan). Ia tidak terkena pailisemen. Ia tidak harus ikut dalam acara pailisemen.⁹⁹

Pendapat tersebut sesuai dengan asas “hak separatis” kreditor pemegang hak jaminan kebendaan, yang menyatakan bahwa benda jaminan itu berada diluar harta pailit. Dengan demikian, kreditor separatis dapat mengeksekusi benda jaminan seolah-olah tidak terjadi kepailitan, apabila debitor dinyatakan pailit. Asas tersebut juga diakui dalam Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004, yang menyatakan bahwa:

“Dengan tetap memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56, Pasal 57, dan Pasal 58, setiap Kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotik, atau hak agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan”.

⁹⁸ Djuhaendah Hasan, “Lembaga Jaminan”, dalam Peter Mahmud Marzuki, Et.al., *Hukum Jaminan Indonesia*, Ed. Pertama, ELIPS, Jakarta, 1998, hlm. 70.

⁹⁹ Sudargo Gautama, *Komentar Atas Peraturan Kepailitan Baru Untuk Indonesia (1998)*, Ctk. 1, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hlm. 75.

Ketentuan tersebut adalah sifat “separatis” daripada peraturan kepailitan. Karena sifatnya itu, pemilik hak yang dilindungi secara super preferent (kreditor separatis) ini dapat mengeksekusi hak mereka seolah-olah tidak terjadi kepailitan. Mereka ini karenanya dianggap separatis (berdiri sendiri).¹⁰⁰

Dengan adanya hak jaminan kebendaan yang dimiliki oleh kreditor separatis, maka kreditor separatis mendapatkan suatu keamanan atas piutangnya, jaminan kebendaan inilah yang akan memberikan kepastian hukum pelunasan dan pengembalian kredit yang telah disalurkan.¹⁰¹

Namun demikian, UU No. 37 Tahun 2004 juga mengatur mengenai penangguhan hak kreditor separatis selama 90 (sembilan puluh) hari sejak tanggal putusan pailit diucapkan. Berdasarkan Pasal 56 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004, bahwa hak eksekusi Kreditor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) dan hak pihak ketiga untuk menuntut hartanya yang berada dalam penguasaan Debitor Pailit atau Kurator, ditangguhkan untuk jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan. Penangguhan tersebut tidak berlaku terhadap tagihan Kreditor yang dijamin dengan uang tunai dan hak Kreditor untuk memperjumpakan utang.

8. Kepailitan Dalam Hukum Islam (*at-Taflis*)

Asal kata pailit dalam bahasa Arab adalah “*falasa*” (*verb* atau kata kerja), “*aflas*” (*superlative degree*), dan “*fuluus*” (*bentuk masdar atau infinitive*). Seseorang dikatakan pailit jika sebelumnya ia memiliki uang (*dirham*) banyak

¹⁰⁰ *Ibid.*, hlm. 78.

¹⁰¹ Djuhaendah Hasan, “Perjanjian Jaminan dalam Perjanjian Kredit”, dalam Peter Mahmud Marzuki, Et.al., *Hukum Jaminan Indonesia*, Ed. Pertama, ELIPS, Jakarta, 1998, hlm. 65.

kemudian uang tersebut habis. Jika lafal “*falasa*” diganti dengan “*alfanasa*” (*laam* diganti dengan *nun*), maka ini berarti “kefakiran yang sangat”.¹⁰²

Dalam kamus *al-muhiith*, *al-Falasa* bentuk jamaknya adalah “*aflasa*” dan “*fuluusan*”, artinya seseorang dikatakan pailit jika ia tidak mempunyai harta lagi. Pada hakikatnya adalah perubahan seseorang dari kehidupan yang tadinya mudah menjadi kehidupan yang susah karena ia tidak mempunyai harta, dan hakim menetapkannya sebagai orang yang pailit.¹⁰³

Dalam fikih dikenal istilah “*iflas*” (tidak memiliki harta), sedangkan orang yang pailit disebut “*mufлис*” dan keputusan hakim yang menyatakan bahwa seseorang jatuh pailit disebut “*taflis*”.

Pengertian *al-Iflas* menurut istilah ialah “jumlah nominal utang seseorang lebih besar dari harta yang dimilikinya, meskipun orang tersebut semula tergolong mampu atau mempunyai harta, tetapi jumlahnya lebih kecil dari utangnya”. Dalam hukum *al-Iflas*, jika utang yang dimiliki oleh debitur lebih besar dari harta yang dimilikinya, sementara pihak kreditor meminta agar orang tersebut dilarang untuk membelanjakan hartanya (*hajr*), maka hakim wajib menyatakan pailit terhadap debitur itu.¹⁰⁴

Mufليس menurut istilah syarti’at digunakan untuk 2 (dua) makna, yaitu *mufليس* yang bersifat ukhrawi dan *mufليس* yang bersifat duniawi.¹⁰⁵ *Mufليس* dalam makna yang bersifat ukhrawi dapat dilihat dalam Hadits Nabi dibawah ini:

¹⁰² Siti Anisah, *Op.Cit.*, hlm. 366.

¹⁰³ Abdul Ghafar Sholih, *Al-Aflaas fi al-Syari’ah al-Islamiyah*, Dikutip dari *Ibid*.

¹⁰⁴ Ali bin Muhammad, *Mu’jam al-Istihlaahat al-Iqtishadiyyah wa al-Islamiyyah*, dikutip dari *Ibid.*, hlm. 368.

¹⁰⁵ Abu Humaid Arif Syarifuddin, “Jika Seseorang Tertimpa Pailit”, terdapat dalam: <https://almanhaj.or.id/2714-jika-seseorang-tertimpa-pailit.html>.

Rasulullah saw. bersabda: “Apakah kalian tahu siapa muflis (orang yang pailit) itu?” Para sahabat menjawab, “Muflis (orang yang pailit) itu adalah orang yang tidak mempunyai dirham maupun harta benda.” Tetapi Nabi saw. bersabda: “muflis dari umatku adalah orang yang datang pada hari kiamat membawa (pahala) shalat, puasa, dan zakat namun (ketika di dunia) dia telah mencaci dan (salah) menuduh orang lain, memakan harta orang lain, memukul orang lain (tanpa hak). Maka orang-orang itu akan diberi pahala dari kebaikan-kebaikannya, jika telah habis kebaikan-kebaikannya, maka dosa-dosa mereka akan ditimpakan kepadanya, kemudian dia akan dilemparkan ke dalam neraka.”¹⁰⁶

Adapun makna *muflis* yang bersifat duniawi banyak dibicarakan oleh ahli fikih, yaitu orang yang jumlah utangnya melebihi jumlah harta yang ada ditangannya (*insolven*).¹⁰⁷

Pengertian *Tafliis* menurut ulama fikih didefinisikan sebagai keputusan hakim yang melarang seseorang bertindak atas hartanya. Larangan itu dijatuhkan karena ia terlibat hutang yang meliputi atau bahkan melebihi seluruh hartanya.¹⁰⁸

Dasar hukum kepailitan dalam hukum Islam dapat ditemukan dalam sebuah riwayat yang menyatakan bahwa Rasulullah SAW., menetapkan Mu’adh bin Jabal sebagai orang yang terlilit utang dan tidak mampu melunasinya (pailit). Kemudian Rasulullah melunasi utang Mu’adh bin Jabal dengan sisa hartanya. Tetapi yang berpiutang tidak menerima seluruh pinjamannya, maka diapun melakukan protes kepada Rasulullah.¹⁰⁹ Protes itu dijawab oleh Rasulullah dan mengatakan: “tidak ada yang dapat diberikan kepada kamu selain itu”.¹¹⁰ Dalam hadits ini, Nabi

¹⁰⁶ Ika Yunia Fauzia, “Mendeteksi Kebangkrutan Secara Dini Perspektif Ekonomi Islam”, dalam Jurnal Ekonomi dan Keuangan, Edisi No. 1, Vol. 19, Maret 2015, hlm. 96.

¹⁰⁷ Abu Humaid Arif Syarifuddin, “Jika Seseorang Tertimpa Pailit”, terdapat dalam: <https://almanhaj.or.id/2714-jika-seseorang-tertimpa-pailit.html>.

¹⁰⁸ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalah)*, Ed. 1, Ctk. 1, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 195.

¹⁰⁹ *Ibid.*, hlm. 196.

¹¹⁰ Hadits Riwayat Daru-Quthni dan al-Hakim, dikutip dari *Ibid.*

Muhammad juga melarang Mu'adh mengelola hartanya, karena mu'adh memiliki utang yang lebih banyak daripada hartanya.¹¹¹

Berdasarkan hadits tersebut, ulama fikih telah sepakat menyatakan bahwa seorang hakim berhak menetapkan seseorang (debitor) pailit, karena tidak mampu membayar utang-utangnya. Dengan demikian, secara hukum terhadap sisa hartanya dan dengan sisa hartanya itu hutang (debitor) harus dilunasi.¹¹²

Menurut Ahmad Azam Othman, hadits tersebut setidaknya mendeskripsikan dua hal. Pertama, perlindungan terhadap kepentingan kreditor dimulai ketika debitor tidak dapat membayar utang-utangnya dengan mengajukan permohonan pernyataan pailit kepada Pengadilan.¹¹³ Kedua, istilah pailit ditujukan terhadap seseorang yang memiliki utang yang telah jatuh tempo, dan utang tersebut melebihi jumlah aset yang dimilikinya.¹¹⁴

Berdasarkan pendapat tersebut, dapat dikatakan bahwa tujuan kepailitan dalam hukum Islam adalah untuk memberikan perlindungan hukum bagi kepentingan kreditor terhadap debitor yang tidak mampu membayar utangnya. Tujuan kepailitan juga diperuntukkan bagi perlindungan kepentingan debitor, yaitu agar terjadi pembagian harta pailit terhadap semua kreditornya.¹¹⁵ Dengan begitu,

¹¹¹ Ahmad Azam Othman, *The Concept of Bankruptcy (Al-Iflas) under Islamic Law: A Comparison with English and Malaysian Personal Bankruptcy Laws*, dikutip dari Siti Anisah, *Op.Cit.*, hlm. 5.

¹¹² M. Ali Hasan, *Loc.Cit.*

¹¹³ Ahmad Azam Othman, *The Concept of Bankruptcy (Al-Iflas) under Islamic Law: A Comparison with English and Malaysian Personal Bankruptcy Laws*, dikutip dari Siti Anisah, *Loc.Cit.*

¹¹⁴ Abdul Ghafar Sholih, *Al Aflaas fi al-Syari'ah al-Islamiyah, Diraasah Muqaaranah*, dikutip dari *Ibid.*

¹¹⁵ Abu Zakariya Yahya ibn Sharaf al-Nawawi, *Rawdat al-Talibin wa 'Umdat al-Muftin*, dikutip dari *Ibid.*, hlm. 371.

baik kreditor maupun debitor dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit, tergantung oleh siapa yang berkepentingan atas kepailitan itu.

Permohonan pailit dapat diajukan oleh kreditor maupun debitor. Permohonan pernyataan pailit oleh kreditor dapat dilakukan dengan beberapa syarat. Pertama, utang debitor jelas-jelas telah jatuh tempo (*hal*) dan dapat ditagih (*lazim*). Dengan demikian tidak akan ada perintah pernyataan pailit terhadap utang yang belum jatuh tempo (*mu'ajjal*). Kedua, utang yang dimiliki oleh debitor harus lebih besar dari seluruh aset debitor.¹¹⁶

Permohonan pailit oleh debitor juga dapat dilakukan untuk kepentingan debitor, yaitu agar terjadi pembagian harta pailit terhadap semua kreditornya.¹¹⁷ Menurut mazhab Syafi'i, debitor juga dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit untuk dirinya sendiri.¹¹⁸ Pendapat ini berpijak pada hadis berikut ini:

“Mu’adh bin Jabal orang paling dermawan di antara kaum muda sampai suatu saat utangnya melebihi seluruh harta yang dimilikinya, akibat ia suka mendermakan hartanya terhadap orang lain. Mu’adh menghadap Nabi Muhammad untuk mengadukan keadaannya dan meminta nasihat untuk membayar utangnya kepada para kreditornya. Mu’adh berkata: “Apabila aku hendak menyelesaikan masalahku, aku akan meninggalkan hartaku kepadamu ya Rasul”. Setelah itu, Nabi Muhammad menjual harta Mu’adh dan membagikannya kepada para kreditornya, sehingga pada akhirnya Mu’adh tidak memiliki harta lagi”.¹¹⁹

Permohonan pernyataan pailit dalam hukum Islam juga dapat diajukan oleh Jaksa Penuntut Umum demi kemaslahatan. Menurut Musthafa Kamal Toha dan

¹¹⁶ Ahmad Azam Othman, *The Concept of Bankruptcy (Al-Iflas) under Islamic Law: A Comparison with English and Malaysian Personal Bankruptcy Laws*, dikutip dari *Ibid.*, hlm. 370.

¹¹⁷ Abu Zakariya Yahya ibn Sharaf al-Nawawi, *Rawdat al-Talibin wa 'Umdat al-Muftin*, dikutip dari *Ibid.*, hlm. 371.

¹¹⁸ Ahmad Azam Othman, *The Concept of Bankruptcy (Al-Iflas) under Islamic Law: A Comparison with English and Malaysian Personal Bankruptcy Laws*, dikutip dari *Ibid.*

¹¹⁹ Muhammad ibn 'Ali ibn Muhammad al-Shawkani, *Nayl al-Awtar min Ahadith Sayyed al-Akhyar Sharh Muntaqa al-Akhyar*, dikutip dari *Ibid.*

Wail Anwar Bindiq, Jaksa Penuntut Umum (*al-Niyabah al-'ammah*) juga dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit. Diberikannya hak, baik kepada debitor, kreditor maupun *al-Niyabah al-'ammah*, untuk mengajukan permohonan pailit, karena adanya kemungkinan dengan diberikannya status pailit kepada debitor dapat menimbulkan kemaslahatan khususnya untuk pihak yang mengajukan maupun kepentingan pihak lainnya (masyarakat).¹²⁰

Apakah dalam menentukan pailit seseorang (debitor) perlu ditetapkan melalui keputusan hakim? Menurut Jumhur ulama, bahwa seseorang (debitor) dapat dinyatakan pailit setelah mendapat keputusan hakim. Dengan demikian, (sebelum adanya keputusan hakim) segala tindakan debitor terhadap hartanya, masih dapat dibenarkan. Oleh sebab itu, para hakim yang mendapat pengaduan harus sesegera mungkin mengambil suatu keputusan, agar debitor tidak leluasa melakukan aktivitasnya.¹²¹

Persyaratan untuk dapat mengajukan permohonan pailit dalam hukum Islam, yaitu pemohon pailit harus dapat membuktikan adanya unsur perdagangan (*al-shifat al-Tijariyah*) dan adanya bukti mengenai keadaan tidak mampu debitor untuk melunasi utang-utangnya.¹²² Syarat harus adanya unsur perdagangan ini karena *iflas* itu merupakan suatu aturan yang dibuat secara khusus hanya untuk perdagangan atau bisnis.¹²³

Menurut Jumhur ulama dan Abu Yusuf dan Muhammad bin Hasan asy-Syaibani (murid Abu Hanifah), status hukum debitor pailit adalah debitor tersebut

¹²⁰ *Ibid.*, hlm. 371.

¹²¹ M. Ali Hasan, *Op.Cit.*, hlm. 197.

¹²² Siti Anisah, *Op.Cit.*, hlm. 375.

¹²³ *Ibid.*, hlm. 374.

berada dibawah pengampuan (*al-Hajr*) hakim dan debitor dilarang bertindak secara hukum terhadap sisa hartanya. Hal ini dimaksudkan untuk menjaga dan menjamin hak-hak kreditor. Dasar hukumnya adalah tindakan yang dilakukan Rasulullah terhadap Mu'adh bin Jabal yang telah dikemukakan diatas.¹²⁴

Al-Hajr (pengampuan) berarti larangan dan penyempitan atau pembatasan. Dalam fikih Islam, *al-Hajr* ditemukan dalam pembahasan mengenai tindakan kecakapan melakukan tindakan hukum bagi seseorang. Menurut mazhab Hanafi, *al-Hajr* adalah larangan bagi seseorang untuk melaksanakan akad dan bertindak secara hukum terhadap hartanya.¹²⁵

Dasar hukum *al-Hajr* ini dapat ditemukan dalam firman Allah dalam Q.s. An-Nisa:5, yaitu: “Dan janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akalnya, harta (mereka yang berada dalam kekuasaan) yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupan. Berilah mereka belanja dan pakaian (dari hasil harta itu) dan ucapkanlah kepada mereka kata-kata yang baik”.¹²⁶

Selanjutnya Allah berfirman dalam Q.s. Al-Baqarah: 282, yaitu: “Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya (dungu) atau lemah keadaannya, atau dia sedikit tidak mampu mengimlakkan (mendiktekan), maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur ...”.¹²⁷

Di samping itu, dasar hukum *al-Hajr* juga terdapat dalam Hadits Rasulullah SAW. yang diriwayatkan oleh Daru-Quthni, yaitu: “Dari Ka'ab bin Malik:

¹²⁴ M. Ali Hasan, *Op.Cit.*, hlm. 198.

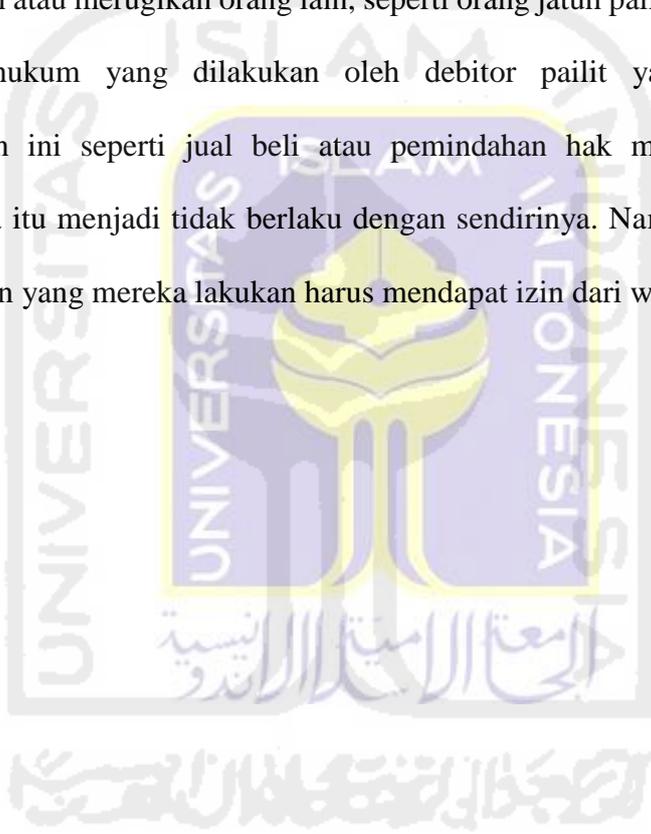
¹²⁵ *Ibid.*, hlm. 203.

¹²⁶ *Ibid.*, hlm. 206.

¹²⁷ *Ibid.*, hlm. 207.

Sesungguhnya Nabi SAW. telah menahan harta Mu'az dan beliau menjual harta itu untuk membayar hutangnya".¹²⁸

Berdasarkan ayat-ayat dan hadits diatas, para ulama menyatakan bahwa *al-Hajr* dapat terjadi karena seseorang kurang akal, dungu, gila dan masih kecil atau karena tindakannya merugikan diri sendiri seperti orang boros (mubazir) dan orang bodoh atau merugikan orang lain, seperti orang jatuh pailit dan sakit berat.¹²⁹ Tindakan hukum yang dilakukan oleh debitor pailit yang berada dalam pengampuan ini seperti jual beli atau pemindahan hak milik lainnya, maka tindakannya itu menjadi tidak berlaku dengan sendirinya. Namun, sebagai akibat dari tindakan yang mereka lakukan harus mendapat izin dari walinya.¹³⁰



¹²⁸ *Ibid.*

¹²⁹ *Ibid.*, hlm. 207-208.

¹³⁰ *Ibid.*, hlm. 204-205.

B. Tinjauan Umum Jual Beli Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Pada dasarnya pengaturan mengenai jual beli hak atas tanah sudah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yaitu dalam Buku ke III, Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUH Perdata.

Jual beli berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar sejumlah harga yang telah dijanjikan.¹³¹ Pengertian jual beli juga dapat ditemukan dalam doktrin, antara lain: Menurut R. Subekti Jual beli (menurut B.W.) adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.¹³² Menurut M. Yahya Harahap, jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan suatu barang/benda (*zaak*), dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga.¹³³

Berdasarkan pengertian tersebut, maka dapat diketahui bahwa perjanjian jual beli adalah perjanjian yang bertimbang balik, dimana dalam jual beli terdapat prestasi yang bersifat resiprokal, yaitu pembeli memiliki hak atas penyerahan barang dan hak milik atas barang yang dibelinya, dan penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan barang dan hak milik atas barang. Sebaliknya, penjual memiliki

¹³¹ J. Satrio, *Hukum Perikatan Perikatan Pada Umumnya*, Ctk. Kesatu, Alumni, Bandung, 1993, hlm. 39.

¹³² R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Ctk. Kesebelas, Citra Aditya Bakti, 2014, hlm. 1.

¹³³ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982, hlm. 181.

hak untuk menerima pembayaran harga barang yang dijualnya dari pembeli, dan pembeli memiliki kewajiban kepada penjual untuk melakukan pembayaran.¹³⁴

Berdasarkan Pasal 1458 KUH Perdata, bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak setelah para pihak mencapai kata sepakat mengenai barang dan harga, meskipun barang belum diserahkan penjual, dan pembelipun belum membayar harganya. Selanjutnya, menurut Pasal 1459 KUH Perdata, bahwa hak milik atas barang yang dijual belum beralih kepada pembeli selama barang tersebut penyerahannya belum dilakukan.¹³⁵

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka dapat diketahui karakteristik perjanjian jual beli dalam KUH Perdata, yaitu bersifat konsensual-obligatoir. Menurut Ridwan Khairandy, perjanjian jual beli bersifat konsensual-obligatoir artinya kata sepakat baru melahirkan hak dan kewajiban dan hak milik atas barang baru beralih apabila telah dilakukannya penyerahan. Sebelum ada penyerahan, maka secara hukum hak milik atas barang belum beralih kepada pembeli.¹³⁶

Menurut Raden Subekti, pemindahan hak milik dilakukan dengan perbuatan hukum tersendiri yang disebut dengan "*levering*". Perbuatan hukum *levering* dikonstruksikan sebagai suatu "*zakelijk overeenskomst*" yaitu suatu perbuatan timbal balik yang berintikan pemindahan hak kepemilikan.¹³⁷

¹³⁴ Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, Ctk. Pertama, FH UII Press, Yogyakarta, 2016, hlm. 23.

