

**AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG MENGIKAT  
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DENGAN PENGEMBANG  
RUMAH SUSUN YANG DINYATAKAN PAILIT  
(CONTOH KASUS: PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 261  
K/PDT.SUS-PAILIT/2016)**

**Andreani Dewanto**

(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)  
(E-mail: [dewantoandreani01@gmail.com](mailto:dewantoandreani01@gmail.com))

**Dr Dr. F. X. Suyud Margono, S.H., M.Hum., FCIArb.**

*(Corresponding Author)*

(Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Meraih Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Atmajaya (1998), Magister Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara (2004), Doktor Ilmu Hukum (Dr.) pada Fakultas Hukum Universitas Parahyangan (2011)  
(E-Mail: [suyudlaw@fh.untar.ac.id](mailto:suyudlaw@fh.untar.ac.id))

### **Abstrak**

*Unfinished sale and purchase of the apartment unit before the apartment developer was declared bankrupt by the decision of the bankrupt statement causing the Purchase Binding Agreement (PPJB) agreed by the apartment unit buyer and the apartment developer could not proceed to the Sale and Purchase Act (AJB). This has resulted in the bankruptcy law regarding the ownership status of apartment unit to buyers who have paid in full. Thus creating problems, what about the legal consequences on buyers who bind PPJB with apartment developers who are declared bankrupt? This study uses a normative research method with a statutory approach. Based on the discussion that has been analyzed, it can be concluded that the transfer of ownership rights to apartment unit occurred at the time of the sale and purchase between the apartment developer and the apartment unit buyer as outlined in the AJB made before the authorized PPAT so that the apartment unit buying and selling object based on PPJB had not been transferred to the buyer. With the stated bankruptcy of the apartment developer, apartment unit which is used as the object of buying and selling in PPJB enters the bankrupt assets, so that the apartment unit still belongs to the apartment developer which is then put into bankrupt assets. The PPJB between the apartment developer and the buyer of apartment unit shall be deleted by the entry into force of Article 37 Paragraph (1) of Law Number 37 of 2002 concerning Bankruptcy and Suspension of Debt Payment Obligations. Therefore, if the buyer is disadvantaged because of the elimination of the PPJB, then the buyer can propose himself as a concurrent creditor to get compensation.*

**Keywords:** *Apartment, Bankruptcy, PPJB*

## **I. PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pada dasarnya manusia adalah makhluk sosial. Manusia memerlukan manusia lainnya agar dapat bertahan hidup dan memenuhi kebutuhan hidup yang salah satunya adalah tempat tinggal. Untuk mempermudah mereka dalam bertahan hidup, manusia hidup berdampingan satu sama lain dalam masyarakat. Mereka saling memenuhi kebutuhan satu sama lain karena tidak mungkin manusia dapat memenuhi kebutuhan hidup dirinya sendiri.

Bersamaan dengan perkembangan zaman, kebutuhan manusia semakin kompleks dan muncul kepentingan di luar kebutuhan pokok. Pertemuan kepentingan antar manusia tidak jarang menimbulkan perselisihan yang menyebabkan hubungan untuk saling memenuhi kepentingan satu sama lain tidak terlaksanakan. Untuk menyelesaikan perselisihan kepentingan tersebut dibentuk ketentuan yang mengatur mengenai kebutuhan dan kepentingan para manusia dalam masyarakat. Salah satunya adalah hukum perikatan yang diatur di dalam hukum perdata.

Hukum Perikatan diatur di dalam Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua sisi, yang memberi hak pada sisi yang satu untuk menuntut sesuatu dari sisi yang lainnya, sedangkan sisi yang lainnya ini mempunyai kewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.<sup>1)</sup> Hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban pada para sisi yang terlibat di dalamnya.<sup>2)</sup> Perikatan lahir dari undang-undang dan kontrak. Kontrak adalah suatu kejadian di mana sisi yang satu bersepakat kepada sisi yang lain atau di mana dua sisi saling bersepakat untuk melakukan sesuatu hal.<sup>3)</sup>

Di dalam KUH Perdata terdapat kontrak-kontrak yang diatur secara khusus pada Buku ketiga Bab V sampai dengan Bab XVIII yang disebut sebagai kontrak bernama. Salah satu contoh dari kontrak bernama adalah transaksi dagang. Di dalam Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu

---

<sup>1)</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan ke-29, (Jakarta: Intermasa, 2001), hal. 122-123.

<sup>2)</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Cetakan ke-5, (Jakarta, Rajawali Pers, 2010), hal. 1.

<sup>3)</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-21, (Jakarta: Intermasa, 2005), hal. 1.

kontrak di mana sisi pertama mengikatkan diri untuk menyerahkan kebendaan atas suatu barang, sedangkan sisi lainnya mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disepakati oleh kedua belah sisi. Barang atau benda terdiri dari benda yang bergerak dan benda yang tidak bergerak.

Salah satu benda yang tidak bergerak adalah tanah. Penggunaan tanah harus bermanfaat bagi kesejahteraan yang mempunyai tanah tersebut maupun bermanfaat bagi masyarakat. Salah satu penggunaan tanah adalah membangun apartemen. Apartemen adalah bangunan berlantai yang dibangun dan terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan dan mempunyai fungsi masing-masing, baik dibangun ke atas atau ke samping dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.<sup>4)</sup> Satuan apartemen adalah unit apartemen yang bertujuan untuk penggunaannya yang terpisah yang salah satu fungsinya adalah sebagai tempat tinggal dengan sarana penghubung ke jalan besar.<sup>5)</sup> Apartemen terdiri dari unit-unit apartemen. Transaksi dagang unit apartemen diatur di dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011.

