

BAB I

PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang

Peningkatan kegiatan ekonomi yang terjadi saat ini berdampak pula pada meningkatnya kebutuhan masyarakat di berbagai aspek kehidupan, salah satunya yaitu kebutuhan terhadap hunian/rumah. Hal tersebut ditandai pula dengan berkembangnya perusahaan-perusahaan yang bergerak dalam bidang penyediaan hunian atau yang lebih dikenal dengan perusahaan pengembang properti.¹

Menurut Prof. Arie S. Hutagalung, yang menjadi dilema utama dalam pelaksanaan pembangunan perumahan dan pemukiman ini adalah kebutuhan akan penyediaan tanah sebagai pusat kegiatan operasionalnya. Realitas penyediaan tanah dari hari ke hari semakin terbatas baik dilihat dari segi kualitas maupun kuantitasnya sedangkan kegiatan pembangunan melesat begitu cepat terutama di daerah-daerah perkotaan.²

Oleh karena itu, jual beli rumah dan tanah yang belum selesai dibangun semakin meningkat. Bahkan tidak jarang jual beli rumah dan tanah ini dilakukan pada saat rumah masih berada dalam tahap perencanaan. Pembeli/konsumen yang membeli rumah dan tanah berkewajiban membayar

¹ Edwin Prasetyo dan Djuwityastuti, “*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. Perdamaian/ 2015/ Pn.Niaga.Jkt.Pst)*”, Jurnal Privat Law Vol. VII No 1, Januari - Juni 2019, hlm 75

² Arie. S. Hutagalung, *Serba Aneka Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, Cetakan Pertama. (Jakarta: Bahan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), hlm. 175

harga jualnya dalam bentuk angsuran uang muka dan sisanya diteruskadengan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) maupun langsung dibayarkan secara tunai/lunas. Pelaksanaan jual beli rumah yang seperti itu dilakukan dengan cara memesan terlebih dahulu unit yang akan dibeli, yang kemudian dituangkan dalam perikatan pendahuluan atau perikatan jual beli atau yang lebih dikenal dengan sebutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (“PPJB”).

Walaupun Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan, pada dasarnya tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Namun peraturan mengenai PPJB diatur dalam Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, menurut pasal 1 ayat (2) pengertian PPJB yaitu:

“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 dinyatakan dalam akta notaris”.³

Kemudian legalitas PPJB juga diatur dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Pemukiman, dimana menurut pasal 42 ayat (1) undang-undang tersebut menyatakan bahwa :

“rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.⁴

³ Indonesia, *Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah*, pasal 1 ayat (2)

⁴ Indonesia, *Undang-Undang tentang Perumahan dan Pemukiman*, UU No 1 Tahun 2011, LN No. 7 Tahun 2011 TLN No. 5188, pasal 42 ayat (1)

Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdota yaitu:

“jual beli adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah ditetapkan”.⁵

Perjanjian jual beli yang dianut KUHPerdota tersebut juga dikatakan bersifat *obligatoir*, karena perjanjian itu belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya *levering* atau penyerahan. Dengan demikian, maka dalam sistem KUHPerdota tersebut *levering* merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik (“transfer of ownership”).⁶ Yang dimaksud dengan *levering* atau *transfer of ownership* adalah penyerahan suatu barang oleh pemilik atau atas namanya kepada orang lain, sehingga orang lain ini memperoleh hak milik atas barang tersebut dalam hal ini adalah satuan unit rumah. *Levering* atau *transfer of ownership* ini mengikuti perjanjian obligatoir, karena menurut sistem KUHPerdota, perjanjian obligator itu baru dalam taraf melahirkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak milik, supaya hak milik berpindah, perlu diikuti dengan penyerahan barangnya.⁷

Namun karena Tanah merupakan salah satu kebendaan tak bergerak seperti yang dijelaskan dalam KUHPerdota Bab ke Satu Tentang kebendaan

⁵ Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)*. Staatblat No 23 Tahun 1847, Pasal 1457

⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 1996), hlm. 80.

⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti,1990), hlm.106.

dan cara membedakannya Bagian Ke Tiga tentang kebendaan tak bergerak pasal 506 angka 1⁸ yang berbunyi :

“Kebendaan tak bergerak ialah : 1. Pekarangan-pekarangan dan apa yang didirikan di atasnya.”

Sejalan dengan ketentuan pasal 616 KUHPerdata⁹ yaitu:

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

Sehingga dapat disimpulkan bahwa penyerahan benda tidak bergerak dilakukan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620 KUHPer Jo Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA¹⁰.