¹³⁵ *Ibid.*, hlm. 53.

¹³⁶ *Ibid.*, hlm. 29

¹³⁷ Subekti, *Perbandingan Hukum Perdata*, dikutip dari Gunanegara, *Hukum Administrasi Negara, Jual Beli dan Pembebasan Tanah Sejarah Pembentukan Hukum Pengadaan Tanah Indonesia*, Ctk. Pertama, Tatanusa, Jakarta, 2016, hlm. 163.

Mengenai konsep *levering* menurut KUH Perdata, kaitannya dengan jual beli hak milik atas satuan rumah susun, yang dalam konsep hukum perdata termasuk benda tak bergerak atau benda tetap, maka pengaturan *levering* untuk jual beli hak atas tanah diatur dalam ketentuan Pasal 616 dihubungkan dengan ketentuan Pasal 620. Berdasarkan Pasal 616, bahwa: “Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620”.

Selanjutnya, menurut Pasal 620 KUH Perdata, menyatakan bahwa:

“dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan termuat dalam tiga pasal yang lain, pengumuman termaksud di atas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpanan hipotik, yang mana dalam lingkungannya barang-barang tak bergerak yang harus diserahkan ini berada, dan dengan membukukannya dalam register.

Bersama-sama dengan pemindahan tersebut di atas, pihak yang berkepentingan harus menyampaikan juga kepada penyimpan hipotik, sebuah salinan otentik yang kedua atau sebuah petikan otentik dari akta atau keputusan itu, agar penyimpan mencatat didalamnya, hari pemindahan beserta bagian dan nomor dari register yang bersangkutan”.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka dapat diketahui bahwa ketentuan mengenai *levering* untuk benda tetap dalam KUH Perdata adalah dengan melakukan suatu perbuatan hukum berupa “balik nama” (*overschrijving*) dimuka pegawai kadaster (Kantor Pertanahan).

Berbeda dengan sistem jual beli benda tidak bergerak dalam KUH Perdata, Hukum Agraria Nasional hanya mengenal satu perbuatan hukum dalam peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun melalui proses jual beli, yaitu dengan dilakukannya jual beli tanah (termasuk jual beli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun) terjadi dan beralih ketika dilakukan penyerahan dan pembayaran harga secara tunai, yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB)

sebagai bukti tindakan nyata (riil) kedua belah pihak, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang (terang). Dalam satu perbuatan hukum tersebut, maka telah terjadi peralihan hak.

Sistem jual beli tanah dalam Hukum Agraria Nasional didasarkan pada sistem Hukum Adat. Adapun dasar pernyataan tersebut dapat dilihat dari ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), sebagai berikut:

- a. Konsiderans bagian “berpendapat” huruf a, menyatakan bahwa:
“bahwa berhubung dengan apa yang tersebut dalam pertimbangan-pertimbangan di atas, perlu adanya hukum agraria nasional, yang berdasar atas hukum adat tentang tanah, yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia, dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.
- b. Dalam Pasal 5 UUPA, yang menyatakan bahwa:
“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”
- c. Dalam Penjelasan Umum UUPA dijelaskan bahwa oleh karena rakyat Indonesia sebagian besar tunduk pada hukum adat sebagai hukum yang asli, maka hukum agraria harus sesuai dengan kesadaran hukum daripada rakyat banyak tersebut.

UUPA hanya menyebut istilah jual beli dalam Pasal 26 saja, selain itu UUPA hanya menyebut dengan istilah “dialihkan”. Salah satu cara peralihan tersebut adalah melalui proses jual beli.

Jual beli dalam UUPA tidak mendapatkan penjelasan secara rinci. Oleh karena sistem Hukum Agraria Nasional didasarkan pada hukum adat, maka kita

dapat mengacu kepada konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem hukum adat. Hukum adat yang dimaksud adalah hukum adat yang telah di-saneer, yang dihilangkan dari cacat-cacatnya/hukum adat yang telah disempurnakan/hukum adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional.¹³⁸

Menurut Soetomo, yang dimaksud dengan jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah, yaitu untuk mengalihkan suatu hak atas tanah kepada pihak lain.¹³⁹

Jual beli tanah menurut hukum agraria nasional yang menggunakan dasar hukum adat adalah perbuatan pemindahan hak yang bersifat tunai, terang dan *riil*. Menurut Boedi Harsono, jual beli tanah bersifat tunai, artinya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain. Terang, artinya perbuatan hukum tersebut dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuatnya, jadi bukan perbuatan yang dilakukan secara “gelap” yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Nyata atau *riil*, yang berarti bahwa akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata perbuatan hukum jual beli yang dilakukan.¹⁴⁰

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961), jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang berwenang. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, maka terpenuhilah syarat terang. Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dan

¹³⁸ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Ctk. 1, Ed. 1, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 76.

¹³⁹ Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, Ctk. Kedua, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, Malang, 1984, hlm. 17.

¹⁴⁰ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm. 330.

ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembeli dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata (*riil*) perbuatan hukum jual beli telah dilaksanakan. AJB dapat membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) telah menjadi pemegang haknya yang baru.¹⁴¹

Akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis (*juridische levering*) di samping penyerahan nyata (*feitelijk levering*). Kewajiban menyerahkan surat bukti milik atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dijual sangat penting, karena itu Pasal 1482 KUH Perdata menyatakan bahwa: “Kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat-surat bukti milik, jika itu ada.” Jadi, penyerahan sebidang tanah meliputi penyerahan sertifikatnya.¹⁴²

Hal ini penting untuk dilakukan, mengingat walaupun dengan AJB telah membuktikan telah terjadi pemindahan hak, namun hal tersebut hanya diketahui oleh para pihak saja, karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum. Sedangkan, pembuktian yang berlaku bagi umum dan memenuhi asas publisitas pendaftaran tanah adalah sertifikat yang bersangkutan. Apabila sertifikat sebagai bukti hak kepemilikan masih dipegang oleh penjual, sedangkan belum dibalik nama, maka penjual dapat saja menjual hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tersebut kepada pihak lain atau setidaknya dijadikan jaminan ke Bank,

¹⁴¹ Adrian Sutedi, *Op.Cit. ...Pendaftarannya*, hlm. 77.

¹⁴² *Ibid.*, hlm. 83.

karena sertifikat masih atas nama penjual. Dan yang akan muncul kemudian adalah sengketa pertanahan.

Disinilah letak perbedaannya, jual beli menurut hukum perdata baru beralih ke pembeli setelah dilakukan *levering* berupa balik nama, sedangkan jual beli tanah menurut hukum agraria nasional bahwa hak atas tanah beralih kepada pembeli pada saat harga dibayar dan hak atas tanah diserahkan dengan dibuatkan akta jual beli oleh PPAT.¹⁴³

Senada dengan pendapat tersebut, menurut Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, jual beli tanah menurut hukum agraria nasional tidak sama dengan jual beli menurut hukum perdata, dimana peralihan haknya masih perlu adanya perbuatan hukum yang berupa penyerahan barang (*levering*). Jual beli tanah (termasuk jual beli hak milik atas satuan rumah susun) tersebut sudah terjadi dan hak atas tanah sudah beralih kepada pembeli pada saat harga dibayar dan hak atas tanah diserahkan dengan dibuatkan akta jual beli oleh PPAT.¹⁴⁴

Menurut Gunanegara, munculnya jeda waktu antara perjanjian jual beli dengan *levering*, memunculkan terjadinya potensi sengketa hukum. Sebab, tidak jarang penjual nakal sudah tandatangan Akta Jual Beli (AJB) tetapi penjual masih memegang sertifikat atau dokumen kepemilikan asli menjual kembali tanahnya kepada pihak lain. Ujungnya melahirkan sengketa kepemilikan antara penjual dengan pembeli pertama dan dengan pembeli yang sesudahnya. Kekurangan dari sistem yang menimbulkan separasi waktu antara perjanjian jual beli dengan waktu

¹⁴³ Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah & Peralihannya*, Ctk. Pertama, Ed. Pertama, Liberty, Yogyakarta, 2013, hlm. 125.

¹⁴⁴ *Ibid.*

levering tersebut, memunculkan ide perubahan praktik jual beli tanah di Indonesia, yaitu perjanjian jual beli tanah (AJB) dan penyerahan yuridis atau penyerahan fisik secara simbolik dilaksanakan secara bersamaan dengan dibantu oleh PPAT.¹⁴⁵

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP No. 37 Tahun 1998), menyatakan bahwa:

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, menyatakan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Ketentuan tersebut sejalan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU No. 20 Tahun 2011), dalam Pasal 44 ayat (1) menyatakan bahwa: “Proses jual beli, yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui akta jual beli (AJB)”.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 45 ayat (1) huruf b PP No. 24 Tahun 1997, menyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak jika: “Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan

¹⁴⁵ Gunanegara, *Op.Cit.*, hlm. 167-168.

risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2)”.

Berdasarkan Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, menyatakan bahwa:

“Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut diatas, maka akta PPAT atau Akta Jual Beli sangat penting artinya, bukan saja sebagai bukti telah dilakukannya peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, akan tetapi Akta Jual Beli juga sangat penting artinya bagi pendaftaran haknya guna memperoleh Sertifikat atas hak tersebut.

Dalam peralihan atau untuk dapat dialihkannya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pihak yang mengalihkan haruslah pihak yang berhak atas hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tersebut. Sedangkan pihak yang memperoleh hak haruslah memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Syarat sahnya jual beli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun untuk kepentingan pendaftaran pemindahan haknya ada dua, yaitu:¹⁴⁶

a. Syarat materiil

Uraian tentang syarat materiil dalam jual beli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dapat dijelaskan sebagai berikut:

1) Syarat bagi penjual

¹⁴⁶ Urip Santoso, *Op.Cit.*, *Pendaftaran...*, hlm. 367-370.

Penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yaitu:

- a) Yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat;
 - b) Seseorang yang berwenang menjual tanahnya kalau dia sudah dewasa;
 - c) Kalau penjualnya belu dewasa, maka dia diwakili oleh walinya;
 - d) Kalau penjualnya dalam pengampunan, maka dia diwakili oleh pengampunya;
 - e) Kalau penjualnya diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notariil;
 - f) Kalau hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijual adalah harta bersama, maka penjualnya harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari suami atau isteri.
- 2) Syarat bagi pembeli

Pembeli memenuhi syarat sebagai subjek hak dari hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek jual beli.

- a) Kalau objek jual beli itu tanah Hak Milik, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, Bank Pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial;
- b) Kalau objek jual beli itu tanah Hak Guna Usaha, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- c) Kalau objek jual beli tanah itu tanah Hak Guna Bangunan, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d) Kalau objek jual beli tanah itu adalah Hak Pakai, maka pihak yang dapat membeli tanah itu adalah Subjek Hak Pakai yang

bersifat privat, yaitu perseorangan warga negara Indonesia, perseorangan warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang punya perwakilan di Indonesia.

b. Syarat formil

Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka jual beli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Syarat jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.

Keharusan akta jual beli dibuat oleh PPAT tidak hanya pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang telah terdaftar (bersertifikat), namun juga pada hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Dengan telah dibuatnya AJB oleh PPAT, maka pada saat itu terjadi pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Namun, peralihan hak tersebut hanyalah diketahui oleh kedua belah pihak saja (penjual dan pembeli), pihak ketiga tidak mengetahui tentang adanya jual beli tersebut. Agar pihak ketiga mengetahuinya, maka jual beli tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, karena pendaftaran tanah bersifat terbuka. Dengan pendaftaran tanah tersebut, maka terpenuhian asas *publitas* dalam pendaftaran tanah, yaitu setiap orang dapat mengetahui data fisik berupa letak, ukuran, batas-batas tanah, dan data yuridis berupa subjek hak, status hak, dan pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.¹⁴⁷

¹⁴⁷ *Ibid.*, hlm. 371.

C. Tinjauan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Pembangunan rumah susun ditujukan sebagai solusi dari keterbatasan lahan pembangunan rumah di daerah perkotaan. Keterbatasan akan lahan menjadi masalah krusial dalam pemenuhan kebutuhan masyarakat akan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar bagi kehidupan manusia. Salah satu solusi dari permasalahan itu adalah dengan melakukan pembangunan rumah secara vertikal atau bertingkat. Salah satu bentuk pembangunan rumah bertingkat bagi pemenuhan kebutuhan masyarakat adalah dengan melakukan pembangunan rumah susun.

Namun, dalam perkembangan selanjutnya, terjadi pergeseran motivasi dalam hal pemilikan satuan rumah susun ini, yaitu tidak hanya ditujukan sebagai tempat tinggal, tempat hunian, tempat berteduh atau tempat berkumpul dengan keluarga, tetapi pemilikan rumah susun juga difungsikan sebagai aset, investasi atau sebagai ikon status sosial, khususnya rumah susun yang dibangun didaerah-daerah strategis seperti daerah pariwisata, perkotaan, area bisnis, dan lain sebagainya.

Menurut Adrian Sutedi, investasi memiliki pengertian mengeluarkan dengan pasti untuk mengharapkan sesuatu yang belum pasti. Ada banyak macam barang yang layak untuk diinvestasikan misalnya obligasi, saham, emas, dolar deposito, dan Rumah Susun/Apartemen. Investasi Rumah Susun/Apartemen berarti menanamkan modal dalam bentuk aset tanah atau bangunan dengan harapan akan mendapatkan keuntungan di masa mendatang. Investasi Rumah Susun/Apartemen bagi sebagian orang lebih menggiurkan dari pada investasi yang lain. Pada saat harga turun dan investasi bidang lain sudah menurun, investasi Rumah Susun/Apartemen akan terus *exist* dan *survive* karena suatu rumus umum yang

dijadikan doktrin bahwa harga tanah tidak akan pernah turun bahkan akan terus meningkat.¹⁴⁸

Atas dasar hal tersebut, permintaan masyarakat atas satuan rumah susun menjadi semakin meningkat. Banyak masyarakat yang berkeinginan untuk memiliki satuan rumah susun ini, baik sebagai tempat tinggal maupun sebagai sarana berinvestasi.

Salah satu cara yang dapat dilakukan dalam pemilikan satuan rumah susun ini adalah dengan sistem peralihan hak melalui proses jual beli hak milik atas satuan rumah susun kepada penyelenggara pembangunan perumahan/pengembang/ *developer*. Jual beli hak milik atas satuan rumah susun dapat dilakukan dengan berbagai cara, antara lain: jual beli secara lunas, kredit, dan melalui sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB).¹⁴⁹

Salah satu cara pembelian satuan rumah susun adalah melalui sistem PPJB. Menurut Urip Santoso, pembelian rumah melalui sistem PPJB ini, *developer* akan mendapatkan dana pembelian rumah dari pembeli dan pembeli akan mendapatkan kepastian memiliki rumah dengan dana yang terbatas.¹⁵⁰ Hal ini karena, dalam PPJB berisi hak dan kewajiban para pihak, dimana pembeli berkewajiban membayar harga satuan rumah susun sebagai tanda keseriusan pembeli akan membeli satuan rumah susun, dan *developer* berkewajiban untuk melakukan

¹⁴⁸ Adrian Sutedi, *Loc.Cit.*, ...*Apartemen*.

¹⁴⁹ Urip Santoso, *Op.Cit.*, ... *Perumahan*, hlm. 237.

¹⁵⁰ *Ibid.*, hlm. 238.

peralihan hak milik atas satuan rumah susun melalui proses jual beli kepada pembeli.

Pada dasarnya pembelian hak milik atas satuan rumah susun dengan dasar PPJB ini lahir dari kebiasaan masyarakat. PPJB lahir tidak lain karena aturan mengenai rumah susun hanya membolehkan pelaksanaan jual beli hak milik atas satuan rumah susun pada saat rumah susun selesai dibangun. Berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut sebagai UU No. 16 Tahun 1985), bahwa: “Satuan rumah susun yang telah selesai dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat Izin kelayakan untuk dihuni dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan.”

Dengan demikian, pembelian satuan rumah susun baru dapat dilakukan pada saat rumah susun selesai dibangun. Namun, dalam praktiknya developer maupun masyarakat sering melaksanakan jual beli hak milik atas satuan rumah susun ini pada saat rumah susun belum selesai dibangun, yaitu dengan dasar hubungan hukum berupa PPJB.

Dalam perkembangan selanjutnya, dengan semakin banyaknya praktik jual beli hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan PPJB ini, Pemerintah melalui Menteri Negara Perumahan Rakyat mengeluarkan suatu keputusan yang dapat digunakan sebagai pedoman dalam pelaksanaan proses jual beli berdasarkan PPJB. Keputusan tersebut adalah Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 9/KPTS/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

Dengan pedoman tersebut, diharapkan dapat memberikan acuan bagi masyarakat dalam menyusun PPJB, sekaligus sebagai suatu upaya untuk mengamankan kepentingan penjual dan pembeli dalam melaksanakan jual beli berdasarkan PPJB ini.

Pelaksanaan jual beli hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan PPJB ini baru mendapatkan legalitasnya melalui undang-undang pada tanggal 12 Januari 2011 melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut UU No. 1 Tahun 2011). Berdasarkan ketentuan Pasal 42 UU No. 1 Tahun 2011 bahwa:

- (1) Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. status pemilikan tanah;
 - b. hal yang diperjanjikan;
 - c. kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
 - d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
 - e. keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sistem perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Menteri.

Selanjutnya, pada tanggal 10 November 2011, diundangkanlah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut sebagai UU No. 20 Tahun 2011), yang sekaligus mencabut dan menyatakan tidak berlaku UU No. 16 Tahun 1985. Berdasarkan ketentuan Pasal 42 UU No. 20 Tahun 2011, bahwa:

- (1) Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.

- (2) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki:
 - a. kepastian peruntukan ruang;
 - b. kepastian hak atas tanah;
 - c. kepastian status penguasaan rumah susun;
 - d. perizinan pembangunan rumah susun; dan
 - e. jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.
- (3) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak.

Selanjutnya Pasal 43 UU No. 20 Tahun 2011 mengatur bahwa:

- (1) Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris.
- (2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. status kepemilikan tanah;
 - b. kepemilikan IMB;
 - c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
 - e. hal yang diperjanjikan.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan diatas, maka dapat diketahui bahwa dasar hukum PPJB adalah UU No. 1 Tahun 2011, UU No. 20 Tahun 2011, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 09/KPTS/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah (sebagai aturan *lex specialis* mengenai PPJB).

Di samping itu, PPJB sebagai suatu perjanjian yang lahir berdasarkan kesepakatan para pihak yang membuatnya, maka untuk melakukan analisis mengenai PPJB ini juga dapat dilakukan dengan berdasarkan pada ketentuan mengenai perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata) sebagai *lex generalis*.

1. Pengertian PPJB

Pengertian PPJB dapat ditemukan dalam UU No. 1 Tahun 2011, yaitu dalam penjelasan Pasal 42 ayat (1) UU No. 1 Tahun 2011, bahwa yang dimaksud dengan Perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli itu adalah kesepakatan melakukan jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dengan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat yang berwenang.

Pengertian tersebut hanya terbatas pada PPJB yang dilaksanakan untuk jual beli rumah (satuan rumah susun) yang belum selesai dibangun saja. Hal ini karena UU No. 1 Tahun 2011 maupun UU No. 20 Tahun 2011 menyatakan bahwa jual beli rumah atau satuan rumah susun yang belum selesai dibangun dapat dilakukan dengan berdasarkan pada PPJB. Namun, menurut Urip Santoso, terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi perlunya dibuat PPJB antara pengembang dengan pembeli, diantaranya seperti rumah belum selesai dibangun, harga jual beli rumah susun belum dibayar lunas oleh pembeli, pensertifikatan hak atas tanah yang masih dalam proses penyelesaian di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, belum dilunasinya pajak penghasilan, belum dilunasinya Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB), dan lain-lain proses yang diwajibkan sebagai dasar peralihan hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.¹⁵¹

Sejalan dengan faktor-faktor pembuatan PPJB tersebut, R. Subekti mendefinisikan PPJB dalam pengertian yang lebih umum, yaitu PPJB adalah perjanjian antara penjual dan pembeli sebelum dilaksanakan jual beli dikarenakan

¹⁵¹ *Ibid.*, hlm. 240-241.

adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.¹⁵²

Menurut Herlien Budiono, PPJB (perjanjian obligatoir) merupakan salah satu bentuk dari perjanjian bantuan yang berfungsi untuk mempersiapkan para pihak pada perjanjian utama, yaitu perjanjian jual beli sebagai tujuan akhirnya.¹⁵³ Artinya, PPJB itu sendiri merupakan suatu perjanjian yang berbeda atau terpisah dengan perjanjian pokoknya.

2. Faktor-faktor yang mempengaruhi pembuatan PPJB

Menurut Herlien Budiono, Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat jika ada alasan pembenar untuk dibuatkan perjanjian pendahuluan untuk nantinya setelah semua persyaratan dipenuhi ke perjanjian pokoknya. Persyaratan yang dimaksud diantaranya karena harga jual belinya belum lunas atau karena sertifikat atas nama penjual belum selesai tertulis atas namanya sehingga untuk kedua alasan tersebut jual beli tidak dapat dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Mungkin pula karena letak tanahnya berada di wilayah lain, sedangkan pihak calon penjual tidak dapat/berhalangan untuk ke tempat wilayah di mana tanah hak tersebut berada. Apabila tidak ada alasan-alasan tertentu sebagai dasar pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, maka hal itu hanya akan menambah beban biaya pembuatan akta perjanjian pendahuluan dan pajak-pajak yang berkaitan dengan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli.¹⁵⁴

¹⁵² *Ibid.*, hlm. 239.