Transaksi jual beli satuan apartemen dapat dilaksanakan melalui dokumen pengikatan jual beli (PPJB) terlebih dahulu, dilanjutkan dengan penandatanganan transaksi dagang (AJB) yang dirumuskan di depan Pejabat Pembuat Dokumen Tanah (PPAT), maupun langsung AJB. PPJB adalah kontrak antara pedagang dengan pembeli yang dilaksanakan sebelum jual beli karena ada unsur-unsur yang perlu dipenuhi, seperti belum adanya sertifikat, harga objek transaksi belum dibayar, dan sebagainya. PPJB ini tidak ditentukan peraturannya secara khusus di dalam KUHP. Namun dengan berlakunya Pasal 1338 KUH Perdata yang merupakan asas

---

<sup>4)</sup> Indonesia, *Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 5252)*, Pasal 1 Angka 1.

<sup>5)</sup> *Ibid.*, Pasal 1 Angka 3.

kebebasan berkontrak, memungkinkan para sisi untuk membuat kontrak apapun asalkan kontrak tersebut memenuhi syarat sahnya kontrak dan tidak melanggar undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

PPJB belum terjadi pemindahan kepemilikan yang sah. PPJB berisi kesepakatan antara pedagang atau pembeli untuk melakukan dagang. Pemindahan kepemilikan yang sah berlangsung pada AJB berdasarkan Pasal 37 Ayat (1) PP Nomor 24 Thn 1997, pemindahan kepemilikan yang sah atas unit apartemen melalui jual beli hanya dapat dimasukkan dalam buku tanah apabila pemindahan tersebut dapat dibuktikan dengan kontrak yang dikerjakan di muka PPAT menurut ketentuan undang-undang yang berlaku. Dokumen tersebut dikerjakan oleh PPAT yang dihadiri oleh para sisi yang sepakat melaksanakan kegiatan hukum dalam dokumen dan disaksikan oleh minimal 2 (dua) orang saksi yang harus memenuhi persyaratan untuk menjadi saksi dalam kegiatan hukum itu berdasarkan Pasal 38 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997.

Undang-Undang Apartemen mengatur metode dagang unit apartemen melalui PPJB dilaksanakan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas status kepemilikan tanah, kepemilikan Izin Membangun Bangunan (IMB), ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen), dan hal yang disepakatkan. Metode dagang melalui AJB dilaksanakan sesudah pembangunan apartemen selesai. Pembangunan apartemen dinyatakan selesai apabila telah diterbitkan Sertifikat Laik Fungsi dan Sertifikat kepemilikan yang sah sarusun atau Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung sarusun berdasarkan dokumen pemisahan. Apabila salah satu persyaratan di atas tidak dipenuhi, tidak dapat dilaksanakan penandatanganan AJB.

Dalam kenyataannya banyak pengembang rumah susun yang melakukan metode dagang melalui PPJB tidak meningkatkan PPJB tersebut menjadi AJB. Oleh karena itu banyak masalah hukum terjadi yang berkaitan dengan kontrak pengikatan dagang atas unit apartemen, misalnya

pemberhentian pembangunan apartemen, pembangunan apartemen yang tidak sesuai dengan yang disepakati dalam kontrak, pengembang yang merupakan pemilik apartemen dinyatakan bangkrut, dan lain-lain.

Tidak sedikit pengembang apartemen dinyatakan bangkrut oleh penagih dengan diajukannya permohonan bangkrut ke Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri tempat kedudukan pengembang apartemen. Kebangkrutan adalah suatu sitaan dan eksekusi atas seluruh aset tertagih (orang-orang yang berutang) untuk kepentingan semua penagih-penagihnya (orang-orang yang berpiutang).<sup>6)</sup> Tertagih yang telah dinyatakan bangkrut kehilangan haknya untuk mengelola (*daden van behooren*) dan melakukan kegiatan kepemilikan (*daden van beschikking*) terhadap asetnya yang termasuk dalam kebangkrutan.<sup>7)</sup>

Pengertian kebangkrutan di atas mengacu pada Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kebangkrutan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UUK&PKPU), yang dalam Pasal 2 Ayat (1) menyebutkan, tertagih yang mempunyai dua atau lebih penagih dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih, dinyatakan bangkrut dengan tetapan pengadilan, baik atas permohonan sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih penagihnya.

Pasal 2 Ayat (1) UUK&PKPU memberikan kemudahan kepada para penagih untuk memperoleh haknya apabila tertagih telah berhenti membayar utangnya dengan alasan apapun (tidak sanggup atau tidak berkeinginan membayar utang). Kemudahan lainnya adalah permohonan deklarasi bangkrut diperiksa secara sederhana (*sumir*), yaitu dalam mengambil ketetapan tidak diperlukan alat-alat pembuktian seperti diatur dalam buku ke IV KUH Perdata, kegiatan itu cukup dibuktikan dengan alat-alat

---

<sup>6)</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Kepailitan*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2009), hal. 24.

