



UNIVERSITAS INDONESIA

**AKIBAT PUTUSAN PEMAILITAN PERUSAHAAN
PENGEMBANG TERHADAP PPJB ATAS SRS
(STUDI KASUS PUTUSAN NO. 73/Pailit/PN.NiagaJkt.Pst.)**

SKRIPSI

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana
Hukum**

**FEBRYNA MARINGGA DAMANIK
NPM : 0606079534**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI SARJANA ILMU HUKUM REGULER
KEKHUSUSAN TENTANG HUBUNGAN SESAMA ANGGOTA
MASYARAKAT
DEPOK
JULI 2010**

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :
Nama : Febryna Maringga Damanik
NPM : 0606079534
Program Studi : Sarjana Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Akibat Putusan Pemailitan Perusahaan Pengembang terhadap PPJB atas SRS (Studi Kasus Putusan No.73/Pailit/PN.Niaga.Jkt.Pst)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Sarjana Ilmu Hukum Reguler, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

DEWAN PENGUJI

Pembimbing **Prof. Dr. Rosa Agustina, S.H.,
M.H**

Pembimbing **Abdul Salam, S.H., M.H.**

Penguji **Suharnoko, S.H., MLI.**

Penguji **Endah Hartati, S.H., M.H.**

Ditetapkan di :

Tanggal :

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan karunia-Nya saya dapat menyelesaikan skripsi ini. Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan skripsi ini sangat sulit bagi saya untuk menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

- (1) Prof. Dr. Rosa Agustina, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing I yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam menyusun skripsi ini.
- (2) Bang Abdul Salam, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam menyusun skripsi ini.
- (3) Ibu Ana Rusmanawaty S.H., LL.M, yang telah menjadi Pembimbing Akademis saya selama menjalani studi di Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- (4) Seluruh staf dosen dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang tanpa kenal lelah memberikan ilmu dan tenaganya hingga saya dapat menyelesaikan perkuliahan.
- (5) Sang pemilik hidup saya: Allah, Anak dan Roh Kudus. Terima kasih kepada Yesus Kristus yang baik yang telah memberikan anugrah keselamatan dan kekekalan abadi kepada saya, telah menjadi pembimbing dan penghibur jiwa saya, telah mempercayakan keluarga, sahabat, pendidikan berharga di FHUI dan berkat-berkat lainnya yang tak terhitung kepada saya.
- (6) Kedua orang tua saya, Jusen Faber Damanik, S.H. dan Debora Nainggolan, atas kesabaran dan dukungan moral dan materialnya selama ini; Kakak saya, Alm. Melky Tonggo Tua Damanik yang kehadiran dan ketiadaannya memberikan makna dalam untuk hidup saya. Kedua adik saya, Sonia Meylani Damanik dan Dyna Margaretha Damanik, yang telah menjadi oksigen tambahan bagi “paru-paru” hidup saya.
- (7) Seluruh keluarga besar Damanik dan Nainggolan, yang telah berandil besar menempah pribadi saya.

- (8) Sahabat-sahabat saya di Universitas Indonesia, para “Tante Ranger”, Dea, Hanna, Gloria, Patty, Uliph dan Moren. Sahabat lelaki saya Bona, Indra, Ondi, Josua, Riko, Andigan. Terima kasih sudah menjadi keluarga baru bagi saya selama di kampus Universitas Indonesia, dan terima kasih sudah membuat momen empat tahun perkuliahan saya indah.
- (9) Sahabat-sahabat saya di FHUI; Jesco, terima kasih untuk ide skripsi briliannya; Nandes, Riki, Juli untuk sharing ilmu dan semangatnya selama mengerjakan skripsi.
- (10) Seluruh teman seangkatan FHUI 2006 lainnya. Saya bangga menjadi satu dari antara kalian.
- (11) Sahabat-sahabat “dadakan” saya di Alumni Budi Mulia Siantar-Yogyakarta (Abusyo). Terima kasih sudah menjadi “alternatif liburan” terbaik bagi saya.
- (12) Teman-teman yang pernah saya miliki sejak TK-SD-SMP-SMA hingga kini, terima kasih sudah membuat masa kecil dan remaja saya indah, khususnya kepada sahabat semasa SD saya, Lidia dan Noveta; sahabat semasa SMP saya, Yuni dan Novita; dan, sahabat semasa SMA saya, Lia, Melda, Gita, Siska, dan Linda; dan teman-teman lainnya yang tidak dapat saya sebutkan satu demi satu.
- Akhir kata, saya berharap semoga Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga skripsi ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan.

Depok, Juli 2010

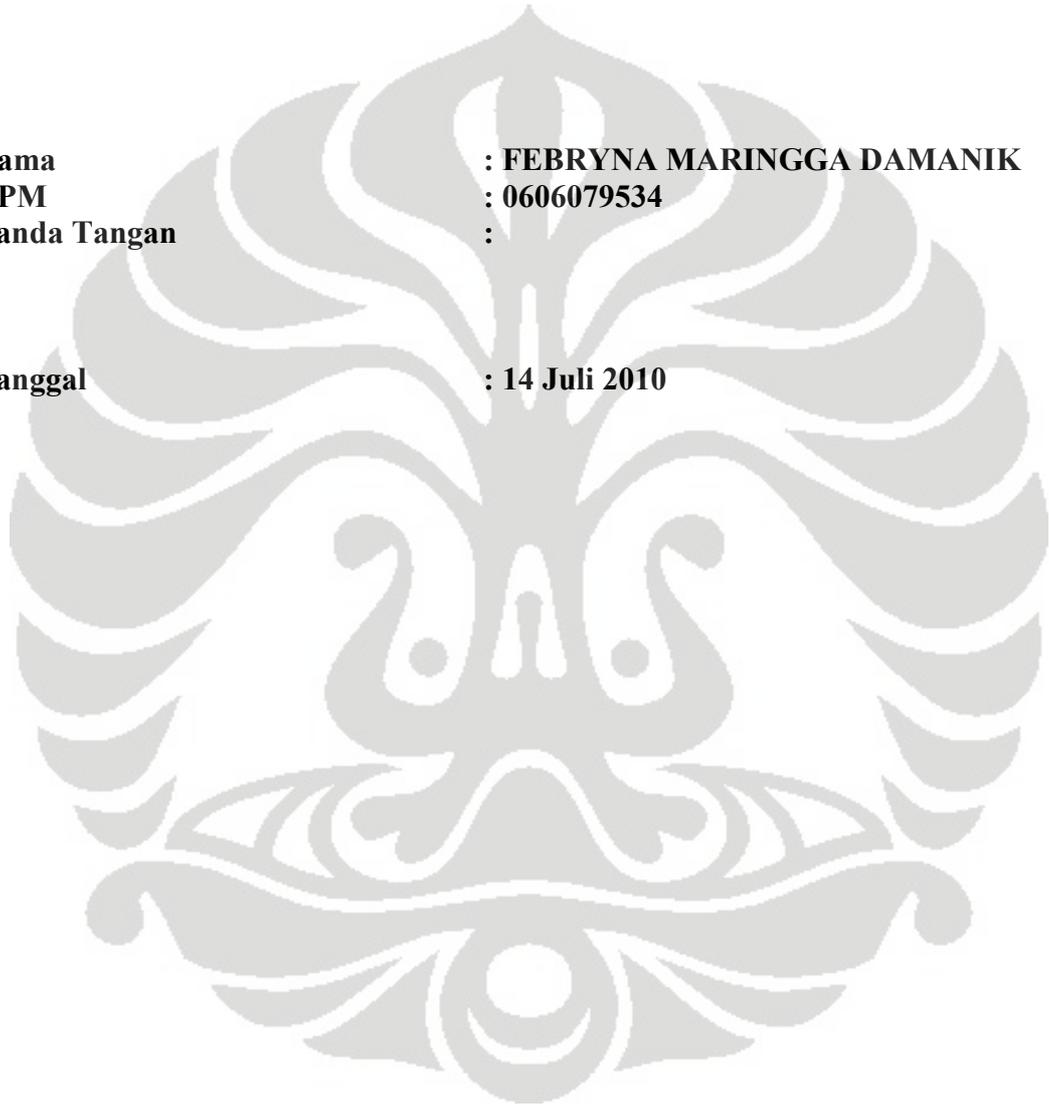
Penulis

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar**

Nama : FEBRYNA MARINGGA DAMANIK
NPM : 0606079534
Tanda Tangan :

Tanggal : 14 Juli 2010



ABSTRAK

Nama : Febryna Maringga Damanik
Program Studi : Sarjana Ilmu Hukum
Judul : Akibat Pemailitan Perusahaan Pengembang terhadap PPJB atas SRS
(Studi Kasus Putusan No. 73/Pailit/PN.Niaga.Jkt.Pst.)

Skripsi ini membahas keberlakuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Satuan Rumah Susun (PPJB SRS) Apartemen palazzo Kemayoran yang telah dilunasi pemesan apabila perusahaan pengembang, PT. Pelita Propertindo Sejahtera, dinyatakan pailit. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian yang lahir pada saat jual beli belum mungkin dilaksanakan, sedangkan para pihak sudah bersedia mengikatkan diri dan berjanji nantinya akan melakukan jual beli atas barang itu. PPJB belum memindahkan hak milik kepada pemesan. Yang menjadi permasalahan adalah, bagaimana nasib pemesanan satuan rumah susun jika pemesan telah melunasi pembayaran dengan suatu perjanjian pengikatan jual beli, namun di tengah jalan pengembang dinyatakan pailit oleh pengadilan. Penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan desain evaluatif. Hasil penelitian adalah unit SRS yang telah dilunasi masuk ke dalam harta pailit, dan pelaksanaan pemesanan pemesan tergantung pada cukup tidaknya harta pailit.

Kata kunci: Pailit, Perjanjian Pengikatan Jual Beli

ABSTRACT

Name : Febryna Maringga Damanik
Study Pogram : Graduate of Law Science
Title : Legal Consequences of the Verdict due on the Bancruptcy of Developer Company to the Binding Sale and Purchase Agreement on Housing Units (Case Study Verdict No.73/Pailit/PN.Niaga.Jkt.Pst)

This thesis focuses on the validity of the Binding Sale and Purchase Agreement on the Housing Unit of Palazzo Kemayoran Apartment that has been fully paid by the buyer whenever the developer company, that is PT. Propertindo Pelita Sejahtera, declared bankrupt. Binding Sale and Purchase Agreement is an agreement that is born at the time of sale and purchase is not likely to be performed, however the parties are willing to promise to bind themselves and will make buying and selling of goods. Binding Sale and Purchase Agreement does not over the property to the buyer. The problem is, what is the fate of apartment unit reservations if the buyer has settled the payment with a sale purchase agreement, but on the progress, the developer declared bankrupt by court. The research is evaluative qualitative research design. The research study concludes that the apartment units which have been settled in Binding Sale and Purchase Agreement counted into bankruptcy treasury and the execution of buyer's reservations depends on the amount of the treasury to pay all the debts.

Key words: Bankruptcy, Binding Sale and Purchase Agreement

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Febryna Maringga Damanik
NPM : 0606079534
Program Studi : Sarjana Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**Akibat Putusan Pemailitan Perusahaan Pengembang terhadap PPJB atas SRS
(Studi Kasus Putusan No.73/Pailit/PN.Niaga.Jkt.Pst)**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada tanggal : 14 Juli 2010

Yang menyatakan

(Febryna Maringga Damanik)

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
Bab 1. PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Pokok Permasalahan	7
1.3 Tujuan Penelitian	8
1.4 Defenisi Operasional	8
1.5 Metode Penelitian	10
1.6 Sistematika Penelitian	11
Bab 2. TINJAUAN HUKUM PPJB DAN SATUAN RUMAH SUSUN	12
2.1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli	12
2.1.1. Pengertian dan Latar Belakang Lahirnya	12
2.1.2. Dasar Hukum PPJB	13
2.1.3. Status Peralihan Kepemilikan saat PJJB	26
2.1.4. Kedudukan Hukum Konsumen atas PPJB	27
2.2 Satuan Rumah Susun.....	30
2.2.1. Pengertian	30
2.2.2. Rumah Susun sebagai Jaminan Kredit dan Lembaga Royalti Parsial	31
Bab 3. TINJAUAN HUKUM KEPAILITAN.....	37
3.1 Asas-Asas Hukum Kepailitan	39
3.1.1. Asas-Asas Undang-Undang Kepailitan secara Umum	39
3.1.2. Asas-Asas yang Dianut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan Penundaan Pembayaran Utang (UUK-PKPU)	44
3.2 Syarat Kepailitan	45
3.3 Pengertian Utang dalam Yurisprudensi	46
3.3.1. Pengertian Utang menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata	46
3.3.2. Pengertian Utang menurut Pendapat Para Ahli Hukum	48
3.3.3. Pengertian Utang dalam Praktek di Pengadilan Niaga dan Mahkamah Agung (dalam Yurisprudensi)	52

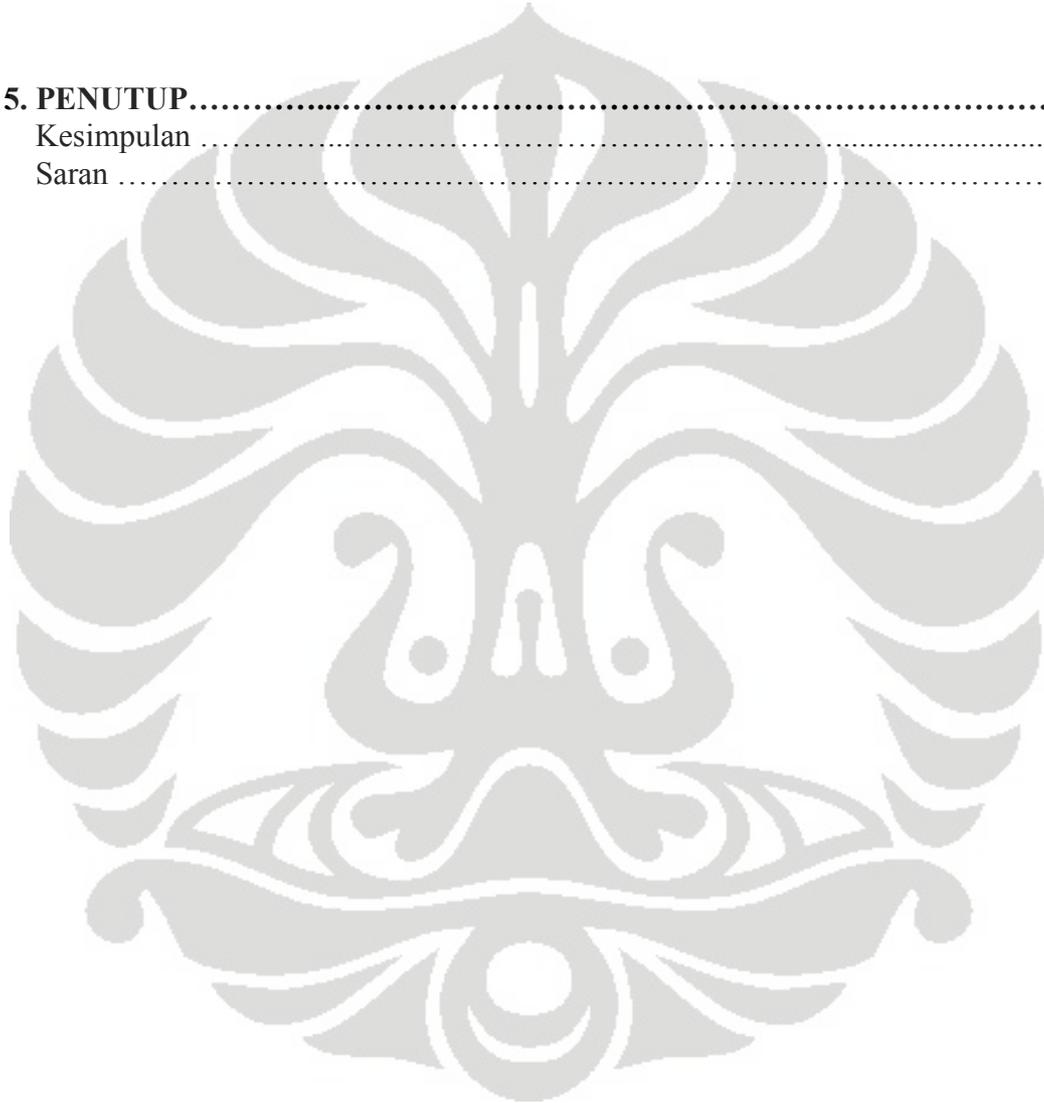
3.3.4. Pengertian Utang menurut Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004	60
---	----

Bab 4. ANALISA PUTUSAN PAILIT PT. PELITA PROPERTINDO

SEJAHTERA No. 73/Pailit/PM.Niaga.Jkt.Pst.....	59
4.1 Kasus Posisi	59
4.2 Analisis	62
4.2.1. Analisis terhadap Kepailitan PT. Pelita Propertindo Sejahtera.....	62
4.2.2. Analisis terhadap Akibat Hukum Kepailitan bagi Kreditor Pembeli Satuan Rumah Susun	67

Bab 5. PENUTUP.....

5.1 Kesimpulan	65
5.2 Saran	65



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar belakang

Perumahan dan permukiman merupakan kebutuhan dasar manusia yang sangat berpengaruh dalam pembentukan kepribadian bangsa¹. Perumahan dan permukiman tidak dapat hanya dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam menampakkan jati diri. Keperluan akan rumah selalu menjadi kebutuhan primer setiap orang, namun di lain sisi tanah yang tersedia di kawasan perkotaan untuk pembangunan rumah terbatas.

Salah satu bentuk perumahan dan permukiman adalah rumah susun. Akhir-akhir ini semakin banyak terdapat bangunan rumah susun di perkotaan, khususnya Jakarta. Dalam usaha pemasarannya, perusahaan pengembang menghujani masyarakat dengan iklan-iklan di majalah, surat kabar maupun papan-papan reklame untuk menarik minat beli.

Di balik maraknya pertumbuhan rumah susun dapat kita temukan beberapa hal yang menjadi latar belakang tingginya minat dan kebutuhan masyarakat akan rumah susun yang membuat masyarakat bahkan bersedia membeli dan melakukan pembayaran di awal meski bangunan belum rampung. Menurut Bayu Setyo Utomo, Kepala Departemen Riset PT. Procon Indah, beberapa hal yang menjadi pemicu kebutuhan rumah susun adalah:²

1. “Tingginya harga sewa rumah susun pada saat ini.
Hal ini sangat menarik bagi para investor sebagai alternatif untuk diversifikasi portofolio investasinya, terutama pada saat bunga bank sedang menurun.
2. Tingginya harga tanah dan terbatasnya perumahan di lokasi prima.

Jarak antara tempat tinggal dan tempat kerja maupun pusat-pusat aktivitas lainnya merupakan salah satu pertimbangan utama dari calon pembeli rumah. Tetapi rumah-rumah yang berada di daerah prima seperti Menteng, Kuningan, Simprug dan Kebayoran Baru biasanya

¹ Arie S. Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, 2007), hlm 1.

² Disampaikan dalam makalah yang berjudul “Investasi dan Pembangunan Kondominium di Indonesia” yang dipresentasikan dalam Seminar Perkembangan Terakhir Strata Titles dan Implikasi pada Pengelolaan Kondominium pada tanggal 1-2 Desember 1993 di Le Meredian Hotel, Jakarta.

bertipe rumah besar dengan jumlah terbatas dan mempunyai harga yang sangat tinggi. Sedangkan untuk rumah-rumah yang mempunyai harga relatif lebih rendah yang biasanya banyak di pinggir kota Jakarta jarak tempuhnya ke pusat kota adalah kira-kira 1-2 jam. Hal ini menyebabkan rumah susun di kota menjadi alternatif tempat tinggal karena faktor lokasi yang strategis serta harga per unitnya relatif lebih murah dibandingkan dengan rumah-rumah di daerah prima tersebut.

3. Masalah kemacetan lalu lintas.

Kemacetan lalu lintas selalu menjadi masalah bagi kota-kota metropolitan. Usaha pemerintah untuk menjalankan system “*three-in-one*” bagi kendaraan-kendaraan pribadi dan juga dibangunnya jalan lingkar luar (*outer ring road*) belum juga berhasil mengurangi kemacetan lalu lintas dan memecahkan masalah jarak tempuh yang lama dari perumahan di pinggir kota ke pusat kota. Dengan buruknya keadaan lalu lintas tersebut maka biaya yang lebih tinggi untuk tinggal di rumah susun di pusat kota dibanding dengan perumahan di pinggir kota dapat lebih diterima publik.

4. Tidak memadainya transportasi publik.

Pada saat sekarang ini transportasi publik di Jakarta seperti bus dan kereta masih belum dapat diandalkan. Hal ini menyebabkan masih tingginya tingkat ketergantungan masyarakat terhadap kendaraan pribadi. Sehingga hal ini akan tetap menyebabkan terjadinya kemacetan lalu lintas, karena jalan-jalan yang ada belum mampu menampung jumlah kendaraan yang ada.

5. Para profesional muda sebagai target pasar.

Para profesional muda kebanyakan telah mengenyam pendidikan di luar negeri. Selama pendidikan di luar negeri ini biasanya mereka bertempat tinggal di apartemen. Hal ini menimbulkan harapan bagi Perusahaan Penyelenggara Pembangunan atau *developer* (dalam tulisan penelitian ini selanjutnya akan disebut dengan “perusahaan pengembang”) terhadap pertimbangan rasionalitas para profesional muda tersebut untuk tinggal secara efisien di rumah susun dan menikmati pencapaian yang lebih singkat ke pusat aktivitas yang mana hal ini akan lebih berpengaruh dibanding nilai budaya tradisional untuk tinggal di atas tanah. Dengan semakin banyaknya jumlah profesional muda maka mereka diharapkan akan menjadi *trendsetter* bagi pasar rumah susun.”

Pemerintah dengan Program Pembangunan 1000 Menara³-nya pun ikut mendorong upaya pembangunan rumah susun dalam skala besar demi memperluas akses permukiman sehat dan terjangkau bagi masyarakat di perkotaan. Dengan keterbatasan lahan serta banyaknya penduduk yang membutuhkan tempat tinggal yang layak, pembangunan rumah susun menjadi pilihan yang paling tepat menurut pemerintah. Dengan pengembangan yang vertikal, rumah susun tak membutuhkan areal luas sehingga biaya lahan bisa dikurangi.

Sebagai bentuk nyata dukungannya, pemerintah memberikan insentif kepada perusahaan pengembang berupa keringanan pajak pertambahan nilai, kemudahan perizinan serta petunjuk teknis dan pengendalian dan subsidi berupa tanah, atau pembiayaan, atau bangunan, atau prasarana dan sarana dasar, atau kombinasi di antaranya untuk pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) bagi masyarakat yang belum mampu. Selain insentif kepada investor, pemerintah juga memberikan subsidi kepada masyarakat berpenghasilan rendah agar mampu menjangkau cicilan harga Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami)⁴.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 53 Peraturan Pemerintah RI No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah apabila hendak memiliki Satuan Rumah Susun Sederhana akan diberikan kemudahan baik langsung maupun tidak langsung.⁵ Dalam penjelasannya disebutkan bahwa kemudahan-kemudahan yang dapat diberikan adalah dalam hal yang berkaitan dengan pertanahan, prasarana lingkungan, perizinan, perpajakan, fasilitas ekonomi, sosial dan budaya serta dalam hal perkreditan.⁶ Dukungan

³ Program Lima Tahun yang dicanangkan secara nasional oleh Presiden Susilo Bambang Yudhoyono pada 5 April 2007 di Pulogebang, Jakarta Timur, dan dituangkan ke dalam Keppres No 22 Tahun 2006. Program ini dipusatkan pada 10 perkotaan metropolitan di Indonesia yaitu Batam, Medan, Palembang, Jakarta, Bandung, Semarang, Yogyakarta, Surabaya, Banjarmasin dan Makasar dan direncanakan selesai pada tahun 2011.
Sumber: http://www.setneg.go.id/index.php?option=com_content&task=view&id=3937&Itemid=286. diakses pada Senin, 29 Maret 2010.