¹⁵³ Herlien Budiono, *Loc. Cit.*

¹⁵⁴ *Ibid.*, hlm. 103.

Menurut Urip Santoso, faktor penyebab dibuatnya perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli, yaitu:

- a. Harga jual beli rumah beserta hak atas tanahnya belum dibayar lunas oleh pembeli rumah;
- b. Penswertifikatan hak atas tanah yang masih dalam proses penyelesaian di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;
- c. Hak atas tanah yang masih diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH);
- d. Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang masih dalam proses penyelesaian;
- e. Permohonan pembaruan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang masih dalam proses penyelesaian;
- f. Permohonan peningkatan Hak Guna Bangunan untuk rumah tempat tinggal atau hunian menjadi Hak Milik yang dalam proses penyelesaian;
- g. Permohonan perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan yang masih dalam proses penyelesaiannya;
- h. Pajak Penghasilan (PPh) yang belum dilunasi oleh wajib pajak;
- i. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) belum dilunasi oleh wajib bea;
- j. Jual beli tanah warisan yang belum ada surat keterangan ahli warisnya;
- k. Jual beli tanah harta bersama yang belum dilengkapi surat nikahnya; dan
- l. Jual beli tanah yang kartu identitas penjualnya sudah tidak berlaku atau masih dalam proses penyelesaian.

Pembuatan perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan dalam jual beli hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun juga dapat terjadi dalam hal sertifikat objek jual beli masih menjadi jaminan utang, dimana sertifikat objek jual beli ditahan oleh pihak bank. Berdasarkan Pasal 39 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 2004), bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan menolak permohonan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) apabila mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepada PPAT tidak diserahkan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau

sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Apabila telah mendapatkan izin dari pemegang jaminan, maka pengembang dapat melakukan jual beli tanah atau satuan rumah susun dengan berdasarkan kepada perjanjian pengikatan jual beli.

3. PPJB sebagai perjanjian pendahuluan (*voor overeenkomst*)

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) merupakan suatu kesepakatan antara calon penjual dengan calon pembeli untuk melakukan jual beli (sebagai perjanjian pokok) pada waktu yang telah ditentukan. PPJB hak milik atas satuan rumah susun dilakukan sebelum terjadinya proses jual beli (AJB).

Sebagai suatu perjanjian, maka untuk melakukan analisis terhadap PPJB ini dapat dengan mendasarkan kepada ketentuan mengenai hukum perjanjian dalam Buku III KUH Perdata. Sebagaimana sifat dari ketentuan Buku III KUH Perdata adalah sebagai ketentuan pelengkap (*aanvullend recht*), artinya sepanjang tidak ditentukan oleh para pihak dalam perjanjian dan sepanjang aturan hukum yang mengikat (seperti UU No. 1 Tahun 2011 dan UU No. 20 Tahun 2011) tidak atau belum mengatur, maka KUH Perdata dapat menjadi aturan yang melengkapi kekosongan hukum tersebut.

PPJB ditujukan sebagai suatu perjanjian yang mengikat para pihak, dimana hak dan kewajiban yang terdapat didalamnya berfungsi untuk memberikan keamanan atas kepentingan dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam melaksanakan jual beli berdasarkan PPJB ini. Agar tujuan dari PPJB tersebut dapat tercapai, maka para pihak harus senantiasa mentaati dan melaksanakan perjanjian tersebut sesuai dengan apa yang telah disepakati sebelumnya.

Suatu perjanjian akan mempunyai daya kekuatan mengikat terhadap para pihak apabila pembuatan perjanjian tersebut sesuai dan memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu perjanjian didasarkan pada kesepakatan para pihak, para pihak yang bersepakat cakap menurut hukum, adanya hal tertentu, dan causa atau sebab yang halal.

Berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, bahwa: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Ketentuan tersebut merupakan salah satu asas penting hukum perjanjian, yaitu asas *pacta sunt servanda*. Perjanjian tersebut akan mengikat para pihak apabila dibuat secara sah. Secara sah disini merujuk kepada syarat sahnya perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Menurut Salim H.S. ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:¹⁵⁵

- a. membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b. mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- c. menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
- d. menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Pasal tersebut merupakan pengakuan dari KUH Perdata bahwa KUH Perdata menganut asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan berkontrak yang dianut hukum Indonesia tidak lepas kaitannya dengan sistem terbuka yang dianut Buku III KUH Perdata, yaitu merupakan hukum pelengkap yang boleh dikesampingkan oleh para pihak yang membuat kontrak. Dengan asas kebebasan

¹⁵⁵ Salim H.S., *Bayi Tabung: Tinjauan Aspek Hukum*, Dikutip dari Salim H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat Di Indonesia*, Ctk. Keempat, Buku Kesatu, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 7.

berkontrak ini, orang dapat menciptakan jenis kontrak baru yang sebelumnya tidak dikenal di dalam perjanjian bernama dan isinya menyimpang dari kontrak bernama yang diatur oleh Buku III KUH Perdata.¹⁵⁶

Lahirnya PPJB tidak lain didasarkan pada asas kebebasan berkontrak, karena PPJB merupakan suatu perjanjian yang tidak dikenal dalam Buku III KUH Perdata, yang lahirnya didasarkan pada kesepakatan para pihak. Calon penjual dan calon pembeli, sepakat untuk membuat suatu perjanjian yang ditujukan untuk mengikat para pihak bahwa calon penjual akan menjual (menyerahkan hak milik atas satuan rumah susun) kepada calon pembeli, dan calon pembeli akan membeli hak milik atas satuan rumah susun milik penjual pada suatu saat yang telah ditentukan dalam perjanjian. Pada dasarnya PPJB dibuat, karena terdapat beberapa persyaratan (baik persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang maupun persyaratan yang ditentukan oleh pihak calon penjual) yang belum dipenuhi oleh para pihak. Dengan begitu dibuatlah PPJB, yang ditujukan untuk mengamankan kepentingan para pihak yang membuatnya.

Pengaturan mengenai PPJB dapat ditemukan dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun; Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 09/KPTS/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah; UU No. 1 Tahun 2011; dan UU No. 20 Tahun 2011.

Namun demikian, dari beberapa peraturan diatas, tidak diatur secara detail mengenai PPJB ini. Oleh karena itu, dengan berdasarkan pada sifat Buku III KUH

¹⁵⁶ J. Satrio, *Op.Cit.*, ...*Pada Umumnya*, hlm. 36.

Perdata sebagai hukum pelengkap dan berdasarkan pada Pasal 1319 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa: “Semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu.” Maka KUH Perdata juga dapat dijadikan acuan bagi kita untuk melakukan analisis terhadap PPJB.

PPJB berkaitan erat dengan perjanjian jual beli yang diatur dalam ketentuan Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUH Perdata. Oleh karenanya, untuk menganalisis mengenai sistem jual beli berdasarkan PPJB ini dapatlah mengacu kepada ketentuan Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUH Perdata.

Perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata, bahwa: “Jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Berdasarkan pengertian tersebut, maka dapat diketahui bahwa unsur esensial dari perjanjian jual beli adalah harga dan barang. Kesepakatan para pihak adalah adanya kewajiban penyerahan barang (oleh penjual) dan pembayaran harga (oleh pembeli). Penyerahan dilakukan secara nyata dan secara yuridis.

Pembentukan perjanjian jual beli didasarkan pada kata sepakat. Jual beli dianggap telah terjadi sejak saat para pihak mencapai kata sepakat (konsensus). Menurut Subekti, dalam perjanjian jual beli berlaku asas konsensualisme. Dengan asas ini, jual beli telah lahir sejak tercapainya kata sepakat mengenai harga dan

barang.¹⁵⁷ Dasar bahwa perjanjian jual beli menganut asas konsensualisme dapat dilihat dalam Pasal 1458 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa: “Jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.”

Karakteristik lain dari perjanjian jual beli adalah bahwa perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat obligatoir, yaitu suatu kontrak atau perjanjian dimana para pihak yang bersepakat mengikatkan dirinya bahwa salah satu pihak melakukan penyerahan benda kepada pihak lainnya.¹⁵⁸

Dengan demikian, perjanjian jual beli menurut sistem KUH Perdata memiliki karakter konsensual-obligatoir, yaitu perjanjian jual beli dianggap telah lahir sejak para pihak mencapai kata sepakat (Pasal 1458 KUH Perdata), namun perjanjian jual beli itu baru melahirkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak. Meskipun perjanjian jual beli telah lahir, namun hak milik atas barang belumlah beralih dari penjual kepada pembeli. Peralihan hak milik atas barang baru terjadi setelah dilakukan penyerahan (*levering*). Penyerahan dilakukan baik secara nyata maupun yuridis.

PPJB merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, karena pembentukan PPJB didasarkan pada konsensus (kata sepakat) para pihak. Dengan demikian, PPJB dianggap telah lahir sejak para pihak mencapai kata sepakat mengenai barang dan harga, meskipun barang belum diserahkan dan harga belum dibayar.

¹⁵⁷ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, dikutip dari Ridwan Khairandy, *Op.Cit., ...Jual Beli*, hlm. 28.

¹⁵⁸ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, Ctk. Kedua, Bag. Pertama, FH UII Press, Yogyakarta, 2014, hlm. 80.

PPJB dapat digolongkan sebagai perjanjian obligatoir, karena dalam PPJB terdapat kewajiban calon penjual untuk melakukan penyerahan hak milik atas satuan rumah susun dengan cara membuat AJB dihadapan PPAT yang berwenang. Dengan demikian, PPJB saja baru melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Dengan PPJB belum terjadi peralihan hak milik atas barang dari calon penjual kepada calon pembeli. Peralihan hak milik baru terjadi setelah dilakukan penyerahan atau peralihan atas barang. Dalam hal ini, pengalihan hak milik atas satuan rumah susun melalui proses jual beli dilakukan dengan cara membuat dan menandatangani AJB dihadapan PPAT yang berwenang.

4. Perjanjian pengikatan jual beli berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun

a. Latar belakang lahirnya

Pengaturan mengenai pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun ini dilatar belakangi oleh semakin meningkatnya praktik jual beli satuan rumah susun yang belum selesai dibangun dengan berdasarkan pada perjanjian pengikatan jual beli. Hal ini tidak lain karena adanya ketentuan Pasal 18 ayat (1) UU No. 16 Tahun 1985 (undang-undang rumah susun yang lama), dimana satuan rumah susun baru boleh mulai dijual untuk dihuni, setelah mendapat izin layak huni. Sedangkan untuk pelaksanaan jual belinya dihadapan PPAT, terlebih dahulu harus memenuhi persyaratan adanya akta pemisahan atas satuan-satuan rumah susun untuk pembuatan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

Untuk mengamankan kepentingan perusahaan pembangunan perumahan (*developer/pengembang*) dan calon pembeli, maka perlu dibuatkan pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun dari kemungkinan terjadinya ingkar janji dari para pihak yang terkait, maka dikeluarkanlah Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, pada tanggal 17 November 1994.

Setiap adanya perikatan jual beli satuan rumah susun wajib mengikuti pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun ini. Pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan keputusan menteri perumahan ini dilakukan oleh Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional, melalui Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah.

Dalam keputusan tersebut, dinyatakan bahwa sebelum penandatanganan Akta Jual Beli, hak pembeli atas satuan rumah susun tersebut belum dapat dijadikan jaminan utang kepada bank yang memberi kredit. Pemindahan hak atau jual beli satuan rumah susun dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Setelah hak kepemilikan beralih kepada para pembeli satuan rumah susun, maka setiap pemilik satuan rumah susun berhak mendapatkan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

b. Aspek-aspek hukum dalam perikatan jual beli satuan rumah susun

Berdasarkan keputusan tersebut, maka sedikit menyimpangi ketentuan Pasal 18 ayat (1) UU No. 16 Tahun 1985 diatas, Satuan rumah susun yang masih

dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem pemesanan dengan cara jual-beli pendahuluan melalui perikatan jual beli satuan rumah susun. Pada hari pemesanan yang berminat memesan dapat menerima dan menandatangani surat pesanan yang disiapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman yang berisi sekurang-kurangnya hal-hal sebagai berikut:

- 1) nama dan/atau nomor bangunan dan satuan rumah susun yang dipesan;
- 2) nomor lantai dan tipe satuan rumah susun;
- 3) luas satuan rumah susun;
- 4) harga jual satuan rumah susun;
- 5) ketentuan pembayaran uang muka;
- 6) spesifikasi bangunan;
- 7) tanggal selesainya pembangunan rumah susun;
- 8) ketentuan mengenai pernyataan dan persetujuan untuk menerima persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan serta menandatangani dokumen-dokumen yang dipersiapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman.

Surat pesanan tersebut, haruslah dilampiri dengan gambar yang menunjukkan letak pasti satuan rumah susun yang dipesan disertai ketentuan tentang tahapan pembayaran. Dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender setelah menandatangani surat pemesanan, pemesan dan perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman harus menandatangani akta perikatan jual beli dan selanjutnya kedua belah pihak harus memenuhi kewajibannya sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian perikatan jual beli hak milik atas satuan rumah susun.

Apabila pemesan lalai menandatangani perjanjian pengikatan jual beli dalam jangka waktu tersebut, maka perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman dapat tidak mengembalikan uang pesanan. Namun apabila pihak perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman yang lalai, maka pemesan dengan memperlihatkan surat penolakan dari Bank bahwa permohonan KPR tidak disetujui atau hal-hal lain yang dapat disetujui bersama antara perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman serta calon pembeli dan uang pesanan akan dikembalikan 100%.

Perjanjian pengikatan jual beli, antara lain memuat hal-hal sebagai berikut:

1) Objek yang akan diperjual belikan.

Obyek yang akan diperjual belikan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman kepada pembeli adalah hak milik atas satuan rumah susun, yang meliputi pula bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama berikut fasilitasnya di lingkungan rumah susun tersebut sesuai dengan nilai perbandingan proportional dari satuan rumah susun yang bersangkutan. Rumah susun yang akan dijual wajib memiliki izin-izin yang diperiukan seperti izin lokasi, bukti penguasaan dan pembayaran tanah, dan izin mendirikan bangunan.

2) Pengelolaan dan pemeliharaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama merupakan kewajiban seluruh penghuni

Calon pembeli satuan rumah susun harus bersedia menjadi anggota perhimpunan penghuni yang akan dibentuk dan didirikan dengan bantuan perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman guna mengelola dan memelihara bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta fasilitasnya dengan memungut uang pangkal dan iuran yang besarnya akan ditetapkan bersama dikemudian hari secara

musyawarah. Untuk tahun pertama (terhitung sejak tanggal penyerahan) uang pangkal dan iuran tersebut belum perlu dibayar.

- 3) Kewajiban pengusaha pembangunan perumahan dan permukiman
 - a) sebelum melakukan pemasaran perdana perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman wajib melaporkan kepada Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II dengan tembusan kepada Menteri Negara Perumahan Rakyat.

Laporan tersebut harus dilampiri dengan antara lain :

- i. salinan surat persetujuan izin prinsip;
- ii. salinan surat keputusan pemberian izin lokasi;
- iii. bukti pengadaan dan pelunasan tanah;
- iv. salinan surat izin mendirikan bangunan;
- v. gambar denah pertelaan yang telah mendapat pengesahan dari Pemerintah Daerah setempat;

Kalau dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal yang tercantum dalam tanda terima laporan tersebut belum mendapat jawaban dari Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II yang bersangkutan, maka penawaran perdana tersebut dapat dilaksanakan.

- b) menyediakan dokumen pembangunan perumahan antara lain :
 - i. sertifikat hak atas tanah;
 - ii. rencana tapak;
 - iii. gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batas secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun;
 - iv. gambar rencana struktur beserta, perhitungannya;
 - v. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;

- vi. gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya.
- c) menyelesaikan bangunan sesuai dengan standar yang telah diperjanjikan;
- d) memperbaiki kerusakan yang terjadi dalam jangka waktu 100 (seratus) hari setelah tanggal ditanda tangani berita acara penyerahan satuan rumah susun, dari pengusaha kepada pemesan dengan ketentuan :
 - i. tanggung jawab pengusaha tersebut dibatasi oleh desain dan spesifikasi satuan rumah susun;
 - ii. kerusakan-kerusakan yang terjadi bukan disebabkan kesalahan pembeli.
- e) bertanggung jawab terhadap adanya cacat tersembunyi yang baru dapat diketahui di kemudian hari;
- f) menjadi pengelola sementara rumah susun sebelum terbentuk perhimpunan penghuni dan membantu menunjuk pengelola setelah perhimpunan penghuni terbentuk;
- g) mengasuransikan pekerjaan pembangunan tersebut selama berlangsungnya pembangunan;
- h) jika selama berlangsungnya pembangunan terjadi force majeure (keadaan kahar) yang diluar kemampuan para pihak, Pengusaha dan Pembeli akan mempertimbangkan penyelesaiannya sebaik-baiknya dengan dasar pertimbangan utama adalah dapat diselesaikannya pembangunan satuan rumah susun;
- i) menyiapkan akta jual beli satuan rumah susun kemudian bersama-sama dengan pembeli menandatangani akta jual belinya dihadapan Notaris/PPAT pada tanggal yang ditetapkan. Kemudian Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Permukiman dan/atau Notaris/PPAT yang ditunjuk akan mengurus agar pembeli memperoleh sertifikat hak milik atas

satuan rumah susun atas nama pembeli dan biayanya ditanggung oleh pembeli.

- j) menyerahkan satuan rumah susun termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial secara sempurna pada tanggal yang ditetapkan, dan jika pengusaha belum dapat menyelesaikan pada waktu tersebut diberi kesempatan menyelesaikan pembangunan tersebut dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender, dihitung sejak tanggal rencana penyerahan rumah susun tersebut. Apabila ternyata masih tidak terlaksana sama sekali, maka perikatan jual beli batal demi hukum, dan kebatalan ini tidak perlu dibuktikan atau dimintakan Keputusan Pengadilan atau Badan Arbitrase, kepada perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman diwajibkan mengembalikan pembayaran uang yang telah diterima dari pembeli ditambah dengan denda dan bunga setiap bulannya sesuai dengan suku bunga bank yang berlaku.

4) Kewajiban pemesan

- a) Menyatakan bahwa pemesan (calon pembeli) telah membaca, memahami dan menerima syarat-syarat dan ketentuan dari surat pesanan dan pengikatan jual beli serta akan tunduk kepada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan anggaran dasar Perhimpunan Penghuni, dan dokumen-dokumen lain terkait, serta bahwa ketentuan dari perjanjian-perjanjian dan dokumen-dokumen tersebut mengikat pembeli;
- b) setiap pemesan setelah menjadi pembeli satuan rumah susun wajib membayar biaya pengelolaan (management fee) dan biaya utilitas (utility charge) dan jika terlambat pembayarannya dikenakan denda yang besarnya disesuaikan dengan keputusan Perhimpunan Penghuni;
- c) Yang menjadi tanggung jawab pemesan meliputi :

- i. biaya pembayaran akta-akta yang diperlukan
 - ii. biaya jasa PPAT untuk pembuatan akta jual beli satuan rumah susun;
 - iii. biaya untuk memperoleh Hak Milik atas satuan rumah susun, biaya pendaftaran jual-beli atas satuan rumah susun (biaya pengalihan hak milik atas nama) di Kantor Badan Pertanahan setempat;
- d) Setelah akta jual-beli ditanda tangani tetapi sebelum sertifikat hak milik satuan rumah susun diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan setempat :
- i. jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak ketiga dikenakan biaya administrasi yang ditetapkan oleh perusahaan pembangun dan perumahan dan permukiman, yang besarnya tidak lebih dari 1 % dari harga jual.
 - ii. jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak anggota keluarga karena sebab apapun juga termasuk karena pewarisan menurut hukum dikenakan biaya administrasi untuk Notaris/PPAT yang besarnya sesuai dengan ketentuannya.
- e) Sebelum lunasnya pembayaran atas harga jual satuan rumah susun yang dibelinya, pemesan tidak dapat mengalihkan, atau menjadikan satuan rumah susun tersebut sebagai jaminan utang tanpa persetujuan tertulis dari perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman.

5) Penyelesaian perselisihan

Penyelesaian perselisihan yang terjadi sehubungan dengan perjanjian jual beli pendahuluan satuan rumah susun dilakukan melalui arbitrase yang ditetapkan sesuai dengan aturan-aturan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dengan biaya ditanggung renteng oleh para pihak.

5. Bentuk-bentuk perjanjian pengikatan jual beli

Perjanjian pengikatan jual beli sebagai suatu perjanjian, yaitu setelah adanya kesepakatan diantara para pihak, maka kesepakatan tersebut dituangkan dalam pernyataan kehendak. Guna kepentingan pembuktian, berdasarkan Pasal 1866 KUH Perdata bahwa alat-alat yang dapat digunakan untuk kebutuhan pembuktian yaitu dapat berupa bukti tertulis, bukti saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Selanjutnya, berdasarkan Pasal 1867 KUH Perdata, menyatakan bahwa “pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan”. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka pernyataan kehendak para pihak dapat dituangkan kedalam suatu akta, baik akta yang dibuat secara dibawah tangan, maupun akta yang dibuat secara notariil (akta otentik).

a. Perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan

Pengertian Akta Bawah Tangan berdasarkan Pasal 1874 KUH Perdata yaitu sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditanda tangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga, dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum. Berdasarkan ketentuan Pasal 1866 KUH Perdata diatas, maka dapat diketahui bahwa perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan dapat dijadikan alat bukti. Perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan yang dibuat secara sah berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, akan mengikat para pihak (*pacta sunt servanda*).

Berdasarkan ketentuan Pasal 1875 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa:

“Suatu tulisan dibawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik, dan demikian pula berlakulah ketentuan Pasal 1871 untuk tulisan itu”.