<sup>7)</sup> Hadi Shubhan, *Hukum Kepailitan: Prinsip, Norma, dan Praktik di Pengadilan*, Cetakan ke-5, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2015), hal. 165.

pembuktian yang sederhana.<sup>8)</sup> Meskipun keuangan tertagih solven tetap bisa dibangkrutkan sepanjang sudah memenuhi syarat adanya utang dan tidak dibayar lunas serta adanya dua penagih atau lebih.<sup>9)</sup>

Di sisi lain, sisi ketiga yang terikat kontrak dua arah dengan tertagih sebelum dinyatakan bangkrut sangat dirugikan karena menurut ketentuan Pasal 36 Ayat (1) sampai Ayat (5) UUK&PKPU dalam hal pada saat tetapan deklarasi bangkrut diucapkan, terdapat kontrak dua arah yang belum atau baru sebagian terpenuhi, sisi yang mengadakan kontrak dengan tertagih dapat meminta kepada penafsir untuk memberikan kepastian tentang kelanjutan pelaksanaan kontrak tersebut dalam jangka waktu yang disepakati oleh penafsir dan sisi tersebut. Dalam hal kesepakatan mengenai jangka waktu tidak tercapai, Hakim Pengawas menetapkan jangka waktu tersebut. Apabila dalam jangka waktu tersebut di atas, penafsir tidak memberikan jawaban atau tidak bersedia melanjutkan pelaksanaan kontrak tersebut maka kontrak berakhir dan sisi ketiga dapat menuntut ganti rugi dan akan diperlakukan sebagai penagih konkuren.<sup>10)</sup> Berdasarkan Pasal 37 Ayat (1) UUK&PKPU terhadap kontrak yang mempersepakatkan pemberian benda dagangan yang biasa diperdagangkan dengan suatu jangka waktu dan sisi yang harus menyerahkan benda tersebut sebelum pemberian dilaksanakan dinyatakan bangkrut maka kontrak menjadi hapus dengan diucapkannya tetapan deklarasi bangkrut.

Oleh karena itu, Penulis melihat bahwa permasalahan mengenai dinyatakan bangkrutnya pengembang setelah mengikat PPJB dengan pembeli untuk transaksi dagang sarusun perlu untuk diteliti guna mengetahui resiko hukum terhadap pembeli yang mengikat kontrak pengikatan dagang dengan pengembang apartemen yang dinyatakan bangkrut.

---

<sup>8)</sup> Rahayu Hartini, *Hukum Kepailitan*, Cetakan ke-3, (Malang: UMM Press, 2012), hal. 24.

<sup>9)</sup> Susanti Adi Nugroho, *Hukum Kepailitan di Indonesia: dalam Teori dan Praktik serta Penerapan Hukumnya*, Cetakan ke-2, (Jakarta: Premadamedia Group, 2018), hal. 448.

<sup>10)</sup> *Ibid.*, hal. 92-93.

## **B. Perumusan Masalah**

Bagaimana akibat hukum terhadap pembeli yang mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan pengembang apartemen yang dinyatakan pailit?

## **C. Metode Penelitian**

### **1. Tipe Penelitian**

Tipe pendalaman yang penulis gunakan adalah tipe pendalaman hukum normatif. Tipe ini adalah suatu metode untuk memberikan jawaban terhadap masalah hukum yang terjadi, perlu ditemukan suatu aturan, prinsip hukum, dan doktrin hukum.<sup>11)</sup>

### **2. Pendekatan Penelitian**

Terdapat pendekatan-pendekatan dalam pendekatan hukum. Peneliti mendapatkan materi dari berbagai dimensi tentang masalah yang sedang penulis coba untuk mencari jawaban dengan pendekatan tersebut. Pendekatan-pendekatan tersebut adalah

- a) Pendekatan peraturan
- b) Pendekatan masalah
- c) Pendekatan historis
- d) Pendekatan komparatif
- e) Pendekatan konseptual.<sup>12)</sup>

Pendekatan yang digunakan penulis dari beberapa pendekatan di atas adalah Penulis menggunakan pendekatan peraturan dalam penulisan ini. Pendekatan peraturan dilaksanakan dengan membahas semua peraturan dan pengaturan yang bersangkutan dengan masalah hukum yang sedang dijaga.<sup>13)</sup>

### **3. Asal Materi Hukum**

Asal pendalaman hukum dibedakan menjadi 3 (tiga) asal yang memiliki bentuk materi-materi hukum pokok, hukum kedua, dan

---

<sup>11)</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), hal. 35.

<sup>12)</sup> *Ibid.*, hal. 93.

<sup>13)</sup> *Ibid.*, hal. 24.

hukum ketiga. Penulis memakai asal materi hukum dalam penelitian yaitu:

a. Materi Hukum Pokok

Materi hukum pokok yang digunakan sebagai berikut, yaitu ketentuan dalam undang-undang, tulisan formal, tulisan yang isinya merupakan asal muasal undang-undang dan tetapan yang dijatuhkan oleh hakim.<sup>14)</sup> Materi hukum pokok yang digunakan penulis untuk melengkapi penulisan skripsi adalah:

- 1) KUHPER
- 2) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang KPKPU
- 3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rusun.
- 4) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 5) Putusan MA Nomor: 261 K/Pdt.Sus-Pailit/2016
- 6) Putusan Pengadilan Niaga di dalam Pengadilan Negeri Nomor: 6/Plw/Pailit/2015/PN. Niaga.Sby.

b. Materi Hukum Subordinat

Materi Hukum Subordinat terdiri dari seluruh penerbitan mengenai hukum namun dokumen tersebut tidak dalam bentuk formal. Penerbitan mengenai hukum terdiri dari buku-buku hukum, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas tetapan pengadilan.<sup>15)</sup> Materi hukum subordinat yang penulis gunakan dalam penulisan ini adalah buku, artikel, dan jurnal hukum yang memiliki keterkaitan dengan topik referensi penulisan masalah yaitu mengenai Hukum Kontrak dan Hukum Kebangkrutan.

c. Materi Non Hukum

Materi non-hukum yaitu materi hukum yang bertujuan untuk memperoleh pemahaman atau memperkaya sudut

---

<sup>14)</sup> *Ibid.*, hal. 141.