⁴ Indonesia (A), Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman tentang Kebijakan dan Strategi Pembangunan Rumah Susun, Kepmenpera Nomor 10/KPTS/M/1999.

⁵ Indonesia (B), Peraturan Pemerintah tentang Rumah Susun, PP No. 4 Tahun 1988, LN. No. 34 Tahun 1989; TLN. NO. 3397. Pasal 53.

⁶ *Ibid.*, Penjelasan Pasal 53.

pemerintah ini tentu ikut menjadi faktor pendorong semakin meluasnya pertumbuhan rumah susun di kota-kota besar.

Berdasarkan ketentuan pasal 18 ayat (1) UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual dan dihuni setelah mendapat izin layak huni dari pemerintah daerah bersangkutan, sedangkan untuk melaksanakan jual belinya harus dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT, dengan terlebih dahulu memenuhi persyaratan adanya akta pemisahan atas satuan-satuan rumah susun untuk pembuatan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan.⁷ Namun walaupun telah disyaratkan demikian, dalam kenyataannya berkembang kebiasaan penjualan dan pemilikan atas satuan rumah susun di mana pemasaran properti telah dilakukan sebelum rumah susun yang dipasarkan selesai dibangun, bahkan tidak jarang dilakukan pada saat pembangunan rumah susun masih direncanakan dan dalam pematangan tanah. Langkah yang ditempuh perusahaan pengembang rumah susun dan pembeli atau konsumen tersebut menimbulkan adanya jual beli pendahuluan (*preliminary purchase*), yang kemudian dituangkan dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun (PPJB SRS).

Meskipun di satu sisi transaksi jual beli satuan rumah susun dengan PPJB memiliki nilai efektif dan efisien, namun di sisi lain posisi hukum konsumen dalam jenis transaksi ini masih lemah. Hal ini disebabkan, pada masa ini hak kepemilikan satuan rumah susun belum berpindah kepada konsumen, melainkan masih ada pada pihak perusahaan pengembang. Hak kepemilikan satuan rumah susun baru akan berpindah pada saat dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Notaris PPAT. Posisi konsumen bahkan semakin melemah bila “di tengah jalan” perusahaan pengembang dinyatakan pailit. Pada kondisi ini akan timbul kemungkinan satuan rumah susun yang telah dipesan, bahkan telah dilunasi tersebut, akan dihitung ke dalam bagian Harta Pailit. Dengan kata lain, satuan rumah susun akan dimasukkan ke dalam harta (*boedel*) pailit dan diupayakan sebagai pelunasan dan pemberesan utang debitor (dalam hal ini adalah perusahaan pengembang) yang dikelola di bawah pengurusan seorang Kurator Pailit.

⁷ Hutagalung, *Loc.cit.*, hlm. 54

Menurut Hukum Kepailitan Indonesia, harta debitor yang termasuk ke dalam harta pailit meliputi seluruh kekayaan debitor yang ada pada saat pernyataan pailit diputuskan maupun terhadap semua kekayaan yang diperoleh oleh debitor selama debitor berada dalam kepailitan, kecuali yang ditentukan dalam Pasal 20 *Faillissementsverordenings (Fv)*.⁸

Ketentuan Pasal 19 Fv tersebut merupakan pelaksanaan dari, dan sejalan dengan, Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya akan disebut dengan KUHPperdata). Sebagaimana diketahui, menurut ketentuan Pasal 1131 KUHPperdata, seluruh kekayaan debitor, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan (jaminan/agunan) bagi seluruh utang debitor. Mengingat ketentuan tersebut, maka harta kekayaan debitor bukan saja terbatas kepada harta kekayaan yang ada pada saat ini berupa barang-barang tetap seperti tanah dan bangunan maupun barang-barang bergerak seperti perhiasan, mobil dan mesin-mesin, tetapi juga barang-barang debitor yang masih akan ada pada masa mendatang. Termasuk di dalamnya adalah barang-barang baik bergerak maupun tidak bergerak, yang berada di dalam penguasaan orang lain yang terhadap barang-barang itu debitor memiliki hak, seperti barang-barang debitor yang disewa oleh pihak lain atau dikuasai oleh orang lain.

Menurut Pasal 21 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU Kepailitan dan PKPU), kepailitan adalah meliputi seluruh kekayaan debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan. Pada hakikatnya ketentuan Pasal 21 ini sama dengan Pasal 19 Fv. Terhadap Pasal 19 Fv, Pasal 1131 KUHPperdata dan Pasal 21 UU Kepailitan dan PKPU di atas terdapat suatu pengecualian, yaitu mengenai harta debitor yang tidak termasuk Harta Pailit.

Pasal 22 UU Kepailitan dan PKPU memisahkan harta-harta debitor yang tidak dimasukkan ke dalam Harta Pailit yakni:

- a. “benda, termasuk hewan yang benar-benar dibutuhkan oleh debitor sehubungan dengan pekerjaannya, perlengkapannya, alat-alat medis yang dipergunakan untuk kesehatan, tempat tidur dan

⁸ *Faillissementsverordenings* S.1905-217 jo. S.1906-348 (Fv), Pasal 19.

- perlengkapannya yang dipergunakan oleh debitor dan keluarganya, dan bahan makanan untuk 30 (tiga puluh) hari bagi debitor dan keluarganya, yang terdapat di tempat itu.
- b. Segala sesuatu yang diperoleh debitor dari pekerjaannya sendiri sebagai penggajian dari suatu jabatan atau jasa sebagai upah, pensiun, uang tunggu atau uang tunjangan sejauh yang ditentukan oleh Hakim Pengawas; atau
 - c. Uang yang diberikan kepada debitor untuk memenuhi suatu kewajiban memenuhi nafkah menurut Undang-Undang.”

Selain harta kekayaan debitor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 UU Kepailitan dan PKPU tersebut di atas, harta kekayaan debitor yang telah dibebani dengan Hak Jaminan, yaitu Hak Tanggungan, Hipotik, Gadai dan fidusia dikecualikan pula dari harta pailit.⁹ Hal tersebut terjadi mengingat adanya hak separatis yang dimiliki oleh kreditor pemegang hak jaminan,

Hal yang menjadi permasalahan adalah bagaimana status pemesanan satuan rumah susun pemesan yang telah melakukan pembayaran secara lunas melalui PPJB apabila di kemudian hari perusahaan pengembang dinyatakan pailit. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemesan, mengingat kekuatan pembuktian pemilikan hak dalam PPJB masih lemah karena tidak berakibat pada terjadinya peralihan hak.

Kondisi ini terjadi pada kasus Apartemen Palazzo-Kemayoran. Pihak perusahaan pengembang, PT. Pelita Propertindo Sejahtera, tak kunjung merealisasikan kewajibannya membangun rumah susun sejak tahun 2007, seperti yang disepakati dalam PPJB. Hal tersebut memicu kemarahan 43 (empat puluh tiga) konsumennya, yakni pemesan satuan rumah susun Apartemen Palazzo, sehingga mereka mengajukan permohonan pailit atas perusahaan pengembang tersebut. PT. Pelita Propertindo Sejahtera tidak melaksanakan kewajibannya dalam pembangunan satuan rumah susun sesuai tanggal yang ditetapkan sebagaimana tertuang dalam PPJB atas satuan rumah susun Apartemen Palazzo.

Dalam gugatan, para pemesan yang mengajukan permohonan pailit tersebut adalah Chaterin Lawrence (pemohon I), Lim Sioe Gwat (Pemohon II), Gunawan Sugih (Pemohon III), Raj Kumar (Pemohon IV), dan Renny (Pemohon V).

⁹ Indonesia (C), Undang-Undang tentang Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dan Kepailitan, UU No. 37 Tahun 2004, LN. No. 131 Tahun 2004, TLN. No. 4443. Pasal 59.

Chaterin Lawrence, telah memesan salah satu unit satuan rumah susun Apartemen Palazzo di Tower Catania lantai 31, dengan harga Rp 572,5 juta dan telah dibayar lunas pada tanggal 5 September 2007. Kemudian, PT. Pelita Propertindo Sejahtera menjanjikan akan menyerahkan satuan rumah susun yang dipesan Chaterin paling lambat tanggal 31 Oktober 2007 dalam keadaan baik dan layak huni, namun hingga lewat batas waktu, PT. Pelita Propertindo Sejahtera tidak juga menyerahkan unit apartemen sesuai yang dijanjikan. Nasib sama dialami Lim Sioe Gwat yang memesan satuan rumah susun Apartemen Palazzo Tower Genova lantai 27 seharga Rp733,2 juta pada 18 Mei 2006. Hingga waktu yang ditentukan, tepatnya 30 Juni 2007, Lim tetap tak bisa menempati apartemen yang telah dilunasi. Bahkan pemesan sebelumnya mengalami hal serupa. Rencananya, Gunawan Sugih, Raj Kumar dan Renny akan menerima penyerahan apartemen pada 31 Desember 2006. Nyatanya hingga saat ini belum terealisasi meskipun Gunawan Sugih telah melunasi pembayaran Rp345,384 juta pada 11 April 2006, Raj Kumar sebesar Rp547,9 juta dan Rinna sejumlah Rp 402,9 juta. Hingga permohonan diajukan pihak PT. Pelita Propertindo Sejahtera belum melakukan kontra prestasi, yakni menyerahkan unit apartemen pada pemohon. Adapun pembayaran tersebut dibuktikan dengan kwitansi pembayaran yang diajukan ke persidangan.

Kurang lebih 80% dari total unit yang dipasarkan telah habis terjual, dibayarkan secara lunas dan transaksinya dituangkan dalam PPJB namun bangunan belum sama sekali dikerjakan. Kemajuan pembangunan sama sekali nihil dan masih belum terlihat bangunan apapun di atas tanah.

Pada 25 Januari 2010 Pengadilan Niaga Jakarta Pusat mengabulkan permohonan ini dengan putusan Nomor 73/Pailit/PN.Niaga.Jkt.Pst. Putusan ini dinilai kontroversial, sebab sudah pernah ada gugatan serupa sebelumnya namun ditolak pengadilan bahkan sampai pada proses Peninjauan Kembali (PK) di Mahkamah Agung (MA) dengan nomor putusan No.031/PK/PDT.SUS/2009 tertanggal 27 Mei 2009.

1.2. Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang dan posisi masalah di atas maka pokok permasalahan yang akan penulis paparkan dalam tulisan ini adalah:

1. Apakah unit satuan rumah susun yang telah dipesan melalui PPJB dan telah dibayar lunas oleh pemesan masuk dalam *boedel* palilit?
2. Bagaimanakah akibat hukum bagi konsumen yang telah melakukan PPJB dalam hal perusahaan pengembang dipailitkan?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan sebelumnya, ada dua tujuan penelitian ini yang dimaksudkan untuk:

1. Menjelaskan apakah unit satuan rumah susun yang telah dipesan melalui PPJB dan telah dibayar lunas oleh pemesan masuk dalam *boedel* palilit.
2. Menganalisis bagaimanakah akibat hukum bagi konsumen yang telah melakukan PPJB dalam hal perusahaan pengembang dipailitkan.

1.4. Defenisi Operasional

Guna mempermudah dan tidak terjadi kesimpangsiuran pengartian dari istilah hukum, maka dalam penulisan ini digunakan definisi operasional untuk istilah-istilah yang sering digunakan. Sebagian besar definisi berada pada lingkup ilmu hukum, khususnya hukum perjanjian.

1. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.¹⁰
2. Satuan Rumah Susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.¹¹

¹⁰ Indonesia (D), Undang-Undang tentang Rumah Susun, UU No. 16 Tahun 1985, LN. No. 75 Tahun 1985, TLN. No. 3318. Pasal 1 butir 1.

¹¹ *Ibid.*, Pasal 1 butir 2.

3. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) adalah hak pemilikan atas satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah, yang meliputi pula hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama di lingkungan rumah susun yang bersangkutan sesuai dengan nilai perbandingan proporsional dari satuan rumah susun yang bersangkutan.¹²
4. Perusahaan Pengembang adalah badan hukum yang menyelenggarakan dan mengelola pembangunan rumah susun.¹³
5. Pemesan adalah pihak yang berminat terhadap pemasaran perusahaan pengembang, menandatangani surat pemesanan yang telah disiapkan perusahaan pengembang dan dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender setelah menandatangani surat pesanan mengikatkan diri dengan Pengembang Satuan Rumah Susun dalam akta Pengikatan Jual Beli (PPJB).¹⁴
6. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian yang lahir pada saat jual beli belum mungkin dilaksanakan, sedangkan para pihak sudah bersedia mengikatkan diri dan berjanji nantinya akan melakukan jual beli atas barang itu.¹⁵
7. *Boedel* Pailit atau Harta Pailit adalah seluruh kekayaan debitor yang ada pada saat pernyataan pailit itu diputuskan maupun terhadap semua kekayaan yang diperoleh oleh debitor selama debitor berada dalam kepailitan, kecuali yang ditentukan dalam Pasal 20 *Faillissementsverordening*.¹⁶
8. Debitor adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan.¹⁷
9. Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari atau

¹² *Ibid.*, Pasal 8 ayat (2).

¹³ Rachuela, "Perjanjian pengikatan Jual Beli antara PT. "XYZ" dengan Konsumen dalam Kaitannya dengan Perlindungan terhadap Pembeli", Tesis Program Magister kenotariatan FHUI. (Depok: 2007), hlm. 25.

¹⁴ Istilah yang dipakai dalam Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan rumah Susun.

¹⁵ Rachuela, *Loc.cit.*, hlm. 25.

¹⁶ *Faillissementsverordening*, *Loc.cit. jo.* Indonesia (C), *Loc.cit.*

¹⁷ Indonesia (C), *Log.Cit.*, Pasal 1 butir 4.

kontinjen, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan yang wajib dipenuhi oleh debitor (perusahaan pengembang rumah susun) dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitor.¹⁸

1.5. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis-normatif. Apabila ditinjau dari bentuknya maka penelitian ini adalah penelitian evaluatif disebabkan penelitian diarahkan untuk memberikan penilaian atas kegiatan atau program yang telah dilaksanakan.¹⁹

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer meliputi hasil wawancara penulis dengan Kuasa Hukum dan Kurator Pailit. Data sekunder meliputi bahan hukum primer, yaitu antara lain Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), UU Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, UU Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun serta Keputusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor 73/Pailit/PN.Niaga.Jkt.Pst. dan UU Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Sementara itu, bahan hukum sekunder yang digunakan adalah buku dan tulisan ilmiah hukum yang berkaitan dengan Rumah Susun, Hukum Kepailitan, Perlindungan Konsumen serta Hukum Perjanjian. Bahan hukum tersier yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah Kamus. Penggunaan data dan bahan hukum tersebut disebabkan penelitian hukum senantiasa harus didahului dengan penggunaan studi dokumen atau bahan pustaka. Dengan demikian, pengolahan, analisis, dan konstruksi data dilakukan dengan cara yuridis-kualitatif karena pembahasan akan mengkaji masalah yang ada dan dikemukakan analisisnya.

Mengingat alat pengumpulan data sebagian besar merupakan studi dokumen, penyusunan akan dirangkaikan terlebih dahulu dengan teori, kemudian

¹⁸ *Ibid.*, Pasal 1 butir 6.

¹⁹ Sri Mamudji, *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Depok: Badan penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 4.

dilanjutkan dengan aspek analisis hukumnya. Dengan demikian, diharapkan penyajian hasil analisis data disampaikan dalam bentuk yang bersifat evaluatif.

1.6. Sistematika Penulisan

Untuk dapat lebih memberikan gambaran pada pokok permasalahan yang akan diuraikan pada bab-bab berikut, maka penulis menguraikan dalam penulisan ini dengan sistematika penulisan akan disampaikan dalam bentuk berikut ini :

Pada Bab I berisi pendahuluan, yang terbagi atas enam sub-bab. Pada sub-bab pertama diuraikan mengenai latar belakang permasalahan, pada sub-bab kedua mengenai pokok permasalahan, pada sub-bab ketiga mengenai tujuan penelitian, pada sub-bab keempat mengenai definisi operasional, pada sub-bab kelima mengenai metode penelitian dan pada sub-bab terakhir mengenai sistematika penulisan.

Pada Bab II merupakan pembahasan secara teoritis mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Satuan Rumah Susun (SRS). Bab ini dimulai dengan pemaparan pengertian, dasar hukum PPJB dan latar belakang diberlakukannya, Status Peralihan Kepemilikan saat PPJB, dan Kedudukan Hukum Konsumen atas PPJB, kemudian dilanjut dengan pemaparan mengenai Pengertian Satuan Rumah Susun dan Konsepsi Yuridis Rumah Susun sebagai Jaminan Kredit serta lembaga Roya Parsial.

Pada Bab III berisi uraian mengenai Kepailitan, pada bab ini dikemukakan mengenai Asas-Asas Hukum kepailitan, Syarat Kepailitan dan Pengertian Utang dalam Yurisprudensi.

Pada Bab IV dikaji suatu analisis perihal kepailitan PT. Pelita Propertindo Sejahtera dan akibat hukum dari putusan pailit perusahaan pengembang terhadap keberlakuan PPJB serta kedudukan hukum para pemesan.

Pada Bab V dirumuskan kesimpulan dari hal-hal yang telah penulis uraikan pada bab-bab terdahulu, yang merupakan jawaban dari permasalahan yang penulis sajikan pada sub pokok permasalahan pada Bab I. Selanjutnya pada

bab ini penulis menyampaikan beberapa saran, dengan harapan dapat berguna dan bermanfaat bagi penulis khususnya, para pembaca serta semua pihak yang berkompeten dalam hal ini pada umumnya.



BAB 2

TINJAUAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DAN SATUAN RUMAH SUSUN

2.1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Umumnya apabila masyarakat ingin melakukan pembelian satuan rumah susun, tahap perikatannya dimulai dengan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli. Perjanjian ini yang kemudian menjadi semacam bukti bahwa suatu unit satuan rumah susun telah dipesan dan tidak boleh dipasarkan lagi kepada pihak lain.

2.1.1. Pengertian dan Latar Belakang Lahirnya

Istilah Perjanjian Pengikatan Jual Beli banyak digunakan dalam bidang perumahan. Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian yang lahir pada saat jual beli belum mungkin dilaksanakan, sedangkan para pihak sudah bersedia mengikatkan diri dan berjanji nantinya akan melakukan jual beli atas barang itu.²⁰ Seperti contohnya jual beli rumah (tanah dan bangunan) antara perusahaan pengembang dan pembeli baru dapat dilaksanakan bila:

- a. Rumah telah selesai dibangun dan telah siap dihuni;
- b. Pembeli telah melunasi seluruh harga rumah (tanah dan bangunan) beserta pajak dan biaya-biaya lain yang berkaitan dengan itu;
- c. Proses permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah sudah selesai diproses dan sertipikat Hak Guna Bangunan terdaftar atas nama Penjual (Perusahaan Pengembang).

Apabila menunggu hingga hal tersebut di atas selesai, maka akan menunggu waktu yang lama bagi baik pembeli maupun penjual. Kekurangannya di sisi pembeli, unit satuan rumah susun yang dibangun bisa saja telah dibeli pihak lain, dan di sisi penjual, dana pembangunan akan terasa sangat berat. Untuk itu maka perlu ada perjanjian yang dapat menjamin dan menyelesaikan kedua hal tersebut.

²⁰ Rachuela, *Loc.cit.*, hlm. 25.

Hal ini yang menjadi latar belakang dalam praktik perusahaan pengembang melakukan apa yang disebut *Pre Project Selling*, yakni penjualan produksi kepada pembeli pada saat bangunan belum didirikan.²¹

Untuk mengamankan kepentingan perusahaan pengembang rumah susun serta calon pembeli rumah susun dari kemungkinan terjadinya ingkar janji dari para pihak yang terkait, Menteri Negara Perumahan Rakyat mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 11/KPTS/1994 tanggal 17 November 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yang secara garis besar memungkinkan pemasaran/penjualan satuan-satuan rumah susun sebelum rumah susun yang bersangkutan selesai dibangun. Hal itu adalah dengan pengikatan jual beli yang dilakukan antara pengembang rumah susun dengan calon pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).²²

Adapun yang menjadi latar belakang Keputusan Menpera tersebut, terkait berkembangnya pemasaran rumah susun sebelum memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam UURS, adalah berdasarkan pertimbangan ekonomi, baik bagi pengembang rumah susun itu sendiri guna memperlancar perolehan dana dan kepastian pasar, maupun untuk pembeli atau konsumen, agar harga jual rumah susun lebih rendah karena calon pembeli membayar sebagian di muka.²³

2.1.2. Dasar Hukum PPJB

A. KUHPerdota Pasal 1457

Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdota menentukan bahwa:

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.”

²¹ *Ibid.*, hlm. 5.

²² Hutagalung, *Loc.cit.*, hlm 56

²³ Indonesia, (E), Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, Kepmenpera Nomor: 11/KPTS/1994, Bagian I. Latar Belakang, Butir 2.

Berarti pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (*zaak*), dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikatkan diri atau berjanji untuk membayar harga yang telah disepakati.²⁴

Dari pengertian Pasal 1457 tersebut, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu:²⁵

1. kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli
2. kewajiban pihak pembeli membayar harga yang dijanjikan kepada penjual

Menurut Munir Fuady, kewajiban untuk menyerahkan barang dan kewajiban untuk membayar harga itu harus ada pada setiap jual beli, sebab apabila salah satu di antaranya ditiadakan maka jenis perjanjiannya adalah perjualan hibah, yang mempunyai ketentuan-ketentuan yang berbeda dengan ketentuan-ketentuan dalam jual beli. Selain itu, di dalam jual beli harga yang harus dibayar oleh pembeli haruslah dengan sejumlah uang, karena apabila dalam bentuk lain, maka jenis perjanjiannya akan menjadi perjanjian tukar-menukar.²⁶

Kemudian dari perumusan Pasal 1457 tersebut, dapat pula ditarik suatu kesimpulan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian konsensual. Menurut Subekti, sifat konsensual dari suatu jual beli ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang menyatakan:²⁷

“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.”

Subekti juga mengatakan bahwa arti dari asas konsensualisme adalah pada dasarnya perjanjian yang timbul telah dilahirkan sejak tercapainya kesepakatan dari para pihak. Dengan perkataan lain, perjanjian yang dilakukan sudah sah dengan hanya adanya kata sepakat yang pokok dan tidaklah diperlukan suatu formalitas.²⁸

²⁴ Estharia Eliazar, “Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli (PPJB) oleh Notaris sebagai Alat Bukti Otentik dalam Perbuatan Hukum Peralihan Hak (Analisis Akta No. 151)”, Tesis Program Magister kenotariatan FHUI. (Depok: 2006), hlm. 19.

²⁵ M. Yahya Harahap, “Segi-Segi Hukum Perjanjian”, (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 181.

²⁶ Munir Fuady, “Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktek”, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 182.