Dengan demikian, suatu perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat secara dibawah tangan dan memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian, akan mengikat para pihak yang membuanya dan dapat dijadikan sebagai alat bukti berdasarkan ketentuan Pasal 1866 KUH Perdata sebagai bukti tertulis, dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna selama para pihak mengakui secara tegas kebenaran dari akta tersebut dan sekedar apa yang dituturkan oleh para pihak berhubungan langsung dengan pokok isi akta. Namun demikian, kekuatan pembuktian perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan, memberikan kedudukan yang sangat lemah bagi para pihak yang membuatnya, karena apabila pihak lainnya dalam perjanjian tersebut tidak mengakui kebenaran akta tersebut, maka akta secara dibawah tangan itu harus diperiksa di muka pengadilan mengenai kebenarannya (diragukan kebenarannya). Hal tersebut dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1877 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa:

“Jika seorang memungkiri tulisan atau tandatangannya, ataupun jika para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak daripadanya menerangkan tidak mengakuinya, maka hakim harus memerintahkan supaya kebenaran dari tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa di muka pengadilan”.

b. Perjanjian pengikatan jual beli otentik

Pengertian Akta Otentik berdasarkan Pasal 1868 KUHPdt, bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat.

Karena dibuat oleh seorang pejabat umum, maka perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa: “Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya”.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Posisi Kasus

1. Para pihak

Kasus yang di deskripsikan disini bersumber dari Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 06/Plw/Pailit/2015/PN.Niaga.Sby. *juncto* Nomor 20/Pailit/2011/PN.Niaga.Sby., dimana Pengadilan Negeri Surabaya telah memeriksa dan mengadili perkara perlawanan pada tingkat pertama dengan pihak-pihak yang antara lain sebagai berikut:

Erna Wahyuningsih, S.H., M.H., seorang advokat yang berkantor di Krian Indah Regency Blok A II No. 10 Krian-Sidoarjo, yang dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama:

1. Asrida Anwar, beralamat di Jl. Kenanga No. 10 Bintaro-Jakarta;
2. Ir. Andry Halim, beralamat di Jl. Green Garden Blok 1. 8-6 Kedoya Utara, Kebun Jeruk- Jakarta;
3. Agustina Esther, beralamat di Jl. Perum Daan Mogot Baru Jl. Kintamani Timur Blok LC No. 31 Jakarta Barat.

Yang dalam hal ini memilih domisili hukum dikantor kuasanya seperti tersebut diatas, sebagaimana ternyata dalam surat kuasa khusus terlampir, selanjutnya disebut sebagai: **Para Pelawan**

MELAWAN

Heri Subagyo, S.H. dan Drs. Joko Prabowo, S.H., M.H., Kurator PT. Dwimas Andalan Bali yang diangkat berdasarkan Putusan Pailit Pengadilan Niaga Surabaya Nomor: 20/Pailit/2011/PN.Niaga.Sby. tanggal 11 Agustus 2011, beralamat di The

Belieza Permata Hijau GP Office Tower 17 floor 6 Jl. Letjen Soepono No. 34
Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Terlawan**

4. Posisi kasus

Menimbang bahwa Para Pelawan dengan gugatan perlawanan tanggal 3 Juni 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 4 Juli 2015 di bawah Register Nomor: 06/Plw/Pailit/2015/PN.Niaga.Sby. juncto Nomor: 20/Pailit/2011/PN.Niaga.Sby., telah mengajukan gugatan perlawanan sebagai berikut:

- a. Bahwa Kurator telah semena-mena dan keliru memasukkan unit-unit satuan rumah susun milik Para Pelawan yang telah diserahkan debitor pailit (PT. Dwimas Andalan Bali/PT. DAB) kepada Para Pelawan dan telah dikuasai oleh Para Pelawan lebih dari 1 (satu) tahun sebelum adanya putusan pailit;
- b. Bahwa alasan yuridis yang dipakai oleh Para Pelawan adalah bersumber pada Pasal 3 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004 tentang K-PKPU yang menyebutkan bahwa:

“Putusan atas permohonan pailit dan hal-hal lain yang berkaitan dan/atau diatur dalam Undang-Undang ini, diputuskan oleh Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan Debitor”

Penjelasan Pasal 3 ayat (1), menyatakan bahwa:

“Yang dimaksud dengan “hal-hal lain”, adalah antara lain, *actio paulina*, perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan, atau perkara dimana Debitor, Kreditor, Kurator, atau pengurus menjadi salah satu pihak dalam perkara yang berkaitan dengan harta pailit termasuk gugatan Kurator terhadap Direksi yang menyebabkan perseroan dinyatakan pailit karena kelalaiannya atau kesalahannya. Hukum acara yang berlaku dalam mengadili perkara yang termasuk “hal-hal lain” adalah sama dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku bagi perkara permohonan pernyataan pailit termasuk mengenai pembatasan jangka waktu penyelesaiannya”.

- c. Bahwa Para Pelawan telah mengajukan gugatan perlawanan terhadap sita yang dilakukan oleh Kurator (Terlawan) terhadap obyek milik para pelawan berupa:
- 1) SHM 574 Third Floor Type Studio Building Tulip Suite Nomor Unit 522 B;
 - 2) SHM 735 Third Floor Type Studio Building Hibiscus Suite Nomor Unit 503;
 - 3) SHM 762 Fifth Floor Type Studio Building Hibiscus Suite Nomor Unit 618.
- d. Bahwa Para Pelawan telah membeli dan membayar lunas unit-unit satuan rumah susun tersebut kepada PT. Dwimas Andalan Bali (PT. DAB) selaku debitor pailit dan telah pula dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Para Pelawan dengan PT. DAB sejak tahun 2008.
- e. Bahwa setelah dilakukan pembayaran lunas dan PPJB sebagaimana Para Pelawan uraikan diatas, PT. DAB telah menyerahkan unit-unit rumah susun tersebut kepada Para Pelawan yang telah dilakukan oleh PT. DAB sejak tahun 2008, jauh sebelum putusan pernyataan pailit PT. DAB;
- f. Bahwa pada saat dilakukan penyerahan satuan rumah susun dari PT. DAB kepada Para Pelawan memang belum bisa dilakukan Jual Beli (pembuatan AJB) secara Notariil untuk mengurus Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM-sarusun), karena pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Denpasar yang ternyata telah terjadi kelangkaan form sehingga harus antri antara kurun waktu tahun 2009 sampai pada saat PT. DAB dinyatakan pailit;
- g. Bahwa Para Pelawan adalah pembeli yang beriktikad baik yang harus dilindungi oleh undang-undang, yang ditunjukkan bahwa telah melakukan pelunasan pembayaran berdasarkan PPJB;
- h. Bahwa PPJB antara PT. DAB dengan Para Pelawan serta penyerahan satua rumah susun kepada Para Pelawan telah dilakukan sejak tahun 2008, yaitu lebih dari 1 (satu) tahun sebelum adanya pernyataan pailit PT. DAB, sehingga tidak dapat serta merta dihentikan oleh Terlawan (Kurator)

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 jo. Pasal 42 UU No. 37 Tahun 2004;

- i. Bahwa sebelum adanya putusan pailit, Para Pelawan tinggal menunggu antrian proses AJB dan balik nama yang sedang dilakukan oleh PT. DAB;
- j. Bahwa demi keadilan dan kebenaran sudah layak dan sepantasnya apabila perjanjian jual beli/PPJB antara Para Pelawan dengan PT. DAB yang sudah sampai pada proses antrian AJB dan balik nama tersebut dilanjutkan dan selanjutnya satuan rumah susun milik Para Pelawan tersebut dicoret dari Daftar Harta Pailit.

Dalam Eksepsi

- a. Bahwa Kurator bertindak sesuai dengan ketentuan UU No. 37 Tahun 2004, dan tidak ada tindakan yang semena-mena;
- b. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 27 UU No. 37 Tahun 2004, bahwa selama berlangsungnya kepailitan tuntutan untuk memperoleh pemenuhan perikatan dari harta pailit yang ditujukan kepada Debitor Pailit, hanya dapat diajukan dengan mendaftarkannya untuk dicocokkan;
- c. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 21 UU No. 37 Tahun 2004, bahwa kepailitan meliputi seluruh kekayaan Debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan tersebut berlangsung;
- d. Bahwa kedudukan hukum Para Pelawan belum dapat dikualifikasikan “sebagai pemilik kondotel/unit-unit rumah susun), karena mereka baru melakukan Pengikatan Jual Beli, jadi secara hukum baru sebagai “calon pemilik kondotel”, meskipun sudah ada pembayaran secara lunas;
- e. Bahwa transaksi Pengikatan Jual Beli kondotel tersebut adalah bermaksud untuk mengalihkan hak atas tanah, dan berdasarkan Pasal 34 UU No. 37 Tahun 2004, transaksi hukum yang pernah dilakukan sebelum kepailitan terjadi yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, maka tidak bisa dilaksanakan setelah pernyataan pailit diucapkan;
- f. Bahwa kedudukan hukum barang yang disengketakan, yaitu:

- 1) SHM-ASRS: 574 Third Floor, Type Studio Tulip Suite No. 522-B;
- 2) SHM-ASRS: 735 Third Floor, Type Studio Hibiscus Suite No.503;
- 3) SHM-ASRS: 762 Fifth Floor, Type Studio Hibiscus No. 618.

Semuanya masih atas nama PT. Dwimas Andalan Bali, dan tidak ada satupun yang atas nama Para Pelawan;

- g. Bahwa seluruh sertifikat tersebut, semuanya masih ada dan tersimpan di Kantor Bank BNI 46 Denpasar Bali, sebagai jaminan utang dari Debitor Pailit (PT. DAB), yang sampai saat dijatuhka putusan pailit masih berstatus sebagai barang jaminan;
- h. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 21 UU No. 37 Tahun 2004, Kurator memasukkan barang-barang tersebut sebagai bagian dari harta pailit karena secara hukum sertifikatnya masih atas nama PT. DAB;
- i. Bahwa Para Pelawan salah bertindak secara hukum, karena akibat hukum kepailitan adalah seluruh proses dan keadaan yang menyertai kedudukan hukum debitor pailit, maka harus tunduk dan mengikuti seluruh ketentuan yang ada dalam UU No. 37 Tahun 2004 sebagai *lex specialis*;
- j. Bahwa berdasarkan Pasal 27 UU No. 37 Tahun 2004, maka seharusnya Para Pelawan jika merasa ada memiliki hak terhadap harta pailit, seharusnya mendaftarkan diri sebagai kreditor untuk dicocokkan;
- k. Bahwa tindakan Para Pelawan adalah bertentangan dan tidak sejalan dengan ketentuan Pasal 27 UU No. 37 Tahun 2004, sehingga gugatan perlawanan Para Pelawan harus dinyatakan tidak dapat diterima;
- l. Gugatan yang diajukan merupakan bentuk pengulangan gugatan, karena Para Pelawan sebelumnya sudah pernah mengajukan perlawanan kepada Kurator, berdasarkan Putusan No. 33/Plw-Pailit/2012/PN.Niaga.Sby., jo. No. 20/Pailit/2011/PN.Niaga.Sby., yang putusannya menyatakan gugatan perlawanan tidak dapat diterima;
- m. Bahwa sampai saat ini, dimana proses kepailitan sudah berjalan 5 (lima) tahun, para pelawan tidak pernah mengajukan diri sebagai kreditor untuk

dicocokkan tagihannya, maka penggunaan ketentuan Pasal 36 UU No. 37 Tahun 2004, menjadi tidak relevan dan harus diabaikan;

- n. Bahwa langkah yang tepat dilakukan oleh Para Pelawan sekarang ini adalah melaksanakan ketentuan Pasal 27 UU No. 37 Tahun 2004, yaitu mendaftarkan diri sebagai Kreditor Konkuren untuk dicocokkan tagihannya, dan jika Para pelawan tidak melaksanakan hal tersebut, jika barang yang dipersoalkan sudah selesai dijual dan hasilnya dibagikan, maka Para Pelawan akan menderita kerugian akibat ketidaktelitiannya dalam mengambil langkah hukum.

Pertimbangan Hukum Hakim

Pertimbangan terhadap dalil-dalil Para Pelawan:

- a. Menimbang, bahwa isi dan maksud gugatan perlawanan Para Pelawan adalah bahwa Kurator telah semena-mena dan keliru memasukkan unit-unit rumah susun milik Para Pelawan yang telah diserahkan debitor pailit kepada Para Pelawan dan telah dikuasai oleh Para Pelawan lebih dari satu tahun sebelum adanya putusan pailit;
- b. Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan apakah perlawanan terhadap obyek dalam harta pailit dapat diajukan perlawanan atau harus disatukan sebagai kreditor konkuren;
- c. Bahwa alasan yuridis yang dipakai oleh Para Pelawan adalah bersumber dari ketentuan Pasal 3 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004, dan setelah Majelis Hakim mempelajari dan memahami maksud ketentuan tersebut, serta dihubungkan dengan upaya hukum gugatan perlawanan yang diajukan oleh **Para Pelawan selaku Pihak Ketiga** adalah sejalan dengan maksud penjelasan Pasal 3 ayat (1), oleh karenanya secara formal gugatan perlawanan Para Pelawan beralasan menurut hukum;
- d. Menimbang, bahwa dari pembuktian yang diajukan oleh Para Pelawan, ternyata pembayaran atas ketiga obyek sengketa perkara *a quo* telah lunas terbayar sejak tahun 2008 dan telah diserahkan kepada Para Pelawan sebagai pembeli dan pemilik atas ketiga obyek sengketa dimaksud;

- e. Menimbang bahwa dari keterangan saksi yang diajukan Para Pelawan, telah menerangkan bahwa Para pelawan telah membayar lunas obyek sengketa dan telah diserahkan pengembang kepada Para Pelawan dan Para Pelawan telah menguasainya sejak tahun 2008, sedangkan proses pembuatan AJB belum dilakukan karena kelalaian pihak pengembang sendiri yang tidak serius mengurus AJB tersebut;
- f. Menimbang, bahwa dari keterangan saksi, diketahui bahwa keterlambatan proses AJB atas pembuatan SHM-sarusun disebabkan karena masalah teknis diluar tanggung jawab Para Pelawan karena panjangnya antrean proses dimaksud;
- g. Menimbang, berdasarkan keterangan ahli, bahwa obyek sengketa merupakan milik Para Pelawan sebelum PT. DAB dinyatakan pailit sehingga obyek sengketa tersebut bukan merupakan harta pailit dan tidak boleh dimasukkan sebagai harta pailit, karena meskipun AJB dan SHM-sarusun belum dibuat, tidak berarti Para Pelawan bukan pemiliknya, karena hal itu merupakan proses administrasi belaka sebab secara yuridis ketiga obyek sengketa telah menjadi milik Para Pelawan sebagai pembeli yang telah membayar lunas sesuai ketentuan undang-undang yang berlaku;

Pertimbangan terhadap dalil-dalil dan pembuktian Terlawan (Kurator)

- a. Menimbang, bahwa terhadap bukti Putusan No. 33/Plw-Pailit/2012/PN.Niaga.Sby jo. No. 20/Pailit/2011/PN.Niaga.Sby., ternyata tidak bersifat contitutief maupun declaratoir yang menimbulkan suatu keadaan baru tetapi amar putusannya berkaitan dengan formil sehingga dimungkinkan adanya upaya hukum lain sesuai ketentuan yang berlaku;
- b. Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang telah diajukan Terlawan, tidak ada satupun bukti yang dapat dijadikan pedoman dan dapat dijadikan bukti yang bersifat *tegen bewijs* bahwa Para Pelawan bukanlah sebagai pembeli atas ketiga obyek sengketa dalam perkara *a quo* dan belum membayar lunas ketiga obyek tersebut;
- c. Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata, maka barang yang dijual tersebut telah menjadi milik pembeli;

- d. Bahwa, oleh karena harga barang telah disepakati dan pembayaran telah dilakukan secara lunas oleh Para Pelawan, maka menurut Majelis Hakim, ketiga obyek sengketa bukan lagi milik PT. DAB, sehingga Kurator tidak berhak memasukkan ketiga obyek sengketa sebagai harta pailit, sebagai konsekwensi hukum Terlawan (Kurator) harus menyerahkan ketiga obyek sengketa tersebut kepada Para Pelawan, karena sejak tahun 2008 Para Pelawan telah membayar lunas obyek sengketa, maka sejak itu pula hubungan hukum antara PT. DAB dengan ketiga obyek sengketa telah berakhir dan telah beralih kepada Para Pelawan;
- e. Menimbang, bahwa oleh karena hubungan antara ketiga obyek sengketa dengan PT. DAB telah berakhir, maka Terlawan tidak berkualitas menurut hukum untuk memasukkan ketiga obyek sengketa sebagai hartab pailit;
- f. Menimbang, bahwa oleh karena antara ketiga obyek sengketa telah beralih kepemilikan secara sah dan Para Pelawan telah melaksanakan kewajiban hukumnya kepada PT. DAB sebagai penjual, maka secara konstitusional hak-hak Para Pelawan patut dilindungi sesuai maksud Pasal 28 H ayat (4) UUD 1945, yang menyebutkan: setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun;
- g. Menimbang, bahwa oleh karena prosedur dan tata cara Para Pelawan memperoleh ketiga obyek sengketa tersebut didasarkan pada sebab yang halal (ex Pasal 1320 KUH Perdata) maka seketika itu, konstitusi memberikan perlindungan hukum atas hubungan kepemilikan ketiga apartemen milik Para Pelawan sehingga segala bentuk penerapan undang-undang dibawah Undang-Undang Dasar 1945 yang bertentangan dengan hubungan hukum yang dilindungi oleh konstitusi harus dinyatakan tidak mempunyai daya mengikat;
- h. Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum PT. DAB telah menerima pembayaran obyek sengketa secara lunas akan tetapi ia tidak mengurus dokumen AJB maupun SHM-sarusun dan juga tidak mau menyerahkan segala dokumen yang berkaitan dengan ketiga obyek tersebut dan ketika ia

dinyatakan pailit maka ketiga obyek tersebut dianggap seolah-olah sebagai harta pailit padahal secara hukum obyek sengketa tidak ada hubungan hukum apapun dengan PT. DAB karena status ketiga obyek sengketa adalah milik Para Pelawan, sehingga kesalahan-kesalahan administrasi yang dibuat PT. DAB tidak boleh dialihkan risikonya kepada Para Pelawan;

- i. Menimbang, bahwa antara PT. Dab dengan ketiga obyek sengketa dalam perkara *a quo* tidak ada hubungan hukum apapun karena sejak tahun 2008 oleh karena obyek tersebut telah dijual kepada Para Pelawan maka tindakan Kurator / Terlawan yang hanya berdasarkan dokumen PT. DAB yang masih mencatat ketiga obyek sengketa sebagai milik PT. DAB kemudian dijadikan dasar legitimasi Terlawan mengurus dan memasukkan ketiga obyek sengketa sebagai harta pailit adalah tindakan yang bersifat melawan hukum karena menarik keuntungan atas obyek yang bukan milik PT. DAB sehingga hal tersebut bertentangan dengan prinsip dan norma yang dianut dalam pergaulan internasional yang dikenal dengan istilah *no body should benefit from crime* (tidak seorangpun boleh mendapat keuntungan dari suatu kejahatan);
- j. Menimbang, bahwa secara konstitusional tindakan Kurator yang memasukkan ketiga obyek sengketa sebagai harta pailit adalah bertentangan dengan hak keperdataan orang lain dan perlindungan terhadap hak milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 H ayat (4) UUD 1945 sehingga tindakan Kurator tersebut harus dibatalkan;
- k. Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Para Pelawan telah berhasil membuktikan dalil-dalil perlawanannya sedangkan Terlawan tidak berhasil membuktikan dalil-dalil bantahannya.

Putusan Majelis Hakim Pengadilan Niaga Surabaya

MENGADILI:

1. Menerima Gugatan Perlawanan dari Para Pelawan;
2. Menyatakan Para Pelawan adalah Pelawan yang sah dan benar;

3. Menyatakan Para Pelawan adalah pembeli yang beriktikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-Undang;
4. Menyatakan sah Perjanjian Jual Beli/PPJB yang dilakukan antara PT. Dwimas Andalan Bali selaku Debitor Pailit dengan Para Pelawan atas satuan rumah susun yang terletak di Jl. Majapahit No. 18 Kuta-Bali:
 - i. Asrida Anwar, SHM 574 Third Floor Type Studio Building Tulip Suite No. Unit 522 B;
 - ii. Andry Halim, SHM 735 Third Floor Type Studio Building Tulip Suite No. Unit 503;
 - iii. Agustina Esther, SHM 762 Fifth Floor Type Studio Building Hibiscus Suite Nomor Unit 618.

Sebab telah dilakukan lebih dari 1 (satu) tahun sebelum pernyataan putusan pailit;

5. Menyatakan telah dilakukan penyerahan atas barang dagangan berupa satuan rumah susun terletak di Jl. Majapahit No. 18 Kuta-Bali tersebut dari PT. Dwimas Andalan Bali selaku Debitor Pailit kepada Para Pelawan sebelum pernyataan putusan pailit;
6. Menyatakan perjanjian jual beli/PPJB antara PT. Dwimas Andalan Bali selaku Debitor Pailit dengan Para Pelawan dilanjutkan dengan segala hak dan kewajiban dalam perjanjian khususnya proses AJB dan penerbitan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun telah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan wajib dilaksanakan baik oleh Kurator maupun seluruh instansi yang terkait;
7. Menyatakan satuan rumah susun yang dibeli Para Pelawan dari Debitor Pailit:
 - i. Asrida Anwar, SHM 574 Third Floor Type Studio Building Tulip Suite No. Unit 522 B;
 - ii. Andry Halim, SHM 735 Third Floor Type Studio Building Tulip Suite No. Unit 503;
 - iii. Agustina Esther, SHM 762 Fifth Floor Type Studio Building Hibiscus Suite Nomor Unit 618.

Tersebut dikeluarkan/dicoret dari Daftar Harta Pailit;

8. Memerintahkan Terlawan untuk menanggihkan pelaksanaan putusan Pailit No. 20/Pailit/2011/PN.Niaga.Sby., sampai dengan upaya perlawanan ini mendapatkan putusan yang berkekuatan hukum tetap;
9. Menyatakan penetapan Daftar Harta Pailit dalam perkara No. 20/Pailit/2011/PN.Niaga.Sby., DIBATALKAN;
10. Menghukum Terlawan membayar biaya perkara yang ditetapkan sebesar Rp. 1.411.000,- (satu juta empat ratus sebelas ribu rupiah).