<sup>15)</sup> *Ibid.*, hal. 142.



pandang Penulis mengenai objek yang diteliti, dalam hal ini yaitu Kamus Besar Bahasa Indonesia, dan Wawancara dengan para sisi yang terkait antara lain sisi penggugat dan/atau kuasa hukumnya dan Praktisi Hukum di bidang Kebangkrutan.

#### 4. Teknik Pengumpulan Materi

Teknik pengumpulan materi adalah upaya yang digunakan oleh peneliti untuk menghimpun materi terkait masalah yang diteliti. Pengumpulan materi-materi dilaksanakan dengan studi kepustakaan yaitu menelusuri materi hukum dengan membaca dan mempelajari referensi kepustakaan dan melakukan wawancara dengan ahli hukum secara langsung atau melalui internet.<sup>16)</sup>

#### 5. Cara Analisis Materi

Materi yang yang dihimpun di dalam penelitian ini dijabarkan dengan menerapkan cara kualitatif, yang berarti cara penerapan materi yang dilakukan melalui pengelompokkan dan penyeleksian materi yang didapat dari penelitian ke dalam masyarakat menurut kualitas dan ketidakplagiatnya. Lalu materi tersebut secara terorganisir disusun. Selanjutnya metode tersebut dilanjutkan dengan cara berfikir dengan deduktif. Kemudian menghubungkan materi tersebut dengan pengertian-pengertian dari studi kepustakaan. Lalu dikerjakan simpulan untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini.<sup>17)</sup> Hasil dari himpunan tersebut dijabarkan dengan deskriptif, yaitu metode menjabarkan suatu kejadian yang seharusnya di dalam masyarakat. Oleh karena itu didapat uraian hasil penjabaran yang bersifat deskriptif-kualitatif. Untuk kedepannya akan memperoleh arti dan simpulan untuk menjawab rumusan masalah.<sup>18)</sup>

#### 6. Cara Pengolahan Materi

---

<sup>16)</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Cetakan ke-4. (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), hal.193.

<sup>17)</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Cetakan Pertama, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2004), hal. 50.

<sup>18)</sup> *Ibid.*, hal. 51.

Di dalam penelitian hukum ini Penulis juga melakukan pengolahan materi yang berwujud kegiatan untuk mensistematisasi materi-materi hukum tertulis. Kemudian materi-materi tersebut diolah dengan metode menyeleksi materi sekunder atau materi hukum, dan dikerjakan pengelompokan sesuai dengan menggolongkan materi hukum dan yang terakhir materi hasil penjabaran tersebut kemudian disusun secara terorganisir. Materi-materi aturan ini terdapat ketekaitan satu dengan yang lain untuk memperoleh gambaran secara umum keseluruhan penelitian.<sup>19)</sup>

## II. PEMBAHASAN

Menurut Ishaq, resiko aturan adalah resiko yang timbul dari kegiatan aturan. Resiko aturan juga diartikan sebagai resiko yang timbul oleh kegiatan aturan dan/atau ikatan aturan karena suatu kegiatan aturan disebabkan oleh kegiatan aturan, dan suatu kegiatan aturan juga dapat melahirkan suatu ikatan aturan. Menurut Syarifin, resiko aturan adalah seluruh resiko yang muncul dari segala kegiatan aturan yang dilaksanakan oleh orang perseorangan atau perusahaan terhadap benda atau barang atau resiko-resiko lain yang disebabkan karena aktivitas-aktivitas tertentu oleh aturan yang memiliki sangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai resiko aturan. Dengan demikian penulis menarik kesimpulan bahwa resiko aturan adalah resiko yang ditimbulkan oleh kegiatan aturan atau oleh insiden-insiden yang telah diatur dalam aturan yang dianggap sebagai resiko aturan.

Menurut Soeroso, resiko aturan memiliki beberapa wujud, yaitu:

1. Adanya, bergantinya, atau hilangnya suatu insiden hukum. Contohnya, setiap orang yang usianya menjadi 21 tahun, menjadi mampu hukum menurut KUH Perdata.

---

<sup>19)</sup> *Op. Cit.*, hal. 181.

2. Adanya, bergantinya, atau hilangnya suatu ikatan hukum, antar subjek hukum yang biasanya ada dua subjek, di mana hak dan kewajiban antar sisi saling bertabrakan satu sama lain dengan hak dan kewajiban masing-masing sisi. Contohnya, A dan B melakukan transaksi dagang. Dengan kontrak tersebut melahirkan ikatan aturan yang memegang hak dan kewajiban. Hak dan kewajiban yang dimiliki A dan B merupakan resiko aturan dari pelaksanaan transaksi dagang.
3. Dijatuhkannya sanksi apabila melakukan kegiatan melawan hukum. Contohnya, A yang mengambil nyawa orang lain mendapat resiko hukum hukuman penjara 15 tahun karena mengambil nyawa orang lain merupakan tindakan melawan hukum.

