



DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp>.
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Perlindungan Hukum terhadap Kreditor Sehubungan dengan Obyek Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan yang Menjadi Harta Pailit Developer

Andini Camelia¹, Richard C. Adam²

¹ Universitas Tarumanagara, DKI Jakarta, Indonesia, andini.205210208@stu.untar.ac.id.

² Universitas Tarumanagara, DKI Jakarta, Indonesia, richardmakumba@yahoo.com.

Corresponding Author: andini.205210208@stu.untar.ac.id¹

Abstract: In the event of developer bankruptcy, there are many parties who are harmed. This is especially true for buyers who have not yet received a certificate of ownership. If the developer pledges the buyer's housing land to obtain additional funds for its construction. Then the legal problems become complex, the bank as a creditor holding a mortgage on land bound in a credit agreement also tries to defend its rights. The case occurred to PT Graha Cipta Suksestama and PT Niman Internusa in Supreme Court Decision Number 395K/Pdt.Sus-Bankruptcy/2024. The author uses normative juridical research methods with literature study literature and legislative approaches. The results showed that the legal status of the object of the land and building sale and purchase agreement was erased and the buyer volunteered as a concurrent creditor. Supreme Court Decision Number 395K/Pdt.Sus-Bankruptcy/2024 does not reflect legal certainty. If the buyer bases his lawsuit on SEMA No. 4 of 2016, in the event that the developer is bankrupt, he must refer to the KPKPU Law which has special regulations.

Keyword: *Legal Protection, Creditor, Sale and Purchase Agreement, Bankruptcy*

Abstrak: Dalam hal developer pailit, terdapat banyak pihak yang dirugikan. Terlebih lagi terhadap pembeli yang belum mendapatkan sertipikat kepemilikan. Apabila developer menjaminkan tanah perumahan pembeli untuk mendapatkan tambahan dana dalam pembangunannya. Maka permasalahan hukum nya menjadi kompleks, bank sebagai kreditor pemegang hak tanggungan atas tanah yang terikat dalam perjanjian kredit juga berusaha untuk mempertahankan haknya. Kasus tersebut terjadi kepada PT. Graha Cipta Suksestama dan PT. Niman Internusa dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 395K/Pdt.Sus-Pailit/2024. Penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan literatur studi kepustakaan dan pendekatan peraturan perundang-undangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa status hukum objek perjanjian jual beli tanah dan bangunan menjadi hapus dan pembeli mengajukan diri sebagai kreditor konkuren. Putusan Mahkamah Agung Nomor 395K/Pdt.Sus-Pailit/2024 belum mencerminkan adanya kepastian hukum. Jika pembeli mendasari gugatannya dengan SEMA No. 4 Tahun 2016, dalam hal developer pailit maka harus mengacu pada UU KPKPU yang peraturannya khusus.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Kreditor, Perjanjian Jual Beli, Kepailitan

PENDAHULUAN

Sebagai negara dengan tingkat pertumbuhan penduduk tertinggi ke-4 di dunia, Indonesia harus menyediakan berbagai kebutuhan pokok warganya, salah satunya rumah. Rumah merupakan kebutuhan utama manusia selain sandang dan pangan, karena rumah merupakan standar yang harus dipenuhi agar manusia dapat memperoleh kehidupan yang layak dan juga sebagai sarana untuk membangun rumah tangga. Dengan meningkatnya jumlah pertumbuhan penduduk, memberikan pengaruh yang sangat besar akan kebutuhan rumah. Keadaan tersebut dimanfaatkan oleh pebisnis untuk membuka peluang bisnis demi memperoleh keuntungan. Perusahaan berbadan hukum yang menyediakan berbagai jenis hunian disebut juga sebagai perusahaan pengembang properti (*property developer*).

Transaksi jual beli properti dapat dibayarkan secara tunai maupun bertahap yang kesepakatannya dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB merupakan perjanjian yang dibuat antara calon penjual dan calon pembeli sebelum dilakukannya transaksi jual beli dikarenakan ada syarat-syarat yang harus dipenuhi dahulu agar dapat dilaksanakan jual beli, contohnya seperti sertipikat yang belum dipecah, pembayaran belum lunas, dll (Subekti, 2005).

Dalam rangka mendanai proyek pembangunan properti, biasanya pengembang mencari sumber pendanaan tambahan lain dengan mengajukan perjanjian kredit kepada pihak bank. Perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam-meminjam antara kreditor (pemberi pinjaman) dan debitor (peminjam). Debitor memiliki kewajiban untuk membayar utangnya sesuai dengan jatuh tempo yang telah disepakati ditambah dengan bunga. Salah satu persyaratan perjanjian kredit yaitu dengan menyerahkan jaminan oleh debitor kepada kreditor untuk menjamin terlaksananya pelunasan utang. Bentuk jaminan kredit bisa berupa jaminan perorangan atau jaminan kebendaan. Namun umumnya, jaminan kebendaan berupa hak tanggungan atas tanah sering digunakan karena tanah memiliki nilai jual yang tinggi dan terus meningkat.