B. Status Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Yang Dibeli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Berdasarkan posisi kasus yang telah penulis uraikan pada pembahasan sebelumnya, bahwa para pelawan menyatakan bahwa hak milik atas satuan rumah susun yang di beli oleh para pelawan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) adalah telah sah menjadi milik para pelawan, karena para pelawan telah melakukan pembayaran lunas harga yang telah disepakati dalam PPJB, dan terhadapnya telah dilakukan penyerahan secara nyata ketiga unit satuan rumah susun oleh PT. Dwimas Andalan Bali (selanjutnya disebut PT. DAB) kepada para pelawan.

Majelis hakim Pengadilan Niaga Surabaya dalam pertimbangan hukumnya juga telah membenarkan bahwa PPJB yang telah dibayar lunas oleh para pelawan telah mengakibatkan terjadinya peralihan hak kepemilikan atas ketiga unit satuan rumah susun dari PT. DAB kepada para pelawan. Oleh karena itu, majelis hakim dalam putusannya, menerima gugatan perlawanan para pelawan dan memerintahkan Kurator PT. DAB untuk mengeluarkan 3 (tiga) unit satuan rumah susun dari Daftar Harta Pailit PT. DAB.

Apabila ditinjau dari ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997), yang menyatakan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka dapat diketahui bahwa proses jual beli dalam sistem Hukum Agraria Nasional merupakan salah satu cara dalam peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Peralihan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli tersebut hanya dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) yang berwenang. Akta tersebut adalah Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB). Pertanyaannya, apakah PPJB ini dapat dijadikan sebagai bukti peralihan hak milik atas satuan rumah susun? Apakah hanya dengan PPJB hak milik atas satuan rumah susun sudah beralih dari penjual kepada pembeli? Untuk menjawab persoalan tersebut, maka perlu terlebih dahulu mengetahui proses jual beli hak milik atas satuan rumah susun.

Jual beli dalam sistem Hukum Agraria Nasional tidak mendapatkan penjelasan secara rinci. Namun, dalam beberapa literatur yang penulis kaji, untuk memahami jual beli menurut sistem Hukum Agraria Nasional dapat mengacu kepada jual beli sebagaimana menurut sistem Hukum Adat. Hal ini karena, sistem Hukum Agraria Nasional pembentukannya didasarkan pada sistem Hukum Adat.

Hal ini disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), antara lain:

- 1 Dalam konsiderans bagian “berpendapat” huruf a, yang menyatakan bahwa:
“bahwa berhubung dengan apa yang tersebut dalam pertimbangan-pertimbangan di atas, perlu adanya hukum agraria nasional, yang berdasar atas hukum adat tentang tanah, yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia, dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.
- 2 Dalam Pasal 5 UUPA, yang menyatakan bahwa:
“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”
- 3 Dalam Penjelasan Umum UUPA dijelaskan bahwa oleh karena rakyat Indonesia sebagian besar tunduk pada hukum adat sebagai hukum yang asli, maka hukum agraria harus sesuai dengan kesadaran hukum daripada rakyat banyak tersebut.

Jual beli tanah menurut sistem Hukum Adat adalah jual beli yang bersifat tunai, terang dan *riil*. Menurut Maria S.W. Sumardjono, tunai, artinya penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (pembeli). *Riil* (nyata), artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian di hadapan Kepala Desa. Terang, artinya untuk perbuatan

hukum tersebut haruslah dilakukan di hadapan Kepala Desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.¹⁵⁹

Apabila disesuaikan dengan proses jual beli menurut sistem Hukum Agraria Nasional, maka dapat diketahui bahwa proses jual beli dilakukan secara tunai, yaitu penyerahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dilakukan secara bersamaan dengan pembayaran harga oleh pembeli. Terang, yaitu perbuatan hukum jual beli secara tunai tersebut dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. *Riil* (nyata), yaitu perbuatan hukum jual beli tersebut dilakukan secara nyata dengan bukti AJB yang telah ditandatangani oleh para pihak. AJB merupakan bukti nyata bahwa para pihak telah melakukan peralihan atas hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun melalui proses jual beli.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka dapat diketahui bahwa proses jual beli menurut sistem Hukum Agraria Nasional cukup dilakukan dalam 1 (satu) perbuatan hukum saja. Saat dimulainya jual beli dan saat peralihan dilakukan dalam satu perbuatan hukum jual beli, yaitu jual beli yang dilakukan secara tunai (penyerahan hak dan pembayaran harga dilakukan bersamaan) di hadapan PPAT yang berwenang, dan sebagai bukti nyata telah dilakukan peralihannya adalah AJB yang ditandatangani penjual dan pembeli. Pertanyaannya, bagaimana mekanisme peralihan hak milik atas satuan rumah susun yang dilakukan atas dasar PPJB?

¹⁵⁹ Maria S. W. Sumardjono, *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, dikutip dari Urip Santoso, *Loc.Cit.*, Pendaftaran.

PPJB adalah kesepakatan antara calon penjual dengan calon pembeli untuk saling mengikatkan dirinya akan melakukan jual beli pada saat yang telah ditentukan dalam PPJB atau setelah syarat-syarat untuk melakukan jual beli telah dipenuhi oleh para pihak. Menurut Herlien Budiono, PPJB (perjanjian obligatoir) merupakan salah satu bentuk dari perjanjian bantuan yang berfungsi untuk mempersiapkan para pihak pada perjanjian utama, yaitu perjanjian jual beli sebagai tujuan akhirnya.¹⁶⁰ Menurut R. Subekti, PPJB adalah perjanjian antara penjual dan pembeli sebelum dilaksanakan jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.¹⁶¹

Jual beli hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan PPJB ini lahir berdasarkan praktik atau kebiasaan masyarakat, karena praktek jual beli hak milik atas satuan rumah susun yang belum selesai dibangun semakin banyak dilakukan. Sedangkan berdasarkan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, satuan rumah susun baru boleh mulai dijual untuk dihuni, setelah mendapat izin layak huni. Sedangkan untuk pelaksanaan jual belinya dihadapan PPAT, terlebih dahulu harus memenuhi persyaratan adanya akta pemisahan atas satuan-satuan rumah susun untuk pembuatan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Oleh karena itu, untuk mengikat calon pembeli dan calon penjual agar pada saat persyaratan untuk dilakukannya jual beli telah terpenuhi pembeli akan membeli hak milik atas satuan rumah susun kepada penjual dan

¹⁶⁰ Herlien Budiono, *Op.Cit.*, hlm. 97.

¹⁶¹ Urip Santoso, *Loc.Cit.*, ...*Perumahan*.

penjual hanya akan menjual hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan kepada pembeli, maka dibuatlah suatu perjanjian, yaitu PPJB.

Oleh karena PPJB lahir hanya berdasarkan kebiasaan masyarakat, maka dibuatlah suatu pedoman dalam pelaksanaan jual beli hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan PPJB ini oleh Menteri Perumahan Rakyat, yaitu Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. Namun sayangnya, pedoman tersebut tidak menjelaskan apakah PPJB telah dapat mengakibatkan terjadinya peralihan dari penjual kepada pembeli.

Selain itu, dasar hukum PPJB juga dapat ditemukan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut UU No. 1 Tahun 2011). Berdasarkan Pasal 42 ayat (1) UU No. 1 Tahun 2011, disebutkan bahwa: “Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Penjelasan dari ketentuan tersebut menyatakan bahwa: “Yang dimaksud dengan “perjanjian pendahuluan jual beli” adalah kesepakatan melakukan jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dengan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat yang berwenang.”

Selanjutnya, PPJB atas hak milik atas satuan rumah susun mendapatkan legalitasnya melalui Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UU No. 20 Tahun 2011) yang mulai berlaku sejak tanggal 11 November 2011.

Berdasarkan Pasal 42 ayat (3) *juncto* Pasal 43 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011, pelaku pembangunan (*developer*) diperbolehkan melakukan pemasaran dan menjual hak milik atas satuan rumah susun sebelum pembangunan rumah susun selesai dilakukan dengan berdasarkan pada PPJB yang dibuat dihadapan notaris. Sedangkan, jual beli terhadap hak milik atas satuan rumah susun setelah pembangunan selesai dilaksanakan dengan AJB. Sebagaimana menurut Pasal 44 UU No. 20 Tahun 2011, bahwa:

- (1) Proses jual beli, yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui akta jual beli (AJB).
- (2) Pembangunan rumah susun dinyatakan selesai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) apabila telah diterbitkan:
 - a. Sertifikat Laik Fungsi; dan
 - b. SHM sarusun atau SKBG sarusun.

Namun demikian, tidak dijelaskan apakah proses jual beli berdasarkan PPJB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 tersebut harus ditindaklanjuti dengan pelaksanaan AJB apabila proses pembangunan satuan rumah susun telah selesai dilaksanakan.

Untuk mengetahui hal tersebut, maka harus dikembalikan kepada fungsi AJB itu sendiri, yaitu berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, bahwa AJB berfungsi sebagai bukti telah dilakukan peralihan hak milik atas satuan rumah susun melalui proses jual beli. Di samping itu, AJB juga berfungsi sebagai bukti peralihan yang sah guna kepentingan pendaftaran haknya. Dengan demikian, proses jual beli berdasarkan PPJB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 harus ditindaklanjuti dengan pembuatan AJB dihadapan PPAT yang berwenang.

Dari ketiga peraturan tersebut (Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, UU No. 1 Tahun 2011, dan UU No. 20 Tahun 2011), tidak satupun menjelaskan mengenai apakah PPJB dapat mengakibatkan terjadinya peralihan hak milik atas satuan rumah susun.

Oleh karena PPJB merupakan suatu perjanjian, maka untuk dapat mengetahui apakah PPJB dapat mengakibatkan terjadinya peralihan hak milik atas satuan rumah susun, dapat ditelusuri dengan melakukan tinjauan terhadap hukum perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata) Buku III tentang perikatan, khususnya mengenai jual beli, yang diatur dalam Buku III, Bab Kelima Bagian Kesatu, Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUH Perdata, sebagai *lex generalis* dan aturan pelengkap dari ketiga peraturan mengenai PPJB satuan rumah susun diatas (sebagai *lex specialis*).

Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, bahwa: “Jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Jual beli menurut KUH Perdata merupakan suatu perjanjian dimana penjual sepakat mengikatkan dirinya untuk melakukan penyerahan suatu kebendaan (baik penyerahan secara nyata maupun penyerahan secara yuridis) kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang. Penyerahan suatu kebendaan tersebut dilakukan pada waktu yang telah ditentukan atau bila tidak ada

waktu tertentu, maka pengikatan dalam perjanjian jual beli dilakukan untuk waktu yang layak.

Salah satu karakteristik dari perjanjian jual beli menurut KUH Perdata adalah jual beli itu bersifat konsensual karena perjanjian jual beli itu semata-mata dibentuk berdasarkan konsensus (kata sepakat) para pihak. Dengan asas ini, maka perjanjian jual beli itu sendiri telah lahir sejak tercapainya kata sepakat para pihak mengenai hal esensial dalam jual beli yaitu harga dan barang. Jadi, meskipun penyerahan barang dan harga belum dibayar oleh para pihak, perjanjian jual beli itu telah terjadi. Sifat konsensual perjanjian jual beli ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata dan Pasal 1458 KUH Perdata. Pasal 1320 KUH Perdata mengatur mengenai syarat sah perjanjian yaitu adanya kata sepakat, kecakapan para pihak, adanya hal tertentu, dan *causa* atau sebab yang halal. Kemudian Pasal 1458 KUH Perdata, menyatakan bahwa: “Jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.”

Karakteristik lain dari perjanjian jual beli adalah perjanjian jual beli itu bersifat obligatoir, yaitu perjanjian jual beli itu merupakan perjanjian dimana para pihak bersepakat mengikatkan dirinya bahwa salah satu pihak melakukan penyerahan benda kepada pihak lainnya. Belum dilakukannya penyerahan, maka hak milik atas barang belum berpindah dari penjual kepada pembeli. Karakteristik ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1459 KUH Perdata, bahwa: “Hak milik atas

barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613 dan 616.”

Dengan demikian, perjanjian jual beli dalam KUH Perdata adalah perjanjian yang bersifat konsensual-obligatoir, yaitu perjanjian jual beli yang dibentuk berdasarkan kata sepakat baru melahirkan hak dan kewajiban, belum mengakibatkan terjadinya peralihan hak milik atas barang. Peralihan baru terjadi setelah dilakukan penyerahan secara nyata maupun secara yuridis (*levering*).

Jual beli menurut sistem Hukum Agraria Nasional merupakan mekanisme pengalihan hak milik atas satuan rumah susun. Jual beli dalam sistem Hukum Agraria Nasional berbeda dengan perjanjian jual beli dalam sistem Hukum Perdata. Maka dari itu, jual beli hak milik atas satuan rumah susun masuk ke dalam ranah Hukum Agraria Nasional. Sedangkan PPJB sebagai suatu perjanjian masuk ke dalam ranah hukum perdata.

PPJB merupakan perjanjian antara calon penjual dengan calon pembeli, dimana para pihak telah sepakat mengenai barang dan harga barang yang akan dialihkan melalui proses jual beli, yaitu hak milik atas satuan rumah susun dan harga yang telah disepakati.

Di sebut ssebagai calon penjual dan calon pembeli karena PPJB hanyalah merupakan suatu perjanjian yang dibuat untuk mengikat para pihak sebelum peralihan hak milik atas satuan rumah susun melalui proses jual beli itu sendiri dilakukan. Jual beli hak milik atas satuan rumah susun merupakan salah satu mekanisme peralihan hak, bukan seperti perjanjian pada umumnya. Sedangkan

PPJB merupakan suatu perjanjian yang mengikat para pihak sebelum peralihan itu sendiri dilakukan.

PPJB sebagai suatu perjanjian dibentuk berdasarkan konsensus (kata sepakat) antara calon penjual dengan calon pembeli, bahwa calon penjual akan melakukan peralihan hak milik atas satuan rumah susun melalui proses jual beli kepada calon pembeli, dan calon pembeli akan membayar harga hak milik atas satuan rumah susun kepada calon penjual. Artinya, para pihak dalam PPJB sudah sepakat mengenai barang dan harga barang.

Apabila ditinjau dari ketentuan Pasal 1320, Pasal 1457 dan Pasal 1458 KUH Perdata, maka PPJB yang dibuat secara sah, dimana para pihak telah sepakat mengenai barang dan harga barang, maka perjanjian jual beli (menurut sistem Hukum Perdata) dianggap telah terjadi. Dalam hal ini berlaku asas konsensualisme, dimana jual beli (menurut sistem Hukum Perdata) dianggap telah lahir sejak para pihak mencapai kata sepakat mengenai barang dan harga.

Dengan demikian, karena sifatnya sebagai perjanjian konsensual, maka PPJB dapatlah dikatakan telah melahirkan perjanjian jual beli sebagaimana dimaksud dalam sistem KUH Perdata (bukan jual beli yang merupakan sistem peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dalam sistem Hukum Agraria Nasional yang bersifat tunai, terang dan riil). Oleh karena itu, PPJB sudah mengikat para pihak untuk saling melaksanakan prestasinya.

Di samping itu, PPJB yang dimana salah satu prestasinya mewajibkan calon penjual untuk melakukan peralihan hak atau penyerahan hak kepada calon pembeli, maka PPJB dalam hal ini dapat dikualifikasikan sebagai perjanjian obligatoir.

Dalam perjanjian obligatoir, hak milik atas barang belum beralih kepada pembeli selma penyerahan hak atau peralihan hak tersebut belum dilakukan.

Adapun peralihan atau penyerahan hak milik atas satuan rumah susun tersebut, sesuai dengan ketentuan Hukum Agraria Nasional, dilakukan melalui proses jual beli secara tunai, terang, dan riil, yaitu penyerahan barang dan pembayaran harga dilakukan secara bersamaan dihadapan PPAT yang berwenang dan sebagai bukti nyata telah dilakukan peralihan, dibuatkan AJB yang telah ditandatangani oleh para pihak.

Menurut Urip Santoso, jual beli dalam sistem Hukum Adat yang menjadi dasar jual beli dalam sistem Hukum Agraria Nasional ini bukanlah jual beli sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1457 KUH Perdata, melainkan suatu perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.¹⁶² Dengan demikian, menjadi tidak berlebihan apabila dalam konteks jual beli hak milik atas satuan rumah susun yang dilakukan berdasarkan PPJB, penulis menyatakan bahwa jual beli menurut sistem Hukum Agraria Nasional yang dilakukan secara terang, tunai dan riil itu merupakan suatu proses penyerahan (levering) khusus bagi PPJB atas hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.

Berdasarkan uraian-uraian diatas, maka dapat diketahui bahwa PPJB merupakan suatu perjanjian yang bersifat konsensual-obligatoir, yang dimana PPJB hanyalah merupakan suatu perjanjian yang terjadi atas dasar konsensus (kata sepakat) para pihak, dan peralihan atau penyerahan hak milik atas satuan rumah

¹⁶² Urip Santoso, *Op.Cit.*, *Pendaftaran...*, hlm. 363.

susun baru terjadi setelah para pihak melaksanakan jual beli secara terang, tunai dan riil sebagaimana dimaksud dalam sistem Hukum Agraria Nasional. Selama jual beli secara terang, tunai dan riil belum dilakukan, maka hak milik atas satuan rumah susun belum beralih dari penjual kepada pembeli.

Kembali kepada persoalan mengenai status kepemilikan hak milik atas ketiga unit satuan rumah susun yang dibeli oleh para pelawan kepada PT. DAB berdasarkan PPJB yang telah dibayar lunas, dimana jual beli secara tunai, terang dan riil belum dilakukan sampai pada saat PT. DAB dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga Surabaya, maka status kepemilikan atas ketiga unit satuan rumah susun tersebut secara hukum masih merupakan milik PT. DAB.

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 juncto Pasal 44 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011, AJB merupakan satu-satunya bukti yang dapat digunakan oleh para pelawan bahwa peralihan hak milik atas ketiga unit satuan rumah susun yang menjadi objek sengketa telah dilakukan. PPJB tidak dapat digunakan sebagai bukti peralihan hak milik atas satuan rumah susun, PPJB hanya dapat digunakan sebagai bukti bahwa terdapat hubungan hukum perjanjian jual beli antara para pelawan dengan PT. DAB, yang kemudian dapat digunakan sebagai dasar bagi para pelawan untuk menuntut ganti rugi atas pembayaran yang telah dilakukannya dalam proses kepailitan PT. DAB.

C. Analisis Putusan Pengadilan Niaga Nomor 06/Plw/Pailit/2015/PN.Niaga.Sby. juncto Nomor 20/Pailit/2011/PN.Niaga.Sby.

Berdasarkan posisi kasus yang telah penulis uraikan sebelumnya, dapat diketahui bahwa dasar hukum gugatan perlawanan para pelawan adalah berdasarkan pada ketentuan Pasal 3 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004, yaitu mengenai gugatan perlawanan pihak ketiga atas penyitaan yang dilakukan oleh Kurator PT. DAB.

Pasal 3 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004 menyatakan bahwa: “Putusan atas permohonan pailit dan hal-hal lain yang berkaitan dan/atau diatur dalam Undang-Undang ini, diputuskan oleh Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan Debitor.”

Selanjutnya, penjelasan Pasal 3 ayat (1), menyatakan bahwa:

“Yang dimaksud dengan “hal-hal lain”, adalah antara lain, actio paulina, perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan, atau perkara dimana Debitor, Kreditor, Kurator, atau pengurus menjadi salah satu pihak dalam perkara yang berkaitan dengan harta pailit termasuk gugatan Kurator terhadap Direksi yang menyebabkan perseroan dinyatakan pailit karena kelalaiannya atau kesalahannya. Hukum acara yang berlaku dalam mengadili perkara yang termasuk “hal-hal lain” adalah sama dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku bagi perkara permohonan pernyataan pailit termasuk mengenai pembatasan jangka waktu penyelesaiannya”.

Yang menjadi pertanyaan adalah: apakah para pelawan dalam hal ini dapat dikualifikasikan sebagai pihak ketiga? dalam hal ini, yang dimaksud sebagai pihak ketiga adalah pemilik atas ketiga unit satuan rumah susun. Dengan kata lain, para pelawan dan ketiga unit satuan rumah susun tersebut telah tidak memiliki hubungan hukum lagi dengan PT. DAB.

Menurut para pelawan, bahwa dengan telah dilakukannya pembayaran lunas atas ketiga unit satuan rumah susun tersebut, para pelawan telah menjadi

pemilik yang sah, walaupun hubungan hukum tersebut baru didasarkan pada PPJB yang dibuat secara dibawah tangan.

Terhadap gugatan perlawanan tersebut, majelis hakim membenarkan dalil para pelawan dengan pertimbangan hukumnya bahwa ketiga unit satuan rumah susun tersebut telah sah menjadi milik para pelawan adalah karena para pelawan telah melakukan pembayaran lunas atas ketiga unit satuan rumah susun tersebut, dan PT. DAB telah menyerahkan secara nyata satuan rumah susun tersebut kepada para pelawan. Meskipun hubungan hukum antara para pelawan dengan PT. DAB baru didasarkan pada PPJB. Sedangkan proses AJB dan balik nama hanyalah merupakan proses administrasi belaka.

Menurut majelis hakim, oleh karena para pelawan telah menjadi pemilik yang sah atas ketiga unit satuan rumah susun tersebut, maka hak para pelawan atas ketiga unit satuan rumah susun tersebut dilindungi oleh konstitusi, khususnya ketentuan Pasal 28 H ayat (4) Undang-Undang Dasar 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945), yang menyatakan bahwa: “setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun.”