²⁷ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 14.

²⁸ *Ibid.*, hlm. 15.

B. KUHPerdota Pasal 1319

Pasal 1319 KUHPerdota yang menyatakan:

“Semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu.”

merupakan dasar bagi berlakunya PPJB yang merupakan jenis perjanjian baru dan tidak diatur dalam KUHPerdota. Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian yang diangkat dan dibuat dari konsepsi KUHPerdota,²⁹ namun di sisi lain, undang-undang tidak mengaturnya. Karena dibutuhkan dan untuk memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi masyarakat, maka Pasal 1319 KUHPerdota yang merupakan dasar adanya hukum perjanjian dalam perkembangan dapat digunakan.

Hal yang mendesak adanya jenis perjanjian PPJB adalah berkaitan dengan kebutuhan masyarakat untuk memiliki tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya. Ada beberapa hal yang menjadi kendala berhubungan dengan kepemilikan atas tanah untuk seseorang melakukan suatu proses “balik nama” walaupun ia memiliki dana yang dibutuhkan. Hal tersebut di antaranya, tanah dan/atau bangunan yang diperjualbelikan masih belum bersertipikat, sertipikat masih dalam penjaminan suatu lembaga keuangan, sertipikat masih dalam pengurusan pada Kantor Pertanahan atau belum cukupnya dana untuk pembelian tanah dan bangunan, sedangkan hal itu merupakan syarat pokok untuk dapat dibuatkannya Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.³⁰

Berdasarkan hal itu, untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan transaksi jual beli tetapi belum memenuhi syarat-syarat untuk dibuatkannya Akta Jual Beli diperlukan suatu perjanjian tertulis yang isinya disetujui oleh para pihak yaitu pihak (calon) penjual selaku pemilik tanah dan bangunan dan pihak (calon) pembeli selaku pemilik uang. Perjanjian yang dimaksud adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang biasanya berbentuk akta notarial, yaitu akta yang dibuat di hadapan notaris ataupun dapat berbentuk perjanjian di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak dan notaris hanya

²⁹ Eliazar, *Loc.cit.*, hlm. 28.

³⁰ *Ibid.*, hlm. 27.

membacakan kembali dan menerangkan isi perjanjian tersebut di hadapan para pihak, kemudian mengesahkannya.³¹ Dengan dilangsungkannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh para pihak, (calon) penjual dan (calon) pembeli melangsungkan jual beli yang sesungguhnya, yaitu jual beli yang dilangsungkan menurut ketentuan UUPA yang bersifat terang dan tunai.

Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut belum mengalihkan kepemilikan hak atas tanah dari penjual ke pembeli, meskipun seluruh harga atau nilai transaksi telah dibayar penuh atau lunas oleh (calon) pembeli.³² Berarti penjual baru berjanji dan karenanya berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli. Oleh karena itu, Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dikualifikasikan sebagai perjanjian *obligatoir*, yaitu perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuat perjanjian (lihat Pasal 1459 KUHPerdara). Ketentuan tersebut menyatakan bahwa pemindahan hak milik terjadi atas dasar peristiwa perdata bahwa masih diperlukan penyerahan atau *levering* (lihat Pasal 584 KUHPerdara).

C. KUHPerdara Pasal 1338 ayat (1)

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara mengandung asas kebebasan bagi para pihak yang membuat perjanjian mengenai isi dari perjanjian asalkan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku dan norma-norma yang ada. Pasal ini menyatakan bahwa setiap orang diperbolehkan untuk membuat suatu perjanjian yang berupa dan berisi apa saja dan perjanjian tersebut akan mengikat bagi para pihak yang membuatnya sebagaimana suatu undang-undang mengikat masyarakat. Hal tersebut dikenal dengan Asas Kebebasan Berkontrak yang menganut Asas Terbuka.³³

Bersifat terbuka, dengan pengertian bahwa setiap orang bebas membuat perjanjian atau bersepakat tentang segala hal dalam bentuk apapun juga, dengan siapa saja, mengenai suatu barang tertentu, selama dan sepanjang.³⁴

³¹ *Ibid.*, hlm. 28.

³² *Ibid.*, hlm. 29.

³³ *Ibid.*, hlm. 32.

³⁴ Gunawan Widjaja, "Seri Hukum Bisnis: Memahami Prinsip Keterbukaan dalam Hukum Perdata", (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 301.

1. perjanjian atau kesepakatan tersebut berada dalam lapangan bidang hukum di mana mereka dimungkinkan untuk berjanji atau bersepakat; dan
2. tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum, yang berlaku dalam masyarakat di mana kesepakatan atau perjanjian tersebut dibuat dan/atau dilaksanakan.

Sistem terbuka dalam perjanjian ini juga mengandung suatu pengertian bahwa perjanjian-perjanjian khusus yang diatur dalam undang-undang hanyalah merupakan perjanjian yang paling dikenal saja dalam masyarakat pada waktu KUHPerdara dibentuk,³⁵ di antaranya tentang jual beli tetapi dalam praktiknya timbul suatu bentuk atau jenis perjanjian baru yang diberi nama Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yaitu suatu perjanjian yang dibuat sehubungan dengan adanya peristiwa-peristiwa tertentu, misalnya:

1. jual beli yang belum lunas sedangkan “lunas” itu merupakan suatu syarat pokok dibuatkannya Akta Jual Beli sebagai instrumen untuk melaksanakan pendaftaran tanah guna beralihnya suatu hak atas tanah, sehingga diperlukan suatu instrumen hukum yang lain dalam rangka memberikan kepastian hukum bagi para pihak.
2. karena objek dasar dibuat atau dilaksanakan jual beli, yaitu sertipikat hak atas tanah, belum ada atau tidak dikuasai oleh calon penjual karena status tanah sebagai tanah garapan, maka diperlukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli guna pengurusan sertipikat hak atas tanah yang menjadi bukti yang sempurna dari keberadaan hak atas tanah tersebut.
3. sertipikat hak atas tanah masih dalam proses balik nama ke atas nama calon penjual pada Kantor Pertanahan.

Dapat dikatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah suatu perkembangan dari perjanjian karena tidak ditemukan dalam undang-undang suatu bentuk perjanjian untuk memindahkan suatu hak yang dimiliki satu pihak kepada pihak lain sebagai peralihan hak yang akan dilaksanakan sebagai suatu perbuatan hukum jual beli. Undang-undang hanya mengatur tentang jual beli yang akan mengakibatkan beralihnya hak atas tanah yaitu dengan dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu dalam Pasal 37

³⁵ Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 14.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Dalam praktik, Perjanjian Pengikatan Jual Beli berbentuk suatu akta yang dibuat di hadapan dan disahkan oleh seorang notaris sebagai pejabat yang berhak untuk melakukan itu, yang dinamakan sebagai Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat berdasarkan asas konsensualisme. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas benda yang diperjualbelikan dari calon penjual kepada calon pembeli, karena hanya merupakan suatu perjanjian yang mengikat para pihak di dalam pelaksanaan hak dan kewajiban dari pembeli untuk membayar harga dan meletakkan kewajiban kepada penjual untuk menyerahkan barang yang belum dapat dilaksanakan.

D. KUHPerdata Pasal 616

“Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman dengan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620.”

Pasal ini memberikan persyaratan harus diumumkannya suatu penyerahan hak dari suatu kebendaan yang tidak bergerak yakni berupa pendaftaran salinan akta otentik ke kantor pertanahan untuk kemudian dibukukan dalam register.

E. Surat Keputusan Menteri Perumahan Rakyat

Seperti yang telah dijelaskan di atas bahwa, untuk mengamankan kepentingan Perusahaan Pengembang Rumah Susun serta Calon Pembeli Rumah Susun dari kemungkinan terjadinya ingkar janji dari para pihak yang terkait dalam hal terjadi *Pre Project Selling*, Menteri Negara Perumahan Rakyat mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 11/KPTS/1994 tanggal 17 November 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yang secara garis besar memungkinkan pemasaran/ penjualan satuan-satuan rumah susun sebelum rumah susun yang bersangkutan selesai dibangun, yakni dengan pengikatan jual beli

yang dilakukan antara pengembang rumah susun dengan calon pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).³⁶

Dalam Keputusan Menpera tersebut diberikan petunjuk mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Inti dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah:

1. Satuan Rumah Susun yang masih dalam tahap pembangunan dapat dipasarkan melalui sitem pemesanan dengan cara jual beli Satuan Rumah Susun.³⁷
2. Pada hari pemesanan yang berminat memesan dapat menerima dan menandatangani surat pesanan yang disiapkan oleh Perusahaan Pengembang Rumah Susun yang berisi sekurang-kurangnya hal-hal sebagai berikut:
 - a. nama dan/atau nomor bangunan dari Satuan Rumah Susun yang dipesan;
 - b. Nomor lantai dan tipe Satuan Rumah Susun;
 - c. Luas Satuan Rumah Susun;
 - d. Harga jual Satuan Rumah Susun;
 - e. Ketentuan pembayaran uang muka;
 - f. Spesifikasi bangunan;
 - g. Tanggal selesainya pembangunan Rumah Susun;
 - h. Ketentuan mengenai pernyataan dan persetujuan untuk menerima persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan serta menandatangani dokumen-dokumen yang dipersiapkan oleh Perusahaan Pengembang Rumah Susun.³⁸
3. Surat pesanan dilampiri dengan gambar yang menunjukkan letak pasti Satuan Rumah Susun yang dipesan disertai ketentuan tentang tahapan pembayaran.³⁹
4. Dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender setelah menandatangani surat pesanan, Pemesan dan Perusahaan Pengembang Rumah Susun harus menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan selanjutnya kedua belah pihak harus memenuhi

³⁶ Indonesia, (E), *Loc. cit.*, Bagian I. Latar Belakang, Butir 2.

³⁷ *Ibid.*, Bagian III Aspek-Aspek Hukum dalam Perikatan Jual Beli, Butir 1.

³⁸ *Ibid.*, Butir 2.

³⁹ *Ibid.*, Butir 3.

kewajibannya sebagaimana ditetapkan dalam PPJB Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS). Apabila Pemesan lalai menandatangani PPJB dalam jangka waktu tersebut maka Perusahaan Pengembang dapat tidak mengembalikan uang pesanan kecuali jika kelalaian berada di pihak Perusahaan Pengembang, Pemesan dapat memeperlihatkan surat penolakan dari Bank bahwa permohonan KPR tidak disetujui atau hal-hal lain yang dapat disetujui bersama antara Perusahaan Pengembang serta calon pembeli dan uang pesanan akan dikembalikan 100%.⁴⁰

5. PPJB antara lain memuat hal-hal sebagai berikut:
 - a. Objek yang diperjualbelikan, yaitu Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS), yang meliputi pula bagian bersama, tanah bersama dan benda bersama berikut fasilitasnya sesuai dengan nilai perbandingan proporsionalnya.
 - b. Pengelolaan dan pemeliharaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama merupakan kewajiban seluruh penghuni, sehingga calon pembeli harus bersedia menjadi anggota perhimpunan penghuni.
 - c. Kewajiban Pengusaha Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun, yang harus dipenuhi sebelum melakukan pemasaran perdana yaitu wajib melaporkan kepada Bupati/Walikota/Kabupaten/Kota Tingkat II dengan tembusan kepada Menpera, dengan melampirkan salinan surat persetujuan izin prinsip, salinan surat keputusan pemberian izin lokasi, bukti pengadaan dan pelunasan tanah, salinan surat izin mendirikan bangunan dan gambar denah pertelaan yang telah mendapat pengesahan dari Pemerintah Daerah setempat. Kewajiban lain adalah menyediakan dokumen pembangunan Rumah Susun seperti sertipikat hak atas tanah; rencana tapak; gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan dengan jelas batas secara vertikal dan horizontal dari Satuan Rumah Susun; gambar rencana struktur beserta perhitungannya; dan gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya; menyelesaikan bangunan sesuai dengan standar yang telah diperjanjikan; memperbaiki kerusakan yang

⁴⁰ *Ibid.*, Butir 4.

terjadi dalam jangka waktu 100 (seratus) hari setelah tanggal ditandatangani berita acara penyerahan satuan rumah susun, dari pengusaha kepada pemesan dengan ketentuan: (a) tanggung jawab pengusaha tersebut dibatasi oleh desain dan spesifikasi satuan rumah susun; (b) kerusakan-kerusakan yang terjadi bukan disebabkan kesalahan pembeli; bertanggung jawab terhadap adanya cacat tersembunyi yang baru dapat diketahui di kemudian hari; menjadi pengelola sementara rumah susun sebelum terbentuk perhimpunan penghuni dan membantu menunjuk pengelola setelah perhimpunan penghuni terbentuk; mengasuransikan pekerjaan pembangunan tersebut selama berlangsungnya pembangunan; jika selama berlangsungnya pembangunan terjadi *Force Majeur* (keadaan kahar) yang diluar kemampuan para pihak, Pengusaha dan Pembeli akan mempertimbangkan penyelesaiannya sebaik-baiknya dengan dasar pertimbangan utama adalah dapat diselesaikannya pembangunan satuan rumah susun; menyiapkan akta jual beli satuan rumah susun kemudian bersama-sama dengan pembeli menandatangani akta jual belinya dihadapan Notaris/PPAT pada tanggal yang ditetapkan. Kemudian Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Permukiman dan/atau Notaris/PPAT yang ditunjuk akan mengurus agar pembeli memperoleh sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atas nama pembeli dan biayanya ditanggung oleh pembeli; menyerahkan satuan rumah susun termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial secara sempurna pada tanggal yang ditetapkan, dan jika pengusaha belum dapat menyelesaikan pada waktu tersebut diberi kesempatan menyelesaikan pembangunan tersebut dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender, dihitung sejak tanggal rencana penyerahan rumah susun tersebut. Apabila ternyata masih tidak terlaksana sama sekali, maka perikatan jual beli batal demi hukum, dan kebatalan ini tidak perlu dibuktikan atau dimintakan Keputusan Pengadilan atau Badan Arbitrase, kepada perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman diwajibkan mengembalikan pembayaran uang yang telah

diterima dari pembeli ditambah dengan denda dan bunga setiap bulannya sesuai dengan suku bunga bank yang berlaku.⁴¹

- d. Kewajiban-kewajiban Pemesan adalah: Menyatakan bahwa pemesan (calon pembeli) telah membaca, memahami dan menerima syarat-syarat dan ketentuan dari surat pesanan dan pengikatan jual beli serta akan tunduk kepada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan anggaran dasar Perhimpunan Penghuni, dan dokumen-dokumen lain terkait, serta bahwa ketentuan dari perjanjian-perjanjian dan dokumen-dokumen tersebut mengikat pembeli; setiap pemesan setelah menjadi pembeli satuan rumah susun wajib membayar biaya pengelolaan (*management fee*) dan biaya utilitas (*utility charge*) dan jika terlambat pembayarannya dikenakan denda yang besarnya disesuaikan dengan keputusan Perhimpunan Penghuni; yang menjadi tanggung jawab pemesan meliputi : (a) biaya pembayaran akta-akta yang diperlukan (b) biaya jasa PPAT untuk pembuatan akta jual beli satuan rumah susun; (c) biaya untuk memperoleh Hak Milik atas satuan rumah susun, biaya pendaftaran jual-beli atas satuan rumah susun (biaya pengalihan hak milik atas nama) di Kantor Badan Pertanahan setempat; Setelah akta jual-beli ditanda tangani tetapi sebelum sertifikat hak milik satuan rumah susun diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan setempat : (a) jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak ketiga dikenakan biaya administrasi yang ditetapkan oleh perusahaan pembangun dan perumahan dan permukiman, yang besarnya tidak lebih dari 1 % dari harga jual; jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak anggota keluarga karena sebab apapun juga termasuk karena pewarisan menurut hukum dikenakan biaya administrasi untuk Notaris/PPAT yang besarnya sesuai dengan ketentuannya: Sebelum lunasnya pembayaran atas harga jual satuan rumah susun yang dibelinya, pemesan tidak dapat mengalihkan, atau menjadikan satuan

⁴¹ *Ibid.*, Butir 5.3.

rumah susun tersebut sebagai jaminan utang tanpa persetujuan tertulis dari perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman.⁴²

- e. Mengenai penyelesaian perselisihan, jika terjadi perselisihan sehubungan dengan perjanjian jual beli pendahuluan Satuan Rumah Susun dilakukan melalui arbitrase yang ditetapkan sesuai dengan aturan-aturan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dengan biaya ditanggung oleh para pihak.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli mengandung asas terbuka yang berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang ada dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta. Asas kebebasan berkontrak dapat disimpulkan dari perkataan “semua” pada pasal tersebut. Kata “semua” dalam pasal tersebut mengandung makna bahwa perjanjian yang dibuat itu tidak terbatas pada perjanjian bernama atau yang telah diatur saja, melainkan meliputi juga perjanjian yang tidak/ belum diatur atau di luar KUHPerduta.

Sedangkan asas lainnya yang harus ada dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah asas kekuatan mengikat dari perjanjian, dapat disimpulkan dari perkataan “berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” yang merupakan isi dari Pasal 1338 ayat (1) dan asas itikad baik pada Pasal 1338 ayat (3) yaitu “persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Bentuk dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat berupa 2 hal, yakni: berupa akta notarial dan akta bawah tangan. Perjanjian Pengikatan Jual Beli berbentuk akta notarial merupakan akta otentik. Suatu akta dikatakan otentik menurut Andasasmita, apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:⁴³

1. jika dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (*wetelijke vorm*);
2. jika dibuat oleh atau di hadapan pegawai umum (*openbaar ambtenaar*);
3. pegawai itu memang berkuasa/berwenang (*bevoegd*) untuk membuatnya di tempat di mana akta itu dibuat.

Dan akta otentik memberi bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya kepada:

⁴² *Ibid.*, Butir 5.4.

⁴³ Komar Andasasmita, *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*, (Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, 1990), hlm. 1534-1535.

1. para pihak beserta ahli waris mereka, atau
2. orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka tersebut di atas.

Menurut Pasal 38 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris:⁴⁴

- 1) Setiap Akta Notaris terdiri atas:
 - a. awal akta atau kepala akta
 - b. badan akta
 - c. akhir atau penutup akta;
- 2) Awal akta atau kepala akta memuat:
 - a. judul akta
 - b. nomor akta
 - c. jam, hari, tanggal, bulan dan tahun;
- 3) Badan akta memuat:
 - a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili
 - b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap
 - c. isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan
 - d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
- 4) Akhir atau penutup akta memuat:
 - a. uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (7)
 - b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada
 - c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta
 - d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan atau penggantian.

⁴⁴ Indonesia, (F), Undang-Undang tentang Jabatan Notaris, UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004. TLN No. 4432, Pasal 38.

Hal-hal yang disebutkan di atas merupakan bentuk pokok yang terdapat di dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli. Di dalamnya diuraikan pula mengenai data objek jual beli, alasan dibuatkannya perjanjian pengikatan jual beli serta besarnya denda apabila terjadi wanprestasi. Apabila alasannya karena belum lunasnya pembayaran untuk pembelian objek jual beli yang dimaksud, akan disebutkan juga mengenai cara dan waktu pembayaran sisa uang yang belum dilunasi tersebut.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat pula dibuat secara bawah tangan. Apabila tulisan di bawah tangan yang dimaksud diakui oleh orang yang membuatnya ataupun oleh orang yang terhadap siapa tulisan itu hendak digunakan ataupun dengan cara menurut undang-undang diakui, maka tulisan di bawah tangan itu akan memberikan bukti yang sempurna seperti akta otentik terhadap:

1. mereka yang menandatangani
2. para ahli waris mereka
3. orang-orang yang mendapat hak dari mereka

Di dalam praktik, perbedaan antara Perjanjian Pengikatan Jual Beli berbentuk akta notarial dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli di bawah tangan adalah:⁴⁵

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang berbentuk notarial dibuat dan disusun oleh pihak notaris dan para pihak, dan dibacakan serta diterangkan oleh notaris di hadapan para pihak dan ditandatangani oleh para pihak, para saksi dan notaris. Isi atau klausula yang terdapat di dalamnya merupakan kesepakatan para pihak yang bertransaksi.
2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli di bawah tangan dilegalisasi oleh notaris, biasanya isi atau klausulanya dibuat dan disusun oleh para pihak. Notaris hanya mengesahkan penandatanganan perjanjian tersebut sebagai perjanjian di bawah tangan dengan legalisasi.

Dengan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang memerlukan Akta Jual Beli sebagai sarana untuk pengalihan hak tersebut melalui Kantor Pertanahan, maka Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ataupun pengikatan di bawah tangan yang dilegalisasi oleh notaris, dapat dijadikan dasar pembuatan

⁴⁵ Eliazar, *Loc. cit.*, hlm. 34.

Akta Jual Beli yang dimaksud dengan memenuhi ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

2.1.3. Status Peralihan Kepemilikan saat PPJB

Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut belum mengalihkan kepemilikan hak atas tanah dari penjual ke pembeli, meskipun seluruh harga atau nilai transaksi telah dibayar penuh atau lunas oleh (calon) pembeli.⁴⁶ Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli belum merupakan pemindahan peralihan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dari pengembang ke konsumen. Berarti penjual baru berjanji dan karenanya berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli.

Berdasarkan Pasal 1458 KUHPerduta, Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini belum memindahkan hak milik, artinya bahwa Perjanjian Jual Beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua belah pihak (*obligatoir*), yaitu Penjual berkewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barangnya yang dijual sekaligus mempunyai hak menuntut harga yang telah disepakati, dan di pihak lain Pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang sebagai timbal balik atas haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.⁴⁷

Mengenai sifat jual beli menurut KUHPerduta sebagai “*obligatoir* saja” nampak jelas sekali dari Pasal 1459 KUHPerduta yang menerangkan bahwa:

“Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pembeli selama penyerahannya belum dilakukan menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan.”⁴⁸

Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan *levering* atau penyerahan. Dengan demikian, maka dalam sistem KUHPerduta *levering* merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik (*transfer of ownership*).⁴⁹

Untuk penyerahan barang tetap (tak bergerak) penyerahan dilakukan dengan perbuatan yang dinamakan “balik nama” (Bahasa Belanda:

⁴⁶ *Ibid.*, hlm. 29.

⁴⁷ Rachuela, *Loc.cit.*, hlm. 26.

⁴⁸ Subekti, *Ibid.*, hlm. 11.

⁴⁹ Rachuela, *Loc.cit.*, hlm. 26.

“*Overschrijving*”) di muka Pegawai Kadaster yang juga dinamakan Pegawai Balik Nama atau Pegawai Penyimpan Hipotik, yaitu menurut Pasal 616 dihubungkan dengan Pasal 620 KUHPerdara, pasal-pasal mana berbunyi sebagai berikut:⁵⁰

Pasal 616: “Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620”;

Pasal 620: “Dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan termuat dalam tiga pasal yang lalu, pengumuman termaksud di atas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpanan hipotik, yang mana dalam lingkungannya barang tak bergerak yang harus diserahkan berada, dan dengan membukukannya dalam register. Bersama-sama dengan pemindahan tersebut, pihak yang berkepentingan harus menyampaikan juga kepada penyimpan petikan dari akta atau keputusan itu, agar penyimpan mencatat di dalamnya hari pemindahan beserta bagian dan nomor dari register yang bersangkutan.”

