

AKIBAT HUKUM BAGI PEMILIK SATUAN RUMAH SUSUN TERHADAP DEVELOPER RUMAH SUSUN YANG DINYATAKAN PAILIT OLEH PENGADILAN NIAGA

Teddy Francis

(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)

(E-mail: kurakuraterbang.anwar@gmail.com)

Dr. Ariawan, S.H., M.H.

(Corresponding Author)

(Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Meraih Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Doktor

(Dr.) pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia)

(E-mail: ariawangun@gmail.com)

Abstract

The apartment developers who still have responsibility to the buyers and owners of the apartment units must do maneuvers to maintain the continuity of the company even in an economic crisis. However, when a developer is unable to pay their debt and is declared bankrupt, there will be legal consequences for the buyers and owners on the ownership of the apartment, considering that developer still has responsibility. According to the author's analysis, when the developer goes bankrupt, the main certificate of the apartment becomes bankruptcy property and will be auctioned. The impact for buyers/owners who are still in the PPJB (sale and purchase binding agreement) stage is the cancellation of the PPJB followed by the creation of a new PPJB with the new developer or the owner can choose not to continue purchasing the apartment and become a creditor who can claim compensation, the impact on owners in the AJB (sale and purchase deed)/certified stage is that they still have rights ownership of apartment. In conclusion, the legal consequences for buyers/owners of flat at the PPJB stage depend on the actions chosen by the curator and the buyer/owner after the bankruptcy. Owners/buyers with AJB and certificates keep their ownership. The author's suggestion is Indonesian Law should clarify the definition of bankruptcy property, improving protection of apartment owners in the Apartment Law, Bankruptcy and Suspension of Payment Law, and Job Creation Law, harmonizing the understanding of the necessity of making PPJB in front of a notary in Indonesia Law.

Keywords: *apartment owners, apartment developers, bankruptcy*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Semakin sedikitnya lahan permukiman karena ledakan penduduk dan maraknya urbanisasi memaksa dibuatnya permukiman yang letaknya efisien, fungsional, dan akomodatif. Permasalahan demikian dapat diatasi salah satunya dengan meningkatkan pembangunan rumah susun, dengan dibangunnya perumahan atau hunian yang berbentuk rumah susun atau apartemen, dapat secara efektif mengurangi penggunaan tanah dan membuat ruang terbuka menjadi lega.¹ Meningkatnya kebutuhan akan rumah susun mendorong developer rumah susun untuk membangun unit rumah susun yang lebih banyak lagi sesuai dengan permintaan pasar.

Ketika pembangunan unit rumah susun sedang berlangsung, dapat dilakukan pemasaran unit rumah susun tersebut. Setelah selesai pembangunan dan pemasaran, terdapat tahapan yang harus dilalui developer, yakni proses serah terima unit rumah susun kepada pemilik atau penghuni rumah susun serta melalui tahapan proses pertelaan pada pemerintah daerah setempat untuk memperoleh izin dan sampai akhirnya diterbitkan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS). Setelah atau sepanjang tahapan tersebut, pengelolaan gedung dilakukan oleh developer dan jangka waktunya sementara.

Developer rumah susun yang menjadi pengelola bangunan rumah susun sementara memiliki tanggung jawab pemeliharaan, pengurusan pajak bumi dan bangunan (PBB), pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) dan aktivitas lainnya. Developer yang menjadi pengelola masih memiliki tanggung jawab pada penghuni dan pemilik rumah susun secara sementara sampai Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun bentukan pemilik dan penghuni dibentuk kemudian.

¹) H. Suriansyah Murhaini, *Hukum Rumah Susun Eksistensi, Karakteristik, dan Pengaturan* (Surabaya: Laksbang Grafika, 2015) 1.

Pada kenyataannya, tidak semua developer rumah susun memiliki kondisi keuangan yang baik, apalagi pada saat *force majeure* atau dalam hal ini krisis keuangan secara global yang berpotensi menjadi resesi global. Developer rumah susun yang masih memiliki tanggung jawab kepada pemilik dan penghuni satuan rumah susun tersebut harus bertindak untuk mempertahankan kelangsungan perusahaan di tengah krisis ekonomi, salah satunya adalah dengan berhutang kepada pihak-pihak lain yang utangnya terkadang tidak dapat dilunasi oleh developer rumah susun tersebut.

Apabila developer rumah susun tersebut tidak dapat melunasi utang-utangnya, dimohonkan pailit oleh para kreditur, dan akhirnya diputuskan pailit oleh pengadilan niaga, maka akan timbul akibat hukum di kemudian hari. Hal ini dikarenakan developer rumah susun tersebut masih memiliki tanggung jawab terhadap pemilik dan penghuni satuan rumah susun dan jika ada transaksi yang belum selesai, seperti belum terbitnya Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun, maka hak pemilik dan penghuni rumah susun juga dapat terganggu.

Developer rumah susun yang pailit masih harus melaksanakan janjinya atas tanda bukti kepemilikan bagi pemilik dan penghuni yang belum menerima hak kepemilikannya. Hukum agraria di Indonesia mengatur bahwa kepemilikan atas segala sesuatu perlu ditandai dengan adanya hak kebendaan (*zakelijk recht*) sebagai tanda bukti kepemilikan, yang merupakan suatu hak yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda, termasuk tanah, yang dapat dipertahankan secara kuat kepada setiap orang.² Hak inilah yang memberikan keabsahan kepada setiap orang dalam menguasai secara yuridis, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya diberikan wewenang kepada pemilik hak untuk menguasai suatu tanah secara fisik.³ Bentuk nyata dari hak tersebut adalah suatu tanda bukti hak dan kepemilikan yaitu sertifikat hak milik

²) R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata* (Jakarta: Intermasa, 2003), 62.

³) Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Djambatan, 2008), 22.

atas tanah. Maka, hal ini tidak dapat dihapuskan karena pailitnya developer rumah susun.

Pada kasus dipailitkannya developer yang masih terikat pada perjanjian pengikatan jual beli dengan pembeli/pemilik rumah susun, apabila pembeli/pemilik belum memegang tanda bukti kepemilikan SHMSRS, maka secara otomatis tanah rumah susun tersebut seluruhnya yang belum dipecah sertifikatnya menjadi SHMSRS merupakan tanah sengketa, yang menurut Pasal 1 ayat (4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, digolongkan sebagai perbedaan persepsi, nilai atau pandangan, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subjek atau objek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu, maka kenyataan yang harus dihadapi penghuni lain dalam satu kompleks tersebut menjadi semakin tidak menentu, salah satunya dikarenakan oleh pembeli/pemilik lain tersebut hanya memiliki PPJB di bawah tangan di mana klausul-klausul di dalamnya adalah hasil rancangan pengembang dan *developer* secara sepihak yang juga membuat PPJB tersebut tidak memiliki pembuktian sempurna apabila terdapat pihak yang mengingkarinya. Maka posisi pembeli/pemilik lain yang telah membayar sebagian lunas atau seluruhnya lunas unit rumah susun tersebut namun belum mendapat Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun ditambah lagi dengan status tanah yang kini menjadi tanah sengketa menjadi sangat dirugikan. Kerugian ditambah lagi dengan kedudukan pembeli/pemilik sangat lemah karena status PPJB di bawah tangan.

Tak ada seorang pun yang dapat memindahkan hak atas suatu benda kepada pihak lain apabila barang tersebut yang bukan miliknya (*nemo dat quod non habet*). Pembeli berhak menjadi pemilik tiap-tiap unit rumah susun yang telah dibelinya namun dalam hal ini para penghuni tidak memiliki tanda bukti kepemilikan. Dengan demikian, penghuni dapat menempati, menguasai,

menyewakan dan memasang hak tanggungan pada unit apartemen tersebut namun tidak dapat menjual unit tersebut.

B. Perumusan Masalah

Bagaimanakah akibat hukum bagi pemilik satuan rumah susun terhadap pelaku pembangunan rumah susun yang dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga?

C. Metode Penelitian

1. Tipe penelitian

Penelitian yang akan digunakan dalam tulisan ini adalah penelitian hukum normatif karena mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum, dan penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum.⁴

Penulis berupaya menganalisis, dan menyampaikan kondisi-kondisi yang saat ini terjadi atau ada. Pada penulisan hukum ini, bahan yang akan diteliti adalah bahan pustaka atau data sekunder, yang mencakup bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

2. Jenis dan sumber data

Metode penelitian hukum terdapat 3 (tiga) macam bahan pustaka yang dapat digunakan, yaitu:

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat mengatur, yaitu memiliki kekuatan *binding* atau mengikat, yang terdiri dari peraturan dasar, peraturan perundang-undangan, bahan hukum yang tidak dikodifikasikan, dan bahan hukum dari masa penjajahan yang hingga kini masih berlaku. Bahan hukum primer yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah:

⁴) *Ibid.*, hal. 51.

- 1) Undang-undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945),
- 2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata / *Burgerlijk Wetboek* (KUH Perdata),
- 3) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA),
- 4) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rusun),
- 5) Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU Kepailitan dan PKPU),
- 6) Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja
- 7) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN),
- 8) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dan

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer. Bahan hukum berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi, terdiri atas hasil-hasil penelitian dan hasil karya dari kalangan hukum, seperti buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan skripsi.

c. Bahan tersier

Bahan tersier adalah bahan yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, misalnya kamus dan ensiklopedia,⁵

3. Pendekatan penelitian

⁵) *Ibid.*, hal. 52

Pembahasan secara utama mengacu pada bahan hukum primer. Penulis akan mendalami berbagai peraturan perundang-undangan baik yang berkaitan langsung maupun yang tidak berkaitan langsung dengan isu hukum yang dihadapi.

Pembahasan isu hukum juga dilakukan dengan bahan hukum sekunder dan tersier sehingga diperoleh jawaban atas akibat hukum bagi pemilik satuan rumah susun terhadap pelaku pembangunan rumah susun yang dinyatakan pailit oleh pengadilan niaga.

Penulis menggunakan metode pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dengan menelusuri undang-undang serta peraturan terkait. Penulis juga akan menggunakan metode pendekatan secara konseptual (*conceptual approach*) apabila aturan hukum yang membahas mengenai isu hukum tersebut belum ada atau tidak ada.

4. Teknik pengumpulan data

Pengumpulan data dilakukan melalui buku-buku atau literasi hukum, mencari peraturan perundang-undangan yang terkait pada sumber terpercaya, pengumpulan bahan-bahan tertulis atau bahan pustaka, dan *interview* atau wawancara terhadap ahli-ahli.