Pasal 620 KUHPerdata¹¹ berbunyi:

“Dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan yang tercanturn dalam tiga pasal yang lalu, pengumuman termaksud di atas dilakukan dengan memindahkan salinan otentik yang lengkap dari akta tersebut atau surat keputusan Hakim ke kantor penyimpanan hipotek di lingkungan tempat barang tak bergerak yang harus diserahkan itu berada, dan dengan mendaftarkan salinan ini dalam daftar yang telah ditentukan. Bersama dengan itu, orang yang bersangkutan harus menyampaikan juga salinan otentik yang kedua atau petikan dari akta atau keputusan Hakim, agar penyimpanan hipotek mencatat di dalamnya hari pemindahan beserta bagian dan nomor daftar yang bersangkutan.”

Dan pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA¹² yang berbunyi:

⁸ Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)*. Staatblat No 23 Tahun 1847, Pasal 506 ayat (1)

⁹ *Ibid*, pasal 616

¹⁰ Boris Tampubolon, “*Peralihan Hak Atas Tanah Sudah Terjadi Meski Belum Disertifikatkan, Ini Dasar Hukumnya!*”, diakses dari <https://konsultanhukum.web.id/peralihan-hak-atas-tanah-sudah-terjadi-meski-belum-disertifikatkan-ini-dasar-hukumnya>, pada tanggal 26 Mei 2020 pukul 18.00 WIB.

¹¹ *Ibid*, pasal 620

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Peraturan pemerintah yang dimaksud dalam pasal tersebut merujuk pada pasal 37 PP Nomor 24 tahun 1997 tentang peralihan tanah¹³ yang berbunyi:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Oleh karenanya, jika merujuk ada penjelasan pasal-pasal diatas maka jual-beli terhadap tanah yang berpindah bukan objeknya, melainkan hak kepemilikan atas tanah tersebut yaitu melalui akta jual beli yang dibuat oleh pejabat PPAT.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, dapat dipahami bahwa jual beli satuan unit rumah antara *Developer* dengan konsumen merupakan suatu perjanjian yang mengikat salah satu pihak untuk menyerahkan satuan unit rumah dan mengikat pihak lain untuk membayar harga satuan unit rumah sesuai kesepakatan. Oleh karena itu, dalam PPJB belum sampai pada tahap *levering* atau penyerahan suatu barang oleh pemilik atau atas namanya kepada orang lain.

Adanya mekanisme penjualan properti yang belum siap huni dengan instrumen PPJB tersebut sebenarnya dapat memberikan dampak positif terhadap pelaksanaan pembangunan properti dikarenakan adanya tambahan

¹² Indonesia, *Undang-Undang tentang UUPA*, UU Nomor 5 Tahun 1960, LN No. 104 tahun 1960 TLN No. 204, pasal 19

¹³ Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, pasal 37

dana masuk langsung dari masyarakat ke perusahaan pengembang. Namun, masih ada juga kemungkinan risiko yang dapat merugikan para pihak. Contohnya bila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh perusahaan pengembang kepada para pembeli apabila perusahaan pengembang tidak dapat menyelesaikan pembangunan properti yang sudah dipesan dan dibayar secara penuh ataupun sebagian oleh para pembeli.

Wanprestasi dalam suatu perjanjian dapat diselesaikan melalui berbagai macam cara antara lain dengan mengajukan gugatan perdata ke pengadilan sebagaimana yang diatur lebih lanjut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata untuk memperoleh ganti rugi. Namun dalam konteks wanprestasi yang dilakukan oleh perusahaan pengembang kepada para pembeli properti, kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) dapat menjadi alternatif lain untuk menyelesaikan wanprestasi tersebut. Kepailitan merupakan salah satu cara penyelesaian sengketa utang piutang dan lembaga ini bukan untuk penyelesaian sengketa utang seorang kreditur melainkan untuk kepentingan sejumlah kreditur.¹⁴

Istilah “pailit” berasal dari bahasa Perancis *Faillite* yang berarti pemogokkan atau kemacetan pembayaran, sedangkan orang yang berhenti membayar dalam bahasa Perancis disebut *le faillite*, kata kerja *faillir* berarti gagal. Dalam bahasa Inggris kita kenal kata *to fail* dengan arti yang sama. Demikian pula kata kerja *failire* dalam bahasa Latin. Di negara-negara yang berbahasa Inggris pengertian yang dipergunakan untuk istilah-istilah itu