Segala sesuatu mengenai tanah dengan mencabut semua ketentuan yang termuat dalam Buku II KUHPerdara, sudah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang No. 5 Tahun 1960). Selanjutnya PP No. 10 Tahun 1961 jo. PP No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pelaksanaan dari UUPA, dalam Pasal 19 menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Maksud peraturan tersebut adalah hak milik atas tanah berpindah pada saat dibuatnya akta di muka pejabat tersebut.⁵¹

2.1.4. Kedudukan Hukum Konsumen atas PPJB

Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan suatu perjanjian yang tidak diatur dalam undang-undang. Tetapi guna memberikan perlindungan hukum bagi para pihak dan menjaga kepentingan para pihak yang akan melakukan transaksi jual beli tanah atau tanah dan bangunan yang belum memenuhi syarat untuk dibuatkannya Akta Jual Beli, maka berdasarkan Hukum Perjanjian yang baginya

⁵⁰ Subekti, *Loc.cit.*, hlm. 9-10

⁵¹ Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria: Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Jambatan, 1973), hlm 172-178.

berlaku ketentuan hukum perikatan, dibuatkanlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Mengenai hal itu diperkuat oleh ketentuan dalam KUHPerdara yang memberikan kebebasan bagi para pihak untuk membuat suatu perjanjian, di mana para pihak dapat menentukan bentuk dan isi dari perjanjian yang diinginkan. Dan perjanjian yang dibuat dengan cara tersebut akan berlaku selayaknya undang-undang berlaku bagi masyarakat, bagi mereka yang membuatnya. Jelas bahwa yang menentukan suatu perjanjian sepenuhnya menjadi kewenangan para pihak.

Meskipun secara umum perjanjian terjadi berlandaskan asas kebebasan berkontrak di antara dua pihak yang mempunyai kedudukan yang seimbang dan kedua belah pihak berusaha untuk mencapai kesepakatan dengan melalui negosiasi di antara mereka, namun dewasa ini cenderung terlihat bahwa perjanjian di dalam suatu transaksi bisnis terjadi dengan cara pihak yang satu telah menyiapkan syarat-syarat baku pada suatu formulir perjanjian dan kemudian diberikan kepada pihak lainnya untuk disetujui dengan hampir tidak memberikan kebebasan sama sekali kepada pihak lainnya untuk melakukan negosiasi atas syarat-syarat tersebut.⁵² Yang dibakukan adalah klausula-klausulanya, dan contoh suatu perjanjian yang dibuat dengan akta notaris dengan klausula-klausula yang telah dibakukan oleh salah satu pihak dengan tidak memberi peluang kepada pihak lain untuk meminta perubahan atas klausula-klausula itu adalah perjanjian jual beli rumah dari perusahaan real estate.⁵³

Pada umumnya permasalahan antara pengembang dan konsumen terjadi pada kondisi konsumen yang membeli rumah susun secara *indent* (pemesanan).⁵⁴ Dalam hal pembelian rumah susun secara *indent* ini ada sisi positif dan negatif yang diperoleh konsumen.⁵⁵ Sisi positifnya adalah konsumen mendapatkan harga yang lebih murah dan akses konsumen dalam berkomunikasi dengan pengembang dan petugas *marketing* lebih terbuka terutama ketika konsumen akan atau sedang melakukan transaksi, sedangkan sisi negatifnya adalah bilamana konsumen tidak

⁵² Eliazar, *Loc.cit.*, hlm. 51.

⁵³ Sutan Remy Sjahdeini, (A), *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993), hlm. 65-66.

⁵⁴ Eliazar, *Loc.cit.*, hlm. 51.

⁵⁵ *Ibid.*, hlm. 53.

memperoleh produk hasil akhir yang sesuai dengan janji Perusahaan pengembang di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah pengesahan secara notarial atas suatu transaksi yang belum menyatakan pengalihan hak kepemilikan secara penuh dari penjual kepada pembeli. Perjanjian pengikatan Jual Beli biasanya diterbitkan pada saat pembayaran *down payment* dari harga yang telah disepakati. Perjanjian Pengikatan Jual Beli biasanya berlaku untuk memasarkan *Primary Market*.

Antara konsumen pemanfaat jasa dengan penyelenggara jasa yang dilakukan pelaku usaha terdapat hubungan hukum yang didasarkan pada Hukum Perlindungan Konsumen, karena penyelenggara jasa yang dilakukan termasuk kategori melakukan kegiatan usaha sebagaimana perumusan Pelaku Usaha menurut Pasal 1 angka 3 UUPK dan pemanfaat jasa termasuk kategori konsumen menurut perumusan pasal 1 angka 2 UUPK.

Perindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian untuk memberi perlindungan kepada konsumen.⁵⁶ Perlindungan terhadap konsumen pemanfaat jasa menurut UUPK adalah sama dengan perlindungan terhadap konsumen lainnya.

Perlindungan atau jaminan hukum yang dapat diberikan UU Perlindungan Konsumen dan juga KUHPerduta kepada para pemesan SRS dengan transaksi masih dalam tahap PPJB adalah meskipun dari segi hukum pertanahan/agraria posisi PPJB adalah lemah sebab bukan layaknya akta jual beli yang memberikan jaminan beralihnya hak milik, PPJB tetap sebagai perikatan atau konsensus di antara para pihak yang membuatnya, yang mengikat kedua belah pihak selayaknya undang-undang. Jadi, apabila pada akhirnya terjadi ingkar janji/wanprestasi oleh salah satu pihak, maka pelaksanaannya sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian dapat dipaksakan.

Dengan kata lain PPJB tetap memiliki nilai memaksa yang sama dengan perjanjian-perjanjian lainnya. PPJB mungkin tidak memiliki dasar untuk membuktikan bahwa unit SRS yang telah dipesan adalah milik pemesan, namun PPJB dapat memaksakan pengembang untuk memberikan hak milik atas SRS

⁵⁶ Indonesia, (F), Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen, UU No. 8 Tahun 1999, LN No. 42 Tahun 1999, TLN. 3821, Pasal 1 angka 1.

yaitu dengan melakukan penyerahan (atau *levering* seperti yang dimaksud dalam Pasal 1459 KUHperdata), karena hal itu diperjanjikan di dalam PPJB tersebut.

2.2. Rumah Susun dan Satuan Rumah Susun

2.2.1. Pengertian

Rumah Susun merupakan suatu bangunan bertingkat dengan sistem kondominium. Secara fisik, Rumah Susun merupakan bentuk hunian pada bangunan gedung bertingkat di mana ada bagian secara struktural dapat dimanfaatkan secara perorangan dan terpisah yang dilengkapi dengan bagian/benda yang sifatnya digunakan bersama,⁵⁷ sedangkan Satuan Rumah Susun adalah Rumah Susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Pengertian tersebut sesuai dengan ketentuan umum dalam Undang-Undang No. 16 Tahun 1985.⁵⁸

Kata Rumah Susun memiliki arti yang sepadan dengan Kondominium yang berarti “kepemilikan bersama”. Kondominium sendiri berasal dari kata “Co” yang berarti bersama-sama, dan “Dominium” yang berarti kepemilikan.⁵⁹ Kepemilikan bersama di sini bukan berarti seluruh objek Rumah Susun menjadi milik bersama. Objek Rumah Susun terbagi atas beberapa bagian. Tiap-tiap bagian masing-masing dimiliki oleh suatu pihak tertentu, yang hak miliknya terpisah dari hak milik pihak lainnya atau sebagian yang lainnya pula dari objek yang bersangkutan. Dengan demikian, maka yang menjadi milik bersama bukanlah seluruh objek Rumah Susun, tetapi hanya bagian-bagian tertentu yang bukan menjadi milik pribadi manapun juga. Bagian-bagian ini berfungsi sebagai penghubung dan penyatu yang tidak dapat dipisahkan dengan bagian-bagian yang menjadi milik pribadi pemiliknya.⁶⁰

⁵⁷ Arie S. Hutagalung, *Penyediaan Tanah untuk Pembangunan Wilayah DKI Jakarta dalam Serba Aneka Masalah Tanah dalam Kegiatan Ekonomi, edisi ke-1*. (Depok: Badan Penerbit FHUI, 1999), hlm 156.

⁵⁸ Indonesia, (D), *Loc.cit.*, Pasal 1 Butir 1 dan Butir 2.

⁵⁹ A. Ridwan Halim, *Pengertian Dasar Hukum Kondominium berdasarkan Konsepsi Hak Milik Bersama dalam Sendi-Sendi Hukum Hak Milik, Kondominium, Rumah Susun dan Sari-Sari Hukum Benda (Bagian Hukum Perdata)*, (Jakarta: Puncak karma, 1995). Hlm 79-80.

⁶⁰ *Ibid.*, hlm 80-81.

Jika dilihat dari segi bahasa, pemakaian istilah Rumah Susun berbeda-beda di tiap negara. Di negara Inggris istilahnya adalah *Joint Property*, di Italia dipergunakan istilah *Condominium*, sedangkan di Singapura dan Australia dipakai istilah *Strata Title*, yang lebih memungkinkan adanya pemilikan bersama secara horizontal di samping adanya pemilikan bersama secara vertikal.⁶¹ Di negara kita dipergunakan berbagai macam istilah seperti flat, kondominium maupun apartemen. Tetapi dalam bahasa hukum istilah yang dipakai adalah “Rumah Susun” seperti yang digunakan dalam UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Untuk itu demi konsistensi dan keseragaman pemilihan kata, penulis akan menggunakan istilah “Rumah Susun” dalam tulisan ini untuk menggantikan istilah-istilah lainnya yang serupa makna.

Satuan Rumah Susun adalah bagian dari rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana ke jalan umum. Karena dapat digunakan secara terpisah, maka syarat daripada bagian rumah susun yang akan menjadi satuan rumah susun harus mempunyai sarana ke jalan umum, sehingga pemiliknya dapat leluasa menggunakannya secara individual tanpa mengganggu orang lain.⁶²

2.2.2. Rumah Susun sebagai Jaminan Kredit dan Lembaga Royalty Partial

Untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan, khususnya bagi konsumen yang tergolong tidak mampu, unsur yang paling penting adalah adanya pinjaman atau fasilitas kredit dari bank. Dalam rangka pemberian kredit tersebut haruslah terjadi sesuai prosedur yang cepat, luwes, bunga rendah dan menimbulkan kepastian hukum.⁶³ Perkembangan kebutuhan akan kredit dan pemberian fasilitas kredit ini memerlukan jaminan demi keamanan pemberian kredit tersebut.

Fungsi jaminan itu sendiri secara yuridis adalah kepastian hukum pelunasan hutang di dalam perjanjian kredit atau dalam hutang piutang, atau

⁶¹ Hutagalung, *Loc.cit.*

⁶² Indonesia, (D), *Loc.cit.*, Pasal 1 ayat (2).

⁶³ Sri Soedewi Masjhun Sofwan, *Hipotik dalam Sistem Condominium dan Hipotik atas Apartemen di Atas Tanah Milik Bersama dalam Himpunan Karya tentang Hukum Jaminan, edisi ke-1*, (Yogyakarta: Liberty, 1983), hlm 1.

kepastian realisasi suatu prestasi dalam suatu perjanjian.⁶⁴ Kepastian hukum ini adalah dengan mengingat perjanjian jaminan melalui lembaga-lembaga jaminan yang dikenal dalam hukum Indonesia. Lembaga jaminan kebendaan dapat berupa lembaga hipotik, *credietverband*, fidusia dan gadai, sedangkan lembaga jaminan perorangan dapat berupa lembaga penanggungan (*borghtocht*), garansi bank dan sebagainya.⁶⁵ Di dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Lembaran Negara Tahun 1960 No. 104, disebutkan tentang lembaga jaminan tanah berupa Hak Tanggungan.⁶⁶

Dalam rangka pemberian kredit dengan tanah sebagai jaminannya, Undang-Undang No 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UURS), Lembaran Negara Republik Indonesia No. 75 Tahun 1985, memberikan inovasi dalam pelaksanaan lembaga jaminan yang berlaku selama ini. Berdasarkan Pasal 12 ayat (1) UURS, Rumah Susun yang sudah selesai dibangun berikutan tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dapat dijadikan jaminan kredit dengan dibebani hipotik jika tanahnya Hak Milik atau Hak Guna Bangunan; atau fidusia jika tanahnya tanah Hak Pakai atas Tanah Negara.⁶⁷ Namun berdasarkan Pasal 29 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 42 Tahun 1996, ketentuan-ketentuan tentang hipotik dan *credietverband* sepanjang yang sudah diatur dalam UUHT (sepanjang mengenai tanah) menjadi hapus, kecuali ketentuan tentang eksekusi hipotik.⁶⁸ Berkaitan dengan ini pula, dalam Pasal 24 UUHT disebutkan bahwa semua hak jaminan yang telah ada sebelum berlakunya UUHT, yang menggunakan ketentuan atau *credietverband* tetap diakui, dan bahkan surat kuasa memasang hipotik yang sudah ada pada saat diundangkannya UUHT dinyatakan dapat digunakan untuk memasang Hak Tanggungan (*vide* Pasal 24 ayat (3) UUHT)⁶⁹, maka kiranya dapat

⁶⁴ Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak yang Memberi Jaminan Jilid II*, (Jakarta: Ind Hill-Co, 2005), hlm. 133.

⁶⁵ *Ibid.*, hlm. 134-135.

⁶⁶ Djuhaedah Hasan, *Perjanjian Jaminan dalam Perjanjian Kredit dalam Hukum Jaminan Indonesia oleh Project Elips*, (Jakarta: Elips, 1990), hlm 68.

⁶⁷ Dengan berlakunya UUHT, kata “hipotik” dan “fidusia” harus dibaca sebagai “Hak Tanggungan”.

⁶⁸ Indonesia, (F), Undang-Undang tentang Hak Tanggungan (UUHT), UU No. 4 Tahun 1996, LN. No. 42 Tahun 1996. TLN. No. 3632, Pasal 29.

⁶⁹ *Ibid.*, Pasal 24 ayat (3).

diterima bahwa untuk perlindungan dan kepastian hukum dari kreditor pemegang Hak Tanggungan, semua ketentuan Undang-Undang yang menyebutkan tentang “hipotik” atau “pemegang Hak Tanggungan” tetap berlaku, selama isi ketentuan tersebut bermanfaat bagi pelaksanaan dan tidak bertentangan dengan UUHT dan peraturan pelaksanaannya.⁷⁰

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 16 UURS bahwa dalam pemberian hipotik tersebut dapat diperjanjikan mengenai pelunasan hutang yang dijamin dengan hipotik dapat dilakukan dengan cara angsuran sesuai dengan tahap penjualan Satuan Rumah Susun dibanding dengan nilai satuan yang terjual.⁷¹ Cara pelaksanaannya yaitu Pengembang Rumah Susun wajib memisahkan Rumah Susun atas Satuan-Satuan Rumah Susun, meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal sebagaimana dimaksud dengan Pasal 31,⁷² dengan penyesuaian seperlunya sesuai dengan kenyataan, yang dilakukan dengan pembuatan akta pemisahan (*vide* Pasal 38 PP No. 4/1988 tentang Rumah Susun). Jika ada Pembeli Satuan Rumah Susun, maka Perusahaan Pengembang memberikan *Roya Partial* atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan.

Dalam penjelasan Umum No. 16 Tahun 1985 memungkinkan adanya kredit konstruksi dan kredit pemilikan rumah dengan menggunakan lembaga hipotik dan fidusia. Ketentuan tersebut, dengan kata lain, memungkinkan dijadikannya Rumah Susun dan HMSRS sebagai jaminan kredit. Terhitung tanggal 9 April 1996, yakni sejak berlakunya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, terciptalah unifikasi di bidang hukum dan lembaga hak jaminan atas tanah.

Unifikasi tersebut adalah:

a. Di Bidang Hukum

- menyatakan tidak berlaku lagi ketentuan mengenai Creditverband sebagaimana diatur dalam S.1908-542 jo. S.1909-586 dan S.1909-584,

⁷⁰ J. Satrio, (A), *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Cet. 1*, (Bandung: PT. Citra Aditya Baklti, 1997), hlm 58.

⁷¹ Indonesia (D), *Loc.cit.*, Pasal 16.

⁷² *Ibid.*, Pasal 31.

yang telah diubah dengan S.1937-190 jo. S.1937-191 dan ketentuan-ketentuan Hipotik dalam Buku II KUHPerdara Indonesia. Sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi (Pasal 29 UUHT)

- menyatakan berlakunya UUHT yang diperintahkan Pasal 51 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

b. Di Bidang Lembaga

Sebagai ditunjuknya tanah hak pakai di atas tanah negara sebagai objek hak tanggungan (Pasal 4 ayat (2) UUHT), maka lembaga fidusia tidak lagi berfungsi sebagai hak jaminan kredit untuk benda-benda yang bukan tanah (benda bergerak).

Dengan demikian hanya ada satu jenis hak jaminan atas tanah, yaitu Hak Tanggungan. Dan dalam Penjelasan Umum butir 5 ditegaskan bahwa “Hak Tanggungan adalah satu-satunya hak jaminan atas tanah.”

Berlakunya UUHT ini membawa konsekuensi bahwa ketentuan UUHT dinyatakan juga berlaku terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan HMSRS (Pasal 27 UUHT). Berdasarkan ketentuan tersebut perlu diadakan penyesuaian dalam UURS, yaitu dengan penyesuaian istilah hipotik dan fidusia pada pasal 12,13,14,16 dan 17 UURS menjadi tidak berarti lagi, dan dibaca sebagai Hak Tanggungan.

A. Rumah Susun sebagai Jaminan Kredit

Menurut ketentuan dalam Pasal 12 ayat (1) UURS Rumah Susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Jadi yang merupakan objek pokok hak jaminan yang dibebankan bukanlah tanahnya melainkan bangunan Rumah Susunnya. Namun Hak Tanggungan juga dapat dibebankan atas tanah di mana Rumah Susun itu dibangun beserta Rumah Susun yang akan dibangun sebagai jaminan kredit pembiayaan pembangunan Rumah Susun (kredit konstruksi) di atas tanah yang

bersangkutan dan yang pemberian kreditnya dilakukan secara bertahap, sesuai dengan pelaksanaan pembangunan Rumah Susun tersebut.

Hukum tanah kita menganut Asas Pemisahan Horizontal, sehingga haruslah diperjanjikan secara tegas dalam akta pemberian Hak Tanggungan bahwa bangunan pada saat Hak Tanggungan dibebankan belum ada, dapat ikut terbebani Hak Tanggungan. Bangunan yang dapat ikut terbebani Hak Tanggungan tersebut menurut kenyataannya haruslah bersifat permanen dan milik dari yang mempunyai tanah di atas mana Rumah Susun tersebut dibangun.

B. Lembaga Roya Partial

Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaar*), kecuali jika diperjanjikan Roya Partial dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan/ APHT (*vide* Pasal 2 jo. Pasal 16 UURS); dahulu asas *ondeelbaar* diatur dalam Pasal 1163 ayat (1) KUHP. Jadi, Roya Partial merupakan penyimpangan dari asas yang dimuat dalam Pasal 1163 ayat (1) KUHP.

Roya atau pencatatan hapusnya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 22 UUHT. Arti yuridis Roya Hak Tanggungan adalah Hak Tanggungan yang bersangkutan telah hapus karena peristiwa-peristiwa yang disebut dalam Pasal 18 UUHT, yakni:

- a. Hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, karena hutangnya telah dibayar lunas.
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan, dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.
- c. Adanya pembersihan (*zuivering*) Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pembeli hak atas tanah yang dibelinya dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, hal ini tidak menyebabkan hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

Pencoretan catatan atau roya parsial tersebut di atas dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai hubungan hukum terhadap Hak Tanggungan yang sudah hapus.⁷³

Pencatatan hapusnya Hak Tanggungan tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan mencoret catatan adanya Hak Tanggungan yang bersangkutan pada buku tanah dan sertifikat objek yang dijadikan jaminan, dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan roya dari pihak yang berkepentingan.⁷⁴

Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada Rumah Susun sebagai jaminan kredit konstruksinya, maka dapat diperjanjikan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) bahwa pelunasan utang yang dijaminan tersebut dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing Satuan Rumah Susunnya, sesuai dengan NPP Satuan Rumah Susun yang bersangkutan, yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan.

Satuan Rumah Susun yang harganya telah dilunasi dan telah digunakan untuk membayar angsuran tersebut terbebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya, sehingga Hak Tanggungan hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi. Jadi, kreditor, dengan menerima uang hasil penjualan itu sebagai angsuran dari Perusahaan Pengembang, memberikan Roya Partial atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan. Demi keamanan pemesan (calon pembeli), ketentuan ini harus ditegaskan kembali dalam PPJB, demi menjamin ketentuan Roya Parsial akibat pelunasan unit SRS ini tetap berlaku.

⁷³ Harsono, *Loc.cit.*, hlm. 410.

⁷⁴ *Ibid.*, hlm. 409.

BAB 3

TINJAUAN HUKUM KEPAILITAN

Kepailitan telah dikenal di Indonesia sejak jaman kolonial Belanda, yang diatur dalam *Faillissementverordening* Stb. 1905 217 jo. Stb. 1906 348. Undang-Undang Kepailitan/*Faillissementverordening* tersebut terdiri dari 2 bab, yaitu: Bab Pertama tentang Kepailitan dan Bab Kedua tentang Pengunduran pembayaran.

Namun ternyata dalam praktiknya undang-undang kepailitan tersebut dirasakan kurang diterima oleh para investor asing yang masuk ke Indonesia. Undang-undang tersebut dianggap kurang memberikan perlindungan kepada mereka, di antaranya karena jangka waktu putusannya yang cukup lama serta prosesnya yang rumit. Atas dasar itulah kemudian muncullah desakan dari para investor asing agar diadakan pembaharuan undang-undang kepailitan yang telah ada.⁷⁷ Dengan adanya devaluasi rupiah yang dimulai pada bulan Agustus 1997, IMF melibatkan diri untuk memberikan bantuan kepada pemerintah Indonesia dengan memberikan persyaratan reformasi di bidang kepailitan dan peradilan. Sehingga tanggal 22 April 1998 Presiden Republik Indonesia menandatangani suatu Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (PERPU) Nomor 1 Tahun 1998, yang kemudian diratifikasi oleh DPR pada Juli 1998 dan kemudian ditandatangani oleh Presiden pada tanggal 8 September 1998 sehingga menjadi Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998. Namun pada 18 Oktober 2004 undang-undang kepailitan tersebut dirubah dengan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU Kepailitan dan PKPU).

Secara tata bahasa, kepailitan memiliki arti segala hal yang berhubungan dengan pailit.⁷⁸ Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang memberikan rumusan atau defenisi secara tegas mengenai kepailitan, yakni:

⁷⁷ "Pembaharuan Pasal-Pasal Usang Kepailitan." Jurnal Hukum Bisnis Vol. 4, 1998. hlm. 62.

⁷⁸ Ahmad Yani & Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis Kepailitan, Cet. 2*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2000), hlm. 11.

“Sita umum atas semua kekayaan Debitor pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang ini.”⁷⁹

Dimiyati Hartono memberikan pengertian bahwa kepailitan adalah:

“ ... suatu keadaan suatu perusahaan yang ditimbulkan secara normal oleh kurang profesionalnya manajemen atau di luar kemampuan manusia (*force majeure*). Sementara faktor penentu suatu perusahaan agar terhindar dari keadaan pailit terletak pada pihak-pihak yang terkait dalam mengelola perseroan, antara lain pemegang saham, pengurus dan Kreditor serta Debitor sendiri dalam pengadaan perjanjian kredit.”