5. Teknik analisis data

Penulis akan menelaah ketentuan peraturan perundang-undangan demi mendapatkan data ontologi dan rasio untuk mencari kausalitas dari penjelasan peraturan perundang-undangan dan pendapat-pendapat ahli.

II. PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan kepailitan developer rumah susun

Pengertian Kepailitan sebagaimana dalam Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU disebutkan bahwa “kepailitan adalah

sitaan umum atas semua harta kekayaan debitur pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh kurator di bawah pengawasan hakim pengawas sebagai mana diatur dalam Undang-undang ini.”

Pernyataan pailit bertujuan untuk mendapat suatu penyitaan umum atas kekayaan debitur agar segala harta benda miliknya dibekukan atau disita demi melindungi kepentingan orang yang memberikan piutang kepadanya (kreditur).

Dalam memohonkan pailit pihak debitur kepada Pengadilan Niaga, perlu ditempuh prosedur dalam mengajukan permohonan pailit sebagaimana diatur dalam pasal 6 sampai pasal 11 UU Kepailitan dan PKPU. Apabila Pengadilan Niaga menyatakan debitur pailit, maka menimbulkan akibat bagi para pihak yang berperkara, bagi kreditur, bagi debitur beserta harta kekayaan debitur. ditempuh beberapa proses permohonan pailit sampai dengan putusan:

1. Tahap pendaftaran dan permohonan pernyataan pailit

Permohonan pailit diajukan kepada Ketua Pengadilan Niaga. Panitera Pengadilan Niaga kemudian mendaftarkan permohonan tersebut pada tanggal permohonan diajukan. Berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi atas Perkara Nomor 071/PUU-II/2004 serta Perkara Nomor 001-002/PUU.III/2005, dinyatakan bahwa Panitera Pengadilan Niaga tidak berwenang untuk menolak setiap perkara yang masuk. Setelah pendaftaran permohonan pernyataan pailit, panitera menyampaikan permohonan pada Ketua Pengadilan Niaga.

2. Tahap pemanggilan para pihak

Sebelum memulai persidangan, pengadilan melalui juru sita memanggil para pihak:

- a. wajib memanggil debitur bila permohonan pernyataan pailit diajukan oleh kreditur, Kejaksaan, Bank Indonesia, Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam), atau Menteri Keuangan.

b. dapat memanggil kreditur bila pernyataan pailit diajukan oleh debitur secara sukarela dan terdapat keraguan bahwa persyaratan pernyataan pailit sesuai dalam Pasal 2 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU telah terpenuhi. Pemanggilan dilakukan menggunakan surat kilat paling lambat tujuh hari sebelum sidang pemeriksaan pertama dilaksanakan.

3. Tahap persidangan

Dalam jangka waktu paling lambat tiga hari setelah permohonan pernyataan pailit didaftarkan, pengadilan kemudian mempelajari dan menetapkan sidang. Sidang pemeriksaan pertama dilakukan dalam jangka waktu paling lambat dua puluh hari setelah tanggal permohonan didaftarkan. Pengadilan dapat menunda sidang sampai paling lambat dua puluh lima hari setelah permohonan didaftarkan dengan permohonan debitur atau dengan adanya alasan yang cukup.

4. Tahap putusan permohonan pailit

Dalam waktu paling lambat enam puluh hari setelah diajukannya permohonan pernyataan pailit, putusan permohonan pernyataan pailit harus sudah diucapkan pengadilan niaga.

Setelah keluarnya putusan yang menyatakan pailit, maka dilakukan pencocokan piutang. Menurut Pasal 178 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU, apabila developer rumah susun “tidak ditawarkan rencana perdamaian, rencana perdamaian yang ditawarkan tidak diterima, atau pengesahan perdamaian ditolak berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap” maka harta pailit milik debitur dinyatakan dalam keadaan *insolvensi*. Selanjutnya, karena keadaan *insolven*, terhadap harta pailit dilakukan likuidasi oleh kurator.

Likuidasi atau tindakan pemberesan harta pailit akan membagikan hasilnya pada masing-masing kreditur yang piutangnya diakui dalam

verifikasi utang piutang dengan urutan masing-masing piutang sebagaimana yang ditentukan undang-undang.

Setelah likuidasi atau pemberesan harta pailit selesai, kurator masih bertanggung jawab untuk melaporkan pemberesannya kepada hakim pengawas. Kurator bertanggung jawab atas pengurusan dan pemberesan yang telah dilakukannya paling lama dalam waktu tiga puluh hari setelah berakhirnya kepailitan. Penetapan administratif mengenai pengurusan dan/atau pemberesan harta pailit, penetapan honor kurator, pengangkatan dan pemberhentian kurator ditentukan oleh pengadilan pada tingkat akhir.

Pasal 2 Undang-undang Kepailitan dan PKPU mengatur bahwa untuk menyatakan pailit suatu pihak, dibutuhkan empat syarat, yaitu terdapat utang yang sudah lewat waktu dan dapat ditagih, terdapat debitur, terdapat kreditur yang jumlahnya lebih dari satu pihak, dan terdapat putusan pailit yang memiliki kekuatan hukum tetap dari pengadilan niaga. Karena tidak ada hubungan dengan kepemilikan perusahaan milik siapa, maka dipastikan apabila induk perusahaan pailit, maka anak perusahaan ikut dipailitkan pula.

