

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI RUMAH YANG
PERUSAHAAN PENGEMBANGNYA DINYATAKAN PAILIT (Studi Kasus:
PUTUSAN PENGADILAN NIAGA JAKARTA PUSAT NOMOR: 21/Pdt-
Sus-Pailit/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst.)**

Sherly Angelina Chandra

(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)

(E-mail: sherlyangelina16@gmail.com)

Ariawan Gunadi

(Meraih Sarjana Hukum (S.H.) dari Universitas Tarumanagara (2007), Magister
Hukum (M.H.) dari Universitas Tarumanagara (2008), dan Doktor (Dr.) dari
Universitas Indonesia(2013))

(E-mail: ariawang@fh.untar.ac.id)

Abstract

Developer that is declared bankrupt can cause various legal consequences to the public, one of them is house buyer. House buyer already make Sale and Purchase Agreement with developer. However, when developer is bankrupt, then the house will be bankruptcy estate as long as the Deed of Sale and Purchase has not been proceed in the presence of a notary. In this paper, author wants to examine law protection to house buyer when the developer is bankrupt. Case is used in this paper is Central Jakarta Commercial Court Decision No: 21/Pdt-Sus-Pailit/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. This paper used a normative legal research method by statute approach and conceptual approach. The type of data that used in this paper is secondary data which includes primary legal materials and secondary legal materials. The result of this paper show that if viewed from Law No. 37/2004 on Bankruptcy and PKPU, there is law protection for house buyer that bound under Sale and Purchase Agreement by registering become a concurrent creditor to get compensation. Author concluded that when a bankruptcy case occurs, the provisions used are those regulated by Law No. 37/2004 on Bankruptcy and PKPU considering that this law adheres to the principle of integration. The government should renew the bankruptcy conditions by implementing an insolvency test so that consumer creditors are protected from debtors with bad intentions, public should be careful in buying houses through the Sale and Purchase Agreement.

Keywords: *Law Protection, Bankruptcy, Sale and Purchase Agreement.*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan pada hakikatnya adalah upaya mewujudkan tujuan nasional bangsa Indonesia yang mana tercantum dalam alinea keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang disebutkan bahwa salah satu tujuan pembangunan nasional adalah menciptakan kesejahteraan umum bagi bangsa Indonesia. Hal tersebut dapat dilihat dalam pemenuhan kebutuhan masyarakat. Salah satu kebutuhan pokok setiap orang di samping kebutuhan akan pangan dan sandang adalah rumah. Rumah sebagai kebutuhan dasar, dapat juga berfungsi sebagai aset (kekayaan) bagi pemiliknya, tempat menghasilkan penghasilan, serta status sosial bagi pemiliknya. Karena itu, untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan yang meningkat bersamaan dengan pertumbuhan penduduk diperlukan penanganan dengan perencanaan yang saksama disertai keikutsertaan dana dan daya yang ada dalam masyarakat.¹⁾ Melihat kebutuhan tersebut, membuat banyak lahirnya kegiatan bisnis yang dijalankan oleh perusahaan pengembang perumahan.

Definisi perusahaan pengembang dinyatakan dalam Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan, yaitu:

“Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya”.

¹⁾C. Djemabut Blaang, *Perumahan dan Permukiman Sebagai Kebutuhan Pokok* (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 1986), hal. 4.

Terdapat 3 sistem pembelian rumah dari perusahaan pengembang, terdapat, yaitu pembelian dengan sistem lunas, pembelian dengan sistem kredit, dan pembelian dengan sistem Pengikatan Perjanjian Jual-Beli (selanjutnya disebut “PPJB”).²⁾ Ketentuan Pasal 42 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut “UU Perumahan”), memperbolehkan perusahaan pengembang melakukan pemasaran sebelum pembangunan perumahan selesai. Perusahaan pengembang yang melakukan pemasaran harus memenuhi syarat-syarat yang telah diatur dalam ketentuan UU Perumahan yaitu keterbangunan perumahan yang akan dijual paling sedikit 20% serta telah mendapatkan izin mendirikan bangunan induk.

Perusahaan pengembang memasarkan perumahannya yang dalam proses pembangunan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual-beli atau yang dikenal dengan PPJB. Pemasaran dapat dilakukan melalui media promosi, meliputi lokasi rumah, bentuk rumah, spesifikasi bangunan, harga rumah, kondisi tanah, sarana prasarana, utilitas umum perumahan, fasilitas umum, fasilitas perumahan waktu serah terima serta *good will* dari perusahaan pengembang.³⁾

Konsumen yang dalam hal ini telah membeli perumahan dari perusahaan pengembang sebelum pembangunan rumah selesai, maka akan dibuat PPJB bagi para pihak. Konsekuensi hukum pengikatan perjanjian pendahuluan jual-beli jauh lebih ringan daripada perjanjian jual-beli.⁴⁾ R. Subekti mendefinisikan PPJB adalah perjanjian yang dibuat antara dua pihak yaitu penjual dan pembeli sebelum dilaksanakan jual-beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang belum dipenuhi untuk melakukan proses perjanjian jual-beli, antara lain sertipikat yang belum ada atau belum dibalik nama dikarenakan masih dalam proses, belum dilakukan pelunasan harga rumah, ataupun perumahan yang masih dalam tahap

²⁾Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014), hal. 215-237.