Pengertian kepailitan menurut Victor Situmorang dan Hendri Soekarso adalah:

“... suatu sitaan dan eksekusi atas seluruh harta kekayaan Debitor untuk kepentingan semua kreditornya bersama-sama, yang pada waktu debitor dinyatakan pailit mempunyai piutang dan untuk jumlah piutang yang masing-masing kreditor miliki pada saat itu ...”⁸⁰

Dalam Black’s Law Dictionary, pailit atau *bankrupt* adalah:

“*The state of condition of a person (individual, partnership, corporation, municipality) who is unable to pay its debt as they are, or become due. The term includes a person against whom of involuntary petition has been filed, or who has filed a voluntary petition, or who has been adjudged a bankrupt.*”⁸¹

Dari pengertian-pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa pailit berarti berhenti membayar utang, baik karena tidak mau ataupun tidak mampu. Di sisi lain arti kepailitan adalah suatu *beslag*⁸² umum yang dilakukan oleh yang berwenang terhadap harta debitor pailit yang diikuti dengan pembagian sama rata. Sehingga dapat dikatakan bahwa kepailitan adalah suatu keadaan di mana seseorang atau badan hukum sampai pada suatu kondisi tidak mampu lagi membayar kewajiban-kewajibannya atau utang-utangnya kepada si pemberi

⁷⁹ Indonesia, (C), Undang-Undang tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dan Kepailitan, UU No. 37 Tahun 2004, *Loc.cit.*, Pasal 1 butir 1.

⁸⁰ Victor M. Situmorang dan Hendri Soekarso, *Pengantar Hukum Kepailitan di Indonesia*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1994), hlm. 20.

⁸¹ Henry Campbell Black, *Black’s Law Dictionary*, 6th Edition, St. Paul minn, USA: West Publishing & Co, 1990, hlm 147.

⁸² *Beslag* menurut Kamus Hukum karangan Subekti dan Tjitroseodibio adalah sita atau penyitaan atas harta kekayaan seseorang biasanya untuk menjamin hak-hak atau piutang-piutang seorang penggugat (dalam suatu perkara perdata) atau atas barang-barang untuk mendapatkan bukti (dalam suatu perkara pidana).

utang.

3.1. Asas-Asas Hukum Kepailitan

Ada beberapa asas yang harus diperhatikan oleh undang-undang kepailitan suatu negara agar undang-undang tersebut dapat memenuhi beberapa kebutuhan dunia usaha, baik nasional maupun internasional. Demikian pula halnya dengan Undang-Undang Kepailitan Indonesia. Berikut adalah asas-asas suatu undang-undang kepailitan yang baik.

3.1.1. Asas-Asas Undang-Undang Kepailitan secara Umum

A. Asas Mendorong Investasi dan Bisnis

Haruslah disadari oleh kita semua bahwa bagaimanapun juga pinjaman luar negeri sudah merupakan kebutuhan untuk membiayai pembangunan nasional karena keterbatasan dana dalam negeri.

Untuk dapat mencapai tujuan tersebut, maka undang-undang kepailitan seyogianya memuat asas-asas dan ketentuan-ketentuan yang dapat diterima secara global (*globally accepted principles*). Asas-asas tersebut harus merupakan asas-asas yang sejalan dengan asas-asas hukum kepailitan dari negara-negara pemodal (investor) dan asas-asas yang diinginkan oleh pemerintah, yakni falsafah Pancasila.

B. Harus Memberikan Manfaat dan Perlindungan yang Seimbang bagi Kreditor dan Debitor

Undang-undang kepailitan harus memberi manfaat bukan saja bagi Kreditor tetapi Debitor.⁸³ Sejalan dengan itu, Undang-Undang Kepailitan diadakan untuk memberikan perlindungan kepada para kreditor apabila debitor tidak membayar utang-utangnya. Dengan undang-undang kepailitan, diharapkan para kreditor dapat memperoleh akses terhadap harta kekayaan debitor yang dinyatakan pailit karena debitor tidak mampu lagi membayar utang. Namun perlindungan yang diberikan oleh undang-undang kepailitan bagi kepentingan

⁸³Sjahdeini, (B), *Hukum Kepailitan: Memahami Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan, Cet III-Edisi Baru*, (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 2009), hlm. 33.

kreditor dan *stakeholders*-nya tidak boleh sampai merugikan kepentingan debitor dan para *stakeholder* dari debitor tersebut. Suatu undang-undang kepailitan yang baik haruslah dilandaskan pada asas untuk memberikan perlindungan yang seimbang bagi semua pihak yang terkait dan berkepentingan dengan kepailitan seorang atau suatu perusahaan.

C. Asas Putusan Pailit Tidak Dapat Dijatuhkan Terhadap Debitor yang Masih Solven⁸⁴

Permohonan pernyataan pailit seyogianya hanya dapat diajukan dalam hal debitor tidak membayar lebih dari 50% dari utang-utangnya baik kepada satu ataupun lebih kreditor.⁸⁵

Sikap ini merupakan sikap *Faillissementsverordening (Fv)*, sebagaimana tercantum pada Pasal 1 ayat (1) sebelum kemudian bunyi pasal itu diubah oleh Perpu Nomor 1 Tahun 1998 sebagaimana kemudian telah diundangkan menjadi Undang-Undang Nomor 4 tahun 1998. Bunyi Pasal 1 ayat (1) *Fv* tersebut adalah sebagai berikut:

“Setiap pihak yang berutang (debitor) yang tidak mampu dan berada dalam keadaan berhenti membayar utang-utangnya dengan keputusan hakim, baik atas permintaan sendiri maupun atas permintaan seorang atau lebih pihak berpiutangnya (kreditor), dinyatakan dalam keadaan pailit.”

Menurut Pasal 1 ayat (1) *Fv*, terhadap seorang debitor dapat diajukan permohonan pernyataan pailit hanya apabila debitor telah berhenti membayar utang-utangnya. Keadaan berhenti membayar haruslah merupakan keadaan yang objektif, yaitu karena keadaan keuangan debitor telah mengalami ketidakmampuan membayar utang-utangnya. Debitor tidak boleh hanya sekedar “tidak mau” membayar utang-utangnya (*not willing to repay his debts*), melainkan harus dikarenakan keadaan objektif keuangannya dalam keadaan “tidak mampu” (*not able to repay his debts*). Bukanlah mustahil apabila sekalipun debitor tidak membayar kepada satu atau dua orang kreditor tetapi debitor masih dalam keadaan solven. Debitor tidak membayar utang salah satu atau bahkan beberapa kreditor bukan karena tidak mampu lagi membayar utangnya, tetapi karena

⁸⁴ Solven adalah keadaan debitor yang masih mampu membayar utang-utang kepada para kreditornya.

⁸⁵ Sjahdeini, (B), *Loc.cit.*, hlm. 39-41.

mungkin ada alasan tertentu menyangkut kreditor sehingga debitor tidak mau atau tidak bersedia membayar utangnya. Misalnya oleh karena kreditor tertentu tidak melaksanakan kewajiban kontraktualnya kepada debitor. Dapat pula karena para kreditor tertentu tersebut memiliki juga utang kepada debitor yang tidak dipenuhi oleh mereka.

Untuk dapat menentukan keadaan keuangan debitor sudah dalam keadaan tidak mampu membayar utang-utangnya (*insolven*) atau tidak, harus ditentukan secara objektif dan independen. Hal ini hanya dapat dilakukan berdasarkan *financial audit* atau *financial due dilligence* oleh suatu kantor akuntan publik yang independen.

D. Asas Persetujuan Pailit Harus Disetujui oleh Para Kreditor Mayoritas

Undang-undang kepailitan seyogianya menentukan putusan pengadilan atas permohonan pernyataan pailit yang diajukan oleh seorang kreditor harus didasarkan pada persetujuan para kreditor yang lainnya melalui lembaga rapat para kreditor (*creditors meeting*).

Mayoritas yang dimaksud adalah para kreditor pemilik sebagian besar piutang. Besarnya bisa 50% dari jumlah utang debitor, bisa juga sebesar 2/3 atau 3/4, tergantung dari undang-undang kepailitan yang bersangkutan.⁸⁶

Maksud dari asas ini adalah seyogianya kepailitan merupakan kesepakatan bersama antara debitor dan mayoritas kreditornya.

E. Asas Keadaan Diam

Keadaan diam ini dapat pula disebut sebagai pembekuan harta kekayaan debitor.⁸⁷ Pada keadaan ini sejak permohonan pernyataan pailit didaftarkan di pengadilan, debitor tidak diperbolehkan mengalihkan sebagian atau seluruh harta kekayaan debitor kepada pihak mana pun, tidak boleh melakukan negosiasi dengan kreditor tertentu dan tidak boleh melunasi sebagian atau seluruh utangnya

⁸⁶ Rudy A. Lontoh, Denny Kailimang dan Benny Ponto, *Penyelesaian Utang-Utang Melalui Pailit atau Penundaan Pembayaran Utang-Piutang melalui Pailit dan Penundaan Pembayaran Utang*, (Bandung: Alumni, 2001), hlm. 152.

⁸⁷ Sjahdeini, (B), *Loc.cit.*, hlm. 43-44.

kepada kreditor tertentu, tidak boleh menerima pinjaman baru. Selain itu terhadap harta kekayaan debitor tidak boleh dibebani sita ataupun upaya eksekusi oleh kreditor pemegang hak jaminan.

Ketentuan ini demi melindungi kepentingan kreditor dari upaya-upaya debitor maupun juga kreditor yang dapat mengakibatkan kreditor pada umumnya merugi.

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 mengenal keadaan diam, namun bukan sejak permohonan didaftarkan di pengadilan melainkan sejak putusan pailit dijatuhkan oleh pengadilan niaga.⁸⁸ Ketentuan tersebut terdapat dalam Pasal 24 ayat (1) dan ayat (2) UU Kepailitan dan PKPU.

F. Asas Mengakui hak Separatis Kreditor Pemegang Hak Jaminan

Dalam ilmu hukum perdata, pemegang hak jaminan (hak agunan) mempunyai hak yang disebut hak separatis. Hak separatis adalah hak yang diberikan oleh hukum kepada kreditor pemegang hak jaminan atau agunan untuk melakukan eksekusi berdasarkan kekuasaannya sendiri.⁸⁹ Pasal 55 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 menegaskan bahwa para pemegang hak jaminan (hak separatis) dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan.⁹⁰ Dengan kata lain, benda jaminan (agunan) tidak termasuk kepada harta pailit. Walaupun pada kelanjutannya di Pasal 56, hak eksekusi tersebut ditangguhkan terlebih dulu pelaksanaannya hingga paling lama 90 hari sejak putusan pailit dijatuhkan.⁹¹

G. Asas Tidak Berkepanjangannya Proses Putusan Pailit

Suatu undang-undang kepailitan harus menjamin proses kepailitan tidak berlarut-larut karena berhubungan terhadap nasib kelangsungan suatu (bahkan banyak) usaha dari berbagai entitas hukum (yakni perusahaan debitor serta pihak-pihak terkaitnya). Untuk itu, undang-undang kepailitan harus memberikan batas waktu bagi pengadilan untuk memeriksa dan memutuskan permohonan

⁸⁸ Lontoh, dkk., *Loc.cit.*, hlm. 156.

⁸⁹ Sjahdeini, (B), *Loc.cit.*, hlm 45.

⁹⁰ Indonesia, (C), *Loc.cit.*, Pasal 55.

⁹¹ *Ibid*, Pasal 56.

pernyataan pailit. Batas waktu tidak boleh terlalu lama, tetapi juga tidak boleh terlalu singkat karena hanya akan mengakibatkan dihasilkannya putusan yang kurang baik kualitasnya, karena dibuat secara terburu-buru.

H. Asas Terbuka untuk Umum-nya Proses Putusan Pailit

Mengingat putusan pailit terhadap seorang debitor berdampak luas dan menyangkut kepentingan banyak pihak, maka proses kepailitan harus dapat diketahui oleh masyarakat luas.

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 telah menganut asas ini. Di dalam penjelasan umumnya dapat diketahui bahwa undang-undang tersebut memang menganut asas keterbukaan.

I. Asas Harus Bertanggung Jawab secara Pribadi-nya Pengurus Perusahaan Debitor yang Mengakibatkan Perusahaan Pailit

Sering ditemui dalam praktik terjadinya kesulitan keuangan suatu perusahaan bukan sebagai akibat konsisi bisnis yang tidak baik, melainkan akibat kurangnya kemampuan profesional pengurusnya untuk mengelola perusahaan. Undang-undang kepailitan Indonesia memang tidak menganut asas pertanggungjawaban pribadi akibat kelalaian dan kesalahan pengurus, namun Undang-Undang Perseroan Terbatas, yaitu Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007, mengakomodasi hal ini. Dengan begitu, para pengurus perusahaan yang melakukan kesalahan maupun kelalaian dalam menjalankan pengurusannya tetap dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara pribadi dengan menggunakan ketentuan Undang-Undang Perseroan Terbatas ini.

J. Asas memberikan Kesempatan Restrukturisasi Utang kepada Debitor yang Masih Memiliki Usaha yang Prospektif sebelum Diupayakan untuk Pailit

Kepailitan seyogianya merupakan *ultimum remedium*, yaitu suatu jalan terakhir yang dapat ditempuh untuk memecahkan suatu permasalahan. Undang-undang kepailitan haruslah tidak semata-mata sebagai alat memailitkan debitor yang tidak membayar utang, melainkan lebih daripada itu, memberikan solusi atau

jalan keluar mengenai bagaimana caranya agar suatu perusahaan debitor, yang tidak membayar utang namun memiliki prospek usaha yang baik serta itikad baik dari pengurusnya, untuk melunasi utang-utangnya, merestrukturisasi utang-utangnya dan menyetatkan kembali perusahaannya.

K. Asas dianggap sebagai Tindak Pidana-nya Segala Perbuatan yang Merugikan Harta Pailit

Undang-undang kepailitan sebaiknya sekaligus mengatur ketentuan-ketentuan pidana, yakni misalnya terhadap debitor yang melakukan perbuatan-perbuatan yang merugikan kreditor tertentu atau kreditor pada umumnya, kreditor tertentu yang bersekongkol dengan debitor untuk menguntungkan kreditor tertentu tersebut dan merugikan para kreditor lainnya, debitor yang merekayasa adanya kreditor-kreditor fiktif dalam proses kepailitannya.

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tidak memuat ketentuan pidana, namun bukan berarti hukum Indonesia tidak mengakomodasi hal ini atau tidak mengenal perbuatan debitor dan kreditor yang curang dalam proses kepailitan. Ketentuan-ketentuan tersebut dimuat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, meskipun masih banyak perbuatan-perbuatan, baik yang dilakukan oleh debitor maupun kreditor, yang seharusnya dikriminalisasi belum diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana tersebut.

3.1.2. Asas-Asas yang Dianut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Kewajiban Penundaan Pembayaran Utang (UUK-PKPU)

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Kewajiban Penundaan Pembayaran Utang dalam penjelasan umumnya mengemukakan bahwa undang-undang tersebut didasarkan pada beberapa asas. Asas-asas tersebut antara lain (secara eksplisit disebut dengan “antara lain”, yang berarti tidak terbatas pada asas-asas yang disebutkan ini saja).⁹²

1. Asas Keseimbangan

⁹² *Ibid.*, Penjelasan.

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 yang menggantikan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 dengan tegas mengemukakan diadopsinya asas keseimbangan tersebut. Undang-Undang ini mengatur beberapa ketentuan yang merupakan perwujudan dari asas keseimbangan, yaitu di satu pihak, terdapat ketentuan yang dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan pranata dan lembaga kepailitan oleh debitor yang tidak jujur, di lain pihak, terdapat ketentuan yang dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan pranata dan lembaga kepailitan oleh kreditor yang tidak beritikad baik.

2. Asas Kelangsungan Usaha

Dalam Undang-Undang Kepailitan Indonesia terdapat ketentuan yang memungkinkan perusahaan debitor yang prospektif tetap dilangsungkan.

3. Asas Keadilan

Dalam kepailitan asas keadilan mengandung pengertian bahwa ketentuan mengenai kepailitan dapat memenuhi rasa keadilan bagi para pihak yang berkepentingan. Asas keadilan ini untuk mencegah terjadinya kesewenangwenangan pihak penagih yang mengusahakan pembayaran atas tagihan masing-masing terhadap debitor, dengan tidak mempedulikan kreditor lainnya.

4. Asas Integrasi

Asas integrasi dalam Undang-Undang Kepailitan Indonesia mengandung pengertian bahwa sistem hukum formil dan materielnya merupakan satu kesatuan yang utuh dari sistem hukum perdata dan hukum acara perdata internasional.

3.2. Syarat Kepailitan

Sangatlah penting diketahui mengenai syarat-syarat yang harus dipenuhi terlebih dahulu apabila seseorang atau suatu badan hukum bermaksud mengajukan permohonan pailit melalui pengadilan niaga. Apabila permohonan pailit tidak memenuhi syarat-syarat tersebut, maka permohonan pailit tersebut tidak akan dikabulkan oleh pengadilan niaga. Menurut Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 syarat-syarat pengajuan permohonan pernyataan pailit adalah:

“debitor yang mempunyai dua atau lebih kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan yang berwenang sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan seorang atau lebih kreditornya.”

Dari ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 di atas dapat disimpulkan bahwa permohonan pailit terhadap seorang debitor hanya dapat diajukan apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. debitor terhadap siapa permohonan itu diajukan harus paling sedikit mempunyai dua kreditor; atau dengan kata lain harus memiliki lebih dari satu kreditor;
- b. debitor tidak membayar lunas sedikitnya satu utang kepada salah satu kreditornya;
- c. Utang yang tidak dibayar itu harus telah jatuh waktu dan dapat ditagih (*due and payable*).

3.3. Pengertian Utang

3.3.1. Pengertian Utang menurut KUHPerdato

Kepailitan merupakan lembaga perdato sebagaimana realisasi dari dua asas pokok dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitan Undang-Undang Hukum Perdata.⁹³

Berdasarkan peraturan-peraturan kepailitan itulah asas-asas sebagaimana tersebut dalam kedua pasal itu direalisasikan.⁹⁴

Untuk itu maka perlu diketahui terlebih dahulu perbedaan antara istilah perikatan (*verbintenis/obligation*) dan kewajiban hukum (*rechtsplich/legal duty*).

Fred. B. G. Tumbuan,⁹⁵ menjelaskan perbedaan ini dengan menggambarkan bahwa:

“Kewajiban hukum untuk tidak mengganggu hak milik orang lain tidak melahirkan perikatan yang terpisah. Di lain pihak, perikatan seperti untuk membayar ganti rugi sebagai akibat perbuatan melawan hukum melahirkan hak khusus kepada kreditor (pihak yang dirugikan) untuk melaksanakan tuntutan ganti rugi dari debitor (pihak yang melakukan

⁹³ Pasal 1131 KUHPer menyatakan bahwa semua benda bergerak dan tidak bergerak dari seorang Debitor, baik yang sekarang ada maupun yang akan diperolehnya bertanggung jawab atas perikatan-perikatan pribadinya sedangkan Pasal 1132 KUHPer menyatakan bahwa benda-benda itu dimasukkan sebagai jaminan bagi para Kreditornya bersama-sama; hasil penjualan benda-benda itu dibagi di antara mereka secara seimbang, menurut imbang/perbandingan tagihan-tagihan mereka, kecuali bilamana di antara para Kreditor mungkin terdapat alasan pendahuluan yang sah.

⁹⁴ Siti Soemaryati Hartono, *Pengantar Hukum Kepailitan dan Penundaan Pembayaran*, (Yogyakarta: Liberty, 1981), hlm. 3-4.

⁹⁵ Fed. B. G. Tumbuan, “The Relevance of Civil Code Concepts for Bankruptcy Law,” Makalah Konverensi 150 Tahun KUH Perdata Indonesia, Hukum Perdata sebagai Dasar Hukum Kepailitan Modern, Kerjasama BPHN dan Universitas Leiden, Jakarta: 1999, hlm. 2.

perbuatan melawan hukum) dan jika perlu kekayaan debitor dapat dilikuidasi dalam kepailitan untuk kepentingan tersebut.”

Pasal 1233 KUHPerdara menetapkan bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, maupun karena undang-undang. Contoh perikatan yang lahir karena undang-undang adalah perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, tindakan pengurusan kepentingan orang lain (*zaakwaarneming/negotiorum gestio*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1359 KUHPerdara.

Pasal 1234 KUHPerdara menetapkan bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Beberapa contoh perikatan yang lahir dari undang-undang antara lain adalah:⁹⁶

1. perikatan dari penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli;
2. perikatan dari peminjam untuk membayar pinjaman uang pokok dan biaya serta bunga kepada orang yang meminjamkan;
3. perikatan dari penjamin untuk membayar kreditor utang dari debitor yang dijaminnya apabila debitor wanprestasi.

Semua perikatan di atas merupakan utang debitor. Oleh karena ketidakmampuan para debitor (penjual, peminjam, penjamin, pemilik pekarangan) untuk berprestasi menjalankan perikatannya dengan baik merupakan “utang”.

Pitlo, Van Brekel, Rutten, Stein dan Boitelle, sebagaimana dikutip oleh Satrio,⁹⁷ menyatakan bahwa:

“Membayar berarti memenuhi kewajiban perikatan dan bahwa yang dinamakan pembayaran tidak hanya berupa penyerahan sejumlah uang, tetapi termasuk ke dalamnya melakukan suatu pekerjaan ataupun memberikan suatu kenikmatan.”

Artinya jika seseorang tidak memenuhi perikatannya untuk membayar, ia dikatakan berutang. Karena membayar tidak hanya berupa penyerahan uang, maka utang pun dengan demikian tidak hanya mencakup pinjam-meminjam uang,

⁹⁶ *Ibid.* hlm. 3.

⁹⁷ Satrio, J., (B), *Hukum Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang, Bagian Pertama*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993), hlm. 80.

tetapi mencakup prestasi sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1234 KUHPerdara.

3.3.2. Pengertian Utang Menurut Pendapat Para Ahli Hukum

Menurut Setiawan dalam tulisannya yang berjudul “Ordonansi Kepailitan Serta Aplikasinya Kini,”⁹⁸ pengertian utang yang dianutnya adalah pendapat sebagaimana dianut Jerry Hoff dalam bukunya “*Indonesian Bankruptcy Law*”.⁹⁹ Di bawah ini dikutip pernyataan Setiawan sebagai berikut:

“Utang seyogianya diberi arti luas; baik dalam arti kewajiban membayar sejumlah uang tertentu yang timbul karena adanya perjanjian utang-piutang (dimana debitor telah menerima sejumlah uang tertentu dari kreditornya), maupun kewajiban pembayaran sejumlah uang tertentu yang timbul dari perjanjian atau kontrak lain yang menyebabkan debitor harus membayar sejumlah uang tertentu. Dengan perkataan lain, yang dimaksud dengan utang bukan hanya kewajiban untuk membayar sejumlah uang tertentu yang disebabkan karena debitor telah menerima sejumlah uang tertentu karena perjanjian kredit, tetapi juga kewajiban membayar debitor yang timbul dari perjanjian-perjanjian lain.”

Selanjutnya Setiawan mengemukakan pula, sambil mengutip pendapat Jerry Hoff, contoh dari kewajiban membayar debitor selain karena perjanjian kredit sebagai berikut:¹⁰⁰

“Umpamanya, yang timbul sebagai akibat debitor lalai membayar uang sebagai akibat perjanjian jual beli ataupun perjanjian-perjanjian lain yang menimbulkan kewajiban bagi debitor untuk membayar sejumlah uang tertentu.”