Dampak kepailitan bagi debitur pailit secara umum menurut UU Kepailitan dan PKPU, ialah⁶:

1. beralihnya hak dan kewajiban debitur atas seluruh harta kekayaannya yang termasuk *boedel* pailit kepada kurator yang bertugas untuk mengurus semua hak dan kewajiban debitur di bawah pengawasan hakim pengawas,
2. kekayaan debitur pailit yang masuk harta pailit adalah sitaan umum atas harta pihak yang dinyatakan pailit. Harta pailit meliputi harta keseluruhan

⁶) Serlika Aprita, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Perspektif Teori)*, (Malang: Setara Press, 2018), 38-40

debitur pada waktu putusan pailit diucapkan serta segala kekayaan yang diperoleh debitur selama kepailitan,

3. kepailitan ditujukan pada harta pailit debitur dan tidak menyangkut diri pribadi debitur pailit,
4. kecuali jika menguntungkan harta pailit, segala perikatan debitur pailit yang timbul sesudah putusan pailit diucapkan tidak dapat dibayar dari harta pailit,
5. akibat hukum yang berlaku demi hukum, menurut Munir Fuady, di mana siapa pun yang terlibat tidak dapat memberi andil/bantuan terhadap akibat hukum tersebut, misalnya dalam pasal 97 UU Kepailitan dan PKPU yang menyatakan bahwa debitur tidak boleh meninggalkan domisilinya tanpa izin dari hakim pengawas selama kepailitan, dan
6. akibat hukum yang berlaku secara *rule of reason*, menurut Munir Fuady, yang berarti akibat hukum tersebut tidak langsung berlaku, tetapi akan berlaku apabila akibat hukum tersebut diberlakukan oleh pihak-pihak tertentu, misalnya kurator, pengadilan niaga, hakim pengawas, dan lainnya, setelah diungkapkan alasan yang wajar untuk diberlakukan akibat-akibat hukum tersebut.

Kekayaan debitur pailit tidak lagi dikuasai oleh debitur. Debitur kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus seluruh kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit sejak pernyataan pailit ditetapkan. Haknya untuk mengurus kekayaan diberikan kepada kurator. Namun terhadap keseluruhan harta debitur, terdapat pengecualian harta yang tidak dimasukkan ke dalam pailit sebagaimana diatur dalam Pasal 22 UU Kepailitan dan PKPU yang berbunyi:

“Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 tidak berlaku terhadap:

- a. benda termasuk hewan yang benar-benar dibutuhkan oleh debitur terkait pekerjaannya, perlengkapannya, alat-alat medis untuk kesehatan, tempat tidur, dan bahan makanan untuk tiga puluh hari bagi debitur dan keluarganya tidak termasuk dalam harta pailit;
- b. segala hal yang didapati debitur dari pekerjaannya untuk membiayai upah, pensiun, uang tunggu atau uang tunjangan sejauh yang ditentukan hakim pengawas, tidak termasuk dalam harta pailit;
- c. uang yang diberi pada debitur sebagai nafkah menurut undang-undang.”

Pasal 22 UU Kepailitan dan PKPU tidak menjelaskan secara dalam bagaimana perbedaan antara harta debitur yang “benar-benar dibutuhkan oleh debitur terkait pekerjaannya” dengan harta dagangan milik debitur untuk dipindahtangankan kepada pihak lain sehingga debitur tidak lagi memiliki hak atas harta tersebut.

Namun menurut Penulis, rumah susun yang merupakan harta kekayaan debitur termasuk dalam harta pailit, disebabkan bahwa satuan rumah susun bukan merupakan benda yang benar-benar dibutuhkan oleh debitur sehubungan dengan pekerjaannya, perlengkapannya, atau berupa alat-alat medis yang dipakai debitur, atau merupakan tempat tidur bagi debitur dan keluarganya, atau merupakan makanan. Satuan rumah susun juga bukan merupakan hal yang diperoleh oleh debitur dari pekerjaannya untuk membiayai upah, pensiun, uang tunggu, atau uang tunjangan, dan bukan juga merupakan uang yang diberikan kepada debitur untuk memenuhi suatu kewajiban memberi nafkah menurut undang-undang. Oleh karenanya, apabila satuan rumah susun yang atas nama pengembang, maka satuan rumah susun termasuk dalam harta pailit.

B. Hak kepemilikan satuan rumah susun dan peralihannya

Karena rumah susun memiliki sifat yang khusus terhadap hak yang melekat dan dimiliki, maka bangunan rumah susun dialaskan pada dua jenis sertifikat, yaitu sertifikat hak atas tanah utama (bersama/sertifikat induk) dan sertifikat pecahan hak atas satuan rumah susun yang bersifat perorangan.⁷

Pembeli rumah susun sewajarnya diberikan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS). Bagi mereka yang menyewa unit rumah susun yang berdiri di atas tanah milik pemerintah atau di atas tanah yang diwakafkan, diberikan sertifikat bukti kepemilikan berupa Sertipikat Kepemilikan Bangunan dan Gedung Satuan Rumah Susun (SKBG).⁸