¹⁴ Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang* (Jakarta : Kencana Prenadamedia Group,2013), hlm. 181

adalah *bankrupt* dan *bankruptcy*. Di dalam bahasa Indonesia kata pailit atau bangkrut mengandung pengertian menderita kerugian besar hingga jatuh (tentang perusahaan, toko dsb); gulung tikar; jatuh miskin. Sedangkan menurut Kamus Hukum Ekonomi, bangkrut atau pailit artinya suatu keadaan Debitor yang dinyatakan dengan putusan Hakim bahwa ia dalam keadaan tidak mampu membayar utang-utangnya¹⁵

Secara umum, pailit adalah suatu sitaan umum menurut hukum atas seluruh harta benda Debitor agar dicapainya perdamaian antara Debitor dan para Kreditor atau agar harta tersebut dapat dibagi-bagi secara adil di antara para Kreditor. Dalam hal ini penyitaan tersebut dilaksanakan oleh Pengadilan dan kemudian dilakukan eksekusi atas semua harta kekayaan Debitor tersebut demi untuk kepentingan bersama para Kreditor.¹⁶ Sedangkan yang dimaksud dengan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang atau PKPU adalah prosedur yang dapat dilakukan debitor untuk menghindari kepailitan sebagaimana bunyi pasal 222 ayat (2) UUK-PKPU¹⁷ yaitu:

“Debitor yang tidak dapat atau memperkirakan tidak akan dapat melanjutkan membayar utang-utangnya yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih, dapat memohon penundaan kewajiban pembayaran utang, dengan maksud untuk mengajukan rencana perdamaian yang meliputi tawaran pembayaran sebagian atau seluruh utang kepada Kreditor.”

¹⁵ Elly Erawaty dan J.S. Badudu, *Kamus Hukum Ekonomi*, (Jakarta : Komponen Pengembangan Hukum Ekonomi Proyek ELIPS, 1996), hlm. 65

¹⁶ Sri Redjeki Slamet (a), “*Kepailitan Suatu Solusi dalam Memaksimalkan Penagihan Piutang Kreditor*”, *Lex Jurnalica* Vol. 6 No.3, Agustus 2009, hlm. 198

¹⁷ Indonesia. *Undang-Undang tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, UU No. 37 Tahun 2004, LN No. 131 Tahun 2004, TLN NO.4443, pasal 222 ayat (2)

Kepailitan dan PKPU diatur melalui Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Fungsi dari adanya undang-undang kepailitan dan PKPU itu sendiri untuk mengatur mengenai bagaimana cara membagi hasil penjualan harta kekayaan debitor pailit untuk melunasi piutang masing-masing kreditor berdasarkan urutan tingkat prioritasnya. Dalam perspektif hukum perjanjian jual beli, kedudukan pembeli properti dan perusahaan pengembang itu masing-masing berbeda. Satu pihak disebut kreditur (pembeli) sedangkan pihak yang lain disebut debitor (penjual) dan keduanya merupakan subyek perjanjian itu sendiri.¹⁸

Salah satu contoh kasus dari PPJB yang berujung pada kepailitan perusahaan pengembang (*developer*) yaitu kasus jual-beli satuan unit rumah di perumahan *City Home Sukolilo Regency* dengan menggunakan metode PPJB. PPJB untuk pembelian satuan unit rumah di *City Home Sukolilo Regency* sudah disiapkan baku dan sepihak oleh *developer* atau kuasa hukum perusahaan pengembang, dan konsumen (pembeli) tinggal menandatangani jika setuju. PT. Ladang Rizky Jaya Sentosa selaku *developer* (Termohon PKPU) dari Perumahan *City Home Sukolilo Regency* beralamat di Jalan Keputih Timur Jaya Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Surabaya, Jawa Timur, terancam terkena pailit akibat diajukannya permohonan PKPU oleh Andy Koesmara, S.H dan Ajeng Retno Wulansari selaku konsumen (pembeli) satuan unit rumah *City Home Sukolilo Regency*.

¹⁸ Dardiri Hasyim, *Hukum Perikatan Dan Perjanjian* (Surakarta: UNS Press, 2015), hlm. 71

Apabila dilihat dari Putusan Pengadilan Niaga Surabaya No. 02/PKPU/2014/PN-NIAGA SBY menjelaskan bahwa Andy Koesmara, S.H (pemohon PKPU I) adalah pembeli satuan unit rumah dengan nama *City Home Sukolilo Regency* Blok H No. 23 dengan tipe unit Rumah 37/72 yang beralamat Jalan Keputih Timur Jaya Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo Surabaya Jawa Timur. Sebagaimana dalam surat pemesanan tertanggal 16 Januari 2012 dan telah membayar lunas kepada pihak *developer* sebesar sisa dari pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah yaitu sebesar Rp. 72.135.500,- (Tujuh puluh dua juta seratus tiga puluh lima ribu lima ratus rupiah).