Resiko hukum yang didapat setiap orang berbeda-beda sesuai dengan beberapa wujud resiko hukum di atas sebagai contoh resiko bangkrut. Resiko bangkrut diatur dalam Pasal 21 sampai dengan Pasal 64 UUKPKPU. Di dalam UUKPKPU menjelaskan mengenai resiko yang didapat oleh tertagih bangkrut, aset tertagih bangkrut, penagih-penagih, perikatan yang dilaksanakan tertagih bangkrut sebelum dan sesudah tetapan deklarasi bangkrut diucapkan, sisi ketiga yang mengikat perikatan dengan tertagih bangkrut, dan lain-lain. tetapan deklarasi bangkrut menimbulkan suatu keadaan baru dimana tertagih yang dinyatakan bangkrut demi aturan kehilangan keharusannya untuk melakukan kegiatan hukum, mengendalikan dan mengelola asetnya yang termasuk dalam aset bangkrut. Dengan kata lain, tetapan deklarasi bangkrut mengubah status hukum tertagih yang sebelumnya mampu untuk melakukan hal di atas menjadi tidak mampu. Berdasarkan penjelasan tersebut, menurut Sutan Remy Sjahdeini secara umum terdapat berbagai resiko deklarasi bangkrut, antara lain:

1. Aset tertagih bangkrut yang masuk ke dalam aset bangkrut merupakan sitaan umum atas aset sisi yang dinyatakan bangkrut.
2. Kebangkrutan semata-mata hanya mengenai aset bangkrut dan tidak mengenai diri pribadi tertagih bangkrut.

3. Tertagih bangkrut demi aturan kehilangan keharusannya untuk mengelola dan mengendalikan asetnya yang termasuk aset bangkrut sejak hari tetapan bangkrut diucapkan.
4. Segala kegiatan tertagih yang timbul sesudah tetapan bangkrut diucapkan tidak dapat dibayarkan dari aset bangkrut kecuali jika menguntungkan aset bangkrut.
5. Aset bangkrut dikelola dan dikuasai penafsir untuk kepentingan semua penagih dan tertagih, sedangkan hakim pengawas memimpin dan mengawasi pelaksanaan jalannya kebangkrutan.
6. Tuntutan dan gugatan mengenai hak dan kewajiban aset bangkrut harus diajukan oleh atau terhadap penafsir.
7. Semua tuntutan atau gugatan yang bertujuan untuk mendapatkan pelunasan suatu perikatan dari aset bangkrut, dan dari aset tertagih sendiri selama kebangkrutan harus diajukan dengan cara melaporkan untuk dicocokkan.
8. Penagih yang dijamin dengan hak gadai, hak fidusia, hak tanggungan, atau hipotek dapat melaksanakan hak agunannya seolah-olah tidak ada kebangkrutan.
9. Hak eksekutif penagih yang dijamin dengan hak-hak di atas serta sisi ketiga, untuk dapat menuntut asetnya yang berada dalam penguasaan tertagih bangkrut atau penafsir, ditangguhkan maksimum untuk waktu 90 hari setelah tetapan bangkrut diucapkan.

Di dalam contoh kasus ini, pengembang apartemen melakukan Kontrak Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan pembeli yang tertarik untuk membeli satuan apartemen tersebut sejak tahun 2008. Pembeli satuan apartemen tersebut telah membayar lunas atas harga satuan apartemen yang dijual padanya. Setelah dilaksanakan pembayaran lunas dan pembuatan PPJB, pengembang menyerahkan satuan rumah susun tersebut kepada para pembeli dengan berita acara pemberian. Metode Dokumen Jual Beli (AJB) dan pemindahan dokumen pemindahan kepemilikan yang sah atas satuan

rumah susun (SHMSRS) belum dapat dilaksanakan karena terjadi keadaan di luar kehendak pengembang yaitu terjadi kelangkaan formulir di Badan Pertanahan Nasional sehingga harus mengantre. Transaksi dagang satuan apartemen melalui PPJB diatur dalam Pasal 43 Undang-Undang Apartemen dan diperinci lagi di dalam Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Kontrak Pendahuluan Jual Beli Rumah.

Di sisi lain pengembang telah menjaminkan tanah hak guna bangunan yang merupakan tanah bersama pada beberapa penagih yang pada akhirnya salah satu utangnya jatuh tempo. Beberapa penagih tersebut mengajukan permohonan deklarasi bangkrut ke Pengadilan Niaga. Dengan dipenuhinya syarat bangkrut yang diatur dalam Pasal 2 Ayat (1) UUK&PKPU yaitu tertagih memiliki dua atau lebih penagih, minimal satu utang jatuh tempo dan mengajukan permohonannya oleh tertagih sendiri atau oleh beberapa penagih, permohonan deklarasi bangkrut tersebut diterima. Alhasil pengembang apartemen tersebut dinyatakan bangkrut dan sejak tanggal tetapan deklarasi bangkrut diucapkan demi aturan kehilangan haknya untuk mengendalikan dan mengelola asetnya yang termasuk dalam aset bangkrut berdasarkan Pasal 24 Ayat (1) UUK&PKPU. Pembeli yang merasa dirugikan mengajukan perlawanan ke Pengadilan Niaga dalam Pengadilan Negeri. Pembeli mengajukan perlawanan dengan dasar bahwa penafsir telah semena-mena dan keliru memasukkan unit apartemen milik pembeli yang telah diserahkan tertagih bangkrut dan telah dikuasai lebih dari 1 (satu) tahun sebelum adanya tetapan bangkrut. Dari beberapa hal yang telah dijelaskan sebelumnya, selain tertagih bangkrut, sisi ketiga yang melakukan perikatan dengan tertagih bangkrut juga mendapat resiko dari kebangkrutan tertagih. Oleh karena itu penulis menganalisa contoh kasus di atas sebagai berikut..