Pengalihan hak kepemilikan rumah susun dapat didasari dan dibuktikan dengan menggunakan perjanjian. Perjanjian, menurut Subekti ialah “suatu peristiwa di mana suatu pihak berjanji kepada pihak yang lain atau di mana dua pihak itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.” Perjanjian akan menerbitkan suatu perikatan antara pihak-pihak yang membuatnya. Perjanjian itu dapat berbentuk suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji atau kesanggupan yang berbentuk ucapan atau tulisan.⁹

Hubungan antara perikatan dan perjanjian ialah bahwa perjanjian melahirkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, di samping sumber-sumber perikatan lain. Suatu perjanjian juga dapat disebut sebagai persetujuan, karena kedua pihak itu saling setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua sebutan di atas, perjanjian dan persetujuan, adalah sama artinya. Sebutan kontrak lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau

⁷) H. Suriansyah Murhaini, *Op.cit.*,54

⁸) Gunanegara, *Mengenal Hukum Agraria & Real Estate Law* (Jakarta: Tatanusa, 2018), 160.

⁹) Subekti, *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Penerbit PT Intermasa, 1994), 1.

persetujuan yang bentuknya hanya tertulis. Perikatan adalah pengertian yang abstrak, sedangkan perjanjian merupakan suatu hal yang konkret atau suatu peristiwa.¹⁰

Peralihan hak ialah peralihan kepemilikan hak orang atas tanah, baik karena perbuatan hukum maupun karena peristiwa hukum. Peralihan hak yang terjadi karena perbuatan hukum dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), seperti:

1. jual beli,
2. pewarisan,
3. hibah,
4. wasiat,
5. tukar-menukar,
6. pembagian hak bersama,
7. lelang,
8. pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), dan
9. merger perusahaan.¹¹

Dalam pengalihan rumah susun melalui jual beli, maka perjanjian yang dipakai adalah perjanjian jual beli. Maka perjanjian jual beli tersebut, merupakan suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang, bukan barang, sebagai imbalan dari perolehan hak kepemilikan tersebut (*koop en verkoop*).¹²

¹⁰) *Ibid*, hal. 3

¹¹) Gunanegara, *Hukum Pidana Agraria Logika Hukum Pemberian Hak Atas Tanah dan Ancaman Hukum Pidana* (Jakarta: Tatanusa, 2017), 211-212

¹²) Subekti, *Aneka Perjanjian* (Bandung: Penerbit PT Citra Aditya Bakti, 1995), 2.

Demi mencegah hal-hal yang dapat menimbulkan pembatalan transaksi jual beli satuan rumah susun dan demi memberi jaminan bahwa pihak pembeli rumah susun dan pihak developer rumah susun bersungguh-sungguh dalam melakukan jual beli, maka dibuatlah suatu perjanjian pengikatan jual beli, sebagai perjanjian pengikat antara pihak pembeli dan developer yang mendahului pemindahan hak kepemilikan satuan rumah susun.¹³

Pasal 51 angka 12 UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja menyebutkan bahwa “pembuatan perjanjian pengikatan jual beli baru dapat dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas status kepemilikan tanah, Persetujuan Bangunan Gedung, ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan kepastian hal yang diperjanjikan.”

Dalam hal developer rumah susun pailit, maka akan menimbulkan beberapa akibat hukum, antara lain akibat terhadap pemilik/pembeli satuan rumah susun yang masih dalam tahap perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) belum lunas maupun sudah lunas; dan akibat hukum bagi pemilik/pembeli satuan rumah susun yang sudah memiliki akta jual beli dan/atau memiliki sertifikat kepemilikan satuan rumah susun. Pembatalan terhadap PPJB yang dipegang pemilik/pembeli satuan rumah susun merupakan hal yang tidak dapat dihindari ketika dipailitkannya developer rumah susun.

C. Batalnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Terhadap perjanjian pengikatan jual beli rumah susun yang dibuat sebelum developer rumah susun pailit, perjanjian antara pembeli/pemilik rumah susun dengan developer rumah susun akan batal dengan beberapa alasan berikut:

¹³) Eman Ramelan et al, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun / Strata Title / Apartemen* (Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2015), 55

Pertama, apabila PPJB sebagai perjanjian timbal balik antara developer dan pembeli/pemilik belum dipenuhi atau baru sebagian dipenuhi, maka menurut Pasal 36 ayat (1) sampai dengan ayat (3) UU Kepailitan dan PKPU, ditentukan bahwa pembeli/pemilik “dapat meminta kepada kurator untuk memberikan kepastian tentang kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut dalam jangka waktu yang disepakati kurator dengan pihak tersebut (pembeli/pemilik)”. Apabila kesepakatan mengenai jangka waktu antara kurator dengan pembeli/pemilik tersebut tidak tercapai, maka jangka waktu ditentukan oleh hakim pengawas. Namun apabila dalam jangka waktu tersebut kurator “tidak memberi jawaban atau tidak bersedia melanjutkan pelaksanaan perjanjian tersebut, maka perjanjian berakhir dan pihak sebagaimana dimaksud (pembeli/pemilik rumah susun) dapat menuntut ganti rugi dan akan diperlakukan sebagai kreditur konkuren.”