Ada juga Ajeng Retno Wulansari (pemohon PKPU II) adalah pembeli satuan unit rumah dengan nama *City Home Sukolilo Regency* Blok N No. 01 dengan tipe B unit Rumah 59/108 yang beralamat Jalan Keputih Timur Jaya Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Surabaya, Jawa Timur. Sebagaimana dalam formulir pemesanan yang telah diisi olehnya dan disertai dengan adanya kuitansi pembayaran *Booking Fee* atas pembelian unit Perumahan *City Home Sukolilo Regency*, kemudian ia juga telah membayar secara tunai bertahap dan telah terbayar kepada pihak *developer* sebesar Rp. 221.900.000,- (Dua ratus dua puluh satu juta Sembilan ratus ribu rupiah).

Namun, hingga pada saat permohonan PKPU diajukan, *developer* belum juga melakukan realisasi penyelesaian pembangunan dan menyerahkan satuan unit perumahan *City Home Sukolilo Regency* tersebut diatas kepada pemohon PKPU I dan Pemohon PKPU II, yang pada akhirnya Para Pemohon PKPU

telah mengajukan pembatalan atas pembelian satuan unit perumahan. Kemudian dari pembatalan tersebut *developer* memiliki kewajiban sebagai berikut :

- a) pemohon PKPU I, yaitu berdasarkan Surat Pernyataan Pembatalan Pembelian Rumah tertanggal 25 November 2012, *developer* akan menyelesaikan pengembalian uang muka yang telah dibayarkan untuk pembelian unit rumah milik pemohon PKPU I selambat-lambatnya pada tanggal 25 Desember 2012
- b) Bagi pemohon PKPU II, yaitu berdasarkan Surat Pembatalan Pembelian Rumah Tertanggal 27 September 2012 tersebut, *developer* akan menyelesaikan pengembalian uang atas pembayaran tunai bertahap yang telah dibayarkan untuk pembelian unit rumah milik pemohon PKPU II selambat-lambatnya pada akhir bulan Februari 2013

Namun bahkan setelah diberikan somasi dua kali oleh para pemohon PKPU pun, *developer* tetap tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana dimaksud diatas. Oleh karena itu, utang *developer* dalam hal ini telah dapat diartikan jatuh tempo dan dapat ditagih, sehingga unsur ketentuan dari Pasal 2 ayat (1) jo. Pasal 222 jo. Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) telah terpenuhi.

Akhirnya permohonan PKPU dari Andy Koesmara, S.H dan Ajeng Retno Wulansari terhadap Termohon PKPU dikabulkan dan Termohon PKPU diberikan pcpu sementara selama 45 (empat puluh lima) hari berdasarkan

putusan dalam perkara No 02/PKPU/2014/PN.Niaga Sby tanggal 05 Mei 2014.

Kemudian pada tanggal 16 Juni 2014 terjadi perdamaian antara Termohon PKPU dengan para kreditur yang diwakili oleh Arif Fahrudin dan Aris Suhardono yang disahkan dengan putusan penetapan perdamaian No 02/PKPU/2014/PN.Niaga Sby tanggal 23 Juni 2014.

Pada tanggal 26 Nopember 2015, Bimawati (penggugat I) dan Lily Indah (penggugat II) selaku kreditur dari PT. Ladang Rizky Jaya Sentosa (Tergugat) mengajukan gugatan lain-lain kepada PN. Niaga Surabaya terhadap Tergugat. Karena pada kenyataannya Tergugat tidak mentaati isi perdamaian yang telah disahkan tersebut dengan tidak melakukan pembayaran kepada para Penggugat dan kreditur lainnya, sehingga Para Penggugat menuntut pembatalan perdamaian yang telah disahkan dengan putusan perkara No 02/PKPU/2014/PN.Niaga Sby. Tanggal 23 Juni 2014 dan memohon agar Tergugat dinyatakan dalam keadaan pailit dengan segala akibat hukumnya. PN. Niaga Surabaya mengabulkan gugatan lain-lain dari penggugat sehingga Tergugat dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan niaga pada pengadilan negeri Surabaya No. 11/G.lain-lain/2015/PN. Sby *juncto* No. 02/PKPU/2014/PN Niaga Sby.

Kemudian Tim Pengurus PT. Ladang Rizky Jaya Sentosa (dalam Pailit) mengajukan Kasasi terhadap putusan pengadilan niaga pada pengadilan negeri Surabaya No. 11/G.lain-lain/2015/PN. Sby *juncto* No.