Transaksi dagang dilaksanakan oleh pengembang dan pembeli. Dagang adalah suatu kontrak dua arah di mana sisi yang satu sepakat untuk menyerahkan kepemilikan yang sah atas suatu barang, sedangkan sisi yang

lain sepakat untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari pemindahan kepemilikan yang sah tersebut. Menurut Abdulkadir Muhammad transaksi dagang terbagi menjadi 4 unsur, yaitu subjek dagang, status sisi-sisi, peristiwa dagang, dan objek dagang. Dalam contoh kasus ini, subjek dagang adalah pengembang sebagai pedagang dan pembeli sebagai pembeli. Pengembang merupakan pengusaha berbadan hukum sedangkan pembeli merupakan orang perseorangan dan konsumen biasa. Pengembang dan pembeli sepakat untuk mengikat diri bahwa pembeli akan membayar lunas harga dan pedagang akan menyerahkan objek dagang yang merupakan satuan apartemen. Transaksi dagang diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 Buku Ketiga KUH Perdata. Di dalam Pasal 1458 KUH Perdata disebutkan bahwa transaksi dagang dianggap telah terjadi setelah para sisi sepakat tentang kebendaan dan harga barang tersebut meskipun barangnya belum diserahkan maupun harganya belum dibayarkan. Kepemilikan yang sah atas barang yang dijual tidak berpindah kepada pembeli selama pemberiannya belum dilaksanakan menurut Pasal 612, 613, dan 616 KUH Perdata.

Metode dagang tersebut dilaksanakan melalui PPJB. PPJB lahir resiko adanya sifat terbuka dari Buku III KUH Perdata, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan kontrak yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Menurut subekti PPJB adalah kontrak antar sisi pedagang dan sisi pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilaksanakan dagang.

Dari penjelasan di atas, dapat dipahami bahwa PPJB adalah kontrak yang dikerjakan dan disepakati oleh pedagang dan pembeli untuk melindungi hak dan kewajiban pedagang dan pembeli sebelum dagang dilaksanakan. Isi PPJB dapat disesuaikan dengan kebutuhan para sisi, yang penting memenuhi syarat sah kontrak dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan

tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan dalam Pasal 1337 KUH Perdata. Di dalam PPJB juga terdapat hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh kedua belah sisi. Jika objek dagang dalam PPJB adalah rumah atau rumah susun (satuan rumah susun), isi PPJB harus mengikuti ketentuan dalam Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Kontrak Pendahuluan Jual Beli Rumah. Namun di dalam contoh kasus ini PPJB dikerjakan sebelum peraturan menteri ini berlaku, sehingga peraturan ini tidak berlaku dalam contoh kasus ini

Metode dagang satuan apartemen dilaksanakan melalui PPJB yang dikerjakan di muka notaris sebelum pembangunan apartemen selesai berdasarkan Pasal 43 Undang-Undang Rumah susun. PPJB dilaksanakan setelah pengembang memenuhi persyaratan atas status kepemilikan tanah; kepemilikan IMB, ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan hal yang dipersepakatkan. Setelah pembangunan apartemen selesai dengan diterbitkan sertifikat laik fungsi dan dokumen pemindahan kepemilikan yang sah apartemen susun, metode dagang dilanjutkan/ dilaksanakan melalui Dokumen Jual Beli (AJB) yang dibuat di muka Pejabat Pembuat Dokumen Tanah (PPAT).

pemindahan kepemilikan yang sah menurut ketentuan Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 dapat dilaksanakan dengan kegiatan hukum seperti dagang, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan dan kegiatan hukum lainnya yang dibuktikan dengan pembuatan dokumen yang dikerjakan di muka PPAT. Untuk memperoleh bukti yang kuat dan luas daya pembuktiannya, kegiatan hukum pengalihan hak harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk dicatatkan pada buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan dengan dicatatkan pemindahan kepemilikan yang sah pada dokumen, diperoleh surat tanda bukti yang kuat. pemindahan kepemilikan yang sah berlangsung pada AJB berdasarkan Pasal 37 Ayat (1) PP Nomor

24 Tahun 1997, pemindahan kepemilikan yang sah atas unit apartemen melalui dagang hanya dapat dimasukkan dalam buku tanah apabila pemindahan tersebut dapat dibuktikan dengan kontrak yang dikerjakan di muka PPAT menurut ketentuan undang-undang yang berlaku. Dalam keadaan tertentu, kepala kantor pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan kepemilikan yang sah yang dilaksanakan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan dokumen yang tidak dikerjakan oleh PPAT apabila menurut kepala kantor pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup berdasarkan Pasal 37 Ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997. Ketentuan ini didasarkan pada Pasal 19 jo. Pasal 23 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria) bahwa setiap pemindahan kepemilikan yang sah, gugurnya, dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah yaitu PP Nomor 24 Tahun 1997. Perlu diketahui bahwa ketentuan dalam Buku II KUH Perdata sepanjang yang mengenai bumi, air serta aset alam yang terkandung di dalamnya dicabut dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria. Oleh karena itu salah satu ketentuan dalam Buku II KUH Perdata mengenai pemberian tidak berlaku lagi.