Kedua, hapusnya perikatan yang menimbulkan batalnya perjanjian, menurut Pasal 1381 KUH Perdata, dapat diakibatkan oleh adanya pembaruan utang, yang kemudian diatur dalam Pasal 1413 KUH Perdata. Menurut Pasal 1413 angka 3 KUH Perdata, disebutkan bahwa “bila sebagai akibat suatu persetujuan baru seorang kreditur baru ditunjuk untuk menggantikan kreditur lama, yang terhadapnya debitur dibebaskan dari perikatannya.” Dengan adanya pergantian kreditur (developer rumah susun pailit) menjadi kreditur (developer rumah susun yang baru), maka akan menimbulkan suatu pembaruan utang, yang kemudian akan mengakibatkan dibuatnya perikatan baru antara pembeli dengan developer rumah susun yang baru.¹⁴ Dengan adanya suatu pembaharuan utang, maka demi hukum perjanjian yang lama (perjanjian pengikatan jual beli dengan developer rumah susun pailit) telah dihapus sampai dengan buntutnya,

¹⁴ Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Balai Pustaka, 2013). Pasal 1413

dengan alasan bahwa perikatan yang lama tidak mungkin tetap berlangsung di samping perikatan yang baru.¹⁵

Ketiga, dikenal pula adanya lembaga *actio pauliana* dalam hukum kepailitan, yaitu sebuah hak menggugat yang diberikan kepada kreditur (dalam hal ini pembeli/pemilik rumah susun) dan kurator setelah debitur dinyatakan pailit (dalam hal ini developer rumah susun pailit), untuk membatalkan perjanjian atau tindakan-tindakan hukum yang dilakukan debitur pailit yang merugikan kepentingan kreditur-krediturnya, yang dibuat dalam waktu satu tahun sebelum penetapan pernyataan pailit. Gugatan *actio pauliana* ini memerlukan putusan hakim pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap. Diadakannya lembaga ini untuk melindungi kreditur dari debitur pailit yang tidak beritikad baik dan mencegah debitur pailit melakukan perbuatan yang sewenang-wenang. Aturan yang mengatur mengenai *actio pauliana* dalam kepailitan, tertuang dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 49 Undang-undang Kepailitan dan PKPU.

D. Akibat hukum pailitnya developer rumah susun bagi pembeli/pemilik rumah susun

Bagi pembeli/pemilik rumah susun dalam tahap PPJB yang tidak bisa melanjutkan pembelian rumah susun dengan developer baru, baik karena kurator tidak memberikan jawaban maupun karena kurator tidak bersedia melanjutkan PPJB, maka sebagaimana dalam Pasal 36 ayat (3) UU Kepailitan dan PKPU, pembeli rumah susun dapat menuntut ganti rugi kepada developer yang pailit sebagai kelompok kreditur konkuren, atau kreditur yang berhak untuk menerima pembayaran atas kerugian yang berada dalam posisi terlemah yang mendapat giliran terakhir pembayaran piutangnya. Kedudukan developer rumah susun pailit saat ini menjadi debitur yang harus membayar ganti

¹⁵) Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata* (Jakarta: Intermasa, 2003), 157.

rugi/utang. Kedudukan pembeli/pemilik rumah susun ditempatkan sebagai kelompok kreditur konkuren disebabkan ganti rugi/piutang yang mereka tuntut tidak dijaminan oleh hak kebendaan dan sifatnya tidak diistimewakan oleh undang-undang, tidak seperti halnya kreditur separatis yang memiliki hak jaminan kebendaan yang bisa bertindak sendiri karena hak jaminan yang dipegangnya bukan merupakan harta pailit, atau kreditur preferen yang memiliki sifat piutang yang kedudukannya istimewa dan mendapat hak untuk memperoleh pelunasan lebih dulu dari penjualan harta pailit.¹⁶

Pembeli/pemilik satuan rumah susun yang dapat melanjutkan transaksi jual beli rumah susun namun belum melunasi pembayaran, maka setelah dibuatnya PPJB yang baru antara pembeli rumah susun dengan developer yang baru, maka pembeli rumah susun perlu melanjutkan pembayaran pelunasan yang kurang kepada developer yang baru. Jumlah pembayaran pelunasan kepada developer baru sebatas kekurangan pembayaran sebelumnya saja, tidak seluruhnya. Untuk itu, pembeli perlu memberi tahu pada kurator jumlah kurangnya pembayaran satuan rumah susun yang dibelinya.

Pembeli/pemilik satuan rumah susun yang dapat melanjutkan pemilikan rumah susun dan sudah melunasi pembayaran PPJB belum memiliki akta jual beli rumah susun dan/atau sertifikat kepemilikan rumah susun, maka mereka harus membuktikan bahwa sudah ada pembayaran lunas atas satuan rumah susun tersebut. Mereka kemudian dapat membuat akta jual beli dengan developer baru untuk mengalihkan kepemilikan kepada pembeli, tentu setelah terbitnya sertifikat layak fungsi dan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun atau Sertipikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun. Dalam

¹⁶) Serlika Aprita, *Op.cit.*, hal. 165

hal ini juga kurator perlu membedakan pembeli-pembeli yang sudah membayar lunas dan pembeli-pembeli yang kepemilikannya sudah beralih.¹⁷