Proses pembangunan properti dilaksanakan oleh developer dengan baik dan lancar. Namun, tidak bisa dipungkiri bahwa perusahaan kadang-kadang menghadapi berbagai permasalahan dalam menjalankan bisnisnya. Salah satunya yaitu ketika perusahaan menghadapi penurunan omset atau penurunan volume penjualan, kondisi keuangan yang terus menerus menurun berdampak pada kemampuan perusahaan untuk melunasi utangnya kepada para kreditor. Jika keuangan perusahaan yang terus merugi tidak ditangani dengan baik, maka perusahaan akan beresiko mengalami masalah yang lebih serius yaitu bangkrut sampai pailit.

Pailit yaitu suatu kondisi dimana debitor tidak mampu lagi untuk membayar atau melunasi utang-utangnya yang telah jatuh tempo kepada para kreditornya (Shubhan, 2008). Namun, dalam praktiknya, biasa ditemui permohonan pailit yang diajukan terhadap debitor, karena debitor tidak mau melunasi pembayaran utangnya yang sudah lewat waktu. Berbeda dengan pailit, kepailitan merupakan proses penyelesaian sengketa bisnis melalui pengadilan niaga. Kepailitan memiliki payung hukum yang diatur dalam Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU KPKPU). Menurut Pasal 1 angka (1) UU KPKPU: “kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan debitor pailit yang pengurusan dan pembersesannya dilakukan oleh kurator di bawah pengawasan hakim pengawas.”

Dalam hal developer diputuskan pailit oleh pengadilan, terdapat banyak pihak yang terkena dampaknya. Terlebih lagi terhadap para pembeli yang sedang terlibat dalam proses transaksi jual beli properti, baik yang telah membayar sebagian ataupun telah membayar seluruh pembayaran namun belum mendapatkan sertipikat kepemilikan. Di sisi lain, bank sebagai kreditor pemegang hak tanggungan atas tanah yang terikat dalam perjanjian kredit juga berusaha untuk mempertahankan haknya untuk mendapatkan pelunasan utang sesuai dengan pembiayaan yang diberikan.

Hal tersebut terjadi kepada PT. Graha Cipta Suksestama dan PT. Niman Internusa, developer yang bersama-sama membangun proyek perumahan “Lavanya Hills Residence (LHR)”. Kasus tersebut berawal dari developer yang dinyatakan pailit oleh Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat pada 10 Mei 2022. Karena dinyatakan pailit, kurator memasukkan semua harta milik debitor pailit ke dalam daftar boedel pailit untuk dilakukan eksekusi. Setelah daftar harta pailit ditetapkan, kurator menyatakan keseluruhan tanah perumahan LHR masuk ke dalam daftar harta pailit. Karena keseluruhan tanah perumahan LHR tersebut telah dibebankan hak tanggungan oleh developer kepada BRI Agro yang juga telah mengajukan tagihan sebagai kreditor separatis. Padahal diketahui, terhadap tanah perumahan LHR tersebut di atasnya berdiri bangunan yang selanjutnya disebut unit perumahan dan telah ditempati oleh para pembeli serta diikat dengan Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan dengan developer. Pembeli telah melunasi seluruh pembayaran sejak rentang tahun 2014 sampai dengan tahun 2020. Pembeli juga telah membayar uang deposit sebesar 5% dari harga pembelian unit perumahan LHR yang ditujukan untuk membiayai surat-surat yang diperlukan untuk mengurus Akta Jual Beli (AJB)

Oleh karena itu, para pembeli mengajukan gugatan kepada kurator untuk mengeluarkan unit perumahan LHR dari daftar harta pailit debitor. Karena sampai gugatan diajukan debitor pailit tidak melaksanakan proses Akta Jual Beli (AJB). Dalam hal ini, para pembeli sebagai penggugat mendasari gugatannya dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 (SEMA 4/2016) yang menyatakan: “Peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan iktikad baik.” Penggugat berjumlah 10 orang yaitu Sinta Dewi Sulistyawati CS dengan perkara nomor 28/Pdt.Sus-GLL.2022/PN.Niaga.Jkt.Pst.