02/PKPU/2014/PN Niaga Sby. Namun, Kasasi tersebut ditolak oleh Mahkamah Agung berdasarkan putusan **Nomor 850 K/Pdt.sus-pailit/2017**. permohonan

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka penulis akan tertarik untuk membahas analisa putusan mengenai “STATUS HUKUM ASET PERSEROAN TERBATAS YANG DINYATAKAN PAILIT BERUPA TANAH/BANGUNAN YANG TELAH DIPERJUALBELIKAN BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (Studi Kasus Putusan No. 850 K/Pdt.sus-pailit/2017 jo Putusan No. 11/G.lain-lain/2015/PN.Niaga.Sby)”

1.2.Rumusan Masalah

1. Apakah jual beli tanah/bangunan berdasarkan PPJB telah memberikan hak kepemilikan atas tanah/bangunan bagi pembeli?
2. Bagaimana status hukum aset perseroan terbatas yang dinyatakan pailit berupa tanah/bangunan yang telah diperjualbelikan berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli menurut UUK-PKPU berdasarkan Putusan No. 850 K/Pdt.sus- pailit/2017 jo Putusan No. 11/G.lain-lain/2015/PN.Niaga.Sby?

1.3.Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui, menganalisa dan menggambarkan mengenai apakah jual beli tanah/bangunan berdasarkan PPJB telah memberikan hak kepemilikan atas tanah/bangunan bagi pembeli

2. Untuk mengetahui, menganalisa dan menggambarkan mengenai status hukum aset perseroan terbatas yang dinyatakan pailit berupa tanah/ bangunan yang telah diperjualbelikan berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli menurut UUK-PKPU berdasarkan Putusan No. 850 K/ Pdt.sus-pailit/2017 jo Putusan No. 11/G.lain-lain/2015/PN.Niaga.Sby

1.4. Manfaat Penelitian

1.4.1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan atau ilmu pengetahuan dibidang hukum perikatan, hukum pertanahan dan hukum kepailitan khususnya mengenai status hukum aset perseroan terbatas yang dinyatakan pailit berupa tanah/bangunan yang telah diperjualbelikan berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli menurut UUK-PKPU.

1.4.2 Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai masukan :

1. Bagi Penulis

Penelitian ini dilakukakn untuk menambah wawasan penulis mengenai pemecahan masalah mengenai status hukum aset perseroan pailit yang terikat oleh perjanjian pengikatan jual beli menurut UUK-PKPU.

2. Bagi Akademis dan Pembaca

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan, sumber informasi dan bahan referensi bagi akademis dan pembaca untuk selanjutnya lebih dikembangkan dalam materi-materi yang lain yang berhubungan dengan status hukum aset perseroan pailit yang terikat oleh perjanjian pengikatan jual beli menurut UUK-PKPU.

1.5. Kerangka Teoritis dan Definisi Operasional

1.5.1. Kerangka Teoritis

Kerangka teori merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara teori-teori yang akan diteliti. Suatu konsep teori bukan merupakan gejala yang akan diteliti tetapi merupakan abstraksi dari gejala tersebut. Gejala itu biasanya dinamakan fakta, sedangkan konsep teori merupakan suatu uraian mengenai hubungan-hubungan dalam fakta tersebut.¹⁹

Oleh karenanya dalam mengkaji permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini, Teori yang dipergunakan penulis dalam penelitian ini adalah teori perjanjian, teori utang-piutang, dan teori penyelesaian sengketa.

a. Teori Perjanjian.

Dalam Buku ke-III BW istilah perikatan disebut juga dengan *verbinten* yang mengandung makna lebih luas daripada perjanjian.

¹⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1983), hlm.25.

Menurut subekti suatu perikatan adalah hubungan hukum yang terletak dalam lapangan harta kekayaan antara satu orang atau lebih dengan satu orang lain atau lebih, dimana pihak yang satu adanya prestasi diikuti kontra prestasi dari pihak lain. Perikatan seperti tersebut banyak dilahirkan dari suatu peristiwa dimana dua orang atau pihak saling menjanjikan sesuatu atau disebut juga dengan perikatan karena perjanjian.²⁰ Perikatan yang lahir karena perjanjian harus memenuhi syarat-syarat perjanjian yang ditentukan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata²¹, yaitu:

1. Adanya kata sepakat dari mereka yang mengadakan perjanjian;
2. Adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian (perikatan);
3. Perjanjian yang diadakan harus mempunyai objek tertentu;
4. Yang diperjanjikan itu adalah suatu sebab yang halal.

Hardijan Rusli, memberikan pengertian dari perjanjian bahwa perjanjian adalah:²²

“Suatu hubungan hukum dibidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subjek hukum yang satu dengan yang lain, dan diantara mereka (para pihak) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga dengan subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai

²⁰ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. XXVI, (Jakarta: Intermassa, 1994), hlm.128-131.