Pendapat hukum Kartini Mulyadi dalam tulisannya yang berjudul “Pengertian dan Prinsip-Prinsip Umum Kepailitan”¹⁰¹ adalah, bahwa istilah utang dalam Pasal 1 dan Pasal 212 Undang-Undang Kepailitan Nomor 1 Tahun 1998 merujuk pada Hukum Perikatan dalam Hukum Perdata. Dalam tulisannya itu Kartini Mulyadi mengaitkan pengertian utang itu dengan Pasal 1233 dan 1234 KUHPerdara. Dari uraiannya Kartini Mulyadi mengartikan utang sama dengan mengartikan kewajiban. Dari uraiannya dapat disimpulkan bahwa kewajiban yang

⁹⁸ Lontoh, dkk., *Loc. cit.*, hlm. 117.

⁹⁹ Jerry Hoff, *Indonesia Bankruptcy Law*, (Jakarta: Tatanusa, 1999), hlm. 15.

¹⁰⁰ *Ibid.*, hlm. 16.

¹⁰¹ Kartini Mulyadi, “Pendidikan Lanjutan Ilmu Hukum Bidang Kurator dan pengurus berdasarkan Undang-Undang Kepailitan” yang diselenggarakan oleh Lembaga Pendidikan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia bekerja sama dengan Asosiasi Kurator dan Pengurus Indonesia, 12 April 2000, hlm. 5.

dimaksud adalah kewajiban karena setiap perikatan, yang menurut Pasal 1233 KUHPerdara dilahirkan, baik karena persetujuan maupun karena undang-undang. Selanjutnya Kartini Mulyadi menghubungkan perikatan yang dimaksud dalam Pasal 1233 itu dengan ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara yang menentukan, tiap-tiap perikatan (menimbulkan kewajiban) untuk memberikan sesuatu, tidak berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.

Dengan kata lain Kartini Mulyadi berpendapat bahwa pengertian utang yang dimaksud dalam Undang-Undang Kepailitan adalah setiap kewajiban debitor kepada setiap kreditornya baik kewajiban itu adalah kewajiban untuk memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, ataupun untuk tidak melakukan sesuatu.

Kartini Mulyadi memberikan beberapa contoh kewajiban yang timbul dari perjanjian (yang tercakup dalam pengertian utang sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 tentang Penetapan Perpu Nomor 1 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Kepailitan menjadi Undang-Undang Kepailitan):

1. kewajiban debitor untuk membayar bunga dan utang pokok kepada pihak yang meminjamkan.
2. kewajiban penjual untuk menyerahkan mobil kepada pembeli mobil tersebut.
3. kewajiban pembangunan untuk membuat rumah dan menyerahkannya kepada pembeli rumah;
4. kewajiban penjamin (*guarantor*) untuk menjamin pembayaran kembali pinjaman debitor kepada kreditor.

Bagi debitor, kewajiban tersebut adalah utang yang memberikan hak menagih kepada kreditor (piutang). Kegagalan debitor untuk memenuhi kewajiban sebagaimana mestinya dapat menjadi dasar suatu permohonan kepailitan atau permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU).

Dari uraian tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa Kartini Mulyadi menganut pengertian utang yang luas.

Sedangkan pendapat Paripurna P. Sugarda¹⁰² pengertian utang di dalam Undang-Undang Kepailitan Nomor 4 Tahun 1998 (ketika undang-undang tersebut masih berlaku) tidak seyogianya diberi arti yang sempit, yaitu tidak seharusnya hanya diberi arti berupa kewajiban membayar utang yang timbul karena perjanjian utang-piutang saja, tetapi merupakan setiap kewajiban debitor yang berupa kewajiban untuk membayar sejumlah uang kepada kreditor, baik kewajiban itu timbul karena perjanjian apapun juga (tidak terbatas kepada perjanjian utang-piutang saja), maupun timbul karena ketentuan undang-undang dan timbul karena putusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Dilihat dari perspektif kreditor, kewajiban membayar debitor tersebut merupakan “hak untuk memperoleh pembayaran sejumlah uang” atau *right to payment*.

Selanjutnya menurut beliau, utang debitor yang merupakan hak untuk memperoleh pembayaran sejumlah uang atau *right to payment* bagi kreditor harus telah ada ketika debitor dinyatakan pailit oleh pengadilan. Apabila hak kreditor itu belum muncul, maka tidaklah hak kreditor itu dapat dikatakan utang debitor yang dapat didaftarkan untuk pencocokan (verifikasi) utang-utang dalam rangka kepailitan debitor tersebut. Apabila terjadi ketidaksepakatan mengenai adanya utang, maka “adanya” utang tersebut, maka adanya utang itu harus terlebih dulu diputuskan oleh pengadilan. Pengadilan bahkan harus pula memutuskan kepastian mengenai “besarnya” utang itu. Pengadilan yang memeriksa “adanya” dan “besarnya” utang tersebut adalah pengadilan niaga yang memeriksa kepailitan itu, bersamaan dengan pemeriksaan terhadap permohonan pernyataan pailit tersebut.

Beranjak dari pemikiran di atas, maka apabila suatu kewajiban debitor kepada pihak lain yang bukan merupakan kewajiban membayar uang bukan termasuk utang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998. Misalnya yang menyangkut kewajiban untuk menyerahkan barang, atau kewajiban untuk tidak berbuat sesuatu. Barulah jenis kewajiban yang diumumkan tersebut dapat dianggap sebagai utang sebagaimana yang dimaksud Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998 apabila terlebih dahulu telah disepakati oleh debitor dan pihak yang bersangkutan mengenai besarnya uang yang harus

¹⁰² Paripurna P. Sugarda., “Defenisi Utang menurut Rancangan Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran utang, Jurnal hukum Bisnis”, Volume 17, Januari, 2002.

dibayar oleh debitor kepada pihak lain tersebut sebagai pengganti atau ganti kerugian apabila debitor tidak dapat atau telah tidak menyerahkan barang itu, atau tidak dapat atau telah tidak melakukan sesuatu sebagaimana yang telah disepakati Debitor kepada pihak lain itu. Apabila kesepakatan tersebut tidak ada atau tidak tercapai maka besarnya kewajiban membayar sejumlah uang itu harus terlebih dahulu dimintakan putusan hakim. Besarnya uang (yang dimaksudkan sebagai pengganti kewajiban atau ganti kerugian) yang ditetapkan oleh putusan hakim itulah yang diartikan sebagai utang sebagaimana yang dimaksudkan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998. Dengan kata lain bukan “kewajiban untuk berbuat sesuatu” atau “untuk tidak berbuat sesuatu” itu yang merupakan utang sebagaimana yang dimaksudkan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998.

Dapat disimpulkan bahwa Paripurna P. Sugarda berpendapat bahwa utang yang dimaksudkan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998 itu adalah bukan setiap kewajiban debitor apapun juga kepada kreditor, tetapi hanya sepanjang kewajiban berupa membayar sejumlah uang, baik kewajiban membayar itu timbul karena perjanjian maupun karena ditentukan oleh undang-undang (misalnya kewajiban membayar pajak yang ditetapkan oleh UU Pajak), atau karena berdasarkan keputusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap.

Dari pengertian-pengertian utang di atas, penulis sependapat dengan pengertian utang yang diberikan Kartini Mulyadi yang menganut pengertian utang secara luas karena sejalan dengan perkembangan ekonomi serta kebutuhan dalam masyarakat di mana hukum itu hidup dan berkembang, maka hukum pun seharusnya mengikuti perkembangan tersebut. Demikian pula pengertian utang tidaklah cukup ditafsirkan secara sempit yaitu berdasarkan hubungan hukum lainnya yang menimbulkan kewajiban hukum untuk membayar sejumlah uang karena kewajiban tersebut dapat dinilai dengan uang oleh salah satu pihak yaitu Debitor kepada Kreditornya yang menjadi utang.

Kembali pada ketentuan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan, penulis berpendapat sebagai acuan pengertian utang dapat ditarik penjelasan sebagai berikut

1. Adanya prinsip *Concursus Creditorium*

Maksudnya adalah Debitor dalam permohonan pailit haruslah memiliki lebih dari seorang Kreditor. Prinsip ini sangat erat kaitannya dengan pengertian pada Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdara yang membagi-bagi barang-barang atau harta Debitor untuk semua Kreditor karena tidak akan ada kepailitan jika Kreditor hanya satu orang. Dengan kata lain dapat ditegaskan bahwa apabila Debitor hanya mempunyai kewajiban pembayaran utang kepada satu orang Kreditor saja, maka permohonan pailit tidak dapat diajukan.

2. Debitor tidak melakukan pembayaran

Tidak melakukan pembayaran dalam hal ini dapat diartikan sebagai tidak mempunyai kesanggupan sama sekali untuk melakukan pembayaran atau tidak bersedia melakukan pembayaran meskipun memiliki kesanggupan (*capable*).

3. Utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih

Pembayaran sejumlah uang merupakan salah satu bentuk dari prestasi yang dapat lahir dari perikatan (*verbintenis*) para pihak, akan tetapi tidak semua kewajiban membayar tersebut dapat diartikan sebagai “utang” misalnya kewajiban pembayaran yang terjadi dalam hubungan antara tertanggung dan penanggung misalnya dalam hal penutupan asuransi, utang yang demikian tidak dapat diajukan pailit.

3.3.3. Pengertian Utang dalam Praktik di Pengadilan Niaga dan Mahkamah Agung (dalam Yurisprudensi)

Pada awal diberlakukannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan, banyak pihak yang bersengketa dalam perkara kepailitan merasa tidak puas dan merasa dirugikan dengan putusan hakim. Timbulnya rasa tidak puas karena tidak mendapatkan keadilan melalui keputusan hakim yang tidak konsisten dalam menafsirkan pengertian “utang” dalam kasus yang mereka ajukan. Untuk membahas lebih jauh mengenai pengertian utang melalui putusan-putusan hakim baik tingkat Pengadilan Niaga maupun tingkat kasasi di Mahkamah Agung dan Peninjauan Kembali (PK), kiranya adalah tepat pendapat

dari Jimly Assidiqie dalam salah satu bukunya yang menyatakan sebagai berikut.¹⁰³

“Institusi yang juga perlu diperhatikan dalam rangka penegakan hukum adalah kekuasaan kehakiman atau lembaga pengadilan yang dalam sistem hukum kita dianggap tidak sekedar sebagai lembaga pengadilan hukum (*court of law*), tetapi juga pengadilan keadilan (*court of justice*). Melalui putusan para hakim di lembaga-lembaga peradilan ini, diharapkan dapat dicapai keadilan yang berintikan kebenaran. Oleh karena itu, peranan hakim dan lembaga peradilan ini juga sangat penting untuk diperhatikan dengan seksama.’

Betapa pengertian utang dalam konteks kepailitan masih simpang siur padahal hal itu merupakan hal yang penting antara lain dapat kita lihat dalam penyelesaian kasus PT. Modern Land Reality LTD berdasarkan putusan Pengadilan Niaga Nomor 07/Pailit/1998/PN.Niaga/Jkt.Pst.

Dalam perkara ini majelis hakim Pengadilan Niaga telah mengabulkan permohonan kepailitan yang diajukan pemohon pailit terhadap termohon pailit, PT Modern Land Reality LTD.¹⁰⁴ Menurut majelis hakim, meskipun permohonan pailit diajukan pemohon tidak berdasarkan utang yang timbul dari konstruksi hukum pinjam-meminjam uang melainkan berdasarkan utang yang timbul dari perjanjian pengikatan jual beli Rumah Susun antara pemohon pailit sebagai pembeli dengan PT Modern Land Reality LTD selaku penjual namun karena termohon pailit belum mengembalikan uang pembayaran yang diterima dari pembeli, yaitu pemohon pailit, maka termohon pailit harus dinyatakan mempunyai utang kepada masing-masing pemohon pailit.

Dalam pertimbangan hukum dari putusan Pengadilan Niaga tersebut dinyatakan bahwa:

“Menimbang, bahwa dengan dibatalkannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tersebut maka termohon pailit wajib mengembalikan uang pembayaran yang telah diterima dari para pemohon tersebut, dan oleh karena termohon belum mengembalikan uang

¹⁰³ Jimly Assidiqie, *Agenda Pembangunan Hukum Nasional di Abad Globalisasi, Cet I*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1998), hlm. 107.

¹⁰⁴ Abdul Hakim Garuda Nusantara & Benny K. Harman, *Analisa Kritis Putusan-Putusan Peradilan Niaga*, (Jakarta: Cinles, 2000), hlm. 74-109.

pembayaran yang telah diterima tersebut maka termohon pailit dinyatakan telah mempunyai utang kepada masing-masing para pemohon pailit.”

Pemohon pailit, PT Modern Land Reality LTD, kemudian mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung. Dalam pemeriksaannya, majelis hakim kasasi tidak sependapat dengan *Judex Factie*¹⁰⁵ dalam Putusan MA Nomor 03K/N/1998 (majelis hakim Pengadilan Niaga) yang telah mengartikan utang secara luas dan pengertian utang seperti itu menurut majelis hakim bertentangan dengan pengertian utang sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan. Menurut majelis hakim dalam putusannya Nomor 05/K/N/1999, utang harus diartikan dalam konteks konsiderans, butir e dan f tentang maksud diterbitkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998, dan tidak dapat dilepaskannya kaitan itu daripadanya yang pada dasarnya menekankan pinjaman-pinjaman swasta sehingga dengan demikian tidak meliputi bentuk wanprestasi lain yang tidak berawal pada konstruksi hukum pinjam-meminjam uang. Majelis hakim kasasi berpandangan bahwa pada hakikatnya hubungan hukum yang ada pada para termohon kasasi (pembeli) dengan pemohon kasasi (penjual) adalah hubungan hukum pengikatan jual beli satuan rumah susun Golf Modern yang dibangun oleh pemohon kasasi dengan pembayaran secara angsuran oleh para termohon kasasi. Hal ini merupakan perikatan antara produsen dengan konsumen. Sementara itu, dalam ketentuan Penjelasan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 telah dicantumkan dengan jelas adanya hubungan hukum utang dan bahwa pengertian utang yang tidak dibayar oleh Debitor sebagaimana dimaksud ketentuan ini adalah utang pokok dan bunganya.

Di samping itu menurut majelis hakim kasasi, *Judex Factie* telah menjatuhkan keputusan yang melampaui kewenangannya, sebab dengan telah dibentuknya peradilan niaga sebagai peradilan yang khusus dalam perkara kepailitan dan yang terpisah dari peradilan dalam perkara perdata pada umumnya maka kompetensi atau kewenangan absolut Pengadilan Niaga dalam waktu ini

¹⁰⁵ *Judex Factie* mengacu kepada peran seorang hakim sebagai penentu fakta yang mana yang benar. Di Indonesia, peran *judex facti* ini dijalankan oleh hakim pengadilan negeri dan pengadilan tinggi. Sumber: http://hukumpedia.com/index.php?title=Judex_facti. Diakses pada Jumat, 25 Juni 2010, pukul 17.00 WIB.

sebagaimana tercantum dalam Pasal 280 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998, adalah memeriksa dan memutuskan perkara permohonan pernyataan pailit dan penundaan kewajiban pembayaran utang, sedangkan dalam dalam perkara ini, sepanjang mengenai masalah pemeriksaan, pembuktian atau pembatalan tidaknya suatu perjanjian pengikatan jual beli antara pemohon kasasi dengan para termohon kasasi beserta segala sanksi hukumnya akibat perbuatan wanprestasi salah satu pihak, pada hakikatnya termasuk dalam ruang lingkup kewenangan atau kompetensi pemeriksaan hakim perdata di pengadilan negeri. Dengan demikian, dalam kasus ini hakim Pengadilan Niaga tidak dapat secara langsung, otomatis dan sekaligus menyimpulkan atau menyatakan bahwa termohon pailit harus dinyatakan mempunyai utang kepada masing-masing pemohon pailit (termohon kasasi).

Dalam kasus ini, majelis hakim Pengadilan Niaga dan majelis hakim kasasi berbeda pendapat mengenai pengertian utang. Majelis hakim Pengadilan Niaga berpendirian akan pengertian utang yang luas, sedangkan majelis hakim kasasi berpendirian akan pengertian utang yang sempit.

Terhadap putusan majelis hakim kasasi tersebut telah diajukan upaya peninjauan kembali. Majelis hakim peninjauan kembali dalam putusan Nomor 06/PK/N/1999 telah membenarkan keberatan yang diajukan oleh pemohon kasasi namun tidak memberikan pendapat hukum mengenai dalil-dalil yang diajukan oleh pemohon kasasi. Majelis hakim peninjauan kembali hanya menyatakan bahwa keberatan pemohon peninjauan kembali tidak dapat dibenarkan tidak ada kesalahan berat dalam penerapan hukum yang dilakukan oleh hakim kasasi dalam memutus perkara. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa majelis hakim peninjauan kembali sependapat dengan majelis hakim kasasi mengenai pengertian utang yang mengartikan utang secara sempit.

Hal yang sama mengenai perluasan pengertian dari “utang” dapat dipelajari dari putusan Pengadilan Niaga maupun Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi dalam penyelesaian permohonan pailit dalam kasus Sumeini Omar Sandjaya dan Widiastuty melawan PT. Jawa Barat Indah. Perkara ini adalah pembelian dengan pembayaran lunas atas Satuan Rumah Susun Laguna Pluit yang

dibangun oleh Pengembang PT. Jawa Barat Indah (Termohon Pailit) dengan ketentuan penjual PT. Jawa Barat Indah berkewajiban menyerahkan Satuan Rumah Susun yang telah selesai dibangun kepada pembelinya. Namun pihak pengembang PT. Jawa Barat Indah belum menyerahkan Satuan Rumah Susun yang telah dilunasi pembayarannya itu dengan alasan Pengembang tidak mempunyai kemampuan lagi untuk menyelesaikan pembangunan rumah yang sedang dibangun, karena terjadinya krisis ekonomi tahun 1998, sedangkan Satuan Rumah Susun tersebut harus diserahkan pada saat itu. Sumeini Omar Sandjaya dan Widiastuty menganggap PT. Jawa Barat Indah tidak mau menyelesaikan kewajibannya berupa penyerahan Satuan Rumah Susun yang dibangunnya kepada para pembeli yang telah membayar lunas rumahnya, dan juga tidak mau mengganti kerugian.

Putusan pada tingkat Pengadilan Niaga Nomor 27/Pailit/1998/PN.NIAGA/Jkt.Pst. tanggal 12 Januari 1999 meletakkan pengertian “utang” dalam pengertian yang luas.¹⁰⁶ Majelis Hakim pada Pengadilan Niaga dalam putusannya memberikan pertimbangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

“Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan menentukan bahwa Debitor yang dapat dimintakan pailit adalah Debitor yang mempunyai dua orang Kreditor atau lebih dan tidak membayar sedikitnya satu utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih. Hubungan hukum yang ada antara Debitor dan Kreditor tersebut merupakan hubungan perikatan dalam bidang hukum harta benda (*vermogen recht...*) ada Kreditor yang berhak, ada Debitor yang berkewajiban dan ada objeknya pula, sehingga menimbulkan suatu utang.”

Dalam fakta hukum dari kasus ini terbukti bahwa Pengembang Rumah Susun PT. Jawa Barat Indah sebagai penjual, belum melaksanakan kewajibannya sesuai dengan apa yang disyaratkan oleh Pasal 8 dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dengan demikian maka Debitor telah mempunyai utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih.

Somasi telah disampaikan oleh Kreditor (Para Pemohon Pailit), namun dijawab kembali oleh Pengembang bahwa Pengembang tidak dapat menyerahkan Satuan Rumah Susun yang telah dibeli dengan mengajukan alasan mengalami

¹⁰⁶ *Ibid.*, hlm. 130-155.

suatu keadaan memaksa atau *force majeure* sehingga tidak dapat meneruskan kewajiban berupa pembangunan dan penyerahan Satuan Rumah Susun. Majelis Hakim pada Pengadilan Niaga menolak alasan *force majeure* yang diajukan oleh PT. Jawa Barat Indah tersebut dan menyatakan Termohon pailit.

Terhadap putusan itu, Debitor PT. Jawa Barat Indah mengajukan Permohonan Kasasi. Menurut Pemohon Kasasi Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 beserta Penjelasannya dengan tegas menyatakan pengertian utang harus diartikan sebagai utang pokok dan bunga sedangkan hubungan hukum yang terjadi antara Pemohon Kasasi dengan Termohon kasasi adalah hubungan pengikatan jual beli. Bukti-bukti yang diajukan Pemohon Kasasi adalah bukti mengenai adanya hubungan hukum berupa perikatan antara produsen dan konsumennya sehingga keliru bila diartikan sebagai hubungan antara Debitor dan Kreditor dalam arti utang piutang.

Menurut Majelis Hakim Kasasi, sebagaimana dituangkan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 04/K/N/1999, berdasarkan Pasal 2 Ayat (1) Undang-Undang Kepailitan, Debitor dapat dinyatakan pailit apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. adanya utang;
- b. utang tersebut telah jatuh tempo dan telah dapat ditagih;
- c. mempunyai Kreditor minimal 2 (dua).

Di samping itu, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 sama sekali tidak memberikan defenisi mengenai utang, namun menurut Majelis, yang dimaksud dengan utang adalah “suatu hak yang dapat dinilai dengan sejumlah uang tertentu yang timbul karena perjanjian atau undang-undang termasuk tidak hanya kewajiban Debitor untuk membayar akan tetapi juga hak Kreditor untuk menerima dan mengusahakan pembayaran”. Dengan demikian, meskipun perjanjian yang terjadi antara Termohon Kasasi dengan Pemohon Kasasi berupa perjanjian jual beli antara konsumen dan produsen, dalam perjanjian jual beli berlaku asas perjanjian pada umumnya. Perjanjian timbul karena adanya tindakan atau perbuatan hukum para pihak yang mengadakan perjanjian. Di satu pihak memperoleh hak, dan di pihak lain mempunyai kewajiban untuk memenuhi prestasi. Pihak yang berhak atas suatu prestasi berkedudukan sebagai Kreditor

(*shuldeiser*), sedangkan pihak lain yang wajib memenuhi prestasi berkedudukan sebagai Debitor (*schuldenaar*). Dengan begitu, kedudukan Termohon Kasasi sebagai konsumen dalam perkara ini dapat disebut Kreditor, sedangkan Pemohon Kasasi selaku produsen disebut Debitor.

Terhadap Putusan Kasasi yang membenarkan Putusan Pengadilan Niaga, Debitor (PT. Jawa Barat Indah) telah mengajukan Peninjauan Kembali. Majelis Hakim Peninjauan Kembali pada Mahkamah Agung, sebagaimana dalam putusan Nomor 05/PK/N/1999 dapat membenarkan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pemohon Peninjauan Kembali (dahulu Pemohon Kasasi atau Termohon Pailit). Menurut Majelis Hakim Peninjauan Kembali, baik *Judex Factie* maupun Majelis Hakim Kasasi telah melakukan kesalahan berat dalam pendapat hukum dalam memeriksa permohonan pernyataan kepailitan ini. Menurut Majelis Hakim Peninjauan Kembali berpendapat bahwa Penjelasan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 secara tegas telah menyatakan bahwa “utang yang tidak dibayar oleh debitor sebagaimana dimaksud dalam ketentuan ini adalah utang pokok atau bunganya.” Dengan digunakannya terminologi utang pokok atau bunganya, hal ini jelas memberikan pembatasan bahwa “utang” di sini adalah dalam kaitan hubungan hukum pinjam-meminjam uang bukan kewajiban (prestasi) untuk membayar sejumlah uang sebagai salah satu bentuk khusus dari berbagai bentuk perikatan pada umumnya, seperti jual beli, sewa-menyewa, penitipan dan sebagainya.