Dalam eksepsinya, kurator berpendapat bahwa penggugat tidak mengajukan tagihan sebagai kreditor dan objek gugatan penggugat berupa “Unit Perumahan LHR” tidak masuk kedalam daftar harta pailit, melainkan yang ada hanyalah keseluruhan tanah perumahan LHR. Hal ini dikarenakan debitor pailit belum melakukan pemecahan sertifikat atas tanah.

Hakim pada Pengadilan Niaga Jakarta Pusat menolak gugatan penggugat. Karena ditolak, penggugat mengajukan upaya hukum lain yaitu kasasi yang didaftarkan dengan nomor register perkara 395K/Pdt.Sus-Pailit.2024. Hakim pada Mahkamah Agung mengabulkan permohonan kasasi penggugat dengan pertimbangan bahwa pembeli merupakan pembeli yang beriktikad baik oleh karena itu harus dilindungi, serta belum dilaksanakannya proses AJB adalah kesalahan pengembang. Mahkamah Agung memutuskan untuk mengeluarkan unit perumahan milik penggugat dari daftar harta pailit dan melanjutkan proses AJB.

Penyelesaian kasus tersebut jika didasarkan dengan menggunakan UU KPKPU, maka apabila pengembang diputuskan pailit oleh pengadilan niaga maka pembeli harus mengajukan tagihan kepada kurator dan kedudukannya diposisikan sebagai kreditor konkuren. Namun dalam hal ini kreditor konkuren urutan pelunasannya ditempatkan sebagai urutan terakhir setelah pelunasan utang dibayarkan kepada kreditor preferen dan kreditor separatis.

Berdasarkan latar belakang diatas, oleh karenanya penulis tertarik untuk meneliti mengenai “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Sehubungan Dengan Objek Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan Yang Menjadi Harta Pailit Developer”. Penulis memfokuskan pembahasan penelitian ini dengan 2 rumusan masalah, yaitu:

- A. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditor sehubungan dengan objek perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang menjadi harta pailit developer berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang?

- B. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditor sehubungan dengan objek perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang menjadi harta pailit developer dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 395K/Pdt.Sus-Pailit/2024?

METODE

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yang menganalisis peraturan perundang-undangan tertulis atau norma yang hidup di masyarakat (Armia, 2022). Penelitian yuridis normatif berfokus pada studi kepustakaan yang menganalisis peraturan perundang-undangan, buku-buku, atau dokumen relevan lainnya (Marzuki, 2019). Penelitian ini bersifat preskriptif yang bertujuan untuk memberikan pendapat hukum atas hasil penelitian untuk menjawab permasalahan hukum yang sedang diteliti (Nugroho et al., 2020).

Data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu bersumber dari bahan hukum sekunder, terdiri dari bahan hukum primer (peraturan), bahan hukum sekunder (buku, jurnal, artikel), dan bahan hukum tersier (kamus). Penelitian ini menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan, yang menitikberatkan pada analisis terhadap semua peraturan perundang-undangan sehingga penulis mampu memahami kandungan filosofis peraturan tersebut dan mampu menyimpulkan ada tidaknya benturan filosofis antar peraturan dengan permasalahan yang terjadi. Penelitian ini juga menggunakan pendekatan kasus (*case approach*), yaitu menganalisis kasus dalam putusan pengadilan yang telah *inkracht*.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Sehubungan Dengan Obyek Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan yang Menjadi Harta Pailit Developer Berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Sebelum dianalisis lebih lanjut mengenai bentuk perlindungan hukum yang tepat, perlu diketahui lebih dulu tentang status objek tanah yang dimasukkan ke dalam daftar boedel pailit debitur yang dalam kasus ini yaitu developer. Dalam proses transaksi jual beli properti, pembeli memiliki hubungan hukum dengan developer berdasarkan PPJB. Menurut Pasal 1 Angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (PP 12/2021), “Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.” Berdasarkan penjelasan tersebut, PPJB berarti dokumen kesepakatan awal antara developer dan pembeli dalam jual beli properti yang dibuat dihadapan notaris sebelum pembangunan atau dalam proses pembangunan.

PPJB bersifat sementara untuk mengikat developer dan calon pembeli guna memenuhi syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan yang harus dilakukan terlebih dahulu sebelum peralihan hak kepemilikan, misalnya pembayaran lunas dari pembeli, penyerahan barang dari penjual, ataupun sertifikat pemecahan tanah yang masih dalam proses, dll. PPJB mencakup hak dan kewajiban yang melekat pada developer dan pembeli sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati, yakni penjual berhak untuk mendapatkan pembayaran penuh dan menagih atas keterlambatan pembayaran serta berkewajiban untuk menyerahkan barang, sedangkan pembeli berhak menerima barang dan menuntut ganti rugi jika barang tidak sesuai serta berkewajiban untuk membayar harga barang (Mondoringin, 2023). Sifat mengikat ini berlaku apabila PPJB dibuat sesuai dengan syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP). Dalam membuat perjanjian, baik itu perjanjian kredit maupun PPJB harus tunduk pada ketentuan dalam KUHP.