²¹ Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)*. Staatblat No 23 Tahun 1847, Pasal 1320 ayat (1)

²² Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Cet. Kedua (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1996), hlm .41.

dengan kesepakatan yang telah disepakati oleh para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum”.

Berdasarkan definisi tersebut dalam teori-teori perjanjian terdapat didalamnya asas-asas hukum perjanjian yang dikenal menurut ilmu hukum perdata. Asas-asas tersebut antara lain:

1. *freedom of contract* (asas kebebasan berkontrak),
2. *consensualism* (asas konsensualisme),
3. *pacta sunt servanda* (asas kepastian hukum),
4. *good faith* (asas itikad baik) dan
5. *personality* (asas kepribadian), dan lain-lain

Asas-asas ini dapat digunakan dalam penyelesaian sengketa yang timbul dari perjanjian. Tanpa adanya asas dan/atau prinsip, maka dalam penyelesaian sengketa perjanjian/ kontrak akan selalu menghasilkan pertentangan antar para pihak yang berkepentingan di dalamnya.

Teori perjanjian ini dikemukakan dengan tujuan untuk menganalisis isi atau substansi perjanjian pendahuluan dalam PPJB untuk melihat norma-norma hukum yang diharuskan oleh KUHPperdata. Oleh karena itu, teori ini diperlukan untuk menganalisis perjanjian yang dibuat oleh para pihak apakah sudah sesuai dengan norma-norma yang diatur dalam KUHPperdata dan tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan maupun kepatutan.

b. Teori Utang Piutang

Pengertian utang pada dasarnya dapat diartikan secara luas maupun secara sempit. Pengertian utang dalam arti sempit adalah suatu kewajiban yang timbul hanya dari adanya perjanjian utang-piutang sedangkan pengertian utang dalam arti luas adalah seluruh kewajiban yang ada dalam suatu perikatan baik yang timbul karena undang-undang maupun yang timbul karena adanya perjanjian, antara lain kewajiban menyerahkan sesuatu, kewajiban untuk berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu.

Utang piutang juga didefinisikan dalam Bab Ketiga Belas Buku Ketiga KUHPerdata, pasal 1754 KUHperdata yaitu :²³

“pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang-barang tertentu dan habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula.”

Maka dari pasal tersebut dapat diketahui bahwa utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau tidak dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik yang secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan wajib dipenuhi oleh debitur dan apabila tidak dipenuhi memberi hak

²³ Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)*. Staatblat No 23 Tahun 1847, Pasal 1754

kepada kreditur untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitur. Sedangkan Piutang adalah tagihan (klaim) kreditur kepada debitur atas uang, barang atau jasa yang ditentukan dan bila debitur tidak mampu memenuhi maka kreditur berhak untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitur.

c. Teori Penyelesaian Sengketa dalam kepailitan

Proses penyelesaian sengketa yang dilaksanakan melalui pengadilan atau yang sering disebut dengan istilah “litigasi”, yaitu suatu penyelesaian sengketa yang dilaksanakan dengan proses beracara di pengadilan di mana kewenangan untuk mengatur dan memutuskannya dilaksanakan oleh hakim. Litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa di pengadilan, dimana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan win-lose solution.

Salah satu upaya penyelesaian sengketa yang dapat dilakukan oleh kreditor bila debitur melakukan wanprestasi yaitu dengan cara Kepailitan. Kepailitan merupakan salah satu upaya hukum untuk melakukan penagihan pelunasan hutang kepada debitur.²⁴ Oleh karenanya, hukum kepailitan hadir untuk melindungi kepentingan kreditor dari itikad tidak baik si debitur.

²⁴ Munir Fuady, *Hukum Pailit dalam Teori dan Praktek*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017), hlm. 2.

Seiring berjalannya waktu, kepailitan dapat pula dijadikan sebagai alat untuk mengancam debitor baik debitor nakal maupun debitor dengan itikad baik. Hal tersebut tentu bukan merupakan tujuan diundangkannya kepailitan dalam peraturan perundang-undangan di dunia. Untuk mengetahui apakah suatu peraturan tentang kepailitan sudah baik atau belum, dapat dilihat dari pencakupan beberapa indikasi di bawah ini, antara lain:²⁵

- a. Seberapa jauh hukum pailit telah melindungi kepentingan kreditor;
- b. Seberapa jauh hukum pailit telah melindungi kepentingan debitor;
- c. Seberapa jauh hukum pailit telah memerhatikan kepentingan masyarakat yang lebih luas daripada hanya kepentingan debitor atau kreditor semata-mata;
- d. Seberapa jauh batasan atau aturan yang ada (constraint) dapat dieliminasi dengan menerapkan atur-aturan yang bersifat prosedural dan substantif; dan
- e. Seberapa jauh aturan kebangkrutan yang ada dapat mencapai tujuan-tujuannya.