³⁾*Ibid.*, hal. 239.

⁴⁾Munir Fuady, *Hukum Bisnis Dalam Teori dan Praktek Buku Kedua*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2018), hal. 266.

pembangunan.⁵⁾ Dengan pengikatan jual-beli, kedudukan calon pembeli dinilai lemah, karena belum terjadi jual-beli rumah sehingga hak milik atas perumahan belum berpindah. Hal tersebut berakibat bahwa calon pembeli yang telah melakukan PPJB belum dapat menuntut dan berhak atas bangunan yang dibeli untuk diserahkan kepadanya.

Pembeli rumah dan perusahaan pengembang pada dasarnya telah terjadi perikatan, yang mana pengertian perikatan adalah perhubungan hukum antara dua pihak yang memegang hak dan kewajiban, pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal yang diperjanjikan dari pihak lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian.⁶⁾ Dengan demikian perhubungan hukum yang telah dilakukan antara pembeli rumah dan perusahaan pengembang telah melahirkan sebuah perikatan. Hubungan antara perjanjian dan perikatan adalah bahwa perjanjian melahirkan perikatan. Apabila dua pihak mengadakan suatu perjanjian, maka mereka bertujuan agar di antara mereka berlaku suatu perikatan. Antara pihak terikat satu sama lain karena isi perjanjian yang telah mereka sepakati.

Pada umumnya, pemindahan hak milik baru terjadi ketika dilakukan proses jual-beli yaitu Akta Jual Beli (selanjutnya disebut “AJB”), di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut “PPAT”) setelah pelunasan harga rumah oleh pembeli, terbitnya sertipikat atas nama penjual dan mendapatkan izin layak huni dari instansi yang berwenang. Kemudian barulah sertipikat tersebut di balik nama atau dicatat di Badan Pertanahan Nasional. Ketika proses tersebut dilakukan, maka barulah terjadi perpindahan hak milik atas tanah dan rumahnya dari perusahaan pengembang kepada pembeli rumah.

Pemutaran keuangan yang tidak baik oleh perusahaan dapat menyebabkan kemunduran perusahaan sehingga mengakibatkan perusahaan pengembang tidak

⁵⁾R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Internusa, 2020), hal. 75.

⁶⁾*Ibid.*, hal. 1.

dapat membayar tagihan-tagihan yang telah jatuh tempo. Ketika timbul permasalahan yang berkaitan dengan utang, di mana perusahaan pengembang sebagai debitor tidak dapat melaksanakan kewajiban pembayaran utangnya kepada lebih dari satu kreditor yang utangnya telah jatuh tempo dan dapat ditagih, maka debitor tersebut dapat diajukan permohonan dan memasuki suatu keadaan yang dinamakan pailit. Pailit merupakan suatu keadaan di mana debitor sudah dinyatakan tidak mampu untuk melakukan pembayaran-pembayaran terhadap utang-utangnya kepada para kreditor.⁷⁾

Merujuk pada kasus kepailitan PT Cowell Development dalam Putusan Nomor 21/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Jkt. Pst yang dinyatakan pailit oleh majelis hakim pada tanggal 6 Juli 2020. Akibat hukum pernyataan pailit adalah debitor tidak berwenang untuk mengurus hartanya dan menunjuk kurator dalam membereskan dan mengurus seluruh harta pailit PT Cowell Development. Namun sebelum dinyatakan pailit, PT Cowell Development dan pembeli rumah telah melakukan PPJB dengan objek perjanjian berupa Komplek Perumahan Laverde, yang terletak di desa Jelupang, Kecamatan Serpong Utara kota Tangerang Selatan. Didasarkan pada PPJB No: 0009/COWELL-SPLV/IV/2019 yang menjelaskan bahwa *Developer* akan menyerahkan tanah dan bangunan rumah kepada pembeli dalam jangka waktu 18 bulan terhitung sejak ditandatanganinya surat pesanan rumah. Di pihak lain, pembeli telah sepakat untuk melakukan pembayaran secara Kredit Pembiayaan Rumah (KPR) 1 bulan sebesar Rp 1.485.000.000 (satu milyar empat ratus delapan puluh lima juta rupiah) yang dilunaskan pada tanggal 26 April 2019. Sebelum akan melangsungkan dan menandatangani akta jual-beli rumah di hadapan PPAT, PT Cowell Development sebagai pengembang telah dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya. Akibat hukum PT Cowell Development dinyatakan pailit,

⁷⁾M. Hadi Shubhan, *Hukum Kepailitan Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008), hal. 1.

nyatanya menimbulkan berbagai permasalahan terhadap masyarakat, bank, dan pembeli.

Perumahan yang menjadi *boedel* pailit, nyatanya menimbulkan kerugian terhadap pembeli rumah yang dinyatakan sebagai kreditor konkuren. Pembeli rumah sebagai kreditor konkuren tidak mendapatkan kepemilikan rumah yang seharusnya dikarenakan rumah tersebut masih atas nama perusahaan pengembang pailit menjadi *boedel* pailit yang digunakan sebagai aset pelunasan utang kepada kreditor lainnya. Sementara itu, pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (selanjutnya disebut “SEMA Nomor 4 Tahun 2016”) Bagian B rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum angka 7, menyatakan bahwa: “Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai obyek jual-beli dan dilakukan dengan itikad baik”.