Dari uraian tersebut di atas dapat diketahui bahwa Majelis Hakim Pengadilan Niaga dan Majelis Hakim Kasasi menganut pengertian utang dalam arti luas. Sebaliknya Majelis Hakim Peninjauan Kembali mengartikan utang dalam pengertian sempit.

Yuriprudensi lain adalah kasus PT Surya Tata Internusa sebagai Pemohon dan PT. Abdi Persada Nusantara dan kawan-kawan sebagai Termohon.¹⁰⁷ Pada tingkat Pengadilan Niaga, Majelis Hakim dengan putusannya Nomor 29/Pailit/1999 menyebutkan bahwa utang yang timbul akibat perjanjian pemborongan adalah termasuk utang yang dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan. Atas putusan tersebut

¹⁰⁷ *Himpunan Putusan-Putusan Pengadilan Niaga dalam Perkara Kepailitan, Jilid I*, Jakarta: Tatanusa, 1999.

PT. Abdi Persada Nusantara mengajukan kasasi dan menyatakan keberatan terhadap pertimbangan hukum *Judex Factie* khususnya pertimbangan hukum mengenai utang, dan menurut para Pemohon Kasasi, dalam kasus ini yang terjadi adalah kekurangan pembayaran sehingga hubungan hukum yang timbul adalah wanprestasi. Seharusnya tuntutan hukum yang dilakukan adalah mengajukan gugatan perdata melalui Pengadilan Negeri sebagai lembaga peradilan yang berwenang untuk memeriksa perkara dimaksud, bukan dengan mengajukan permohonan pernyataan pailit melalui Pengadilan Niaga. Dan juga hubungan kerja yang ada adalah pemborongan pekerjaan sehingga hubungan hukum yang ada bukanlah hubungan antara Kreditor dan Debitor, dan oleh karena itu tidak terpenuhi unsur Kreditor dan Debitor sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 dan Majelis Hakim Kasasi mengabulkan permohonan kasasi ini. Atas putusan kasasi ini, PT. Surya Tata Internusa mengajukan Permohonan Peninjauan Kembali dan permohonan ini dikabulkan oleh Majelis Hakim Peninjauan Kembali. Dengan diterimanya permohonan Peninjauan Kembali ini maka Majelis Hakim Peninjauan Kembali membenarkan keputusan *Judex Factie* dan tidak sependapat dengan Majelis Hakim Kasasi mengenai pengertian utang dan kompetensi Pengadilan Niaga. Dengan kata lain, Majelis Hakim Peninjauan Kembali mengartikan utang yang dimaksudkan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 adalah utang dalam pengertian luas, yaitu tidak terbatas pada utang yang timbul dari perjanjian utang piutang saja.

Dari contoh yurisprudensi-yurisprudensi di atas dapat dilihat sikap hakim dalam upayanya memberikan kepastian hukum serta menegakkan keadilan dalam masyarakat dalam perkara kepailitan khususnya yang telah memberikan pengertian utang lebih luas sesuai perkara yang ditanganinya. Ini jelas pengejawantahan dari ketentuan dalam bagian penjelasan Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, yang menyatakan bahwa hakim sebagai organ pengadilan dianggap memahami hukum, pencari keadilan datang padanya untuk memohon keadilan. Andaikata ia tidak menemukan hukum tertulis, ia wajib menggali hukum tidak tertulis untuk memutus berdasarkan hukum sebagai seorang seorang

yang bijaksana dan bertanggung jawab penuh kepada Tuhan yang Maha Esa, diri sendiri, masyarakat, bangsa dan negara.

Selanjutnya dapat pula Pasal 14 ayat (1) beserta Penjelasanannya dihubungkan dengan Pasal 27 ayat (1) masih dalam Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970, yang merumuskan bahwa hakim sebagai pemegang hukum dan keadilan wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat.

Dalam Hukum Perikatan sesuai KUHPerdara, telah diberikan banyak jenis perikatan (*verbintenis*), yang tentunya dalam setiap perikatan yang dibuat tersebut terkandung adanya saling memberikan kewajiban serta saling memberikan hak. Apakah wanprestasi dari pelaksanaan hak dan kewajiban itulah yang perlu dianalisa oleh para aparat penegak hukum. Yang dalam konteks kepailitan bahwa hak dan kewajiban itu mutlak dapat dinilai dengan uang sehingga menimbulkan “utang” bagi para pihak yang wanprestasi dalam perkara yang dibuatnya tersebut.

Dengan adanya perluasan dari pengertian utang menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan, sebagaimana dari contoh kasus-kasus di atas, jelas memberi harapan bagi Kreditor-Kreditor lain yang sebelumnya tidak dapat memperoleh piutangnya melalui proses kepailitan pada Pengadilan Niaga, seperti pada bidang asuransi, jual beli atau pembayaran-pembayaran sejumlah uang lainnya, karena terhadap utang-utang Debitor yang demikian akan dapat diajukan pelunasannya melalui Pengadilan Niaga.

3.3.4. Pengertian Utang menurut Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004

Menyadari telah timbulnya kesimpangsiuran mengenai pengertian utang karena tidak diberikannya definisi atau pengertian mengenai apa yang dimaksud dengan “utang” di dalam Perpu Nomor 1 Tahun 1998 sebagaimana telah diundangkan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998, Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang telah memberikan definisi atau pengertian mengenai utang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 6 sebagai berikut:

“Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari

(kontinjen), yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan yang wajib dipenuhi oleh debitor dan bila tidak dipenuhi memberikan hak kepada kreditor untuk mendapatkan pemenuhannya dari harta kekayaan debitor.”



BAB 4

ANALISIS PUTUSAN

Nomor: 73/Pailit/2009/PN.Niaga.Jkt.Pst.

4.1. Kasus Posisi

Perkara ini bermula dari permohonan pailit yang diajukan oleh 5 (lima) orang konsumen pemesan apartemen Palazzo Kemayoran pada awal Desember 2009 dengan nomor perkara No.73/Pailit/PN.Niaga.Jkt.Pst. Mereka menggugat PT. Pelita Propertindo Sejahtera karena keterlambatan serah terima apartemen. Kelima pemohon tersebut adalah Chaterin Lawrence, Lim Sioe Gwat, Gunawan Sugih, Raj Kumar dan Renny, masing-masing sebagai termohon I-V.

Dari berkas permohonan terurai, pemesan apartemen mempunyai versi sendiri-sendiri mengenai berapa jumlah pembayaran, jenis apartemen dan waktu penyerahan apartemen. Chaterin Lawrence, pemohon I, memesan Apartemen Palazzo di Tower Catania seharga Rp 572.500.000 pada 5 September 2007. Sesuai perjanjian, PT Pelita Propertindo akan menyelesaikan pembangunan apartemen tersebut paling lama 31 Oktober 2007.

Pemohon II, Lim Sioe Gwat, memesan Apartemen Palazzo Tower Genova lantai 27 seharga Rp 733.200.00 pada 18 Mei 2006. Sesuai perjanjian, PT Pelita Propertindo akan menyelesaikan pembangunan apartemen tersebut paling lama 30 Juni 2007.

Pemohon III, Gunawan Sugih, pemohon IV, Raj Kumar dan pemohon V, Renny sesuai perjanjian akan menerima penyerahan apartemen pada 31 Desember 2006. Gunawan Sugih telah melunasi pembayaran Rp 345.384.000 pada 11 April 2006, Raj Kumar sebesar Rp 547.900.000 dan Renny sejumlah Rp 402.900.000.

Hingga permohonan diajukan PT Pelita Propertindo Sejahtera belum melakukan kontra prestasi atau belum menyerahkan unit apartemen pada pemohon.

Selain pemohon, PT Pelita Propertindo Sejahtera terbukti memiliki 38 kreditor lain sesama pemesan satuan rumah susun apartemen Palazzo. Atas dasar ini, pemohon menganggap langkah mereka mengajukan permohonan pernyataan pailit kepada Pengadilan Niaga atas pengembang PT Pelita Propertindo Sejahtera

telah tepat sebab telah terpenuhi syarat permohonan pailit, yaitu debitor minimal memiliki 2 orang kreditor. Permohonan juga memenuhi dianggap Pasal 2 ayat (1) *beleid* yang sama, yakni terdapat utang yang jatuh tempo dan dapat ditagih. Dengan demikian, syarat pembuktian sederhana sebagaimana ditentukan Pasal 8 ayat (4) UU Kepailitan, oleh pihak pemohon, dianggap telah terpenuhi.

Pemohon dalam permohonannya mendalilkan bahwa para pemohon, selaku pembeli, adalah kreditor dari termohon (debitor) selaku penjual SRS apartemen Palazzo; para pemohon telah membeli secara lunas SRS apartemen palazzo dr termohon; bahwa berdasarkan pasal 5 PPJB dan pasal 2 addendum PPJB termohon harus menyelesaikan pembangunan satuan rumah susun yang dipesan pemohon sesuai tanggal yang telah disepakati, akan tetapi termohon tidak melaksanakan kewajibannya sesuai klausula tersebut; atas cacat prestasinya itu, pemohon telah mengirimkan peringatan dan somasi beberapa kali namun termohon tetap tidak melaksanakan kewajibannya; dengan tidak dipenuhinya kewajiban termohon membangun dan menyerahkan SRS pada saat yg ditentukan, dengan itu termohon telah mempunyai utang kepada pemohon sebagaimana yg dimaksud pasal 1 angka (6) UU 37 2004. Dengan itu termohon mempunyai utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih kepada pemohon; kreditor (para pemohon ditambah 38 pemesan lainnya) berjumlah lebih dari satu, sehingga syarat pailitan pun terpenuhi; terhadap ke-38 kreditot lain itu termohon juga belum menyelesaikan kwajibannya, dgn kata lain termohon tidak membayar satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih.

Termohon dalam eksepsi melalui kuasa hukumnya, berpendapat bahwa permohonan pailit Chaterin Lawrence cs *nebis in idem* dengan alasan perkara ini sudah pernah diajukan ke Pengadilan Niaga Jakarta Pusat dengan register perkara No. 38/Pailit/2008/PN.Niaga.Jkt.Pst., di mana Termohon Pailit dalam perkara tersebut adalah juga Termohon Pailit dalam perkara yang diajukan saat ini. Dan yang menjadi alasan dan dasar permohonan pailit dalam perkara ini juga sama dengan alasan dan dasar permohonan pailit pada perkara tersebut. Selain itu, dengan mendasarkan diri pada putusan MA sebelumnya yang sudah menjadi yurisprudensi tetap, menurut termohon utang itu adalah sesuatu yang berbentuk uang. Kewajiban penyerahan apartemen tidak bisa dikategorikan sebagai utang,

karena kewajiban PT Pelita Propertindo Sejahtera adalah kewajiban menyelesaikan pembangunan apartemen. Dalam perjanjian jual beli sudah diatur soal keterlambatan sehingga tidak bisa secara sederhana itu ditentukan sebagai utang.

Meskipun menolak dalil-dalil yang diutarakan oleh pemohon, Direktur Keuangan PT Pelita Propertindo Sejahtera (PPS), pengembang apartemen Palazzo (termohon), Danny Matindas mengaku bersalah atas keterlambatan penyerahan bangunan, yang menurutnya disebabkan ekspansi bisnis pengembang tersebut.

Putusan akhirnya dijatuhkan pada 26 Januari 2010 oleh majelis hakim yang diketuai Syarifuddin serta beranggotakan Nirwana dan Herdy Agustien. Isi dari putusan tersebut adalah mengabulkan permohonan pemohon untuk seluruhnya. Dengan itu, Majelis Hakim Pengadilan Niaga menyatakan perusahaan pengembang PT Pelita Propertindo Sejahtera pailit. Yang menjadi alasan hakim adalah, karena termohon terbukti mempunyai utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih. Majelis hakim berpendapat utang dapat pula berupa kewajiban yang dicantumkan dalam perjanjian. Faktanya, pemohon pailit terbukti telah melunasi pembayaran unit apartemen sesuai pesanan, di mana jumlahnya mencapai ratusan juta rupiah. Hal itu dibuktikan dari kwitansi pembayaran yang diajukan ke persidangan. Namun, di lain sisi, pihak pengembang tidak melaksanakan kontra prestasinya. Penyerahan satuan rumah susun tak kunjung dilakukan.

Putusan ini dinilai kontroversial, sebab sudah pernah ada permohonan serupa namun ditolak pengadilan, bahkan kasus tersebut sampai pada proses Peninjauan Kembali (PK) di Mahkamah Agung (MA) dengan nomor putusan No.031/PK/PDT.SUS/2009 tertanggal 27 Mei 2009, namun permohonan kandas. MA memutuskan bahwa penyerahan apartemen tidak bisa dikategorikan sebagai utang. Menurut Majelis Hakim Peninjauan Kembali, utang adalah sesuatu yang berbentuk uang.

Atas putusan majelis hakim Pengadilan Niaga No. 73/Pailit/2009/PN.Niaga.Jkt.Pst. tersebut, pada awal Februari 2010, PT Pelita Propertindo Sejahtera mengajukan kasasi melalui Pengadilan Niaga. Pihak Termohon atau pengembang bersikeras bahwa kewajibannya menyerahkan unit SRS tidak dapat diartikan sebagai utang. Utang hanyalah hal yang berbentuk uang

dan lahir dari hubungan hukum utang-piutang semata seperti yang telah diputus oleh Majelis Hakim Peninjauan Kembali sebelumnya.

Namun ternyata pada 15 April 2010, Majelis Hakim Kasasi di Mahkamah Agung memutuskan menguatkan putusan mejelis hakim sebelumnya, yakni putusan majelis hakim Pengadilan Niaga Nomor 73/Pailit/2009/PN.Niaga.Jkt.Pst. Dengan demikian, pernyataan pailit terhadap Pelita Propertindo Sejahtera dikuatkan atau tetap dinyatakan pailit. Atas putusan kasasi ini, PT. Pelita Propertindo Sejahtera tidak melakukan upaya hukum atau dengan kata lain Pelita Propertindo Sejahtera menerima keputusan majelis hakim akan penjatuhan pailit atas dirinya. Hal ini mengakibatkan seluruh harta kekayaan PT. Pelita Propertindo Sejahtera tidak lagi dapat dikelola oleh PT. Pelita Propertindo Sejahtera, melainkan oleh kurator yang ditentukan oleh hakim dalam putusan.

Pihak yang ditunjuk oleh hakim untuk mengurus dan membereskan harta pailit tersebut adalah Bernard Nainggolan, Akhyar Baso Amri dan Anita Khadir. Urusan pengawasan proses pailit, diserahkan pada hakim Yulman. Kurator Bernard Nainggolan menyatakan sejauh ini tagihan yang masuk ke kurator mencapai Rp15 miliar.

4.2. Analisis

Atas kasus posisi di atas, penulis memberikan analisis sebagai berikut:

4.2.1. Analisis terhadap Kepailitan PT. Pelita Propertindo Sejahtera

Hakim menolak eksepsi dari PT Pelita Propertindo. Yang pertama adalah mengenai perkara ini *nebis in idem* atau tidak. Menurut kuasa hukum PT Pelita Propertindo Sejahtera permohonan pailit ini *nebis in idem*, karena perkara ini sudah pernah diajukan ke Pengadilan Niaga Jakarta Pusat dengan register perkara No. 38/Pailit/2008/PN.Niaga.Jkt.Pst., di mana Termohon Pailit dalam perkara tersebut adalah juga Termohon Pailit dalam perkara yang diajukan saat ini, yakni PT. Pelita Propertindo Sejahtera. Dan yang menjadi alasan dan dasar permohonan pailit dalam perkara ini juga sama dengan alasan dan dasar permohonan pailit pada perkara tersebut, yaitu sehubungan dengan jual beli unit satuan rumah susun Apartemen Palazzo, di mana Para Pemohon Pailit adalah selaku pembeli

(pemesan) unit satuan rumah susun Apartemen Palazzo dan Termohon Pailit adalah selaku penjual. Perkara tersebut telah diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Niaga Jakarta Pusat dan juga oleh Mahkamah Agung RI, dan telah memiliki kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*). Pada 2008, Pengadilan Niaga Jakarta Pusat menolak permohonan pailit itu dengan alasan utang belum bisa dibuktikan secara sederhana.

Alasan itu ditampik majelis hakim. Menurut majelis hakim, UU Kepailitan dan PKPU tidak mengenal asas *nebis in idem*. Hal itu dengan tegas diatur dalam Pasal 19 ayat (3) yang menyatakan bahwa:

“Dalam hal putusan pencabutan pernyataan pailit diucapkan diajukan lagi permohonan pernyataan pailit maka debitor atau pemohon membuktikan bahwa ada cukup harta untuk membayar biaya kepailitan.”

Maka telah jelas bahwa perkara kepailitan yang telah diputus dapat diajukan lagi permohonan pernyataan pailit, sehingga demikian apa yang didalilkan termohon dalam eksepsinya tidak beralasan dan oleh karena itu eksepsi tersebut harus ditolak.

Menurut penulis, dalam rezim hukum kepailitan, UU Kepailitan dan PKPU tidak mengenal asas *ne bis in idem*, karena di dalam kepailitan mekanisme yang dipakai adalah permohonan, bukan gugatan. Misalnya terhadap suatu permohonan yang ditolak karena utang debitor yang belum jatuh tempo, bisa diajukan lagi ketika utang itu sudah jatuh tempo. Atau suatu saat pembuktian yang tidak sederhana bisa menjadi sederhana sehingga permohonan bisa dilakukan lagi.

Pertimbangan hakim yang selanjutnya adalah mengenai eksepsi Termohon yang menyatakan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Niaga Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili perkara a quo karena yang menjadi permasalahan dalam sengketa yang diajukan Pemohon Pailit adalah menyangkut sengketa yang berkaitan dengan pelaksanaan PPJB antara pemohon dengan termohon yang apabila dicermati perkara a quo merupakan perkara wanprestasi (ingkar janji) yang merupakan kewenangan Pengadilan Perdata dalam lingkup Peradilan Umum. Hakim mempertimbangkan, karena eksepsi ini telah masuk materi perkara yang harus terlebih dahulu dibuktikan dalam pokok perkara maka eksepsi ini akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara.

Selanjutnya hakim mempertimbangan mengenai apakah permohonan kepailitan telah diajukan oleh yang berhak atau tidak. Hakim mempertimbangkan bahwa permohonan kepailitan yang diajukan oleh Para Pemohon diajukan melalui kuasanya yaitu Soedeson Tandra dan Indra Nurcahya, para advokat dari “Law Office Tandra & Associate”, dengan demikian permohonan Para Pemohon telah memenuhi ketentuan sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 7 UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU yang mengatur Permohonan kepailitan harus diajukan oleh seorang advokat.

Pertimbangan selanjutnya adalah mengenai apakah Para Pemohon berkapasitas sebagai kreditor dan termohon berkapasitas sebagai debitor. Para Pemohon mendalilkan kalau pihaknya adalah kreditor dari termohon, namun pihak Termohon menyangkal dengan dalil bahwa termohon tidak mempunyai hubungan perikatan utang-piutang (kreditor-debitor), yang benar adalah hubungan jual beli satuan rumah susun (apartemen) yang diatur dalam PPJB antara termohon dan para pemohon. Menurut hakim, dengan adanya hubungan hukum antara para pemohon dan termohon yaitu hubungan jual beli satuan rumah susun Apartemen Palazzo, di mana para pemohon sebagai pihak pembeli (pemesan) dan termohon sebagai pihak penjual, maka telah terbukti kalau hubungan antara para pemohon dan termohon adalah hubungan hukum antara pembeli (kreditor) dan penjual (debitor). Sehingga dengan demikian, maka para pemohon adalah sebagai kreditor dan termohon adalah sebagai debitor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) UU Nomor 37 tahun 2004.

Pertimbangan selanjutnya mengenai apakah debitor dapat dinyatakan pailit atas dasar permohonan dari para pemohon atau tidak. Untuk menyatakan debitor pailit harus dipenuhi ketentuan Pasal 2 ayat (1) UU Nomor 37 tahun 2004 yang pada pokoknya menyatakan:

“Debitor yang mempunyai dua atau lebih kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih kreditornya.”

Karena telah terbukti kalau hubungan hukum antara para pemohon dan termohon adalah hubungan jual beli satuan rumah susun Apartemen Palazzo, maka selanjutnya majelis hakim mempertimbangkan terlebih dahulu apakah tidak

diserahkan satu rumah susun Apartemen Palazzo dari PT. Pelita Propertindo Sejahtera sebagai pihak penjual (debitor) kepada para pemohon (kreditor) sebagaimana dalam PPJB adalah merupakan utang.

Menurut hakim, dengan melihat pengertian utang sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1 angka 6 UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), yakni:

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

Maka telah jelas bahwa utang bukan hanya karena adanya hubungan utang-piutang melainkan juga kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang.

Para pemohon terbukti telah membayar lunas unit apartemen dari termohon, kendati pada kenyataannya perusahaan pengembang itu belum memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang disepakati. Dalam perikatan jual beli di mana pihak pembeli (pemesan) berkewajiban untuk membayar sedangkan pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang atau jasa, maka apabila pihak pemesan telah membayar barang atau jasa yang dibeli maka pihak penjual wajib menyerahkan barang atau jasa tersebut, dan apabila barang atau jasa tidak diserahkan oleh penjual maka pihak penjual telah mempunyai utang kepada pihak pembeli (pemesan).

Maka dari fakta tersebut di atas telah terbukti kalau Termohon mempunyai kewajiban yang dapat dinyatakan dalam jumlah uang sebagaimana dalam rumusan Pasal 1 angka 6 UU Nomor 37 tahun 2004, sehingga dengan demikian termohon telah terbukti mempunyai utang kepada para pemohon. Kemudian dari fakta dan bukti akta PPJB dan surat peringatan/somasi dari para pemohon yang membuktikan bahwa sampai dengan waktu yang telah ditentukan (yakni dalam PPJB, ditambah jangka waktu dalam somasi) Termohon belum menyelesaikan kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam PPJB, serta adanya pengakuan Termohon dalam jawabannya mengenai keterlambatan penyerahan unit apartemen, dengan demikian dapat dibuktikan secara sederhana bahwa pihak

kreditor (pemohon) mempunyai piutang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih yang timbul karena perjanjian sebagaimana dalam PPJB antara pemohon dan termohon. Dan karena permohonan kepailitan ini diajukan oleh 5 (lima) pemohon di samping 38 (tiga puluh delapan) kreditor lain, maka telah terbukti kalau Termohon mempunyai 2 (dua) atau lebih kreditor.

Oleh karena Termohon telah terbukti mempunyai dua atau lebih kreditor, dengan utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih, maka syarat untuk dinyatakan pailit sebagai yang ditentukan dalam Pasal 2 ayat (1) UU Nomor 37 tahun 2004 telah terpenuhi dan karena berdasarkan Pasal 8 ayat (4) dinyatakan bahwa:

“Permohonan pernyataan pailit harus dikabulkan apabila terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (1) telah terpenuhi.”

Maka permohonan para pemohon beralasan sehingga harus dikabulkan dan karenanya termohon harus dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya.