Menurut penjelasan di atas penulis berpendapat bahwa pemindahan kepemilikan yang sah atas unit apartemen terjadi pada saat terjadinya dagang antara pedagang dan pembeli yang dituangkan dalam AJB yang dikerjakan dihadapan PPAT yang berwenang atau dokumen pemindahan hak yang dilaksanakan di antara orang perseorangan yang tidak dikerjakan di muka PPAT yang berwenang. AJB merupakan bukti terjadinya pemindahan kepemilikan yang sah dari pedagang kepada pembeli sejak ditandatanganinya dokumen tersebut. Namun untuk memperoleh kepastian dan memiliki alat pembuktian yang kuat mengenai sahnya pemindahan kepemilikan yang sah tersebut, para sisi perlu melakukan transaksi dagang melalui AJB yang dikerjakan di hadapan PPAT yang berwenang. Di dalam



contoh kasus ini, pembeli melakukan transaksi dagang melalui PPJB dengan pengembang. Pembeli telah memenuhi kewajibannya, yaitu membayar lunas harga satuan apartemen yang ia beli. Sedangkan pengembang belum melakukan pemberiandengan melakukan dagang melalui AJB yang diikuti dengan pendaftaran pemindahan kepemilikan yang sah atas satuan apartemen. Dalam hal ini, belum terjadi pemindahan kepemilikan yang sah atas satuan apartemen dari pengembang kepada pembeli karena transaksi dagang tersebut masih dalam tahap PPJB. Sedangkan pemindahan kepemilikan yang sah atas unit apartemen melalui dagang dibuktikan dengan dokumen yang dikerjakan oleh PPAT yang berwenang yang dokumen tersebut akan didaftarkan.

Sebelum pengembang melakukan pemberian tersebut, pengembang dinyatakan bangkrut atas permohonan para penagihnya. Pengertian kebangkrutan dijelaskan dalam Pasal 1 angka 1 bahwa kebangkrutan adalah sita umum atas semua aset tertagih bangkrut yang pengelolaan dan pemberesannya dilaksanakan oleh penafsir di bawah pengawasan hakim pengawas sebagaimana diatur dalam UUK&PKPU. Dalam Pasal 21 UUK&PKPU, kebangkruttan meliputi seluruh aset tertagih pada saat tetapan deklarasi bangkrut diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kebangkrutan. Yang berarti bahwa sita umum atas seluruh aset tertagih bangkrut pada saat tetapan deklarasi bangkrut diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kebangkrutan. Berdasarkan Pasal 22 UUK&PKPU, seluruh aset tertagih bangkrut pada saat tetapan bangkrut diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh setelah tetapan bangkrut diucapkan masuk ke dalam kebangkrutan,

Dilihat dalam contoh kasus ini, unit apartemen tidak termasuk dalam tiga poin di atas. Yang berarti unit apartemen di atasnya termasuk dalam boedel bangkrut. Setelah pengembang dinyatakan bangkrut, penafsir memasukkan unit apartemen yang menjadi objek dagang antara pengembang dan pembeli ke dalam boedel bangkrut karena unit apartemen

tersebut atas nama pengembang, bukan atas nama pembeli. Oleh karena itu posisi hukum pembeli satuan apartemen yang telah melunasi pembayarannya dalam PPJB berubah menjadi penagih konkuren.

Dalam kebangkrutan penagih dapat dibagi menjadi 3 jenis yaitu:

1. Penagih separatis;
2. Penagih preferen; dan
3. Penagih konkuren.

Penagih separatis merupakan penagih pemegang hak jaminan kebendaan yang dapat bertindak sendiri dan tidak terkena resiko tetapan deklarasi bangkrut tertagih, contohnya pemegang gadai, pemegang jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotik, dan agunan kebendaan lainnya. Penagih preferen merupakan penagih yang piutangnya mempunyai kedudukan istimewa dan mendapat hak untuk memperoleh pelunasan terlebih dahulu dari perdagangan aset bangkrut seperti yang diatur dalam Pasal 1139 KUH Perdata dan Pasal 1149 KUH Perdata. Sedangkan penagih konkuren merupakan penagih yang tidak masuk dalam kategori penagih preferen dan separatis. Pelunasan piutang penagih konkuren hanya dapat dilaksanakan apabila pelunasan piutang penagih preferen telah terpenuhi. Dalam pelaksanaan hukumnya jarang piutang penagih konkuren dilunasi penuh dengan aset bangkrut tertagih. Oleh karena itu penagih yang paling dirugikan apabila tertagih bangkrut adalah penagih konkuren.

Jika dikaitkan dengan contoh kasus, PPJB antara pembeli dan pengembang yang di dalamnya dipersepakatkan pemberian unit apartemen yang merupakan barang dagangan pengembang menjadi gugur sejak diucapkan tetapan deklarasi bangkrut. Agar pembeli mendapat ganti rugi dari pengguguran kontrak tersebut, pembeli harus mengajukan diri sebagai penagih konkuren. Oleh karena itu untuk menjadi penagih r, pembeli harus mengajukan diri sebagai penagih.