Dalam suatu negara, hukum memiliki kedudukan tertinggi untuk mengatur dan menentukan kepentingan warganya yang harus diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo adalah upaya memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang seharusnya diterima dan diberikan oleh hukum.⁸⁾ Bentuk pengayoman dilakukan dengan membatasi suatu kepentingan tertentu dan memberikan kekuasaan pada yang lain secara terukur dan terbatas.⁹⁾ Perlindungan hukum lahir melalui suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh negara kepada masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan antara warga negara untuk mengatur hubungan perilaku

⁸⁾Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hal. 53.

⁹⁾*Ibid.*,

antara anggota-anggota masyarakat dan antara warga negara dengan negara dan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.

Berdasarkan latar belakang yang telah Penulis uraikan, maka Penulis tertarik untuk mengkaji dan meneliti terkait dengan perlindungan hukum terhadap pembeli rumah yang perusahaan pengembangnya dinyatakan pailit.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang sebagaimana yang telah diuraikan, maka permasalahan utama yang hendak dianalisis yaitu:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli rumah yang dikembangkan perusahaan pengembang pailit ditinjau dari UU K-PKPU?
2. Bagaimana status kepemilikan rumah akibat perusahaan pengembang pailit yang telah dibayar lunas oleh pembeli?

II. PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah Yang Dikembangkan Perusahaan Pengembang Pailit Ditinjau Dari UU K-PKPU

Terhadap pembeli rumah yang perusahaan pengembangnya dinyatakan pailit, maka status kepemilikan rumah tersebut belum terjadi perpindahan hak milik dan sertifikat atas rumah tersebut masih dimiliki oleh perusahaan pengembang dikarenakan mereka hanya terikat pada perikatan PPJB. Melihat hal tersebut, hingga saat ini banyak pembeli rumah yang masih belum mendapat kejelasan mengenai status kepemilikan rumah dan perlindungan hukum terhadap mereka sebagai pembeli rumah yang hanya terikat dalam PPJB.

Ditinjau dalam UU K-PKPU, perlindungan hukum terhadap pembeli rumah pada dasarnya telah diberikan melalui undang-undang tersebut. Bentuk perlindungan hukum tersebut adalah dengan mendaftarkan diri sebagai kreditor konkuren. Sependapat dengan Bapak M. Hadi Shubhan, yang mana menyatakan

bahwa ketika perusahaan pengembang dinyatakan pailit, maka terhadap pembeli rumah telah terdapat perlindungan hukum yang diatur dalam Pasal 36 dan Pasal 37 UU K-PKPU yaitu:

Pasal 36

- (1) “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.
- (2) Dalam hal kesepakatan mengenai jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tercapai, Hakim Pengawas menetapkan jangka waktu tersebut.
- (3) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) Kurator tidak memberikan jawaban atau tidak bersedia melanjutkan pelaksanaan perjanjian tersebut maka perjanjian berakhir dan pihak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menuntut ganti rugi dan akan diperlakukan sebagai kreditor konkuren.
- (4) Apabila Kurator menyatakan kesanggupannya, maka Kurator wajib memberi jaminan atas kesanggupan untuk melaksanakan perjanjian tersebut.
- (5) 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”.

Pasal 37

- (1) “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.
- (2) Dalam hal harta pailit dirugikan karena penghapusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka pihak lawan wajib membayar ganti kerugian tersebut”.

Ketentuan Pasal 36 UU K-PKPU dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam hal

pembeli rumah melakukan perjanjian timbal balik yang belum atau baru sebagian dipenuhi dengan perusahaan pengembang pailit, maka pihak pembeli rumah dapat meminta kurator untuk memberikan kepastian tentang kelanjutan pelaksanaan perjanjian yang telah dilakukan dalam jangka waktu yang disepakati oleh kurator dan pembeli rumah. Jika kesepakatan tidak terjadi atau kurator tidak bersedia dalam melanjutkan pelaksanaan dari isi perjanjian, maka perjanjian tersebut akan berakhir. Selanjutnya, pembeli rumah dapat menuntut ganti rugi dan mengajukan diri sebagai kreditor konkuren.

Perlindungan terhadap pembeli rumah tersebut, nyatanya telah ditambahkan juga pada ketentuan Pasal 37 UU K-PKPU, yang memberikan kesempatan kepada pembeli rumah untuk mengajukan diri sebagai kreditor konkuren untuk mendapatkan ganti rugi yang sesuai dengan perjanjian. Mengenai perjanjian tersebut, Pasal 37 UU K-PKPU menjelaskan apabila perjanjian yang dimaksud dalam Pasal 36 telah diperjanjikan penyerahan benda dagangan yang biasa diperdagangkan dengan suatu jangka waktu dan pihak yang harus menyerahkan benda tersebut sebelum dilaksanakan penyerahan dinyatakan pailit maka perjanjian menjadi hapus dengan diucapkannya putusan pernyataan pailit.