Berdasarkan hasil analisis penulis sebelumnya, bahwa status kepemilikan atas hak milik atas satuan rumah susun yang dibeli berdasarkan PPJB belum mengakibatkan terjadinya peralihan hak kepemilikan dari calon penjual kepada calon pembeli. PPJB dapat digunakan sebagai dasar jual beli bagi para pihak, namun jual beli dengan dasar PPJB tersebut bukanlah jual beli sebagaimana dimaksud dalam sistem Hukum Agraria Nasional, melainkan tunduk pada

ketentuan hukum perdata, khususnya mengenai hukum perjanjian. PPJB merupakan perjanjian yang bersifat konsensual-obligatoir, yaitu PPJB sebagai suatu perjanjian yang dibentuk berdasarkan kesepakatan oleh calon penjual dengan calon pembeli, baru mengakibatkan lahirnya hak dan kewajiban bagi para pihak. Sedangkan peralihan hak kepemilikan baru terjadi setelah dilakukan penyerahan oleh penjual kepada pembeli, baik penyerahan secara nyata maupun penyerahan yuridis.

Penyerahan atau peralihan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan melalui proses jual beli yang dilakukan secara tunai, terang dan riil, yaitu proses jual beli dilakukan dalam satu perbuatan hukum, dimana penyerahan hak atas tanah oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran harga oleh pembeli. Perbuatan hukum tersebut dilakukan di hadapan PPAT yang berwenang, yang kemudian dibuktikan dengan AJB yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak, dimana tanda tangan para pihak dalam AJB membuktikan secara nyata perbuatan peralihan hak tersebut telah dilakukan.

Dengan demikian, PPJB tidaklah mengakibatkan terjadinya peralihan hak kepemilikan atas satuan rumah susun dari PT. DAB kepada para pelawan. PPJB hanyalah suatu ikatan pendahuluan antara PT. DAB dengan para pelawan sebelum jual beli (menurut sistem Hukum Agraria Nasional) tersebut dilaksanakan. PPJB tidak dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan atau bukti peralihan hak kepemilikan atas ketiga unit satuan rumah susun tersebut. Peralihan hak kepemilikan baru terjadi setelah para pihak membuat dan menandatangani AJB di hadapan PPAT yang berwenang.

Oleh karena para pelawan secara hukum belum dapat dikualifikasikan sebagai pemilik atas ketiga unit satuan rumah susun tersebut, maka penggunaan ketentuan Pasal 28 H ayat (4) UUD 1945 menjadi tidak relevan digunakan sebagai dasar pertimbangan hukum oleh majelis hakim.

Di samping itu, menurut majelis hakim, bahwa berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata, maka barang yang dijual tersebut telah menjadi milik pembeli.

Pasal 1457 KUH Perdatanya menyatakan bahwa: “Jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Untuk memahami ketentuan tersebut, maka penulis akan menguraikan lebih lanjut. Berdasarkan ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata, bahwa: “Jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.”

Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 1459 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa: “Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613 dan 616.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 1457, Pasal 1458, dan Pasal 1459 KUH Perdata tersebut, maka akan dapat dipahami secara lebih komprehensif mengenai perjanjian jual beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1457 KUH Perdata tersebut. Menurut ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata, bahwa pembentukan perjanjian jual

beli cukup didasarkan pada suatu konsensus (kata sepakat), meskipun belum ada pelaksanaan prestasi dari para pihak. Ini (sifat konsensual) adalah salah satu karakteristik dari perjanjian jual beli, dimana perjanjian jual beli hanya didasarkan pada kata sepakat saja sudah terjadi jual beli. Perjanjian jual beli baru mengakibatkan timbulnya hak dan kewajiban dari para pihak, yaitu penjual menyerahkan hak milik suatu kebendaan kepada pembeli, dan pembeli berkewajiban membayar harga kepada penjual.

Karakteristik lain dari perjanjian jual beli adalah jual beli itu bersifat obligatoir, yaitu perjanjian jual beli tersebut mensyaratkan salah satu pihak untuk melaksanakan penyerahan (levering) atas suatu kebendaan. Hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1459 KUH Perdata, yaitu bahwa hak milik atas barang belum berpindah kepada pembeli selama penyerahannya belum dilakukan. Oleh karena itu, peralihan hak kepemilikan terjadi setelah penjual melakukan penyerahan kepada pembeli, baik penyerahan secara nyata, maupun penyerahan secara yuridis.

Dalam hal ini, penyerahan secara yuridis dilakukan dengan melakukan proses jual beli secara tunai, dihadapan PPAT yang berwenang, dan kemudian akan dibuatkan AJB yang ditandatangani oleh para pihak sebagai bukti telah terjadi perbuatan hukum peralihan hak tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut, maka pertimbangan hukum majelis hakim yang menggunakan dasar ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata dalam menyatakan bahwa para pelawan telah menjadi pemilik yang sah atas ketiga unit satuan rumah susun tersebut adalah kurang tepat atau tidak sejalan dengan konsep jual beli dalam sistem hukum perdata. Majelis hakim tidak mempertimbangkan ketentuan Pasal

1458 dan Pasal 1459 yang menjadi dasar karakteristik perjanjian jual beli itu sendiri, sebagai perjanjian yang bersifat konsensual-obligatoir. Dengan demikian, para pelawan belumlah dapat dikualifikasikan sebagai pemilik yang sah dari ketiga unit satuan rumah susun tersebut.

Oleh karena para pelawan belum dapat dikualifikasikan sebagai pemilik atas ketiga unit satuan rumah susun tersebut, dan oleh karena masih terdapat prestasi yang belum dilaksanakan oleh PT. DAB terhadap para pelawan, yaitu pembuatan AJB dihadapan PPAT, maka para pelawan juga belum dapat dikualifikasikan sebagai pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004.

Oleh karena itu, secara formal gugatan para pelawan seharusnya tidak dapat diterima oleh majelis hakim. Penggunaan Pasal 3 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004 sebagai upaya hukum para pelawan adalah tidak tepat atau tidak sejalan dengan ketentuan UU No. 37 Tahun 2004.

D. Penyelesaian Hukum Yang Dapat Dilakukan Oleh Para Pelawan Menurut Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004

Berdasarkan pembahasan sebelumnya, bahwa para pelawan yang mengajukan gugatan perlawanan berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004, mengenai perlawanan “pihak ketiga atas penyitaan” yang dilakukan oleh Kurator PT. DAB, adalah tidak sejalan dengan ketentuan UU No. 37 Tahun 2004, karena para pelawan secara hukum belum dapat dikualifikasikan sebagai pihak ketiga.

Dengan demikian, bagaimana dengan pembayaran yang telah dilakukan oleh para pelawan kepada PT. DAB? Dan apakah UU No. 37 Tahun 2004 mengatur mengenai perlindungan hukum bagi para pelawan untuk memperoleh haknya kembali? Bagaimana penyelesaian hukum yang seharusnya dilakukan oleh para pelawan?

Kepailitan adalah sita umum terhadap seluruh harta kekayaan debitor yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas. Kepailitan ditujukan untuk melindungi kepentingan debitor maupun kreditor. Dengan kepailitan, maka debitor dapat menggunakan sisa hartanya untuk membayar semua utang-utangnya kepada para kreditornya, dan mencegah terjadinya perebutan harta kekayaan debitor dari para kreditornya. Bagi kreditor, kepailitan dapat menjadi akses hukum yang adil atas pembagian harta kekayaan debitor kepada para kreditor dengan sistem pembagian berdasarkan *pari passu prorata parte* dengan tetap memperhatikan prinsip *structured creditors*.

Kepailitan digunakan sebagai akses untuk melakukan pembayaran utang-utang debitor kepada para kreditornya. Kreditor dapat menuntut pengembalian utang debitor melalui kurator, dengan melakukan pendaftaran utang untuk dicocokkan dalam proses kepailitan debitor.

Pertanyaannya sekarang, apakah PPJB sebagai dasar hubungan hukum antara PT. DAB dengan para pelawan dapat digunakan sebagai dasar adanya utang PT. DAB kepada para pelawan? Dengan demikian dapat diketahui apakah para pelawan dapat dikualifikasikan sebagai kreditor dalam proses kepailitan PT. DAB, dan termasuk jenis kreditor apa para pelawan tersebut?

1 PPJB sebagai bukti adanya utang PT. Dwimas Andalan Bali terhadap para pelawan

Konsep utang yang dimaksud dalam hal ini adalah konsep utang sebagaimana dimaksud dalam UU No. 37 Tahun 2004 sebagai *lex specialis*, karena permasalahan yang terjadi dalam kasus ini merupakan ranah hukum kepailitan, dimana para pelawan berusaha memperoleh haknya atas pembayaran yang telah dilakukan atas ketiga unit satuan rumah susun kepada PT. DAB yang telah dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga Surabaya.

Pengertian utang dalam hukum kepailitan dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1 angka 6 UU No. 37 Tahun 2004, yaitu:

“Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dengan jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari atau kontinjen, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan yang wajib dipenuhi oleh Debitor dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada Kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan Debitor”.

Berdasarkan pengertian tersebut, maka dapat diketahui bahwa UU No. 37 Tahun 2004 menganut konsep utang dalam arti luas, karena utang yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 6 UU No. 37 Tahun 2004 adalah baik utang yang timbul karena perjanjian maupun undang-undang. Ketentuan ini sejalan dengan konsep kewajiban atau prestasi dalam Pasal 1233 dan Pasal 1234 KUH Perdata.

Menurut M. Hadi Shubhan, Istilah utang tersebut menunjuk pada hukum kewajiban dalam hukum perdata. Kewajiban atau utang dapat timbul baik dari kontrak atau dari undang-undang (Pasal 1233 KUH Perdata: “tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan (perjanjian), baik karena undang-undang”).

Prestasi tersebut terdiri dari: memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUH Perdata).¹⁶³

Berdasarkan pengertian utang dalam Pasal 1 angka 6 UU No. 37 Tahun 2004, maka dapat ditarik unsur-unsur utang yang dapat digunakan sebagai dasar untuk menagih piutang dalam proses kepailitan adalah sebagai berikut:

a. Kewajiban yang dapat dinyatakan dalam jumlah uang

Dalam PPJB antara para pelawan dengan PT. DAB, dimana terdapat prestasi yang saling bertimbal balik, yaitu PT. DAB berkewajiban untuk melakukan peralihan hak milik atas satuan rumah susun kepada para pelawan melalui proses jual beli dan para pelawan berkewajiban untuk melakukan pembayaran harga hak milik atas satuan rumah susun kepada PT. DAB. Sebaliknya, PT. DAB memiliki hak untuk menerima pembayaran oleh para pelawan, dan para pelawan berhak atas penyerahan hak milik atas satuan rumah susun dari PT. DAB.

Dalam kenyataannya, para pelawan telah melaksanakan prestasinya berupa pembayaran lunas harga hak milik atas satuan rumah susun kepada PT. DAB, namun peralihan hak milik atas satuan rumah susun, hingga PT. DAB dinyatakan pailit oleh Pengadilan, belum dilakukan oleh PT. DAB kepada para pelawan. Dengan demikian, PT. DAB memiliki kewajiban untuk melakukan peralihan hak milik

¹⁶³ M. Hadi Shubhan, *Op.Cit.*, hlm. 89.

atas satuan rumah susun kepada para pelawan. Kewajiban tersebut dapat dinyatakan dalam jumlah uang.

b. Secara langsung atau kontinjen

Kewajiban tersebut telah lahir pada saat debitor dinyatakan pailit, maupun kewajiban yang akan lahir di kemudian hari. Hal ini berkaitan dengan masa jatuh tempo-nya utang debitor. Sejak dinyatakan pailit, debitor kehilangan kecakapannya untuk mengurus harta kekayaannya, dan semua harta kekayaan debitor akan disita oleh kurator untuk selanjutnya dilakukan likuidasi terhadap seluruh harta kekayaan debitor yang disita. Hasil pencairan harta kekayaan debitor digunakan untuk membayar utang-utang debitor kepada seluruh kreditornya, baik utang yang telah jatuh tempo maupun utang yang belum jatuh tempo. Sejak debitor dinyatakan pailit, maka para kreditor dapat menagih utang-utang tersebut terhadap harta pailit debitor.

Dalam kasus yang terjadi, memang para pihak tidak menentukan jangka waktu atau batas waktu pelaksanaan jual beli (proses AJB).

Namun, oleh karena para pelawan telah melaksanakan prestasinya secara penuh, maka sudah sepatutnya PT. DAB melaksanakan kewajibannya untuk melakukan peralihan hak milik atas satuan rumah susun melalui proses jual beli (AJB) kepada para pelawan.

Menurut Ridwan Khairandy, pengikatan dalam perjanjian jual beli itu (termasuk perikatan yang terjadi dalam PPJB) berlaku untuk

waktu tertentu sampai tanggal yang telah ditentukan atau bila tidak ada waktu tertentu, maka pengikatan itu untuk waktu yang layak.¹⁶⁴ Selain itu, oleh karena tidak ada penentuan batas waktu dalam PPJB, maka dalam hal ini berlaku ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata, bahwa: “Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

Berdasarkan Pasal 1238 KUH Perdata, Debitor dianggap lalai apabila Debitor dengan surat teguran (somasi) telah dinyatakan lalai dan didalam surat tersebut Debitor diberi waktu tertentu untuk melunasi utangnya. Apabila setelah lewatnya jangka waktu yang ditentukan dalam surat teguran itu ternyata debitor belum juga melunasi utangnya, maka debitor dianggap lalai. Dengan terjadinya kelalaian tersebut, maka utang debitor telah dapat ditagih.¹⁶⁵

Namun, dalam kasus yang terjadi, para pelawan hingga PT. DAB dinyatakan pailit, tidak pernah melayangkan somasi terhadap PT. DAB untuk segera melaksanakan peralihan hak milik atas satuan rumah susun melalui proses jual beli. Menurut para pelawan, bahwa para pelawan tidak pernah melakukan komplain dan/atau upaya hukum terhadap terhambatnya proses AJB dan penerbitan Sertifikat

¹⁶⁴ Ridwan Khairandy, *Op.Cit.*, ...*Jual Beli*, hlm. 4.

¹⁶⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit.*, *Sejarah, Asas, dan Teori...*, hlm. 137.

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sebab para pihak baik PT. DAB maupun para pelawan sama-sama beriktikad baik dalam perikatan jual beli.¹⁶⁶ Dengan demikian, para pelawan tidak pernah melayangkan surat peringatan apapun kepada PT. DAB untuk segera melaksanakan proses AJB. Oleh karena itu, utang PT. DAB dapat dikategorikan sebagai utang atau kewajiban yang timbul dikemudian hari atau kontinjen atau utang yang belum jatuh tempo.

c. Timbul karena perjanjian atau undang-undang
Hubungan hukum antara PT. DAB dengan para pelawan didasarkan pada suatu perjanjian, yaitu PPJB. Kewajiban PT. DAB yang belum dilaksanakan merupakan kewajiban yang timbul atau lahir karena perjanjian.

d. Wajib dipenuhi debitor
PPJB didasarkan pada suatu kesepakatan bebas para pihak, dan dengan mendasarkan pada asas pacta sunt servanda, maka PPJB harus dilaksanakan oleh para pihak, karena PPJB merupakan undang-undang bagi para pihak. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana dalam PPJB tersebut, maka pihak yang dirugikan atas tindakan tersebut dapat menuntut pemenuhan prestasi tersebut. Dengan demikian, oleh karena para pelawan telah melaksanakan prestasinya secara penuh, maka PT.

¹⁶⁶ Putusan Pengadilan Niaga Surabaya Nomor: 06/Plw/Pailit/2015/PN.Niaga.Sby juncto Nomor: 20/Pailit/2011/PN.Niaga.Sby., hlm. 8.

DAB wajib untuk melaksanakan prestasinya untuk melaksanakan peralihan hak milik atas satuan rumah susun melalui proses jual beli kepada para pelawan.

- e. Memberi kreditor hak untuk menuntut dari harta debitor

Ketentuan ini didasarkan pada Pasal 1131 KUH Perdata, bahwa:

“segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan.”

Ketentuan tersebut merupakan ketentuan mengenai jaminan umum, yaitu bahwa hukum menetapkan seluruh harta kekayaan debitor itu digunakan sebagai jaminan bagi segala perikatannya, dalam arti lain, pihak yang memiliki tagihan terhadap debitor, memiliki hak untuk menuntut pemenuhan tagihan tersebut terhadap harta kekayaan debitor.

Dalam hal ini, para pelawan yang memiliki tagihan terhadap PT. DAB, memiliki hak untuk menuntut pemenuhan tagihan tersebut terhadap harta kekayaan PT. DAB.

Berdasarkan hasil analisis penulis diatas, maka dapat diketahui bahwa kewajiban PT. DAB untuk melakukan peralihan hak milik atas satuan rumah susun melalui proses jual beli, yang hingga PT. DAB dinyatakan pailit tidak atau belum dilakukan oleh PT. DAB, sedangkan para pelawan telah melaksanakan prestasinya secara penuh, maka para pelawan memiliki hak untuk menuntut pemenuhan kewajiban tersebut melalui proses kepailitan PT. DAB. Dalam arti lain, kewajiban

PT. DAB tersebut dapat dikualifikasikan sebagai utang PT. DAB kepada para pelawan. Sebaliknya, para pelawan memiliki piutang terhadap PT. DAB, yang pemenuhannya dapat dituntut terhadap harta kekayaan PT. DAB.

PPJB merupakan suatu perjanjian antara calon penjual dengan calon pembeli, dimana dalam PPJB tersebut terdapat prestasi bagi calon pembeli untuk melakukan pembayaran harga hak milik atas satuan rumah susun kepada calon penjual dan setelah persyaratan untuk melakukan jual beli telah dipenuhi oleh para pihak, maka calon penjual berkewajiban untuk melaksanakan jual beli, yang direalisasikan dengan pembuatan AJB dihadapan PPAT yang berwenang, sebagai bukti telah dilakukannya peralihan hak milik atas satuan rumah susun, sebagaimana disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan.

Menurut para pelawan, mereka telah melakukan pembayaran lunas atas ketiga unit satuan rumah susun kepada PT. DAB, dan para pelawan tinggal menunggu PT. DAB untuk melaksanakan prestasinya membuat dan menandatangani AJB di hadapan PPAT yang berwenang. Namun, sejak pembayaran lunas dilakukan, hingga PT. DAB dinyatakan pailit, pembuatan AJB belum selesai dilaksanakan.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 24 UU No. 37 Tahun 2004, maka sejak putusan pernyataan pailit, PT. DAB demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit. Dengan demikian, PT. DAB tidak dapat melaksanakan prestasinya untuk membuatkan AJB atas ketiga unit satuan rumah susun tersebut, artinya masih terdapat prestasi PT. DAB yang belum dilaksanakan hingga PT. DAB dinyatakan pailit.

Dengan belum terlaksananya prestasi PT. DAB untuk membuat AJB dihadapan PPAT yang berwenang, maka secara hukum hak kepemilikan atas ketiga unit satuan rumah susun tersebut masih merupakan milik PT. DAB. Sesuai dengan ketentuan Pasal 21 UU No. 37 Tahun 2004, maka ketiga unit satuan rumah susun tersebut disita oleh Kurator PT. DAB untuk dimasukkan ke dalam Daftar Harta Pailit PT. DAB.

Oleh karena prestasi yang belum dilaksanakan oleh PT. DAB tersebut, para pelawan mengalami kerugian berupa pembayaran harga ketiga unit satuan rumah susun yang telah dilakukan oleh para pelawan kepada PT. DAB. Atas kerugian tersebut, maka para pelawan berhak untuk menuntut ganti rugi atas dasar adanya utang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 6 UU No. 37 Tahun 2004, yaitu utang yang timbul karena PPJB. PPJB sebagai dasar hubungan hukum para pihak dapat digunakan sebagai bukti adanya utang PT. DAB kepada para pelawan, yaitu utang yang timbul karena perjanjian, dimana terdapat prestasi yang belum dilaksanakan oleh PT. DAB hingga PT. DAB dinyatakan pailit oleh Pengadilan.

Dengan demikian, oleh karena PT. DAB memiliki utang kepada para pelawan, dan para pelawan memiliki piutang yang dapat dituntut terhadap PT. DAB, maka para pelawan dalam hal ini dapat dikualifikasikan sebagai kreditor PT. DAB.

Para pelawan dalam hal ini dapat dikualifikasikan sebagai kreditor konkuren PT. DAB, karena para pelawan bukan merupakan jenis kreditor yang memiliki hak untuk didahulukan (preferen) dan juga bukan termasuk jenis kreditor yang memegang hak jaminan kebendaan (kreditor separatis. Kreditor konkuren adalah

kreditor selain kreditor preferen dan kreditor separatis, yang memiliki hak secara *pari passu prorata parte*.

Oleh karena para pelawan dapat dikualifikasikan sebagai kreditor konkuren PT. DAB, maka untuk melakukan penuntutan hak dalam proses kepailitan PT. DAB, para pelawan dapat melakukan pendaftaran piutang atau tagihannya dalam proses kepailitan PT. DAB. Dengan demikian, para pelawan dapat dimasukkan sebagai kreditor konkuren PT. DAB yang berhak atas pembagian harta pailit.

2 Penyelesaian hukum melalui pendaftaran piutang untuk di cocokkan dalam proses kepailitan PT. Dwimas Andalan Bali

Kepailitan ditujukan sebagai suatu mekanisme pengamanan harta kekayaan debitor guna kepentingan pemenuhan tagihan atau piutang para kreditor. Dalam pengertian lain, kepailitan ditujukan untuk menjamin pelunasan piutang para kreditor, dengan melakukan likuidasi terhadap seluruh harta kekayaan debitor. Hasil likuidasi digunakan untuk melunasi seluruh utang debitor kepada para kreditornya.

Sebelum melakukan pembagian harta hasil likuidasi kepada para kreditor tersebut, maka harus dipastikan terlebih dahulu bahwa kreditor tersebut memang berhak atas harta kekayaan debitor. Kreditor harus dapat membuktikan mengenai adanya atau besarnya tagihan atau piutang kreditor. Hal ini dilakukan untuk mencegah adanya kreditor fiktif dalam proses kepailitan debitor. Ini merupakan tugas Kurator untuk memastikan mengenai sahnya, adanya, dan besarnya piutang masing-masing kreditor dengan melakukan “pencocokkan piutang”.