Bagi pembeli/pemilik yang merasa dirugikan dengan adanya perjanjian dengan debitur pailit dan hendak mengajukan gugatan *actio pauliana* ke pengadilan negeri, perlu diingat bahwa gugatan *actio pauliana* mengandung beban pembuktian yang tidak sederhana, yang dapat dilihat pada syarat pembuktian Pasal 41 ayat (2) UU Kepailitan dan PKPU. Untuk mengajukan gugatan *actio pauliana*, kreditur (pembeli/pemilik rumah susun) atau kurator wajib membuktikan bahwa pada saat perjanjian (PPJB) dilaksanakan, debitur (developer rumah susun pailit) mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa perjanjian tersebut akan menimbulkan kerugian bagi kreditur, yang dalam praktiknya sulit untuk membuktikan keadaan itu. Gugatan *actio pauliana* juga perlu membuktikan bahwa ada PPJB yang dibuat sebelum debitur pailit, dan PPJB tersebut tidak wajib dilakukan menurut undang-undang. Oleh karena beratnya pembuktian, gugatan *actio pauliana* merupakan gugatan pembatalan perbuatan hukum yang merupakan suatu sengketa yang penyelesaiannya perlu dilakukan melalui pengajuan gugatan perdata ke pengadilan negeri.¹⁸

Apabila gugatan *actio pauliana* diterima dan hakim pengadilan menilai bahwa akibat hukum yang ditimbulkan PPJB tersebut ternyata benar merugikan kreditur, maka perjanjian pengikatan jual beli tersebut akan dibatalkan dan barang (rumah susun) wajib dikembalikan kepada debitur pailit. Jika karena suatu hal barang tersebut tidak dapat dikembalikan, maka pihak pembeli wajib memberi ganti rugi kepada harta pailit/kurator sebagaimana dalam Pasal 49 ayat (2) UU Kepailitan dan PKPU.¹⁹

¹⁸) Susanti Adi Nugroho, *Hukum Kepailitan di Indonesia dalam Teori dan Praktik Serta Penerapan Hukumnya* (Jakarta: Kencana, 2018). 317

¹⁹) *Ibid*, hal. 314

Pembeli/pemilik satuan rumah susun yang telah memiliki akta jual beli dan/atau sertifikat bukti kepemilikan rumah susun seharusnya tidak akan menghadapi masalah developer rumah susun dipailitkan. Hal itu karena ketika pembayaran satuan rumah susun sudah dibayar lunas, bangunan rumah susun sudah jadi, dan sudah dilakukan serah terima unit rumah susun, maka tidak ada kewajiban bagi developer pailit yang tersisa, dan unit rumah susun yang dimiliki pembeli/pemilik tidak akan dilelang oleh kurator. Hal itu dikarenakan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT adalah surat tanda bukti bahwa sudah terjadi jual beli satuan rumah susun. Dengan ditandatanganinya akta jual beli, maka hak atas satuan rumah susun telah berpindah pada pemilik yang baru, termasuk hak mereka atas tanah bersama, benda bersama, serta bagian bersama yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari rumah susun itu.²⁰

Konsumen akan berhak untuk melakukan perbuatan hukum, baik untuk menjual, menjaminkan, ataupun mewariskannya kepada pihak lain setelah dilakukannya proses jual beli satuan rumah susun melalui akta jual beli.²¹

Pemilik pemegang akta jual beli perlu melakukan pendaftaran hak kepemilikannya pada kantor pertanahan setempat sebagai syarat publisitas. Pendaftaran dilakukan dengan pembubuhan catatan jual beli dalam Buku Tanah dan Salinan Buku Tanah. Sertifikat kemudian diserahkan kepada pembeli sebagai tanda kemilikannya. Hal tersebut merupakan kewajiban bagi pemilik untuk mendaftarkan hak kepemilikan untuk pertama kalinya. Pendaftaran pertama kalinya tersebut guna melahirkan sertifikat hak milik sebagai alat pembuktian yang kuat.²²

²⁰) Peneliti, *Wawancara*, dengan Bapak Adrianto Anwar, S.H., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta (Jakarta, 14 Desember 2020)

²¹) Eman Ramelan et al, *Op.cit.* (Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2015), 55.

²²) Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun* (Depok: Kencana, 2017) 29

Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun dapat menjamin kepastian hukum atas status hak milik satuan rumah susun, memberi kepastian subjek pemilik satuan rumah susun, serta memberi kepastian objek hak milik satuan rumah susun yang meliputi alamat rumah susun, terletak di lantai mana, luas satuan rumah susun, batas-batas hak milik satuan rumah susun yang bersifat perseorangan dan terpisah, dan besarnya hak pada bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.²³ Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa pendaftaran hak milik juga perlindungan hukum bagi pemiliknya, pendaftaran dapat memudahkan pemilik untuk membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak sah yang tanah yang bersangkutan.²⁴

Berdasarkan pasal 19 ayat (2) UUPA dan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat hak milik ialah alat pembuktian yang kuat. Sertifikat hak milik mengandung data fisik dan data yuridis yang akan dianggap benar kecuali dibuktikan sebaliknya oleh alat bukti lain.²⁵

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Dengan pailitnya developer rumah susun, maka dapat dipastikan bahwa PPJB antara pembeli/pemilik satuan rumah susun dengan developer rumah susun pailit akan hapus.
2. Pembeli/pemilik satuan rumah susun dalam tahap PPJB yang tidak bisa melanjutkan pembelian satuan rumah susun karena kurator tidak memberi jawaban setelah jangka waktu tertentu atau karena kurator tidak bersedia melanjutkan PPJB, dapat menuntut ganti rugi sebagai kreditur konkuren

²³) Abel Agustian, "Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kondominium Akibat Wanprestasi", *Recital Review*, Volume 2 Nomor 2 Tahun 2020: 83

²⁴) Urip Santoso, *Op.cit.* hal 30

²⁵) *Ibid.* hal 30

kepada developer yang pailit sebagaimana dalam Pasal 36 (3) UU Kepailitan dan PKPU.