1.5.2 Definisi Operasional

Dalam penelitian ini, penulis akan menggunakan beberapa istilah yang terkait, agar tidak menimbulkan perbedaan penafsiran maka perlu diberikan definisi operasional sebagai berikut:

²⁵ *Ibid*, hlm 2-3

1. Aset

Aset adalah barang yang dalam pengertian hukum disebut sebagai benda, yang terdiri atas benda bergerak dan juga tidak bergerak, baik yang berwujud (*tangible*) maupun tidak berwujud (*intangible*). Keseluruhan dari hal tersebut mencakup dalam aktiva atau aset atau harta aset dari suatu instansi, organisasi, badan usaha, instansi atau perorangan²⁶

2. Perseroan

Menurut pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. pengertian perseroan terbatas adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam undang-undang ini serta peraturan pelaksanaannya.²⁷

3. Pailit

Pailit adalah suatu keadaan dimana seorang debitor tidak membayar utang-utangnya yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih.²⁸ Sedangkan pengertian kepailitan berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, selanjutnya disingkat UUK-PKPU, adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan

²⁶ Muchtar Hidayat, *Manajemen Aset (Privat dan Publik)*. (Yogyakarta: LaksBang, 2011) Hlm. 4

²⁷ Indonesia, *Undang-undang tentang Perseroan Terbatas*, UU No. 40 tahun 2007, LN. No. 106. Tahun 2007, TLN No. 4756, pasal 1 ayat (1)

²⁸ Zaeny Asyhadie, *Hukum Bisnis Proses dan Pelaksanaannya di Indonesia*, (Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada, 2005) hlm. 225.

dan/atau pemberesannya dilakukan oleh Kurator dibawah pengawasan Hakim Pengawas.²⁹

4. PKPU

penundaan kewajiban pembayaran utang (*Suspension of Payment atau Surseance van Betaling*) adalah suatu masa yang diberikan oleh undang-undang melalui putusan hakim niaga di mana dalam masa tersebut kepada pihak kreditur dan debitur diberikan kesempatan untuk memusyawarahkan cara-cara pembayaran seluruh atau sebagian utangnya, termasuk apabila perlu untuk merestrukturisasi utangnya tersebut.³⁰

5. Terikat

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kata dasar dari terikat adalah “ikat” sehingga pengertian terikat adalah (telah) diikat (disusun, dirangkaikan, dan sebagainya).³¹

6. Utang

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 undangundang dan yang wajib dipenuhi oleh Debitor dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada Kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan Debitor.³²

²⁹ Indonesia, *UU Kepailitan dan PKPU, Op.cit*, pasal 1 angka 1

³⁰ Munir Fuady, *Hukum Pailit* (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2002) hlm. 177

³¹ Terikat (Def.1) (v), *Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) online*, 2020. Web 25 Mei 2020.

³² Indonesia, *UU Kepailitan dan PKPU, Op.cit*, pasal 1 angka (6)

7. Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB)

Pengertian 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 dinyatakan dalam akta notaris.³³

1.6. Metode Penelitian

1.6.1. Metode Pendekatan

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah normatif terhadap status hukum aset perseroan pailit yang terikat oleh perjanjian pengikatan jual beli menurut UUK-PKPU. Tipe penelitian normatif atau penelitian hukum doctrinal, yaitu suatu penelitian hukum yang mempergunakan sumber data sekunder. Dilakukan dengan menekankan dan berpegang pada segi-segi yuridis. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap data sekunder. Data sekunder mempunyai ruang lingkup yang meliputi surat-

³³ Indonesia, *Peraturan Menteri PUPR tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah*, Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019, pasal 1 ayat (2)

surat pribadi, buku-buku, sampai padadokumen-dokumen resmi yang dikeluarkan oleh pemerintah³⁴

1.6.2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan adalah Deskriptif analitis. Bersifat deskriptif, dikarenakan hasil penelitian ini akan memberi gambaran yang menyeluruh dan sistematis mengenai aspek hukum dan status hukum aset perseroan terbatas yang dinyatakan pailit berupa tanah/bangunan yang telah diperjualbelikan berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli menurut UUK-PKPU. Kemudian analitis, karena dilakukan suatu analisis terhadap berbagai aspek hukum mengenai status hukum PPJB dalam kepailitan