Sebaliknya, kreditor yang memiliki tagihan atau piutang terhadap debitor pailit, untuk mendapatkan pelunasan piutang tersebut dari harta pailit, harus melakukan pendaftaran piutangnya untuk dicocokkan oleh Kurator dalam proses kepailitan debitor.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 *juncto* Pasal 21 *juncto* Pasal 24 *juncto* Pasal 27 UU No. 37 Tahun 2004, bahwa sejak debitor dinyatakan pailit, maka seluruh harta kekayaan debitor baik yang ada pada saat putusan pailit diucapkan, maupun segala sesuatu yang diperoleh debitor selama proses kepailitan berlangsung akan disita oleh Kurator dan dimasukkan ke dalam harta pailit debitor. Sejak dinyatakan pailit, maka debitor kehilangan kecakapannya untuk mengurus harta kekayaannya. Selanjutnya, perilah pengurusan dan pemberesan harta pailit akan dilakukan oleh Kurator dibawah pengawasan Hakim Pengawas. Dengan demikian, selama berlangsungnya proses kepailitan, kreditor yang ingin menuntut pemenuhan suatu perikatan dari harta pailit, harus mendaftarkan piutangnya untuk dicocokkan dalam proses kepailitan debitor.

Berkaitan dengan kasus yang penulis kaji, maka para pelawan yang memiliki tagihan atau piutang terhadap PT. DAB sebagai debitor pailit, untuk menuntut pemenuhan piutang tersebut dari harta pailit, para pelawan harus melakukan pendaftaran piutangnya untuk dicocokkan dalam proses kepailitan PT. DAB. Penuntutan pemenuhan perikatan dari harta pailit melalui proses pendaftaran piutang untuk dicocokkan ini didasarkan pada ketentuan Pasal 27 UU No. 37 Tahun 2004, yang menyatakan bahwa: “Selama berlangsungnya kepailitan tuntutan untuk

memperoleh pemenuhan perikatan dari harta pailit yang ditujukan terhadap Debitor Pailit, hanya dapat diajukan dengan mendaftarkannya untuk dicocokkan.”

Dengan demikian, untuk memperoleh ganti rugi atas tidak dipenuhinya prestasi PT. DAB untuk melakukan peralihan hak milik atas satuan rumah susun, yang merupakan kewajiban PT. DAB sebagaimana dalam PPJB, para pelawan dapat melaksanakan pendaftaran piutangnya untuk dicocokkan dalam proses kepailitan PT. DAB. Dengan demikian, para pelawan akan mendapatkan perlindungan hukum sebagai kreditor dalam proses kepailitan PT. DAB, yang berhak mendapatkan pelunasan piutang dari harta pailit PT. DAB. Dalam hal ini, para pelawan akan dikualifikasikan sebagai kreditor konkuren, yaitu kreditor selain kreditor preferen dan kreditor separatis, yang memiliki hak secara *pari passu prorata parte* (pembagian secara proporsional menurut besar-kecilnya piutang masing-masing kreditor konkuren).

a. Mekanisme pendaftaran piutang

Dasar yang digunakan oleh Kreditor untuk mendaftarkan piutangnya adalah adanya utang debitor terhadap kreditor yang bersangkutan. Utang tersebut memberikan hak menagih bagi kreditor untuk mendapatkan pemenuhannya dari harta kekayaan debitor.

Berdasarkan Pasal 27 UU No. 37 Tahun 2004, bahwa selama berlangsungnya kepailitan, tuntutan untuk memperoleh pemenuhan perikatan dari Harta Pailit yang ditujukan terhadap debitor pailit, hanya dapat diajukan dengan mendaftarkannya untuk dicocokkan. Dengan demikian, kreditor tidak dapat menuntut pemenuhan perikatannya terhadap debitor dengan cara lain (seperti

menggugat debitor), selain dengan cara mendaftarkan piutangnya untuk dicocokkan.

Adapun mekanisme pendaftaran piutang tersebut dapat ditemukan dalam ketentuan mengenai pencocokkan piutang, yaitu Pasal 113 sampai dengan Pasal 143 UU No. 37 Tahun 2004.

Berdasarkan Pasal 113 ayat (1), bahwa dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari setelah putusan pailit diucapkan, Hakim Pengawas menetapkan batas waktu pengajuan tagihan, batas akhir verifikasi pajak, dan hari, tanggal, waktu, dan tempat pelaksanaan rapat kreditor dalam rangka pencocokkan piutang.

Berdasarkan Pasal 114, bahwa paling lambat 5 (lima) hari setelah Hakim Pengawas menetapkan batas waktu di atas, Kurator wajib memberitahukan penetapan tersebut kepada semua kreditor yang alamatnya diketahui, dengan surat dan mengumumkannya dalam 2 (dua) surat kabar harian.

Berdasarkan ketentuan Pasal 113 juncto Pasal 114 UU No. 37 Tahun 2004, maka dapat diketahui bahwa pendaftaran piutang oleh kreditor dapat dilakukan dalam batas waktu pengajuan tagihan yang telah ditetapkan oleh Hakim Pengawas. Batas waktu pengajuan tagihan tersebut dapat diketahui oleh kreditor melalui Kurator, maupun melalui pengumuman di surat kabar. Berdasarkan hal tersebut, maka timbul pertanyaan, apakah setelah batas akhir pengajuan tagihan, kreditor tidak mungkin lagi dapat mengajukan piutangnya?

Dalam hal ini, menurut Sutan Remy Sjahdeini, bahwa UU No. 37 Tahun 2004 tidak secara tegas mengatur mengenai nasib piutang yang terlambat diajukan

itu. Namun demikian, ada secercah sinar penerang yang dipancarkan oleh Pasal 187 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004, yang dari Pasal tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa masih dimungkinkan bagi Kreditor untuk mengajukan tagihannya setelah berakhirnya tenggang waktu yang dimaksud dalam Pasal 113 ayat (1) huruf a UU No. 37 Tahun 2004.¹⁶⁷ Selengkapnya, Pasal 187 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004, menyatakan bahwa:

“Setelah harta pailit berada dalam keadaan insolvensi maka Hakim Pengawas dapat mengadakan suatu rapat kreditor pada hari, jam, dan tempat yang ditentukan untuk mendengar mereka seperlunya mengenai cara pemberesan Harta Pailit dan jika perlu mengadakan pencocokkan piutang, yang dimasukkan setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 113 ayat (1), dan belum juga dicocokkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 133.”

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka pendaftaran piutang setelah batas waktu yang ditentukan oleh Hakim Pengawas dalam Pasal 113 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004 berakhir, masih dimungkinkan untuk dilakukan. Namun, pendaftaran tersebut dilakukan sebelum proses pemberesan harta pailit dilakukan.

Adapun syarat-syarat pendaftaran piutang dapat ditemukan dalam Pasal 115 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004, yang menyatakan bahwa:

“Semua Kreditor wajib menyerahkan piutangnya masing-masing kepada Kurator disertai perhitungan atau keterangan tertulis lainnya yang menunjukkan sifat dan jumlah piutang, disertai dengan surat bukti atau salinannya, dan suatu pernyataan ada atau tidaknya Kreditor mempunyai suatu hak istimewa, hak gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotik, hak agunan atas kebendaan lainnya, atau hak untuk menahan benda.”

Dengan demikian, pendaftaran piutang oleh kreditor diajukan terhadap Kurator, dengan membawa perhitungan atas piutang atau keterangan tertulis lainnya yang dapat membuktikan sifat, jumlah, dan jenis piutang dari kreditor yang

¹⁶⁷ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit., Sejarah, Asas, dan Teori...*, hlm. 350.

bersangkutan. Setelah kreditor mendaftarkan piutangnya kepada Kurator, maka Kreditor berhak meminta suatu tanda terima dari Kurator.¹⁶⁸

Terhadap piutang tersebut akan dilakukan pencocokkan piutang atau verifikasi oleh Kurator, untuk menentukan Daftar Piutang yang sementara diakui dan Daftar Piutang yang dibantah.¹⁶⁹ Salinan dari daftar-daftar piutang tersebut akan disediakan oleh Kurator di Kepaniteraan Pengadilan selama 7 (tujuh) hari sebelum hari pencocokkan piutang dilakukan. Hal ini agar setiap orang, khususnya para kreditor dapat melihatnya secara cuma-cuma.¹⁷⁰ Terhadap daftar-daftar piutang tersebut, juga akan diberitahukan oleh Kurator kepada para kreditor yang dikenal, disertai panggilan rapat pencocokkan piutang dan rencana perdamaian (jika telah diserahkan debitor).¹⁷¹

Kreditor dapat hadir sendiri dalam rapat pencocokkan piutang atau dapat diwakili oleh kuasanya.¹⁷² Dalam rapat pencocokkan piutang tersebut, Hakim Pengawas akan membacakan terlebih dahulu Daftar Piutang yang diakui sementara dan Daftar Piutang yang dibantah.¹⁷³ Terhadap Daftar Piutang sementara tersebut, kreditor memiliki hak untuk membantah maupun menyetujuinya.¹⁷⁴ Dari hasil rapat pencocokkan piutang, maka akan ditetapkan Daftar Piutang yang diakui, yaitu piutang yang tidak dibantah kebenarannya. Kemudian daftar piutang yang diakui tersebut dimasukkan ke dalam berita acara rapat. Pengakuan suatu piutang yang

¹⁶⁸ Pasal 115 ayat (2) UU No. 37 Tahun 2004.

¹⁶⁹ Pasal 117 UU No. 37 Tahun 2004.

¹⁷⁰ Pasal 119 UU No. 37 Tahun 2004.

¹⁷¹ Pasal 120 UU No. 37 Tahun 2004.

¹⁷² Pasal 123 UU No. 37 Tahun 2004.

¹⁷³ Pasal 124 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004.

¹⁷⁴ Pasal 124 ayat (2) UU No. 37 Tahun 2004.

dicatat dalam berita acara rapat mempunyai kekuatan hukum tetap dalam kepailitan dan pembatalannya tidak dapat dituntut oleh Kurator, kecuali karena adanya penipuan.¹⁷⁵

Apabila dalam rapat pencocokkan piutang tidak ditawarkan rencana perdamaian, atau rencana perdamaian yang ditawarkan tidak diterima, atau pengesahan perdamaian ditolak berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka demi hukum harta pailit berada dalam keadaan insolvensi. Dengan demikian, tindakan selanjutnya terhadap harta pailit yaitu menjual harta pailit tersebut oleh Kurator atau selanjutnya masuk tahap likuidasi (pemberesan harta pailit).

Setelah Kurator melakukan likuidasi terhadap harta kekayaan debitor pailit, maka selanjutnya Kurator mendistribusikan hasil penjualan harta pailit kepada masing-masing kreditor, dalam rangka melunasi utang debitor kepada para kreditor yang piutangnya telah diakui dalam proses pencocokkan piutang. Distribusi tersebut dilakukan sesuai dengan tingkat masing-masing piutang mereka sebagaimana ditentukan oleh undang-undang. Tindakan Kurator tersebut, disebut dengan Tindakan Pemberesan Harta Pailit.¹⁷⁶

b. Pembagian harta pailit terhadap kreditor konkuren

Sebagaimana telah penulis uraikan sebelumnya, bahwa para pelawan dalam proses kepailitan PT. DAB dapat dikualifikasikan sebagai kreditor konkuren, karena para pelawan tidak termasuk ke dalam kualifikasi kreditor yang memiliki

¹⁷⁵ Pasal 126 UU No. 37 Tahun 2004.

¹⁷⁶ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit., Sejarah, Asas, dan Teori...*, hlm. 375.

hak untuk didahulukan (kreditor preference) dan bukan termasuk dalam kreditor separatis atau kreditor pemegang hak jaminan kebendaan. Kreditor konkuren merupakan kreditor yang memiliki hak secara pari passu prorata parte atas pembagian harta pailit debitor.

Berdasarkan Pasal 189 ayat (3) UU No. 37 Tahun 2004, bahwa besarnya pembagian harta pailit terhadap masing-masing kreditor konkuren ditentukan oleh Hakim Pengawas. Penentuan besaran pembagian harta pailit kepada para kreditor konkuren tersebut dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 1132 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa:

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.”

Pembagian hasil penjualan harta pailit terhadap para kreditor konkuren, besarnya ditetapkan oleh Hakim Pengawas sesuai dengan asas keseimbangan dalam Pasal 1132 KUH Perdata, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing kreditor konkuren.

Berdasarkan Pasal 189 ayat (4) UU No. 37 Tahun 2004, bahwa:

“Pembayaran kepada kreditor:

- a. Yang mempunyai hak yang diistimewakan, termasuk di dalamnya yang hak istimewa dibantah; dan
- b. Pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotik, atau hak agunan atas kebendaan lainnya, sejauh mereka tidak dibayar menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55, dapat dilakukan dari hasil penjualan benda terhadap mana mereka mempunyai hak istimewa atau yang diagunkan kepada mereka.

Berdasarkan Pasal 189 ayat (5) UU No. 37 Tahun 2004, bahwa apabila hasil penjualan benda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 189 ayat (4) tersebut tidak

mencukupi untuk membayar seluruh piutang Kreditor yang didahulukan maka untuk kekurangannya mereka berkedudukan sebagai kreditor konkuren.

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat diketahui bahwa urutan pembagian harta pailit terhadap para kreditor, yaitu pembagian harta pailit terlebih dahulu dilakukan terhadap kreditor yang memiliki hak untuk didahulukan, yaitu kreditor dengan hak istimewa (kreditor privilege/preference, dan kreditor separatis). Setelah kedua jenis kreditor tersebut mendapatkan pembagian, baru kemudian pembagian dilakukan terhadap para kreditor konkuren. Dengan kata lain, kreditor konkuren mendapatkan pembagian setelah pembagian terhadap kreditor preference dan kreditor separatis dilakukan. Dengan demikian, para kreditor konkuren yang mendapatkan pembagian harta pailit setelah pembagian terhadap kreditor preference dan kreditor separatis dilakukan, rentan tidak mendapatkan pembagian secara penuh. Kemudian, muncul pertanyaan bagaimana status utang debitor yang tidak cukup dilunasi dari hasil penjualan harta pailit?

Berdasarkan Pasal 204 UU No. 37 Tahun 2004, bahwa: “Setelah daftar pembagian penutup menjadi mengikat maka Kreditor memperoleh kembali hak eksekusi terhadap harta Debitor mengenai piutang mereka yang belum dibayar.” Berkaitan dengan ketentuan tersebut, menurut Sutan Remy Sjahdeini, bahwa dari ketentuan Pasal 204 UU No. 37 Tahun 2004 tersebut, dapat disimpulkan bahwa menurut undang-undang ini setelah tindakan pemberesan selesai dilakukan oleh Kurator, debitor tidak memperoleh pembebasan atas utang-utangnya yang belum dapat dilunasi dari hasil penjualan harta pailit.¹⁷⁷

¹⁷⁷ *Ibid.*, hlm. 389.

Dengan demikian, dapat diketahui bahwa apabila hasil penjualan harta pailit debitor tidak cukup digunakan untuk melunasi utang debitor kepada para kreditor, maka terhadap sisa utang tersebut, walaupun proses kepailitan telah berakhir, para kreditor masih memiliki hak untuk menuntut pelunasan sisa utang debitor tersebut.

3 Penyelesaian hukum melalui permintaan untuk melanjutkan pelaksanaan PPJB terhadap Kurator PT. Dwimas Andalan Bali

Apabila para pelawan merasa tidak puas dengan hanya mendapatkan perlindungan hukum sebagai kreditor konkuren dalam pelaksanaan proses kepailitan PT. DAB, maka para pelawan masih memiliki upaya hukum lain dengan memanfaatkan perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian timbal balik. UU No. 37 Tahun 2004, telah mengatur mengenai perlindungan hukum terhadap para pelawan sebagai pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian timbal balik.

Para pelawan dapat mengajukan permintaan kepada Kurator mengenai kepastian kelanjutan pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli berdasarkan ketentuan Pasal 36 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004.

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian timbal balik (*bersegi dua, bilateral contract, reciprocal contract, synallagmatic*), dimana dalam perjanjian pengikatan jual beli terdapat prestasi yang bersifat resiprokal atau timbal balik, yaitu calon pembeli memiliki hak atas penyerahan barang dan hak milik atas barang yang dibelinya dari pengembang, dan pengembang memiliki kewajiban untuk menyerahkan barang dan hak milik atas barang yang dituangkan dengan dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) dihadapan PPAT. Sebaliknya, pengembang

memiliki hak untuk menerima pembayaran lunas harga barang yang dijualnya, dan pembeli memiliki kewajiban kepada penjual untuk melakukan pembayaran.

Pada kasus yang terjadi, terdapat prestasi yang belum selesai dilaksanakan oleh PT. DAB yaitu membuat Akta Jual Beli (AJB) sebagai bukti telah terjadi peralihan hak milik atas satuan rumah susun dari PT. DAB kepada para pelawan. Sejak pembayaran telah lunas dilaksanakan oleh para pelawan sampai dengan tanggal PT. DAB diputus pailit, pembuatan AJB belum dilakukan oleh pihak penjual (PT. DAB).

Dengan demikian, perjanjian pengikatan jual beli yang bermaksud untuk melakukan jual beli dengan realisasinya berupa penandatanganan dan pembuatan AJB atas satuan rumah susun tersebut, belumlah selesai, maka dari itu hubungan hukum antara PT. DAB dengan ketiga unit satuan rumah susun dan para pelawan juga belum selesai. Para pelawan berhak menuntut prestasi kepada PT. DAB, baik berupa pengembalian uang pembayaran yang telah dilakukan dengan mendaftarkan diri sebagai kreditor konkuren atau dengan mengajukan permintaan kepastian atas kelanjutan pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli sampai dengan penandatanganan AJB dengan berdasarkan kepada ketentuan Pasal 36 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004.

Ketentuan Pasal 36 ayat (1) ini seakan terjadi inkonsistensi dengan ketentuan Pasal 34 UU No. 37 Tahun 2004. Pasal 34 UU No. 37 Tahun 2004 menyatakan bahwa:

“Kecuali ditentukan lain dalam Undang-Undang ini, perjanjian yang bermaksud memindahtangankan hak atas tanah, balik nama kapal, pembebanan hak tanggungan, hipotek, atau jaminan fidusia yang telah

diperjanjikan terlebih dahulu, tidak dapat dilaksanakan setelah putusan pernyataan pailit diucapkan”.

Sedangkan ketentuan Pasal 36 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004 menyatakan

bahwa:

“Dalam hal pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan, terdapat perjanjian timbal balik yang belum atau baru sebagian dipenuhi, pihak yang mengadakan perjanjian dengan Debitor dapat meminta kepada Kurator untuk memberikan kepastian tentang kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut dalam jangka waktu yang disepakati oleh Kurator dan pihak tersebut”.

Bagaimana kemudian, apabila perjanjian yang bermaksud untuk memindahkan hak atas tanah, balik nama kapal, pembebanan hak tanggungan, hipotik, atau jaminan fidusia yang telah diperjanjikan terlebih dahulu itu merupakan perjanjian yang bertimbal balik? Apakah pihak yang melaksanakan perjanjian dengan debitor pailit tersebut dapat mengajukan permohonan kelanjutan pelaksanaan perjanjiannya dengan Debitor pailit berdasarkan ketentuan Pasal 36 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004?

Apabila mencermati bunyi rumusan Pasal 34 UU No. 37 Tahun 2004 diatas maka berdasarkan kalimat “Kecuali ditentukan lain dalam Undang-Undang ini”, maka dapat dikatakan bahwa ketentuan Pasal 36 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004 diatas, merupakan pengecualian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 UU No. 37 Tahun 2004.

Sejalan dengan pernyataan tersebut, menurut M. Hadi Shubhan, bahwa ketentuan dalam Pasal 36 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004 merupakan bentuk

perkecualian sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 34 UU No. 37 Tahun 2004.¹⁷⁸

Dengan demikian, menurut penulis, para konsumen PT. DAB dapat menggunakan ketentuan Pasal 36 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004, untuk mengajukan permohonan kepada Kurator, melanjutkan pelaksanaan PPJB sampai kepada proses AJB.

Berdasarkan ketentuan Pasal 36 ayat (2) UU No. 37 Tahun 2004, apabila kesepakatan mengenai jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1) tidak tercapai, maka Hakim Pengawas yang akan menetapkan jangka waktu tersebut. Namun, keputusan mengenai kelanjutan pelaksanaan perjanjian timbal balik tersebut tetap berada pada Kurator.

Sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 36 ayat (3) UU No. 37 Tahun 2004, bahwa apabila dalam jangka waktu yang telah disepakati sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1), atau dalam jangka waktu yang telah ditetapkan oleh Hakim Pengawas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (2), Kurator tetap tidak memberikan jawaban atau menolak melanjutkan pelaksanaan perjanjian timbal balik, maka perjanjian tersebut berakhir, dan kreditor berhak menuntut ganti rugi dan akan diperlakukan sebagai kreditor konkuren dalam proses kepailitan debitor.

¹⁷⁸ Putusan Pengadilan Niaga Surabaya Nomor 06/Plw/Pailit/2015/PN.Niaga.Sby. juncto Nomor 20/Pailit/2011/PN Niaga Sby, hlm. 26.

Namun, apabila Kurator menerima atau menyatakan kesanggupannya untuk melanjutkan pelaksanaan perjanjian tersebut, maka kurator berkewajiban untuk memberi jaminan atas kesanggupannya tersebut.

Berdasarkan ketentuan Pasal 36 ayat (5) UU No. 37 Tahun 2004, yang menyatakan bahwa: “Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) tidak berlaku terhadap perjanjian yang mewajibkan Debitor melakukan sendiri perbuatan yang diperjanjikan”. Apakah berdasarkan ketentuan tersebut, para pelawan selaku konsumen PT. DAB yang ingin melanjutkan pelaksanaan perjanjiannya dengan PT. DAB selaku debitor pailit, menjadi tidak dapat menggunakan ketentuan Pasal 36 UU No. 37 Tahun 2004 untuk melanjutkan pelaksanaan perjanjian timbal balik dengan debitor pailit?

Untuk menjawab permasalahan tersebut, maka perlu diketahui terlebih dahulu apakah untuk melaksanakan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan PPAT, undang-undang mewajibkan agar PT. DAB selaku penjual untuk menghadap sendiri ataukah terdapat cara lain.