Dalam kasus PT Cowell Development yang dinyatakan pailit, pembeli rumah yang hanya memegang PPJB belum dilakukan penyerahan objek perjanjian. Bapak Gunawan Widjaja mengungkapkan bahwa jika belum dilakukan penyerahan, maka hak milik atas bangunan dan tanah belum dialihkan. Sehingga jika penjual dipailitkan, maka pembeli rumah pemegang PPJB akan menjadi kreditor konkuren. Ketentuan jual-beli tunduk pada KUH Perdata yang mensyaratkan penyerahan. Ketentuan Pasal 1459 KUH Perdata menyatakan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama belum diserahkan menurut Pasal 612 KUH Perdata, Pasal 613 KUH Perdata, dan Pasal 616 KUH Perdata. Melanjutkan hal tersebut, Pasal 616 KUH Perdata menjelaskan bahwa penyerahan barang tak bergerak yang mana dalam

permasalahan ini berarti rumah harus dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan dengan dibuat dalam bentuk otentik yang artinya dianggap sebagai akta otentik. Maka Penulis pun sepakat dengan pernyataan Bapak Gunawan Widjaja dan melihat pada ketentuan dalam KUH Perdata, pembeli rumah dalam kasus ini belum terjadi penyerahan dan perpindahan hak milik atas rumah yang menjadikan rumah tersebut masih dikuasai dan dimiliki oleh perusahaan pengembang.

Perjanjian antara pembeli rumah yang memegang PPJB dan pihak perusahaan pengembang seharusnya menjadi hapus dengan diucapkannya putusan pernyataan pailit kepada perusahaan pengembang. Pihak pembeli rumah yang dirugikan karena penghapusan, dapat mengajukan diri sebagai kreditor konkuren untuk mendapatkan ganti rugi. Kreditor konkuren adalah kreditor yang memiliki kedudukan atau hak tagih paling rendah setelah kreditor preferen dan kreditor separatis dalam posisi pemenuhan pembayaran piutang yang dimiliki. Utang kreditor konkuren didasarkan pada perjanjian yang dilakukan dengan debitor pailit tanpa membuat akta-akta pembebanan hak agunan atas kebendaan atau hak jaminan. Sebagai kreditor konkuren, maka pembeli rumah berhak atas uang tunai dari hasil penjualan seluruh *boedel* pailit oleh kurator yang mana akan dibagi sama rata dengan kreditor konkuren lainnya.

Dasar hukum PPJB tertuang dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menegaskan bahwa persetujuan yang dibuat sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Keberadaan PPJB sebagai perjanjian pendahuluan memberikan hak dan kewajiban kepada para pihak yang sepakat mengikat diri pada perjanjian. PT Cowell Development dan pembeli rumah hanya mengikat diri dengan PPJB di bawah tangan. Hal tersebut dapat dilihat pada PPJB No: 0009/COWELL-SPLV/IV/2019 yang mana perjanjian tersebut hanya ditandatangani oleh kedua belah pihak yang mengikat diri dalam perjanjian pendahuluan. Oleh karena itu, PPJB dalam kasus kepailitan PT Cowell

Development bukan merupakan suatu akta otentik. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1868 KUH Perdata, bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Selain itu, ketika PT Cowell Development dinyatakan pailit, belum terjadi penyerahan rumah atau objek perjanjian kepada pembeli rumah. Atas dasar tersebut, maka belum terjadi peralihan hak milik atas rumah kepada pembeli rumah dari perusahaan pengembang.

Perjanjian pendahuluan termasuk dalam lingkup hukum perikatan yang diatur dalam KUH Perdata, pada SEMA Nomor 4 Tahun 2016 menyatakan bahwa, “Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai obyek jual-beli dan dilakukan dengan itikad baik”. Ketentuan pada SEMA Nomor 4 Tahun 2016 secara tersirat memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli rumah yang dikembangkan oleh perusahaan pengembang dikarenakan telah terjadi peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB. SEMA Nomor 4 Tahun 2016 menilai bahwa ketika dilakukan PPJB antara penjual dan pembeli, maka pada saat itu telah terjadi peralihan hak atas tanah yang diperjanjikan karena pembeli dalam hal ini merupakan pembeli beritikad baik yang telah melunasi serta menguasai objek jual-beli.

Dalam teori jual-beli yang disampaikan oleh Subekti, menyatakan bahwa jual beli merupakan suatu perjanjian di mana pihak satu mengikatkan diri untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain membayar harga yang telah diperjanjikan.¹⁰⁾ Penyerahan secara yuridis mengharuskan barang tak bergerak, misalnya rumah maka harus terjadi dengan pengutipan sebuah akta yang dilakukan register tanah di depan pegawai balik nama. Oleh karenanya,

¹⁰⁾Subekti, *Op. Cit.*, hal. 78.

SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tidak dapat menjadi dasar hukum dalam peralihan hak milik rumah apabila terhadap pembeli rumah hanya memegang PPJB. Dalam hal ini, Penulis pun sependapat dengan Bapak Gunawan Widjaja yang menyatakan bahwa SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tidak dapat diberlakukan begitu saja, apalagi melihat bahwa dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 lebih menyederhanakan masalah jual-beli rumah dengan mengidentikkannya dengan jual-beli menurut KUH Perdata yang mensyaratkan adanya penyerahan dalam proses jual-beli.

Kedudukan SEMA pada dasarnya berada di bawah undang-undang. Hal tersebut dapat dilihat dari hierarki peraturan perundang-undangan yang termaktub dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, yang tidak meletakkan SEMA dalam jenis dan hierarki perundang-undangan. Surat Edaran Mahkamah Agung atau yang biasa disingkat SEMA adalah bentuk edaran pimpinan Mahkamah Agung ke seluruh jajaran peradilan yang berisi bimbingan dalam penyelenggaraan peradilan dan lebih bersifat administrasi. Berdasarkan itu, maka SEMA hanya mengikat ke dalam lingkup yudikatif yaitu lingkungan peradilan saja. Ketika mendasarkan SEMA menjadi dasar hukum dalam kasus ini, maka kita perlu memahami asas *lex superior derogat legi inferiori*. Menurut asas ini, apabila terjadi pertentangan antara peraturan perundang-undangan yang secara hierarkis lebih rendah dengan yang lebih tinggi, maka peraturan perundang-undangan yang lebih rendah harus disisihkan.¹¹ Melihat pemahaman tersebut, maka menurut Penulis SEMA Nomor 4 Tahun 2016 harus disisihkan dan tidak dapat menjadi dasar hukum jika dibandingkan pada UU K-PKPU yang memiliki kedudukan hierarki yang lebih tinggi.

¹¹Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-15 (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2021), hal. 139

PPJB yang secara tidak langsung diatur dalam ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. PPJB yang telah memenuhi syarat sahnya perjanjian maka akan memberikan hak dan kewajiban kepada para pihak yang sepakat mengikatkan diri pada perjanjian. Adapun pelaksanaan PPJB telah diatur juga dalam Pasal 42 UU Perumahan yang memperbolehkan menjual rumah yang masih dalam proses pembangunan dengan sistem PPJB. Meskipun begitu, menurut Penulis ketika perusahaan pengembang tersebut pailit, maka terhadap perjanjian pendahuluan tersebut menjadi hapus. Mengingat terdapat permasalahan tersebut telah diatur dalam ketentuan UU K-PKPU.

UU K-PKPU merupakan produk hukum nasional yang mempunyai cakupan lebih khusus jika dilihat dari ruang lingkup materi, segi norma, maupun proses penyelesaian utang-piutang. Cakupan yang lebih khusus diperlukan karena perkembangan dan kebutuhan hukum dalam masyarakat yang selalu berkembang sementara ketentuan yang lama dinilai belum memadai sebagai sarana hukum untuk menyelesaikan masalah utang-piutang secara adil, cepat, terbuka, dan efektif demi mendukung adanya jaminan kepastian hukum, perlindungan hukum dan penegakan hukum di Indonesia. Undang-undang ini didasarkan pada asas integrasi. Asas integrasi dalam UU K-PKPU mengandung pengertian bahwa sistem hukum formil dan sistem hukum materielnya adalah satu kesatuan yang utuh dari sistem hukum perdata dan hukum acara perdata nasional. Hal ini berarti bahwa dalam hukum perdata materiel terdapat juga ketentuan-ketentuan yang berkenaan dengan hukum perdata formil didalamnya yang merupakan suatu kesatuan dalam hukum perdata nasional.¹²⁾

¹²⁾Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *Asas Integrasi dalam Undang-Undang Kepailitan Versus Cita-cita Kodifikasi dan Unifikasi Hukum Acara Perdata*, (JHAPER, Vol. 4, No.1, 2018), hal. 160.

Pasal 299 UU K-PKPU kembali menegaskan mengenai asas integrasi yaitu, “Kecuali ditentukan lain dalam undang-undang ini, maka hukum acara yang berlaku adalah hukum acara perdata”. Pengertian pasal ini berarti bahwa dalam perkara kepailitan dan PKPU, maka hukum acara atau hukum formil yang berlaku adalah hukum acara yang ditentukan dalam UU K-PKPU, kecuali jika tidak diatur dalam UU K-PKPU, maka yang berlaku adalah hukum acara perdata pada umumnya. Sebagaimana yang menjadi pemahaman pada asas *lex specialis derogat legi generalis*. Asas ini merujuk pada dua peraturan perundang-undangan yang berada pada kedudukan yang sama.¹³⁾ Akan tetapi, ruang lingkup dan materi muatan yang mendasarkan asas ini adalah tidak sama yang mana satu merupakan pengaturan secara khusus dari yang lain. Penerapan asas tersebut membuat UU K-PKPU menetapkan diri sebagai ketentuan khusus (*lex specialis*) terhadap KUH Perdata yang merupakan ketentuan umum (*lex generalis*).