1.6.3. Alat Pengumpul Data

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normative dengan alat pengumpul data studi dokumen untuk memperoleh data sekunder yang bersumber dari bahan hukum :

a) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan terdiri dari :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*).
Staatblad No 23 Tahun 1847
2. Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

³⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, cetakan kedelapan, (Jakarta : Sinar Grafika, 2004) hlm. 24

3. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
4. Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Pemukiman
5. Undang-undang Nomor 40 tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas
6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Peralihan Tanah
7. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB)

Serta peraturan lainnya yang terkait dengan penelitian ini.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder dari penelitian ini adalah berupa literatur kepustakaan berupa buku-buku, artikel, jurnal dan tulisan ilmiah lain yang terkait dengan penelitian ini sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka.

c) Bahan Hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan hukum penunjang yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti ensiklopedia, kamus dan bahan-bahan lain.

1.6.4. Analisa Data

Analisa Data dalam penelitian ini menggunakan metode Analisis data Kualitatif, yang dimaksud dengan Analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasi data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensistensiskan, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain, yang selanjutnya diuraikan dalam bentuk rangkaian kalimat.

1.6.5. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Kepustakaan Putusan Mahkamah Agung dan Perpustakaan Universitas Esa Unggul guna mencari literasi terkait penelitian ini.

1.7. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini secara garis besar terdiri dari V (lima) BAB, dimana masing-masing berisikan tentang:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai latar belakang yang berkaitan dengan topik pembahasan dari penelitian ini, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teoritis dan konsepsional yang terdiri dari kerangka teoritis dan Kerangka Konsepsional, metode penelitian, dan sistematika penelitian.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA TENTANG PERSEROAN TERBATAS DAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH/BANGUNAN

Dalam bab ini, penulis akan menguraikan mengenai 4 sub bab yaitu, sub bab 2.1 pada bab ini berisikan tinjauan umum mengenai perseroan terbatas, yaitu seputar pengertiannya, aset perseroan terbatas, dan organ perseroan terbatas. Kemudian dalam sub bab 2.2 akan dijelaskan mengenai Perusahaan Pengembang (*developer*) yaitu seputar pengertiannya, hak, kewajiban, dan tanggung jawab developer, dalam sub bab 2.3 akan dijelaskan mengenai perjanjian dan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang menguraikan mengenai definisi PPJB, tujuan PPJB, bentuk PPJB dan isi perjanjian PPJB. Kemudian dalam sub bab 2.4 akan dijelaskan mengenai jual beli tanah/bangunan yaitu seputar uraian mengenai Perjanjian Jual Beli pada umumnya, definisi jual beli tanah, serta peralihan hak atas tanah/bangunan karena jual beli.

BAB III : KEPAILITAN DAN PKPU

Dalam bab ini, penulis akan menguraikan mengenai 2 sub bab yaitu, sub bab 3.1 berisikan penjelasan mengenai Kepailitan, yaitu seputar pengertiannya, asas-asas hukum kepailitan, tujuan dan fungsi kepailitan, syarat pengajuan kepailitan, mekanisme permohonan pailit, akibat hukum kepailitan, pengurusan harta

pailit, serta tugas, wewenang dan tanggung jawab kurator, serta dalam sub bab 3.2 berisikan penjelasan mengenai Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), yaitu seputar pengertiannya, tujuan dan fungsi PKPU, mekanisme permohonan PKPU, perdamaian dalam PKPU, berakhirnya PKPU

BAB IV : STATUS HUKUM ASET PERSEROAN PAILIT BERUPA TANAH/BANGUNAN YANG TELAH DIPERJUALBELIKAN BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (Studi Kasus Putusan No. 850 K/Pdt.sus- pailit/2017 jo Putusan No. 11/G.lain-lain/2015/PN.Niaga.Sby)

Bab ini merupakan Bab Analisa yang menguraikan mengenai Kasus Posisi dan Fakta Hukum Putusan No. 850 K/ Pdt.sus-pailit/2017 jo Putusan No. 11/G.lain-lain/2015/PN.Niaga.Sby, Hak Kepemilikan Pembeli atas jual beli tanah/bangunan yang dilakukan dengan PPJB, serta status hukum aset perseroan pailit yang terikat oleh perjanjian pengikatan jual beli menurut UUK-PKPU berdasarkan Putusan No. 850 K/ Pdt.sus- pailit/2017 jo Putusan No. 11/G.lain-lain/2015/PN.Niaga.Sby

BAB V : PENUTUP

Pada bab terakhir ini penulis mencoba untuk memberikan kesimpulan dari bab – bab terdahulu dan juga memberikan saran.