Berdasarkan ketentuan Pasal 38 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa: “Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu”.

Menurut Urip Santoso, pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan, atau bisa juga dilakukan oleh orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan

peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaris, sedangkan bagi pembeli boleh dengan akta dibawah tangan.¹⁷⁹

Oleh karena tidak ada kewajiban bagi pihak penjual untuk hadir sendiri dalam melaksanakan pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan PPAT, dan tidak ada pula larangan untuk pembuatan surat kuasa menjual bagi penjual yang berhalangan untuk hadir dalam pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli, maka pembuatan Akta Jual Beli tidak harus atau tidak wajib dilakukan sendiri oleh penjual (dalam hal ini debitor pailit/PT. DAB).

Adapun dasar hukum pembuatan Surat Kuasa Menjual adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 KUH Perdata. Berdasarkan ketentuan Pasal 1792 KUH Perdata, bahwa: “Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1796 KUH Perdata, bahwa:

“Pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan. Untuk memindahkan benda-benda atau untuk meletakkan hipotik di atasnya, atau lagi untuk membuat suatu perdamaian, atau suatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, dilakukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas”.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka bentuk suatu surat kuasa untuk memindahkan hak milik atas satuan rumah susun, haruslah dengan surat kuasa khusus dengan kata-kata yang tegas, atau tidak dengan surat kuasa umum. Selain itu, kuasa untuk menjual menurut Urip Santoso, harus dibuat dengan akta notaris. Walaupun tidak ada ketentuan yang mengatur mengenai hal tersebut, namun oleh

¹⁷⁹ Urip Santoso, *Op.Cit.*, *Pendaftaran...*, hlm. 375-376.

karena perbuatan hukum yang dikuasakan adalah perbuatan hukum pemindahan hak, maka surat kuasa tersebut harusnya berupa surat kuasa notariil yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

Selain itu perlu juga diperhatikan mengenai iktikad baik para pelawan dan pelaksanaan perjanjian yang sudah hampir selesai antara para konsumen dengan PT. DAB dengan mendasarkannya pada asas kepatutan. Apakah perjanjian pengikatan jual beli yang sudah dilaksanakan dan sudah pada tahap penyelesaian tetap harus dibatalkan oleh Kurator. Apabila ketiga unit satuan rumah susun tersebut tetap dimasukkan oleh Kurator ke dalam harta pailit, dan Kurator menolak untuk melanjutkan pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli yang sudah hampir selesai dilaksanakan tersebut, maka Kurator sendiri akan kesusahan dan akan bekerja dua kali dalam melakukan eksekusi ketiga unit satuan rumah susun dan kemudian membayar kembali kepada para pelawan selaku konsumen PT. DAB.

Dengan demikian, maka menurut penulis, dengan tetap memperhatikan asas iktikad baik, kepatutan, kewajaran, dan keadilan, maka seharusnya para pelawan selaku konsumen PT. DAB yang telah melaksanakan haknya dalam membayar lunas harga satuan rumah susun kepada PT. DAB, dan satuan-satuan rumah susun tersebut juga telah diserahkan secara nyata oleh PT. DAB kepada para pelawan, serta pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli yang dilaksanakan sudah sampai pada tahap akhir, yaitu proses pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli, maka hendaknya Kurator dapat menerima para pelawan untuk kemudian melanjutkan perjanjian pengikatan jual beli tersebut, dengan melaksanakan pembuatan Akta Jual

Beli dan penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama para pelawan.

Sebagai acuan, pada kasus kepailitan PT. Intercon, yaitu suatu perusahaan pengembang perumahan, dimana perjanjian pengikatan jual beli sudah lunas dibayar oleh para pembeli atau perjanjian sudah hampir selesai dilaksanakan, dan kemudian para pembeli mengajukan upaya hukum atas dasar ketentuan Pasal 36 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004. Atas dasar iktikad baik, kepatutatan, keadilan dan kewajaran, maka oleh Kurator perjanjian tersebut dilanjutkan dan dibenarkan oleh Hakim Pengawas.

4 Tolok ukur penerimaan dan penolakan permintaan untuk melanjutkan pelaksanaan PPJB oleh Kurator PT. Dwimas Andalan Bali

Ketentuan Pasal 36 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004, sebagai salah satu bentuk perlindungan hukum yang diberikan UU No. 37 Tahun 2004 kepada para konsumen PT. DAB yang telah memasuki tahap akhir dalam penyelesaian perjanjian pengikatan jual beli dirasa masih menimbulkan ketidakpastian hukum.

Ketidakpastian hukum yang penulis maksudkan dalam hal ini adalah ketidak pastian hukum mengenai tolok ukur penerimaan dan penolakan permintaan atas kelanjutan pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli. Penerimaan dan penolakan melanjutkan pelaksanaan perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004 sepenuhnya berada di tangan Kurator.

Tidak adanya tolok ukur penerimaan dan penolakan pelaksanaan perjanjian tersebut, menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para konsumen. Meskipun

perjanjian timbal balik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004 tersebut sudah memasuki tahap akhir, penolakan dan penerimaan kelanjutan pelaksanaannya tetap bergantung pada keputusan Kurator. Pihak yang permintaan pelaksanaan perjanjiannya ditolak oleh Kurator tidak memiliki upaya hukum ataupun perlawanan sama sekali. Namun, pihak tersebut tetap akan mendapatkan perlindungan hukum sebagai kreditor konkuren dalam proses kepailitan debitor.

Menurut penulis, kepastian hukum mengenai tolok ukur penerimaan dan penolakan pelaksanaan perjanjian tersebut sangat penting untuk diperhatikan. Tidak adanya upaya hukum atau perlawanan atas penolakan permintaan kelanjutan pelaksanaan perjanjian oleh Kurator, menjadikan Pihak yang merasa dirugikan atas pembatalan perjanjian atau penolakan pelaksanaan perjanjian tersebut menjadi kurang mendapatkan perlindungan hukum. Bagaimana apabila perjanjian timbal balik yang telah memasuki tahap akhir, dimana hak dan kewajiban para pihak telah dilaksanakan, namun terkendala oleh suatu formalitas belaka juga ditolak oleh Kurator. Maka, pihak yang bersangkutan akan merasa sangat dirugikan.

Mengenai permasalahan tersebut, menurut M. Hadi Shubhan, bahwa: dasar untuk menentukan perikatan bisa dilanjutkan atau tidak, tidak ada aturan yang sifatnya tertulis yang mengatur secara pasti. Jika tidak ada ketentuan yang tertulis maka dasarnya kembali kepada asas: kepatutan, kewajaran, keadilan dan iktikad baik. Jika ada perikatan yang nyaris selesai maka Kurator harus melanjutkan.¹⁸⁰

¹⁸⁰ Putusan Pengadilan Niaga Surabaya Nomor 06/Plw/Pailit/2015/PN.Niaga.Sby. juncto Nomor 20/Pailit/2011/PN Niaga Sby, hlm. 27.

Adapun yang dapat dijadikan acuan bagi Kurator PT. DAB dalam melaksanakan ketentuan tersebut adalah:¹⁸¹

- a. Pada kasus kepailitan PT. Intercon, yaitu suatu perusahaan pengembang perumahan, dimana perjanjian pengikatan jual beli sudah lunas dibayar oleh pada pembeli, dengan demikian oleh Kurator perjanjian tersebut dilanjutkan dan dibenarkan oleh Hakim Pengawas;
- b. Pada kasus kepailitan PT. Ratatex, dimana pembeli baru membayar uang muka/DP sebesar 10%, maka perjanjian tersebut oleh Kurator dihentikan, karena prestasi masih sangat kecil.

Ketentuan Pasal 36 UU No. 37 Tahun 2004 tersebut kedepannya harus disempurnakan lagi, karena kelemahan-kelemahan dari pelaksanaan ketentuan Pasal 36 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004 diatas, menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pihak yang bersangkutan mengenai kelanjutan pelaksanaan perjanjiannya dengan debitor pailit. Pihak yang bersangkutan tidak memiliki upaya hukum atau upaya perlawanan atas penolakan oleh Kurator, dan selanjutnya, apabila kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut ditolak oleh Kurator, maka pihak yang bersangkutan berdasarkan Pasal 36 ayat (3) UU No. 37 Tahun 2004, hanya akan mendapatkan perlindungan hukum sebagai kreditor konkuren.

Terhadap perjanjian timbal balik yang sudah masuk tahap akhir seperti yang terjadi pada kasus Kepailitan PT. DAB ini, seharusnya dapat dilanjutkan oleh Kurator, mengingat bahwa para pelawan telah melaksanakan prestasinya secara penuh, dan tinggal menunggu pelaksanaan prestasi oleh PT. DAB untuk melakukan peralihan hak milik atas satuan rumah susun melalui proses AJB. Seharusnya dalam

¹⁸¹ *Ibid.*

kasus ini, Kurator perlu mempertimbangkan iktikad baik para pelawan dan memberikan perlindungan hukum kepada para pelawan.

E. Status Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Harta Pailit

Berdasarkan hasil uraian-uraian dalam pembahasan diatas, maka dapatlah diketahui status hukum satuan rumah susun sebagai objek perjanjian pengikatan jual beli dalam harta pailit PT. DAB.

Mengenai status kepemilikan ketiga unit satuan rumah susun yang menjadi objek sengketa tersebut, maka oleh karena proses jual beli yang dilakukan oleh para konsumen dengan PT. DAB baru didasarkan pada PPJB yang merupakan perjanjian konsensual-obligatoir, dimana PPJB hanyalah merupakan sebuah kesepakatan para pihak untuk melaksanakan peralihan hak kepemilikan atas ketiga unit satuan rumah susun melalui proses jual beli, sedangkan proses jual beli itu sendiri belum dilaksanakan, maka belumlah terjadi peralihan hak kepemilikan dari PT. DAB kepada para konsumen. Dalam arti lain, PPJB tidak dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan atas ketiga unit satuan rumah susun, melainkan hanya merupakan bukti adanya hubungan hukum antara PT. DAB dengan para konsumen.

Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 dan ketentuan Pasal 44 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011, bahwa bukti telah dilakukannya peralihan hak kepemilikan melalui proses jual beli hanya dapat dibuktikan dengan AJB yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. PPJB hanyalah

merupakan suatu perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya proses jual beli atau peralihan hak kepemilikan itu sendiri.

Oleh karena status kepemilikan ketiga unit satuan rumah susun tersebut masih berada pada PT. DAB, maka berdasarkan ketentuan Pasal 21 UU No. 37 Tahun 2004, maka ketiga unit satuan rumah susun tersebut harus disita oleh Kurator PT. DAB untuk selanjutnya dimasukkan ke dalam harta pailit. Terhadap pembayaran yang telah dilakukan oleh para konsumen PT. DAB, maka para konsumen dapat menuntut pengembalian uang pembayaran tersebut melalui ketentuan Pasal 27 UU No. 37 Tahun 2004, yaitu dengan mendaftarkan piutangnya untuk dicocokkan sebagai kreditor konkuren dalam proses kepailitan PT. DAB.

Namun demikian, status hukum satuan rumah susun tersebut bisa jadi dapat dikeluarkan dari harta pailit oleh Kurator, apabila para konsumen mengajukan permohonan kepada Kurator untuk melanjutkan pelaksanaan PPJB sampai kepada proses AJB dan balik nama. Apabila permohonan kelanjutan tersebut diterima oleh Kurator, maka status hukum ketiga unit satuan rumah susun tersebut akan dikeluarkan dari harta pailit PT. DAB. Sedangkan, dalam hal permohonan tersebut ditolak oleh Kurator, maka status hukum ketiga unit satuan rumah susun tersebut akan dimasukkan ke dalam harta pailit PT. DAB, dan para konsumen akan diperlakukan sebagai kreditor konkuren dalam proses kepailitan PT. DAB.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Status kepemilikan atas ketiga unit satuan rumah susun dalam proses jual beli antara Konsumen PT. DAB dengan PT. DAB atas dasar PPJB masih merupakan milik PT. DAB, karena PPJB tidak dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan, melainkan hanya merupakan bukti adanya hubungan hukum antara Konsumen PT. DAB dengan PT. DAB untuk melaksanakan proses jual beli. PPJB merupakan perjanjian konsensual obligatoir, yaitu dengan PPJB para pihak baru terikat untuk melaksanakan hak dan kewajiban berupa penyerahan hak milik atas satuan rumah susun dan pembayaran harga. Hanya dengan PPJB belum terjadi peralihan hak kepemilikan dari penjual kepada pembeli, peralihan hak milik atas satuan rumah susun baru beralih setelah para pihak masuk dalam tahap jual beli (AJB) yang dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang.
2. Penyelesaian hukum para pelawan dengan melakukan gugatan perlawanan berdasarkan Pasal 3 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004 mengenai perlawanan pihak ketiga atas penyitaan oleh Kurator seharusnya diputus tidak dapat diterima oleh majelis hakim, karena para pelawan belum dapat dikualifikasi sebagai pemilik objek sengketa. Penyelesaian hukum yang dapat dilakukan adalah dengan mendaftarkan piutang atau tagihannya untuk dicocokkan sebagai kreditor konkuren dalam proses kepailitan PT. DAB, atau juga

dapat mengajukan permohonan kepada Kurator PT. DAB untuk melanjutkan pelaksanaan PPJB (sebagai perjanjian timbal balik) sampai kepada proses AJB dan balik nama.

3. Status hukum satuan rumah susun dalam harta pailit PT. DAB dapat ditentukan setelah mengetahui status kepemilikan ketiga unit satuan rumah susun dan upaya hukum yang dilakukan oleh Konsumen PT. DAB. Pada dasarnya, oleh karena status kepemilikan atas ketiga unit satuan rumah susun masih merupakan milik PT. DAB, maka seharusnya Kurator PT. DAB melakukan penyitaan atas ketiga unit satuan rumah susun tersebut untuk dimasukkan kedalam harta pailit. Namun demikian, status hukum ketiga unit satuan rumah susun tersebut dapat dikeluarkan dari harta pailit oleh Kurator PT. DAB apabila upaya penyelesaian hukum yang dilakukan adalah mengajukan permohonan kepada Kurator untuk melanjutkan pelaksanaan PPJB sampai pada proses AJB dan balik nama. Apabila permohonan tersebut disanggupi atau diterima oleh Kurator PT. DAB, maka ketiga unit satuan rumah susun tersebut akan dikeluarkan dari Daftar Harta Pailit.

B. Saran

1. Pengaturan mengenai Pasal 36 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang kedepannya harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang pelaksanaan perjanjiannya sudah hampir selesai. Perlu diatur mengenai tolok ukur penolakan dan penerimaan kelanjutan pelaksanaan perjanjian timbal balik tersebut.
2. Mengenai perjanjian pengikatan jual beli, perlu dilakukannya pengawasan dan pengendalian yang lebih baik terhadap praktik jual beli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dilakukan berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli, dengan demikian dapat mencegah atau memberikan perlindungan hukum preventif bagi para pihak terkait.
3. Mengenai pelaksanaan pembuatan Akta Jual Beli, perlu dilakukan tinjauan kembali mengenai pelaksanaan pembuatan Akta Jual Beli khususnya bagi kepentingan peralihan hak milik atas satuan rumah susun, agar dapat lebih dipercepat dalam proses administrasi pembuatan Akta Jual Beli.
4. Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 sudah seharusnya diganti dan disesuaikan dengan perkembangan pengaturan, tujuan, dan fungsi hukum kepailitan yang dianut di banyak negara. Pengaturan yang paling *urgent* adalah pengaturan mengenai persyaratan pernyataan pailit yang terlalu mudah mempailitkan suatu subyek hukum, dan belum memberikan perlindungan yang seimbang bagi debitor serta pembatasan nilai nominal utang sebagai dasar pengajuan permohonan pailit.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi. *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Ctk. Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- _____. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Ctk. 1, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
- Ahmad Yani dan Gunawan Widjaja. “Seri Hukum Bisnis Kepailitan”, dalam Ismail Rumadan, Johannes Brata Wijaya dan Auto, *Interpretasi Tentang Makna “Utang Jatuh Tempo” dalam Perkara Kepailitan (Kajian Terhadap Putusan Mahkamah Agung 2009-2013)*, Laporan Penelitian, Pusat Penelitian dan Pengembangan Mahkamah Agung RI, 2013.
- Bernard Nainggolan. *Peranan Kurator dalam Pemberesan Boedel pailit*, Ctk. Pertama, PT. Alumni, Bandung, 2014.
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Ctk. Keduabelas, Djambatan, Jakarta, 2008.
- Djuhaendah Hasan. “Lembaga Jaminan”, dalam Peter Mahmud Marzuki Et.al.. *Hukum Jaminan Indonesia*, ELIPS, Jakarta, 1998.
- _____. “Perjanjian Jaminan dalam Perjanjian Kredit”, dalam Peter Mahmud Marzuki Et.al.. *Hukum Jaminan Indonesia*, ELIPS, Jakarta, 1998.
- Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto. *Hak Atas Tanah & Peralihannya*, Ctk. Pertama, Liberty, Yogyakarta, 2013.
- Gunanegara. *Hukum Administrasi Negara, Jual Beli dan Pembebasan Tanah Sejarah Pembentukan Hukum Pengadaan Tanah Indonesia*, Ctk. Pertama, Tatanusa, Jakarta, 2016.
- H. Man S. Sastrawidjaja. *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Ctk. Ketiga, PT. Alumni, Bandung, 2014.
- Herlien Budiono. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Ctk. Kedua, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- J. Satrio. *Hukum Perikatan Perikatan Pada Umumnya*, Ctk. Kesatu, Alumni, Bandung, 1993.
- _____. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- Jono. *Hukum Kepailitan*, Ctk. Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

- Kartini Muljadi. "Pengertian dan Prinsip-Prinsip Umum Hukum Kepailitan", dalam Rudhy A. Lontoh Et.al.. *Penyelesaian Utang-Piutang melalui Pailit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Ctk. Ke-1, Alumni, Bandung, 2001.
- Kartono. *Kepailitan dan Pengunduran Pembayaran (Failissement en surseance van betaling)*, Ctk. Ketiga, Pradnya Paramita, Jakarta, 1985.
- Lilik Mulyadi. *Perkara Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Teori dan Praktik*, Ctk. Ke-2, Alumni, Bandung, 2013.
- M. Ali Hasan. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalah)*, Ctk. 1, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- M. Hadi Shubhan. *Hukum Kepailitan Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*, Ctk. Keempat, Kencana, Jakarta, 2014.
- M. Yahya Harahap. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982.
- Munir Fuady. *Hukum Pailit 1998 dalam Teori dan Praktek*, Ctk. Ke-I, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
- R. Subekti. *Aneka Perjanjian*, Ctk. Kesebelas, Citra Aditya Bakti, 2014.
- Ridwan Khairandy. *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, Ctk. Kedua, Bag. Pertama, FH UII Press, Yogyakarta, 2014.
- _____. *Pengantar Hukum Dagang Indonesia I*, Ctk. Kedua, Gama Media dan PSH FH UII, Yogyakarta, 2011.
- _____. *Perjanjian Jual Beli*, Ctk. Pertama, FH UII Press, Yogyakarta, 2016.
- Salim H.S.. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat Di Indonesia*, Ctk. Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Setiawan. "Ordonansi Kepailitan Serta Aplikasi Kini", dalam Rudhy A. Lontoh Et.al (editor). *Penyelesaian Utang-Piutang Melalui Pailit Atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Ctk. 1, Alumni, Bandung, 2001.
- Siti Anisah. *Perlindungan Kepentingan Kreditor dan Debitor Dalam Hukum Kepailitan Di Indonesia*, Ctk. Kedua, Total Media, Yogyakarta, 2008.
- Siti Soemarti Hartono. *Seri Hukum Dagang: Pengantar Hukum Kepailitan dan Penundaan Pembayaran*, Ctk. II, Seksi Hukum Dagang FH UGM Bulaksumur, Yogyakarta, 1983.

Soetomo. *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, Ctk. Kedua, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, Malang, 1984.

Sudargo Gautama. *Komentor Atas Peraturan Kepailitan Baru Untuk Indonesia (1998)*, Ctk. 1, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.

Sutan Remy Sjahdeini. *Hukum Kepailitan Memahami Faillissementsverordening Juncto Undang-Undang No. 4 Tahun 1998*, Ctk. Kedua, PT Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 2004.

_____. *Hukum Kepailitan Memahami Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan*, Ctk. Ketiga, PT Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 2009.

_____. *Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan: Memahami Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran*, Ctk. 1, Kencana, Jakarta, 2016.

Syamsudin M. Sinaga. *Hukum Kepailitan Indonesia*, Ctk. Pertama, Tatanusa, Jakarta, 2012.

Titik Tejaningsih. *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Separatis Dalam Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit*, Ctk. Pertama, FH UII Press, Yogyakarta, 2016.

Urip Santoso. *Hukum Perumahan*, Ctk. 1, Kencana, Jakarta, 2014.

_____. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Ctk. 3, Kencana, Jakarta, 2013.

Zainal Asikin. *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang di Indonesia*, Pustaka Recca Cipta, Bandung, 2013.

Jurnal

Jurnal Penelitian Hukum Legalitas, edisi No. 1 Vol. 1, Januari-Maret 2001.

Jurnal Ekonomi dan Keuangan, Edisi No. 1, Vol. 19, Maret 2015.

Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

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

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

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

Putusan Pengadilan

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 157 K/Pdt.Sus-Pailit/2013.

Putusan Pengadilan Niaga Surabaya Nomor 20/Pailit/2011/PN Niaga Sby.

Putusan Pengadilan Niaga Surabaya Nomor 06/Plw/Pailit/2015/PN.Niaga.Sby. juncto Nomor 20/Pailit/2011/PN Niaga Sby

Data Elektronik

<http://bali.tribunnews.com/2014/01/17/kurator-ambil-alih-aset-bali-kuta-residence>, tanggal 14 November 2016, jam 14:17 WIB.

Abu Humaid Arif Syarifuddin, *Jika Seseorang Tertimpa Pailit*, terdapat dalam: <https://almanhaj.or.id/2714-jika-seseorang-tertimpa-pailit.html>.