Sependapat dengan itu, Bapak M. Hadi Shubhan menyatakan bahwa pada dasarnya PPJB mengikat kedua belah pihak untuk menyetujui isi dari perjanjian pendahuluan tersebut, namun ketika berada dalam posisi kepailitan di mana perusahaan pengembang sebagai debitor dinyatakan pailit, maka ketentuan dalam UU K-PKPU lah yang diutamakan dan menjadi dasar hukum dalam perkara tersebut. Ketentuan KUH Perdata maupun teori perjanjian meliputi asas-asas perjanjian dan syarat sahnya perjanjian menjadi tidak berlaku ketika dalam situasi kepailitan, kecuali terhadap hal tersebut tidak diatur dalam UU K-PKPU.

Hal ini didukung oleh pernyataan Ibu Cicilia Julyani Tondy yang menjelaskan bahwa pada dasarnya sifat kepailitan adalah hukum khusus, sehingga ketika terjadi suatu kasus kepailitan, maka ketentuan yang diikuti adalah ketentuan yang diatur dalam kepailitannya. Sementara itu pun, Ibu Cicilia Julyani Tondy sebagai notaris menyatakan bahwa PPJB pada dasarnya berada

¹³⁾Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.*, hal. 140.

pada lingkup hukum perdata, yang mana ketika terjadi suatu permasalahan terhadap PPJB yang juga terkait dengan permasalahan pada kepailitan, maka tidak lagi mengikuti ketentuan yang diatur dalam hukum perdata.

Jika ditinjau dari UU K-PKPU, maka terhadap permasalahan pada penelitian ini, perlindungan hukum terhadap pembeli rumah pada kasus PT Cowell Development telah diatur dalam ketentuan perundang-undangan. Pembeli rumah yang memegang PPJB telah diberikan bentuk perlindungan berupa hak-hak mereka yang seharusnya diterima dan diberikan oleh hukum. Bentuk perlindungan hukum preventif diatur dalam ketentuan Pasal 36 dan Pasal 37 UU K-PKPU. Sebagaimana yang dinyatakan oleh Philipus M. Hadjon bahwa salah satu contoh perlindungan hukum secara preventif adalah dengan pembuatan peraturan perundang-undangan agar kepentingan-kepentingan dari masyarakat tidak saling bertabrakan. Ketika suatu perusahaan pengembang dinyatakan pailit, maka terdapat berbagai pihak yang terlibat dan menjadi kreditor, misalnya terhadap masyarakat luas, bank, dan pembeli. Apalagi mengingat bahwa dalam kegiatan usaha yang dilakukan perusahaan pengembang di bidang property adalah dengan melaksanakan pembangunan, kontraktor, dan perdagangan perumahan. Sehingga dalam hal ini, kreditor yang harus dilindungi bukan hanya kreditor konsumen namun harus seluruh kreditor yang terdaftar.

Dalam kasus PT Cowell Development, terdapat pihak-pihak yang mengajukan diri sebagai kreditor yaitu, kreditor kontraktor, kreditor non-kontraktor, bank KPR, dan kreditor konsumen. Dalam hal ini, maka hukum harus hadir dalam kehidupan bermasyarakat yang mana dapat mengintegrasikan dan mengkoordinasi sehingga benturan-benturan kepentingan masyarakat tidak saling bertabrakan dan dapat ditekan seminimal mungkin.¹⁴⁾ Sehingga telah tepatlah bahwa terhadap pembeli rumah yang memegang PPJB, maka ia dapat

¹⁴⁾Philipus M. Hadjon, *Op. Cit.*, hal. 4.

mendaftarkan diri menjadi kreditor konkuren agar seluruh kreditor mendapatkan hak tagihnya sesuai dengan tagihan masing-masing. Ketika menjadi kreditor konkuren, maka pembeli rumah sebenarnya tidak kehilangan uang yang telah dibayar kepada perusahaan pengembang. Mereka dapat mendaftar diri menjadi kreditor konkuren kepada kurator. Melalui proses pemberesan dan pengurusan *boedel* pailit, maka nantinya pembeli rumah sebagai kreditor konkuren akan mendapatkan pembayaran melalui aset-aset debitor yang dijual oleh kurator.

Bapak M. Hadi Shubhan pun menambahkan, bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli rumah juga dapat dilihat dengan adanya forum perdamaian dalam perkara kepailitan. Perlindungan tersebut diatur dalam Pasal 144 KUH Perdata yang menyatakan bahwa debitor pailit berhak untuk menawarkan suatu perdamaian kepada semua kreditor. Apabila debitor pailit mengajukan rencana perdamaian, maka rencana tersebut wajib diambil keputusannya segera setelah pencocokan piutang. PT Cowell Development pun mengajukan perdamaian dalam perkara kepailitan ini. Pengajuan perdamaian ini pun telah disetujui oleh para kreditor yang hadir dalam Rapat pembahasan dan Pemungutan Suara atas Rencana Perdamaian. Terhadap pembeli rumah yaitu kreditor konsumen, maka perseroan berjanji untuk menyelesaikan pembangunan kepada masing-masing kreditor konsumen selambat-lambatnya 24 bulan sejak tanggal homologasi. Selanjutnya terhadap kreditor yang telah membayar lunas maka perseroan wajib melaksanakan AJB selambat-lambatnya 3 bulan sejak diterimanya sertipikat pemecahan oleh perseroan.