Secara garis besar, majelis hakim menggunakan Pasal 2 ayat (1), Pasal 7 ayat (1) dan Pasal 8 ayat (4) UU Nomor 37 tahun 2004 jo. Pasal 1925 KUHPerdara (mengenai pengakuan yang dilakukan di muka hakim sebagai bukti yang sempurna) sebagai dasar hukumnya.

Menurut penulis, pertimbangan hakim secara keseluruhan telah tepat diberikan. Penulis sependapat dengan pendapat hakim yang menganut pengertian utang secara luas. Seperti yang telah penulis paparkan pada bab sebelumnya, utang hendaknya diartikan sebagai berikut:

“Utang seyogianya diberi arti luas; baik dalam arti kewajiban membayar sejumlah uang tertentu yang timbul karena adanya perjanjian utang-piutang (dimana debitor telah menerima sejumlah uang tertentu dari kreditornya), maupun kewajiban pembayaran sejumlah uang tertentu yang timbul dari perjanjian atau kontrak lain yang menyebabkan debitor harus membayar sejumlah uang tertentu. Dengan perkataan lain, yang dimaksud dengan utang bukan hanya kewajiban untuk membayar sejumlah uang tertentu yang disebabkan karena debitor telah menerima sejumlah uang tertentu karena perjanjian kredit, tetapi juga kewajiban membayar debitor yang timbul dari perjanjian-perjanjian lain.”¹⁰⁸

¹⁰⁸ Lontoh, dkk., *Loc.cit.*, hlm. 117.

Utang bukan saja apa yang lahir dari perjanjian utang-piutang, melainkan sama dengan kewajiban, yang lahir karena setiap perikatan yang menurut Pasal 1233 KUHPdata dilahirkan, baik karena perjanjian maupun karena undang-undang. Jadi, utang tidak hanya lahir dari perikatan utang-piutang, tetapi juga dapat lahir dari perikatan-perikatan lainnya.

Mengenai syarat dapat dipailitkan atau tidaknya termohon, penulis memiliki pendapat yang sesuai pula dengan hakim, yakni mengenai kapasitas pemohon sebagai kreditor, jumlah kreditor dari debitor yang telah melebihi 2 kreditor (yakni 5 pemohon ditambah 38 kreditor lainnya), serta adanya utang yang telah jatuh tempo dan telah dapat ditagih. Seluruh syarat kepailitan ini telah dipenuhi oleh termohon, yang mengakibatkan termohon harus dipailitkan.

4.2.2. Analisis terhadap Akibat Hukum Kepailitan bagi Kreditor Pemesan Satuan Rumah Susun

Dalam putusannya, hakim tidak memberikan pertimbangan hukum mengenai konsumen. Hakim tidak memberi kualifikasi mengenai kedudukan kreditor pemohon, apakah pemohon (pemesan SRS) merupakan kreditor preferen atau kreditor konkuren. Hal ini ditentukan kemudian oleh kurator, sebagai pengelola harta pailit.

Dalam wawancara penulis dengan kurator pailit Bernard Nainggolan,¹⁰⁹ narasumber mengatakan bahwa status para pemohon adalah kreditor konkuren (kreditor yang memiliki kedudukan yang sama dengan kreditor lainnya) karena pemohon tidak memegang hak jaminan kebendaan apapun. Selain itu, setiap unit satuan rumah susun yang telah dilunasi pemohon dengan PPJB masuk ke dalam *boedel* pailit, karena, setelah serangkaian proses pencocokan utang dijalankan, kurator tidak menemukan hak jaminan apapun yang membebani di atas unit-unit satuan rumah susun milik pengembang, termasuk Hak Tanggungan. Setiap unit satuan rumah susun, menurut kurator, tercatat bebas dari jaminan.

Kenyataan tersebut jelas mengusik keberlakuan PPJB pemesan. Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang merupakan pengesahan secara notarial atas suatu transaksi, belum menyatakan pengalihan hak kepemilikan secara penuh dari

¹⁰⁹ Wawancara dilakukan pada Senin, 07 Juni 2010 di kantor narasumber, Jalan Kramat Raya Nomor 7-9, Jakarta Pusat, Gedung Sentra Keramat Blok A-14, pada pukul 9:30 WIB

penjual kepada pembeli. Meski pembuatan PPJB adalah sah, penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli belum memindahkan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) dari pengembang kepada konsumen.

Pasal 1459 KUHPerdara mensyaratkan, hak milik atas barang yang dijual baru akan berpindah kepada pembeli setelah penyerahan dilakukan. Dengan kata lain, penyerahan (*levering*) dalam sistem KUHPerdara merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik (*transfer of ownership*). Penyerahan barang tetap (tak bergerak) harus dilakukan dengan perbuatan yang dinamakan “balik nama” (*Overschrijving*) di muka Pegawai Kadaster, yang juga dinamakan Pegawai Balik Nama atau Pegawai Penyimpan Hipotik.

PP No. 10 Tahun 1961 jo. PP No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pelaksanaan dari UUPA, dalam Pasal 19 menentukan jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Maksud peraturan tersebut adalah hak milik atas tanah berpindah pada saat dibuatnya akta di muka pejabat tersebut.

Dengan melihat kasus ini, maka pemesan tidak mempunyai hak milik atas unit SRS yang telah dipesannya, namun di lain sisi ia telah melunasi pembayarannya.

Untuk itu, perlindungan atau jaminan hukum yang dapat diberikan UU Perlindungan Konsumen dan juga KUHPerdara kepada para pemesan SRS dengan transaksi masih dalam tahap PPJB adalah, meskipun dari segi hukum agraria posisi PPJB masih lemah karena tidak layaknya akta jual beli memberikan jaminan beralihnya hak milik, sehingga memberikan fakta bahwa pemesan bukan sebagai pemilik atas unit SRS, PPJB tetap merupakan perikatan atau konsensus di antara para pihak yang membuatnya yang mengikat kedua belah pihak selayaknya undang-undang. Jadi, apabila pada akhirnya terjadi ingkar janji/wanprestasi oleh salah satu pihak, maka pelaksanaannya sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian dapat dipaksakan.

Contohnya pada kasus Apartemen Palazzo ini. Apabila pengembang yang telah berjanji menyerahkan unit satuan rumah susun kepada pemesan ingkar janji, maka pemesan dapat memaksakan pengembang untuk menyerahkan bangunan.

Dengan kata lain PPJB tetap memiliki nilai memaksa, sama dengan perjanjian-perjanjian lainnya. PPJB mungkin tidak memiliki dasar untuk membuktikan bahwa unit SRS yang telah dipesan adalah milik pemesan, namun PPJB dapat memaksakan pengembang untuk memberikan hak milik atas SRS yaitu dengan melakukan penyerahan (atau *levering* seperti yang dimaksud dalam Pasal 1459 KUHperdata), karena hal itu diperjanjikan di dalam PPJB tersebut.

Namun akan menjadi semakin rumit apabila pengembang dinyatakan pailit. Tuntutan pemesan agar bangunannya diserahkan akan menjadi semakin sulit dipenuhi sebab pengembang (debitor) tidak lagi berwenang melaksanakan kewajiban tersebut karena unit satuan rumah susun sudah tidak berada di bawah kewenangan pengurusannya, melainkan di bawah pengurusan kurator. Menurut penulis, di sini, demi menyelesaikan hal tersebut, kurator akan mengumpulkan utang-utang debitor, yang tidak hanya kepada pemohon tetapi juga utang debitor kepada kreditor lainnya. Setelah itu kurator akan mengumpulkan harta yang dimiliki debitor, termasuk unit SRS yang dipesan pemohon. Apabila utang-utang debitor kepada semua kreditor yang diutamakan dapat dibayarkan tanpa perlu menggunakan unit SRS sebagai bagian pembayaran, maka penyerahan SRS kepada pemesan masih mungkin dilaksanakan. Namun apabila untuk membayar utang debitor kepada kreditor yang diutamakan kurator mesti menggunakan unit SRS sebagai pelunasan pembayaran, maka penyerahan SRS kepada pemesan menjadi tidak mungkin dilaksanakan. Pemesan kemungkinan besar hanya akan menerima pelunasan piutangnya secara tunai, tidak lagi dengan penyerahan bangunan.

Keberadaan PPJB pemesan memang masih sangat lemah. Tetap dilaksanakan atau tidaknya pembangunan SRS tergantung pada besarnya harta pailit, kinerja pengelolaan harta pailit yang ada di tangan kurator dan banyak faktor lainnya. Pembangunan dapat saja dilanjutkan apabila harta pailit dapat melunasi piutang kreditor yang diutamakan-nya, sehingga masih ada dana untuk kembali melanjutkan pembangunan SRS. Namun akan menjadi lain ceritanya apabila harta pailit dinyatakan tidak mencukupi oleh kurator. Apabila demikian, para pemohon akan menerima pembayaran secara proporsional berdasarkan besarnya piutang masing-masing setelah harta dikurangi hak kreditor preferen dan

kreditor dengan hak istimewa. Dengan kata lain, pemesan akan menerima pelunasan utang secara tunai, tidak dengan penyerahan SRS. Dengan demikian, pemesan akan menerima pelunasan secara *pari passo prorata parte* seperti yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 1132 KUHPerdara, yaitu:

“Harta kekayaan debitor menjadi agunan bersama bagi seluruh kreditor; hasil penjualan harta kekayaan dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut perbandingan besar kecilnya tagihan masing-masing kreditor kecuali apabila di antara kreditor tersebut terdapat alasan yang sah untuk didahulukan dari kreditor lainnya.”¹¹⁰

Dalam wawancara penulis dengan kuasa hukum pemohon, Indra Nurcahya,¹¹¹ sebagai jalan akhir mendapatkan pelunasan piutangnya, sebagian besar pemesan menuntut uangnya cukup dikembalikan saja, namun sebagian lagi tetap menuntut pembangunan dan penyerahan satuan rumah susun.

Dengan dikeluarkannya putusan ini, pemesanan konsumen atas SRS menjadi sulit untuk terpenuhi sebagaimana yang disepakati dalam PPJB, sebab seluruh unit SRS besar akan dimasukkan ke dalam harta pailit, dikumpulkan dan diakumulasi untuk kemudian digunakan untuk melunasi utang-utang debitor kepada seluruh kreditornya. Seperti yang telah penulis uraikan, pelunasan piutang pemohon harus menunggu penghitungan kurator atas atas harta, atas utang dan atas pelunasan terhadap kreditor yang diutamakan.

¹¹⁰ R. Subekti, Tjitrosudibjo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, (Burgerkijk Wetboek) diterjemahkan oleh R. Subekti, Cet. Ke-8*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1984), Pasal 1132.

¹¹¹ Wawancara dilakukan di kantor narasumber di The Belezza Permata Hijau, GP Office Tower, lantai 17, Jalan Arteri Permata Hijau Jakarta Selatan, pada 18 Juni 2010, pukul 11.00 WIB.

BAB 5

PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan dapat disimpulkan:

1. Unit satuan rumah susun yang telah dilunasi pemesan dalam Perjajian Pengikatan Jual Beli masuk ke dalam *boedel* pailit. Hal tersebut disebabkan tidak ada hak jaminan apapun yang membebani di atasnya, termasuk hak tanggungan.
2. Dengan masuknya unit satuan rumah susun ke dalam *boedel* pailit, seluruh unit SRS besar akan dimasukkan ke dalam dikumpulkan dan diakumulasi untuk kemudian digunakan untuk melunasi utang-utang debitor kepada seluruh kreditor. Hal ini mengakibatkan status pemesanan pemesan menjadi tidak jelas nasibnya, karena pemesanan yang mengikat penjual dan pemesan tersebut baru didasari dengan perjanjian yang lemah kekuatan pembuktiannya yakni PPJB. Karena tranksasinya masih dalam PPJB, pemesan dikategorikan sebagai kreditor konkuren atau kreditor yang disamakan dengan kreditor tidak diutamakan lainnya. Bentuk pelunasan piutang pemesan (pemohon) dapat saja berupa penyerahan bangunan SRS, dan dapat pula sebagai pembayaran tunai. Hal itu tergantung pada besarnya harta pailit. Apabila mencukupi penyerahan bangunan masih dapat dilaksanakan, namun apabila tidak pelunasan piutang hanyalah berupa pengembalian dana yang telah diangsurkan oleh pemesan. Besar pengembalian itu pun bisa secara penuh (sebesar dana yang telah diangsur) lagi-lagi apabila harta pailit mencukupi, dan bisa pula secara berimbang dengan besar piutang masing-masing bersama kreditor lainnya, apabila harta pailit tidak mencukupi.

5.2. Saran

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan, terdapat beberapa saran yang dapat penulis sampaikan, yaitu:

1. Pemailitan pengembang demi memperoleh pelunasan utang ternyata tidak selamanya menjadi jalan yang efektif, karena tidak menjamin dilaksanakannya kewajiban termohon seperti dalam perjanjian atau menjamin kembalinya piutang 100%. Untuk itu, hendaknya setiap pihak dapat memikirkan lebih matang jika ingin menempuh jalur pengadilan niaga dibanding jalur pengadilan perdata biasa jika ingin piutangnya kembali.
2. Ketika penulis mewawancarai kuasa hukum pemohon, Indra Nurcahya, narasumber mengatakan bahwa alasan pemohon memilih jalur niaga, bukannya jalur perdata, adalah demi segeranya dikembalikan dana yang telah dikeluarkan oleh pihaknya. Pemohon merasa sudah lelah dan jenuh mengurus kasus tersebut sejak tahun 2006 dan tak kunjung selesai. Pemohon tidak memilih jalur perdata biasa sebab akan memakan waktu yang jauh lebih lama, bahkan bertahun-tahun. Pemohon menyadari konsekuensi dimasukkannya permohonan pernyataan pailit yakni di pengadilan niaga, yaitu kemungkinan besar piutangnya akan dibayarkan secara tidak penuh. Dengan melihat pada kenyataan tersebut, penulis pun menyayangkan sistem peradilan perdata Indonesia yang ternyata belum menjadi solusi yang baik bagi masyarakat untuk memperoleh hak keperdataannya. Untuk itu, penulis menyarankan agar pengadilan perdata lebih dapat mempersingkat jangka waktu pemberian putusan agar tidak terlalu lama. Hal ini di sisi lain pula diharapkan dapat berakibat pada tidak-asal-memailtkannya masyarakat, jika merasa geram dengan perusahaan debitornya. Suatu perusahaan hendaknya sebesar-besarnya diupayakan untuk tetap berjalan dan melangsungkan kegiatan usahanya, karena tidak dapat dipungkiri entitas masyarakat ini mempunyai peran penting pada kondisi perekonomian bangsa.
3. Bagi para pihak khususnya calon pembeli satuan rumah susun maupun jenis bangunan lainnya, harus mencermati isi dari PPJB sebelum memutuskan membeli dan membubuhkan tanda tangan pada PPJB yang diberikan pihak perusahaan pengembang, karena klausul dalam PPJB biasanya menempatkan pihak pembeli pada posisi yang lemah. Di dalam

PPJB harus tercantum klausul yang menyatakan “Dengan pelunasan, otomatis konsumen menjadi pemilik, meski rumah atau apartemen belum selesai dibangun”. Bila tidak ada, konsumen harus ‘menekan’ manajemen pengembang agar memasukan klausula itu. Selain itu, PPJB juga harus menegaskan jika sudah lunas, maka bangunan itu harus bebas dari sengketa maupun kepailitan. Tidak boleh dimasukan lagi dalam *boedel* pailit. Dengan adanya pasal-pasal tersebut maka pembelian pembeli satuan rumah susun akan aman serta lebih terjamin pelaksanaannya, meskipun masih dalam tahap pengikatan jual beli.

4. Hendaknya dilakukan perbaikan atas Undang-Undang Kepailitan Indonesia yang menurut penulis belum memuat asas-asas dan ketentuan-ketentuan yang dapat diterima secara global (*globally accepted principles*) seperti yang telah penulis paparkan di Bab 3 Bagian 3.1 Asas-asas Hukum Kepailitan. Khususnya asas Tidak Dipailitkannya Perusahaan yang Masih Solven (mampu bayar). Hendaknya undang-undang kepailitan lebih bertugas kepada “menyelamatkan” debitor daripada “mematiperdatakan/memailitkan” debitor.
5. Bagi pihak pembuat peraturan perundang-undangan, karena dalam pengurusan dan pembagian harta pailit masih ditemui permasalahan pengaturan, maka peraturan pelaksanaan dari undang-undang kepailitan harus segera dibuat khususnya yang mengatur pengurusan harta.
6. Jumlah komisi kurator yang tidak seragam masih sering dipertanyakan kreditor, oleh karena itu sebaiknya dalam mengerjakan tugasnya kurator juga memberikan laporan kepada kreditor sehingga para kreditor dapat membandingkan tugas kurator dengan biaya yang akan dikeluarkan untuk membayarnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Andasasmita, Komar, *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*, Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, 1990.
- Fuady, Munir, *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktek*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996.
- Halim, Ridwan, S.H., Dipl.Th., *Pengertian Dasar Hukum Kondominium berdasarkan Konsepsi Hak Milik Bersama dalam Sendi-Sendi Hukum Hak Milik, Kondominium, Rumah Susun dan Sari-Sari Hukum Benda (Bagian Hukum Perdata)*, Jakarta: Puncak karma, 1995.
- Harsono, Boedi, *Undang-Undang Pokok Agraria: Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Jambatan, 1973.
- Harahap, M. Yahya, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986.
- Hasbullah, Frieda Husni, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak yang Memberi Jaminan Jilid II*, Jakarta: Ind Hill-Co, 2005.
- Hartono, Siti Soemaryati, *Pengantar Hukum Kepailitan dan Penundaan Pembayaran*, Yogyakarta: Liberty, 1981
- Hasan, Djuhaedah, *Perjanjian Jaminan dalam Perjanjian Kredit dalam Hukum Jaminan Indonesia oleh Project Elips*, Jakarta: Elips, 1990.
- Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary, 6th Edition*, St. Paul minn, USA: West Publishing & Co, 1990.
- Himpunan Putusan-Putusan Pengadilan Niaga dalam Perkara Kepailitan, Jilid I*, Jakarta: Tatanusa, 1999.
- Hoff, Jerry, *Indonesia Bankruptcy Law*, Jakarta: Tatanusa, 1999.
- Hutagalung, Arie S., *Condominium dan Permasalahannya*, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, 2007.

- _____, *Penyediaan Tanah untuk Pembangunan Wilayah DKI Jakarta dalam Serba Aneka Masalah Tanah dalam Kegiatan Ekonomi*, edisi ke-1. Depok: Badan Penerbit FHUI, 1999.
- Jimly Assidiqie, *Agenda Pembangunan Hukum Nasional di Abad Globalisasi, Cet I*, Jakarta: Balai Pustaka, 1998.
- Lontoh, Rudy A., Denny Kailimang dan Benny Ponto, *Penyelesaian Utang-Utang Melalui Pailit atau Penundaan Pembayaran Utang-Piutang melalui Pailit dan Penundaan Pembayaran Utang*, Bandung: Alumni, 2001.
- Mamudji, Sri, *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Nusantara, Abdul Hakim Garuda & Benny K. Harman, *Analisa Kritis Putusan-Putusan Peradilan Niaga*, Jakarta: Cinles, 2000.
- Satrio, J., *Hukum Jaminan, hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Cet. I*, Bandung: PT. Citra Aditya Baklti, 1997.
- _____, *Hukum Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang, Bagian Pertama*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993).
- Situmorang, Victor M.. dan Hendri Soekarso, *Pengantar Hukum Kepailitan di Indonesia*, Jakarta: Rineka Cipta, 1994.
- Sjahdeini, Sutan Remy, *Hukum Kepailitan: Memahami Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan, Cet III-Edisi Baru*, Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 2009.
- _____, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjhun, *Hipotik dalam Sistem Condominium dan Hipotik atas Apartemen di Atas Tanah Milik Bersama dalam Himpunan Karya tentang Hukum Jaminan, edisi ke-1*, Yogyakarta: Liberty, 1983.

Subekti, R., *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995.

Widjaja, Gunawan, *Seri Hukum Bisnis: Memahami Prinsip Keterbukaan dalam Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006.

Yani, Ahmad & Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis Kepailitan, Cet. 2*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2000.

Makalah

“Investasi dan Pembangunan Kondominium di Indonesia” yang dipresentasikan dalam Seminar perkembangan Terakhir Strata Titles dan Implikasi pada Pengelolaan Kondominium pada tanggal 1-2 Desember 1993 di Le Meredian Hotel, Jakarta.

Hutagalung, Arie S. “Membangun Condominium, Masalah-Masalah Yuridis Praktis dalam Penjualan, Pemilikan, Pembebanan serta Pengelolaannya”, pada seminar “Perkembangan Terakhir Strata Titles dan Implikasi pada Pengelolaan Kondominium” pada tanggal 1-2 Desember 1993 di Le Meredian Hotel, Jakarta : 1993.

Tumbuan, Fred. B. G., “The Relevance of Civil Code Concepts for Bankruptcy Law,” Makalah Konverensi 150 Tahun KUH Perdata Indonesia, Hukum Perdata sebagai Dasar Hukum Kepailitan Modern, Kerjasama BPHN dan Universitas Leiden, Jakarta: 1999.

Mulyadi, Kartini, “Pendidikan Lanjutan Ilmu Hukum Bidang Kurator dan pengurus berdasarkan Undang-Undang Kepailitan yang Diselenggarakan oleh Lembaga Pendidikan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia bekerja sama dengan Asosiasi Kurator dan Pengurus Indonesia, 12 April 2000.

Jurnal

Sugarda, Paripurna P., “Defenisi Utang menurut Rancangan Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang” (2002), *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 17, Januari, 2002.

“Pembaharuan Pasal-Pasal Usang Kepailitan.” (1998) *Jurnal Hukum Bisnis* Vol. 4, 1998.

“Pembaharuan Pasal-Pasal Usang Kepailitan.” *Jurnal Hukum Bisnis* Vol. 4, 1998, pp. 62.

Skripsi

Rachuela, “Perjanjian pengikatan Jual Beli antara PT. “XYZ” dengan Konsumen dalam Kaitannya dengan Perlindungan terhadap Pembeli”, Tesis Program Magister kenotariatan FHUI. Depok: 2007.

Internet

http://www.setneg.go.id/index.php?option=com_content&task=view&id=3937&Itemid=286. diakses pada Senin, 29 Maret 2010.

Perundang-undangan

Indonesia, *Undang-Undang tentang Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dan Kepailitan* UU No. 37 Tahun 2004, LN. No. 131 Tahun 2004, TLN. No. 4443.

Indonesia, *Undang-Undang tentang Rumah Susun*, UU No. 16 Tahun 1985, LN. No. 75 Tahun 1985, TLN. No. 3318.

Indonesia, *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan (UUHT)*, UU No. 4 Tahun 1996, LN. No. 42 Tahun 1996 TLN. No. 3632

Indonesia, *Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen*, UU No. 8 Tahun 1999, LN No. 42 Tahun 1999, TLN. 3821,

Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Rumah Susun*, PP No. 4 Tahun 1988, LN. No. 34 Tahun 1989; TLN. NO. 3397.

Indonesia, *Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman tentang Kebijakan dan Strategi Pembangunan Rumah Susun*, Kepmenpera Nomor 10/KPTS/M/1999.

Indonesia, *Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun*, Kepmenpera Nomor: 11/KPTS/1994.

R. Subekti, Tjitrosudibjo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, (Burgerkijk Wetboek) diterjemahkan oleh R. Subekti, Cet. Ke-8*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1984).

Faillissementsverordenings S.1905-217 (Fv).

Faillissementsverordenings S.1906-348 (Fv).