Secara yuridis, PPJB yang dibuat antara pembeli dan developer berlaku sebagai undang-undang bagi developer dan pembeli sebagaimana asas *pacta sunt servanda* yang termuat dalam Pasal 1338 KUHP. Dimana apabila hak dan kewajiban tidak dipenuhi maka akan terdapat sanksi, yaitu bisa berupa pemenuhan prestasi ataupun gugatan. Dalam praktiknya, dikenal 2 jenis PPJB, yaitu:

1. PPJB belum lunas

PPJB belum lunas berisi kesepakatan awal antara pembeli dan penjual yang setidaknya terdapat besaran DP, jumlah pembayaran, cara atau termin pembayaran, tanggal pelunasan, dll.

2. PPJB lunas

PPJB lunas dibuat ketika seluruh harga pembayaran telah dibayar secara lunas oleh pembeli kepada developer, tetapi belum bisa dilakukan AJB disebabkan faktor-faktor, misalnya: pajak yang belum dibayarkan, setipikat pemecahan tanah masih dalam proses, dll.

Lebih lanjut dalam Pasal 1 Angka 10 PP 12/2021, sistem PPJB merupakan kesepakatan dalam kegiatan pemasaran sebelum dilakukannya penandatanganan AJB. AJB adalah akta otentik yang dibuat oleh PPAT. Oleh karena AJB merupakan akta otentik, artinya AJB memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dan dianggap sah secara hukum. AJB sebagai bukti hukum yang sah memiliki kewenangan untuk mengalihkan hak atas tanah yang terjadi akibat transaksi jual beli (Silviana et al., 2020). Dapat diambil kesimpulan, bahwa PPJB belum beralih hak sedangkan untuk peralihan hak harus dibuatkan AJB terlebih dahulu.

Selanjutnya terhadap ketentuan hak atas tanah, maka harus merujuk pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA menegaskan, “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.”

Peraturan Pemerintah yang mengatur mengenai pendaftaran tanah tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (PP 18/2021). Pasal 37 PP 24/1997 mengamanatkan, “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hal lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.” Berdasarkan Pasal 19 (1) UUPA *Jo* Pasal 37 PP 24/1997, dalam hal terdapat peristiwa hukum seperti salah satunya jual beli maka harus segera dilakukan pendaftaran tanah dengan akta yang dibuat oleh PPAT agar terjadi peralihan hak atas tanah untuk menjamin kepastian hukum.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 38 PP 18/2021, “hak guna bangunan di atas tanah hak milik terjadi melalui pemberian hak oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh PPAT.” Makna yang terkandung dalam pasal tersebut yaitu pemegang hak milik harus memiliki akta yang dibuat oleh PPAT untuk memastikan keabsahan dan kepastian hukum dalam pemberian hak guna bangunan tersebut. PPJB dianggap sah dan mengikat jika PPJB tersebut telah dibuat dalam bentuk AJB, yang apabila tidak dilakukan maka tidak pernah terjadi peralihan hak atas tanah (Adichandra & Setianingrum, 2022). AJB yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (Saraswati, 2019). Pembelian rumah melalui PPJB hanya dianggap sebagai perjanjian obligatoir yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Namun, meskipun pembayaran telah lunas, belum terjadi peralihan hak secara hukum (Rosario et al., 2021).

Berdasarkan penjelasan, dapat disimpulkan, bahwa meskipun pembeli telah membayar lunas harga pembayaran dan telah menguasai serta menempati, jika hanya terikat dalam PPJB

yang belum mendapatkan sertifikat hak milik, maka dikatakan transaksi jual beli tersebut belum sempurna karena kepemilikan tanah dan bangunan masih atas nama pengembang. Proses pembuatan AJB didepan PPAT harus melalui beberapa tahapan sebelum dilaksanakannya penandatanganan AJB, yakni: pembayaran pajak oleh penjual maupun pembeli, validasi pajak, pengecekan sertipikat, penandatanganan AJB, dan proses balik nama di Kantor Pertanahan setempat.