Walaupun telah dijanjikan akan dilakukan AJB kepada pembeli rumah pada rencana perdamaian, namun pembeli rumah dalam kasus PT Cowell Development belum mendapat kepastian dan perlindungan hukum dikarenakan hak-hak konsumen belum dipenuhi hingga saat ini. Hal ini dikarenakan sebagian besar sertipikat perumahan Laverde masih dijadikan jaminan kebendaan kepada

QNB Indonesia dan QPSC. Maka dari itu, pembeli rumah masih tidak dapat melakukan AJB mengingat sertifikatnya masih menjadi jaminan kebendaan, dan debitor masih belum dapat menyelesaikan pembayaran kewajibannya kepada QNB Indonesia dan QPSC.

Oleh karenanya, menurut Penulis apabila dirasa debitor telah lalai memenuhi isi perjanjian, maka sebaiknya kreditor dapat menuntut pembatalan atas perdamaian yang telah disahkan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 170 KUH Perdata.

B. Status Kepemilikan Rumah Akibat Perusahaan Pengembang Pailit

Pemberlakuan putusan pailit pada dasarnya sebagai alat untuk mempercepat likuidasi terhadap seluruh harta debitor yang digunakan sebagai pembayaran utang-utangnya kepada kreditor. Pasal 24 UU K-PKPU menyatakan bahwa debitor ketika dinyatakan pailit maka kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam *boedel* pailit. Selanjutnya, pengurusan dan pemberesan harta pailit akan dilakukan oleh kurator yang diawasi oleh hakim pengawas yang ditunjuk oleh pengadilan. Pemberesan harta kekayaan tersebut untuk membayar seluruh utang debitor secara adil dan merata kepada kreditornya.

Ketika perusahaan pengembang dinyatakan pailit, maka seluruh kekayaan dan aset atas nama debitor pailit akan menjadi *boedel* pailit. Hal tersebut juga berlaku pada seluruh perumahan yang menjadi objek perjanjian dalam usaha yang dilakukan oleh perusahaan pengembang. Perumahan yang menjadi objek perjanjian dalam PPJB masih menjadi milik perusahaan pengembang. Walaupun pembeli rumah telah membayar lunas harga rumah sesuai yang telah diperjanjikan, namun ketika belum terjadi proses AJB di hadapan PPAT dan penyerahan objek perjanjian yaitu rumah, maka menurut hukum belum terjadi peralihan hak milik dari perusahaan pengembang ke pembeli rumah. Perjanjian

pendahuluan mengenai jual-beli tidak langsung mengalihkan kepemilikan atas suatu barang.

Pada umumnya, PPJB merupakan kesepakatan antara penjual dan pembeli untuk menandatangani perjanjian jual-beli atau AJB di kemudian hari. Istilah PPJB dapat ditemukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Perukiman dan aturan perubahannya pada Pasal 1 angka 10 dan angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan:

Angka 10

“Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual-Beli yang selanjutnya disebut sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual-beli atau Perjanjian Pengikatan Jual-Beli sebelum ditandatangani akta jual-beli”.

Angka 11

“Perjanjian Pendahuluan Jual-Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual-Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual-beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dibuat di hadapan notaris”.

Mengacu pada ketentuan tersebut, maka PPJB merupakan kesepakatan awal antara pelaku pembangunan dan pembeli rumah yang menjanjikan akan dilakukan proses jual-beli atas suatu objek perjanjian. PPJB bertujuan untuk mengikat penjual dan pembeli agar pada saat yang diperjanjikan, penjual akan menjual hak miliknya kepada pembeli dan mengikat pembeli untuk membeli hak milik penjual sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati oleh para pihak.

Disepakatinya PPJB antara para pihak, tidak berarti terjadi peralihan hak milik walaupun pembeli telah membayar lunas harga rumah yang diperjanjikan. Maka atas dasar tersebut, rumah yang menjadi objek perjanjian akan menjadi

boedel pailit yang nantinya akan dilakukan pemberesan dan pengurusan oleh kurator untuk digunakan dalam membayar utang-utang debitor pailit kepada para kreditornya.

Disepakatinya PPJB antara para pihak, tidak berarti terjadi peralihan hak milik walaupun pembeli telah membayar lunas harga rumah yang diperjanjikan. Maka atas dasar tersebut, rumah yang menjadi objek perjanjian akan menjadi *boedel* pailit yang nantinya akan dilakukan pemberesan dan pengurusan oleh kurator untuk digunakan dalam membayar utang-utang debitor pailit kepada para kreditornya.

Hak milik atas tanah dan bangunan beralih ketika telah dilakukan AJB di hadapan PPAT sebagaimana yang diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan:

“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 menjelaskan bahwa salah satu cara pemindahan hak atas tanah adalah adanya AJB. Secara umum, tahapan proses jual-beli di hadapan PPAT yaitu, pembayaran pajak oleh penjual dan pembeli, cek fisik asli sertifikat tanah, pemeriksaan atau cek fisik terhadap objek jual beli, penghapusan hak tanggungan, dan penandatanganan AJB. Kemudian barulah dilakukan balik nama sertifikat yang diajukan oleh PPAT ke kantor pertanahan setempat. Dasar dalam melakukan proses balik nama sertifikat adalah AJB tersebut.