3. Pembeli/pemilik satuan rumah susun dalam tahap PPJB yang bisa melanjutkan transaksi pembelian satuan rumah susun karena kurator bersedia melanjutkan PPJB, perlu membuat PPJB yang baru karena adanya kreditur/developer yang baru. Pembeli yang sebelumnya sudah melunasi pembayaran, harus membuktikan bahwa sudah ada pembayaran lunas kemudian dapat dilanjutkan dengan pembuatan akta jual beli dengan developer yang baru, dengan mengingat Pasal 44 ayat (2) UU No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
4. Pembeli/pemilik yang merasa perjanjian pengikatan jual beli telah merugikan, dapat mengajukan gugatan *actio pauliana* ke pengadilan negeri untuk membatalkan PPJB tersebut dan menuntut ganti rugi. Dalam gugatan *actio pauliana* perlu dibuktikan bahwa debitur mengetahui atau sepatutnya mengetahui perbuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli akan merugikan pembeli/pemilik, dan perbuatan hukum tersebut dilakukan dalam waktu satu tahun sebelum penetapan pernyataan pailit.
5. Pembeli/pemilik rumah susun pemegang AJB dan/atau sertifikat kepemilikan satuan rumah susun tidak akan menghadapi masalah jika developer rumah susun dipailitkan karena AJB dan/atau sertifikat kepemilikan satuan rumah susun merupakan alat pembuktian yang kuat. Pemilik dalam tahap akta jual beli perlu melakukan pendaftaran hak kepemilikannya untuk menghasilkan alat bukti yang kuat berupa sertifikat hak milik.

B. Saran

1. Penulis menyarankan agar terhadap Pasal 22 huruf a UU Kepailitan dan PKPU diberi penjelasan lebih lanjut mengenai "...benar-benar dibutuhkan debitur sehubungan dengan pekerjaannya...", sebab dapat menimbulkan kerancuan dan celah hukum.

2. Penulis menyarankan agar UU Rusun beserta perubahannya dalam UU No.11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja perlu lebih mendalam ketika mengatur perlindungan terhadap pembeli/pemilik rumah susun.
3. Penulis menyarankan agar Pasal 36 ayat (3) diatur menjadi yang lebih melindungi pembeli/pemilik rumah susun. Kedudukan pembeli/pemilik menjadi kreditur konkuren atau kreditur dengan kedudukan terlemah dapat membuat pembeli/pemilik menjadi sangat dirugikan.
4. Penulis menyarankan dilakukannya sinkronisasi hukum antara Pasal 12 ayat (2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/Prt/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah dengan Pasal 51 angka 12 Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Pasal 12 ayat (2) Peraturan Menteri tersebut menyebutkan bahwa “perjanjian pengikatan jual beli ditandatangani oleh calon pembeli dan pelaku pembangunan yang dibuat di hadapan notaris,” sedangkan Pasal 51 angka 12 UU Cipta Kerja menyebutkan bahwa “proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai **dapat** dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris.” Penulis menyarankan agar peraturan perundang-undangan mewajibkan pembuatan PPJB di hadapan notaris atau dilegalisasi di depan notaris. Penulis menyarankan demikian karena PPJB yang tidak dibuat di hadapan notaris atau dilegalisasi di depan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang lemah dan dapat disangkal para pihak yang membuatnya.

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Aprita, Serlika, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Perspektif Teori)*, (Malang: Setara Press, 2018).
- Gunanegara, *Hukum Pidana Agraria Logika Hukum Pemberian Hak Atas Tanah dan Ancaman Hukum Pidana* (Jakarta: Tatanusa, 2017).

- Gunanegara. *Mengenal Hukum Agraria & Real Estate Law*. (Jakarta: Tatanusa, 2018),
Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*. (Jakarta: Djambatan, 2008)
Murhaini, H. SURIANSYAH. *Hukum Rumah Susun Eksistensi, Karakteristik, dan
Pengaturan* (Surabaya: Laksbang Grafika, 2015)
Urip Santoso. *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah
Susun*. (Depok: Kencana, 2017)
Susanti Adi Nugroho. *Hukum Kepailitan di Indonesia dalam Teori dan Praktik Serta
Penerapan Hukumnya*. (Jakarta: Kencana, 2018).
Ramelan, Eman et al, “*Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah
Susun / Strata Title / Apartemen*”. (Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2015),
R., Subekti. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. (Jakarta: Intermasa, 2003)
R., Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT
Balai Pustaka, 2013). Pasal 1413
Subekti, *Aneka Perjanjian*. (Bandung: Penerbit PT Citra Aditya Bakti, 1995
_____. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Penerbit PT Intermasa, 1994).

B. Artikel Jurnal Cetak

- Agustian, Abel, “Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kondominium
Akibat Wanprestasi”, *Recital Review*, Volume 2 Nomor 2 Tahun 2020: 77