Apabila PPJB dikaitkan dengan putusan pailit developer sebagai debitor pailit oleh Pengadilan Niaga, maka berdasarkan Pasal 36 (1) UU KPKPU *Jo* Pasal 37 (1) UU KPKPU, “Dalam hal pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan, terdapat perjanjian timbal balik yang belum atau baru sebagian dipenuhi, pihak yang mengadakan perjanjian dengan Debitor dapat meminta kepada Kurator untuk memberikan kepastian tentang kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut dalam jangka waktu yang disepakati oleh Kurator dan pihak tersebut. Apabila dalam perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 telah diperjanjikan penyerahan benda dagangan yang biasa diperdagangkan dengan suatu jangka waktu dan pihak yang harus menyerahkan benda tersebut sebelum penyerahan dilaksanakan dinyatakan pailit maka perjanjian menjadi hapus dengan diucapkannya putusan pernyataan pailit, dan dalam hal pihak”

Penjelasan diatas, menjelaskan kedudukan pembeli sebagai kreditor konkuren. PPJB diklasifikasikan sebagai perjanjian timbal balik, yaitu perjanjian yang mengharuskan kedua belah pihak untuk melakukan sesuatu terhadap satu sama lain (Prasetyo & Djuwityastuti, 2019). Dalam hal akan dilakukan peralihan hak kepemilikan, namun developer terlebih dahulu dinyatakan pailit maka PPJB menjadi hapus. Oleh karena pembeli diposisikan sebagai kreditor konkuren maka objek PPJB berupa tanah dan bangunan akan dimasukkan ke dalam daftar harta pailit. Akibat hukum dimasukkannya objek PPJB ke dalam daftar boedel pailit maka objek akan dieksekusi oleh kurator.

Sebagaimana Pasal 16 ayat (1) UU KPKPU, “kurator berwenang melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan atas harta pailit sejak tanggal putusan pailit diucapkan meskipun terhadap putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali.” Selain berwenang melakukan eksekusi terhadap harta pailit, kurator juga berwenang menyelesaikan hubungan hukum antara debitor pailit dengan para kreditor yang diawasi oleh hakim pengawas. Hak dan kewajiban debitor pailit secara hukum otomatis beralih kepada kurator pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan. Pemberesan dilakukan dengan menguangkan atau menjual harta kekayaan debitor pailit untuk membayar atau melunasi utang kepada para kreditornya. Kurator berpihak pada hukum, sehingga jika pemberesan dan pengurusan harta pailit dijalankan oleh kurator diharap tidak akan merugikan semua pihak (Shubhan, 2008).

Lebih lanjut dalam Pasal 34 UU KPKPU mengatur, “kecuali ditentukan lain dalam undang-undang ini, perjanjian yang bermaksud memindahtangankan hak atas tanah, balik nama kapal, pembebanan hak tanggungan, hipotek, atau jaminan fidusia yang telah diperjanjikan terlebih dahulu tidak dapat dilaksanakan setelah putusan pernyataan pailit diucapkan.” Dengan demikian, setelah pengembang diputuskan pailit maka perjanjian yang dimaksudkan untuk memindahkan atau mengalihkan hak atas tanah seperti PPJB sudah tidak dapat dilanjutkan (Amir, 2022).

Status tanah ketika pengembang diputuskan pailit secara hukum sertipikatnya masih atas nama debitor pailit, namun objek tanah dan bangunan dikuasai oleh pembeli berdasarkan PPJB. Harta pailit menurut Pasal 21 UU KPKPU yaitu, “kepailitan meliputi seluruh harta kekayaan debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan.” Makna dari Pasal tersebut adalah harta pailit hanyalah harta kekayaan milik debitor. Artinya, sebelum harta kekayaan tersebut dimasukkan ke dalam daftar harta pailit, maka harus benar-benar dibuktikan bahwa harta kekayaan yang dimasukkan ke dalam daftar pailit tersebut benar-benar milik debitor yang sah secara hukum. Sebagaimana juga dijelaskan juga dalam Pasal 1131 KUHP, “segala barang-barang

bergerak dan tidak bergerak milik debitor, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitor itu.”

Harta pailit juga harus memenuhi Pasal 1365 KUHP, dimana harta pailit bukan merupakan harta yang diperoleh dari hasil perbuatan melawan hukum dan memenuhi syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHP, yaitu syarat subyektif: sepakat dan cakap hukum, syarat objektif: adanya objek yang halal. Jika perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, maka perjanjian dapat dibatalkan. Sedangkan, jika perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, perjanjian batal demi hukum.

Berdasarkan Penjelasan Pasal 2 ayat (1) UU KPKPU, dikenal 3 jenis kreditor yaitu:

1. Kreditor preferen

Kreditor preferen merupakan kreditor yang mempunyai hak mendahului dan diberi kedudukan istimewa (hak *privilege*) (Rosario et al., 2021). Menurut Pasal 1134 KUHP, “hak istimewa adalah suatu hak yang diberikan oleh undang-undang kepada kreditor sehingga tingkatannya lebih tinggi daripada kreditor lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya.” Kreditor preferen ini lahir karena adanya undang-undang yang mengatur demikian. Contoh kreditor preferen yaitu upah pokok pekerja/buruh yang belum dibayarkan dan pajak negara (Saputra, 2020).