Dengan demikian mengenai masalah hukum yang penulis angkat yaitu resiko hukum pembeli yang mengikat PPJB dengan pengembang yang

dinyatakan bangkrut, penulis menyatakan bahwa objek dagang dalam PPJB dimasukkan ke dalam aset bangkrut karena objek tersebut masih atas nama pengembang. Hal ini terjadi karena pemindahan kepemilikan yang sah atas sarusun dibuktikan dengan AJB yang dikerjakan di muka PPAT berdasarkan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah. PPJB yang disepakati antara pembeli dan pengembang tersebut gugur dengan berlakunya Pasal 36 jo. Pasal 37 Undang-Undang Kebangkrutan dan PKPU, sehingga pembeli dapat mengajukan dirinya sebagai penagih konkuren kepada penafsir dengan mendaftarkan piutangnya.

### **III. PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Penulis menyimpulkan bahwa pemindahan kepemilikan yang sah atas unit apartemen terjadi pada saat terjadinya dagang antara pedagang dan pembeli yang dituangkan dalam AJB yang dikerjakan dihadapan PPAT yang berwenang berdasarkan Pasal 37 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu pemindahan kepemilikan yang sah unit apartemen belum berpindah dari pedagang kepada pembeli apabila transaksi dagang didasarkan pada PPJB saja.

Apabila salah satu sisi dalam transaksi dagang dinyatakan bangkrut, dalam hal ini pengembang, berdasarkan Pasal 21 dan Pasal 24 UUK&PKPU, seluruh aset tertagih pada saat tetapan deklarasi bangkrut diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh setelahnya masuk ke dalam aset bangkrut dan pengembang demi hukum kehilangan haknya untuk mengendalikan dan mengelola aset bangkrut. Resiko hukum kebangkrutan mengubah status hukum pengembang yang sebelumnya mampu menjadi tidak mampu untuk melakukan kegiatan hukum, mengendalikan dan mengelola aset bangkrut sejak tetapan deklarasi bangkrut diucapkan. Oleh karena itu kepemilikan yang sah atas unit apartemen tersebut masih milik pengembang sehingga dimasukkan dalam aset bangkrut pengembang.

Selain itu, resiko hukum terhadap sisi ketiga yang mengikat kontrak dua arah dengan tertagih bangkrut, dalam hal ini pembeli unit apartemen adalah lenyapnya hubungan hukum antara pembeli dengan pengembang yang dinyatakan bangkrut berdasarkan Pasal 37 UUK&PKPU bahwa kontrak dua arah antara tertagih bangkrut dan sisi lain yang belum atau sebagian dipenuhi yang telah dipersepakatkan pemberian benda dagangan yang biasa diperdagangkan dengan suatu jangka waktu dan sisi yang harus menyerahkan benda tersebut sebelum pemberian dilaksanakan dinyatakan bangkrut maka kontrak tersebut gugur. Sehingga dengan pengembang dinyatakan bangkrut oleh tetapan deklarasi bangkrut, PPJB antara pengembang dan pembeli hapus. Apabila pembeli dirugikan karena pengguguran PPJB tersebut maka pembeli dapat mengajukan diri sebagai penagih konkuren untuk mendapatkan ganti rugi.

## **B. Saran**

Berdasarkan simpulan penulis di atas, penulis mempunyai beberapa anjuran terhadap beberapa sisi yang mempunyai keterkaitan dengan masalah yang penulis bahas. Kepada pengembang rusun perlu berhati-hati dalam menjaminkan benda untuk mendapat pinjaman. Kita ketahui bahwa terdapat beberapa syarat untuk mengutarakan aplikasi bangkrut terdiri dari memiliki minimal dua orang penagih dan minimal satu utang yang sudah harus dibayar. Sangat mudah bagi penagih untuk mengajukan permohonan bangkrut untuk tertagih agar tagihannya segera dipenuhi. Ditambah dengan pembuktian dalam memutuskan permohonan bangkrut adalah pembuktian sederhana, yang tidak disyaratkan adanya pembuktian kesehatan keuangan dari tertagih. Oleh karena itu pengembang harus berhati-hati untuk memperkecil kemungkinan pengembang dapat dinyatakan bangkrut.

Kepada penulis selanjutnya, diharapkan untuk meninjau lebih banyak sumber maupun referensi mengenai pemindahan kepemilikan yang sah atas unit apartemen dan resiko hukum kebangkrutan agar pembahasan terhadap permasalahan lebih lengkap dari penulisan skripsi penulis.

#### IV. DAFTAR PUSTAKA

##### A. Buku

- Adi, Susanti Nugroho. *Hukum Kepailitan di Indonesia dalam Teori dan Praktik serta Penerapan Hukumnya*. Cetakan ke-2. (Jakarta: Premadamedia Group, 2018).
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Cetakan ke-4. (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017.)
- Hartini, Rahayu. *Hukum Kepailitan*. Cetakan ke-3. (Malang: UMM Press, 2012).
- Marzuki, Peter Mahmud. *Pengantar Ilmu Hukum*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011).
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Cetakan Pertama. (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2004).
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Wiidjaja. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Cetakan ke-5. (Jakarta: Rajawali Pers, 2010.).
- Shubhan, Hadi. *Hukum Kepailitan: Prinsip, Norma, dan Praktik di Pengadilan*. Cetakan ke-5. (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2015.).
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Cetakan ke-10. (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995.).
- \_\_\_\_\_. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cetakan ke-29. (Jakarta: Intermasa, 2001.).
- \_\_\_\_\_. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Intermasa, 2002).
- Sutedi, Adrian. *Hukum Kepailitan*. (Bogor: Ghalia Indonesia, 2009.).

##### B. Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia. *Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 131, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4443)*.



- \_\_\_\_\_. *Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252).*
- \_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 3696).*