Penulis sepakat dengan pernyataan Bapak M. Hadi Shubhan dengan melihat ketentuan pada Pasal 21 UU K-PKPU yang menjelaskan bahwa kepailitan meliputi seluruh kekayaan debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan

serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan. Oleh karenanya, sepanjang sertipikat rumah tersebut masih atas nama debitur pailit, maka rumah tersebut akan menjadi *boedel* pailit. Bapak Gunawan Widjaja dan Ibu Cicilia Julyani Tondy memiliki pendapat yang sama mengenai status kepemilikan rumah yang menjadi *boedel* pailit ketika perusahaan pengembang dinyatakan pailit. Rumah yang menjadi *boedel* pailit dapat digunakan dalam pembayaran utang-utang debitur kepada para kreditor konkuren.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Perlindungan hukum terhadap pembeli rumah yang dikembangkan perusahaan pengembang pailit telah diatur dalam ketentuan UU K-PKPU. Terhadap pembeli rumah yang hanya memegang PPJB, maka berdasarkan Pasal 37 UU K-PKPU telah mengatur bahwa ketika perusahaan pengembang dinyatakan pailit dan terdapat perjanjian mengenai penyerahan benda dagangan maka perjanjian menjadi hapus dengan diucapkan putusan pernyataan pailit. Pembeli rumah yang dirugikan karena penghapusan maka dapat mengajukan diri sebagai kreditor konkuren untuk mendapatkan ganti rugi. UU K-PKPU mendasarkan pada asas integrasi, dan hal tersebut ditegaskan kembali pada Pasal 299 UU K-PKPU yang menjelaskan bahwa dalam perkara kepailitan, maka ketentuan dan hukum acara yang berlaku adalah ketentuan yang diatur dalam UU K-PKPU. Penerapan asas tersebut membuat UU K-PKPU menetapkan diri sebagai ketentuan khusus (*lex specialis*) terhadap KUH Perdata yang merupakan ketentuan umum (*lex generalis*).
2. Sepanjang sertipikat rumah yang menjadi objek perjanjian PPJB masih atas nama debitur pailit, maka rumah tersebut menjadi *boedel* pailit. Hal ini didasarkan pada Pasal 21 UU K-PKPU yang menjelaskan bahwa kepailitan meliputi seluruh kekayaan debitur pada saat putusan pernyataan pailit

diucapkan. Sehingga walaupun pembeli rumah yang memegang PPJB telah membayar lunas kepada perusahaan pengembang, maka perumahan tersebut masih menjadi *boedel* pailit dikarenakan belum terjadi peralihan hak milik dalam proses AJB di hadapan PPAT dan notaris. Peralihan hak milik baru beralih ketika telah terjadi penyerahan objek perjanjian dan telah dilakukan AJB sebagai bukti akta otentik yang dilakukan di hadapan PPAT dan notaris.

B. Saran

1. Untuk pemerintah, penulis memberikan saran agar dilakukan revisi terhadap UU K-PKPU dengan mengubah syarat pailit, yaitu dengan menerapkan ketentuan *insolvency test* sebagai syarat permohonan pailit. Hal ini diharapkan agar kreditor konsumen terhindar dari debitor yang beritikad tidak baik.
2. Untuk pembeli rumah, sebaiknya dalam membeli perumahan yang masih dalam proses pemasaran melalui sistem PPJB, maka perlu berhati-hati dalam memilih perusahaan pengembang.
3. Untuk masyarakat, sebaiknya dalam melakukan perjanjian PPJB, dilakukan di hadapan Notaris agar PPJB tersebut menjadi akta otentik yang memiliki pembuktian sempurna dan perlu memperhatikan isi klausula pada PPJB agar mendapat perlindungan hukum yang diinginkan oleh para pihak.

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku dan Book Chapter

- Blaang,C. Djemabut. *Perumahan dan Permukiman Sebagai Kebutuhan Pokok*. (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 1986).
- Marzuki,Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005).
- Rahardjo,Satjipto. *Ilmu Hukum*. (Bandung: Citra Aditya Bakri, 2000).

Santoso,Urip. *Hukum Perumahan*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014).

Shubhan,M. Hadi. *Hukum Kepailitan Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008).

Subekti,R. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Internusa, 2020).

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata.

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

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

Putusan Pengadilan Niaga Nomor: 21/Pdt-Sus-Pailit/2020/PN. Niaga.Jkt.Pst.

C. Jurnal

Putra, Dewa Nyoman Rai Asmara Putra. “Asas Integrasi dalam Undang-Undang Kepailitan Versus Cita-cita Kodifikasi dan Unifikasi Hukum Acara Perdata”. JHAPER, Vol. 4. No.1 Tahun 2018.

D. Wawancara

Purba, Jamaslin James. Kuasa Hukum Kreditor Konsumen PT Cowell Development, 19 November 2021.

Shubhan, M. Hadi, Dosen Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 16 November 2021.

Tondy, Cicilia Julyani, Notaris dan PPAT, 30 November 2021.

Widjaja, Gunawan, Pengacara dan Kurator, 10 November 2021