2. Kreditor separatis

Kreditor separatis diatur dalam Pasal 55 ayat (1) UU KPKPU yaitu “...Kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, atau hak agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan.” Frasa “seolah-olah tidak terjadi kepailitan” bukan berarti kreditor separatis kebal dari hukum kepailitan. Lebih lanjut diatur dalam Pasal 56 ayat (1) UU KPKPU, “hak eksekusi kreditor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) dan hak pihak ketiga untuk menuntut hartanya yang berada dalam penguasaan debitor pailit atau kurator, ditangguhkan untuk jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan.” Terdapat ketentuan jangka waktu penangguhan atau “masa stay” maksimal 90 hari guna memberi kesempatan kepada kurator untuk memaksimalkan hasil penjualan harta pailit agar mendapatkan harga terbaik yang apabila terdapat sisa hasil penjualan maka dapat dibagi kepada kreditor lainnya.

3. Kreditor konkuren

Kreditor konkuren yaitu kreditor yang memiliki hak untuk menagih debitor pailit berdasarkan perjanjian (Mantili dan Dewi, 2020). Kreditor konkuren tidak termasuk kedalam kreditor preferen atau kreditor separatis. Kreditor konkuren memiliki urutan pelunasan yang ditempatkan sebagai urutan terakhir setelah pelunasan hasil eksekusi harta debitor pailit dibayarkan kepada kreditor preferen dan kreditor separatis. Pembayaran piutangnya kreditor konkuren didasarkan pada prinsip *pari passu pro rata parte*.

Pada dasarnya, setiap kreditor memiliki kedudukan yang sama (prinsip *paritas creditorium*). Prinsip *paritas creditorium* menjadi tidak adil jika tidak membedakan antara kreditor yang memiliki jumlah piutang besar dengan kreditor yang memiliki jumlah piutang kecil karena semuanya disamaratakan (Shubhan, 2008). Ketidakadilan prinsip *paritas creditorium* harus diimbangi dengan prinsip *pari passu pro rata parte*. Menurut prinsip *pari passu pro rata parte*, harta milik debitor pailit dianggap sebagai jaminan bersama bagi para kreditornya, jumlahnya harus dibagikan kepada para kreditor sesuai dengan jumlah tagihannya (Putri et al., 2024). Kecuali bagi kreditor yang mempunyai hak prioritas untuk dilunasi menurut undang-undang (Hindrawan et al., 2023). Prinsip *pari passu pro rata parte* ini juga harus diimbangi kembali dengan prinsip *structured creditors*. Prinsip yang mengelompokkan para kreditor berdasarkan urutan prioritas klaim berdasarkan undang-undang.

Berdasarkan Pasal 36 (1) dan Pasal 37 (1) UU KPKPU, perlindungan hukum yang tepat diberikan kepada pembeli berdasarkan UU KPKPU yaitu, mengajukan ganti rugi sebagai kreditor konkuren. Pada kasus yang diteliti dalam penelitian ini, pembeli belum mempunyai hak sepenuhnya atas rumah walaupun sudah dibayar lunas atau dikuasai, kedudukan hukum PPJB menjadi hapus, dan rumah pembeli masih menjadi milik pengembang. Pembeli wajib menyerahkan piutangnya kepada kurator selambat-lambatnya 14 hari sejak putusan pailit diucapkan dengan nominal yang didasarkan pada perjanjian.

Terdapat 2 bentuk perlindungan hukum yang dapat dilakukan dalam kasus ini, pertama perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif merupakan perlindungan hukum yang bersifat mencegah dan dilakukan sebelum terjadinya sengketa, sedangkan perlindungan hukum represif merupakan upaya hukum yang dilakukan untuk menyelesaikan sengketa atau pelanggaran yang sudah terjadi.

1. Perlindungan hukum preventif

Pembeli sebaiknya melakukan *due diligence* (uji tuntas) terhadap developer sebelum melakukan transaksi jual beli, seperti misalnya memeriksa reputasi developer dan status keuangan mereka. Dengan langkah-langkah ini, pembeli dapat mengurangi risiko kerugian yang mungkin timbul akibat kepailitan developer. Kedua, sebaiknya langsung dilakukan pemecahan sertipikat tanah dan pembuatan AJB untuk menjamin kepastian hukum.

2. Perlindungan hukum represif

Pembeli mengajukan diri sebagai kreditor konkuren. Dalam hal pembeli tidak mengajukan diri sebagai kreditor konkuren maka dapat mencari perlindungan hukum melalui gugatan lain-lain. Dengan dasar Pasal 3 ayat (1) UU KPKPU, "Putusan atas permohonan pernyataan pailit dan hal-hal lain yang berkaitan dan/atau diatur dalam undang-undang ini, diputuskan oleh Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan hukum Debitur." Maksud dari hal-hal lain yaitu *action pauliana*, perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan, atau perkara dimana debitor, kreditor, kurator, atau pengurus menjadi salah satu pihak di dalam perkara serta berkaitan dengan harta pailit yang dipermasalahkan.

B. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Sehubungan Dengan Obyek Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan yang Menjadi Harta Pailit Developer Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 395K/Pdt.Sus-Pailit/2024

Bahwa oleh karena kasus dalam penelitian ini sudah diputus terlebih dahulu oleh Pengadilan Niaga, maka Penulis terlebih dahulu menguraikan bentuk perlindungan hukum terhadap kreditor sehubungan dengan objek perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang menjadi harta pailit pengembang dalam Putusan Pengadilan Niaga Nomor 28/Pdt.Sus-GLL/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst. Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum bahwa objek yang menjadi dasar gugatan berupa unit rumah ternyata tidak tercantum ke dalam daftar harta pailit, sehingga gugatan para penggugat ditolak seluruhnya. Selanjutnya karena ditolak, penggugat mengajukan upaya hukum kasasi. Bentuk perlindungan hukum terhadap kreditor konkuren sehubungan dengan objek perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang menjadi harta pailit pengembang selaku debitor pailit dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 395K/Pdt.Sus-Pailit/2024, Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum bahwa keberatan para penggugat dapat dibenarkan karena *judex facti* telah salah menerapkan hukum. Hakim berpendapat, para penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik dan tidak dilakukannya proses AJB merupakan kelalaian debitor pailit, sehingga permohonan kasasi para pemohon kasasi dikabulkan untuk seluruhnya dan mengeluarkan unit perumahan Lavanya Hills Residences dari daftar harta pailit serta melanjutkan proses AJB.

Sebagaimana telah dijelaskan pada pembahasan sebelumnya, secara teori, berdasarkan UUPA *Jo* Peraturan Pelaksana, pembeli belum sepenuhnya memiliki hak atas tanah karena

sertipikat tanah belum dilakukan pemecahan dan belum dilakukan AJB di hadapan PPAT. Jadi kepemilikan hak atas tanah tersebut masih milik developer selaku debitor pailit. Menurut UU KPKPU, status hukum PPJB antara developer dan pembeli tersebut menjadi hapus dan tidak dapat dilaksanakan, sehingga objek perjanjian jual beli tanah dan bangunan masuk ke dalam harta pailit debitor.

Selanjutnya apabila dibandingkan, pembeli mendasari gugatannya dengan Poin 7 Rumusan Kamar Hukum Perdata Umum SEMA No. 4 Tahun 2016 (SEMA 4/2016) yang menyatakan: “peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik”. Terdapat perbedaan antara ketentuan Poin 7 Rumusan Kamar Hukum Perdata Umum SEMA 4/2016 dengan PP 24/1997. SEMA 4/2016 memberikan ruang bagi pembeli yang beritikad baik dan telah melunasi harga pembayaran sebagai dasar peralihan hak berdasarkan PPJB. Sedangkan PP 24/1997 secara tegas mengharuskan adanya AJB untuk peralihan hak.

Pada hakikatnya secara teori, jika melihat dari hierarki peraturan perundang-undangan. SEMA tidak masuk ke dalam jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan, Mahkamah Agung sebagai lembaga peradilan tertinggi, mengeluarkan SEMA untuk memberikan petunjuk dalam ruang lingkup peradilan. Namun, apabila terjadi kepailitan maka dalam hal ini harus berpedoman pada asas *lex specialis derogate legi generali* (peraturan yang khusus mengesampingkan peraturan yang umum).

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, dapat dikatakan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 395K/Pdt.Sus-Pailit/2024 belum selaras dengan undang-undang yang berlaku di Indonesia. Adanya perbedaan putusan antara Putusan Pengadilan Niaga Nomor 28/Pdt.Sus-GLL/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 395K/Pdt.Sus-Pailit/2024 tidak mencerminkan kepastian hukum. Terhadap bentuk perlindungan hukum kepada pembeli dengan mengeluarkan objek tanah dari harta pailit debitor dan melanjutkan proses AJB, mencederai hak-hak kreditor separatis selaku pemegang jaminan hak tanggungan atas tanah. Dimana menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), hak eksekusi kreditor pemegang jaminan hak tanggungan dalam hal debitor ingkar janji maka dapat mengeksekusi objek jaminan yang kekuatannya sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Sehingga dalam kasus ini, perlindungan hukum yang tepat yaitu pembeli mendaftarkan diri menjadi kreditor konkuren sebagaimana UU KPKPU.

KESIMPULAN

Berdasarkan penjelasan yang telah penulis jelaskan di atas, bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli yang terikat pada perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang telah dibayar lunas dalam hal developer dinyatakan pailit maka menurut UU KPKPU, pembeli dapat mengajukan tagihan sebagai kreditor konkuren. Status hukum objek perjanjian jual beli tanah dan bangunan menjadi hapus dan tidak dapat dilaksanakan. Karena menurut UUPA, PPJB belum terjadi peralihan hak atas tanah, sehingga sertipikat kepemilikan masih atas nama developer. Kepemilikan hak atas tanah harus dibuktikan dengan AJB. Bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 395K/Pdt.Sus/Pailit/2024 belum selaras dengan peraturan yang ada. Adanya perbedaan Putusan Pengadilan Niaga Nomor 28/Pdt.Sus-GLL/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 395K/Pdt.Sus/Pailit/2024 juga tidak mencerminkan adanya kepastian hukum. SEMA 4/2016 yang menjadi dasar gugatan pembeli merupakan peraturan perdata umum, dalam hal terjadi pertentangan dengan UU KPKPU maka berlaku asas *lex specialis derogate legi generali*.

REFERENSI

- Adichandra, M. B., & Setianingrum, R. B. (2022). Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah dalam Penyelesaian Sengketa Kepailitan Pengembang. *Media of Law and Sharia*, 3(1), 1–20. <https://doi.org/10.18196/mls.v3i1.13222>
- Armia, M. S. (2022). *Penentuan Metode dan Pendekatan Penelitian Hukum*. Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia.
- Hindrawan, P., Sunarmi, S., Ginting, B., & Harianto, D. (2023). Tanggung Jawab Kurator dalam Menerapkan Asas Pari Passu Prorata Parte dalam Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit. *Journal of Academic Literature Review*, 2(8), 720–732. <https://doi.org/https://doi.org/10.56128/ljoalr.v2i8.223>
- Marzuki, P. M. (2019). *Penelitian Hukum: Edisi Revisi* (19th ed.). Prenada Media Group.
- Mondoringin, J. F. (2023). Tinjauan Hukum Tentang Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut KUH-Perdata. *Lex Privatum*, 12(3), 1–6.
- Nugroho, S. S., Haryani, A. T., & Farkhani. (2020). *Metodologi Riset Hukum*. Oase Pustaka.
- Prasetyo, E., & Djuwityastuti. (2019). PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI PROPERTI ATAS KEPAILITAN PERUSAHAAN PENGEMBANG BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 37 TAHUN 2004 TENTANG KEPAILITAN DAN PENUNDAAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG (Studi Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat No. 01/ Pdt.Sus Pemb. *Jurnal Privat Law*, 7(1), 74–79. <https://doi.org/10.20961/privat.v7i1.30106>
- Putri, G., Fionita, J., & Matheus, J. (2024). Lelang Eksekusi Kepailitan atas Tanah dan Bangunan yang Dimiliki Bersama oleh Pihak Ketiga dan Debitur Pailit. *Jurnal Supremasi*, 14(2), 1–15. <https://doi.org/10.35457/supremasi.v14i2.3810>
- Rosario, V. G. De, Allagan, T. M. P., & Franzlay, C. (2021). Kedudukan Pembeli Apartemen Sebagai Kreditor Dalam Hal Pengembang Dinyatakan Pailit: (Studi Perbandingan Hukum Antara Indonesia dan India). *Yuriska: Jurnal Ilmu Hukum*, 13(2), 193–202. <https://doi.org/https://doi.org/10.24903/yrs.v13i2.1896>
- Saputra, I. E. (2020). Kedudukan Hukum Kreditor Preferen Pajak dan Kreditor Preferen Buruh dalam Proses Kepailitan. *Al-Ishlah: Jurnal Ilmiah Hukum*, 23(2), 155–166.
- Shubhan, M. H. (2008). *Hukum Kepailitan : Prinsip Norma dan Praktek di Peradilan* (1st ed.). Kencana.
- Silviana, A., Anami, K., & Waloejo, H. D. (2020). Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah. *Law, Development and Justice Review*, 3(2), 191–195.
- Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian* (1st ed.). Intermasa.