

**ANALISA PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI TANAH
YANG BELUM MENDAFTARKAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH
SETELAH PENJUAL DINYATAKAN PAILIT OLEH PENGADILAN
NIAGA PADA PENGADILAN NEGERI**

*(Studi Kasus Putusan No. 6/Pdt.Sus-Gugatan lain-lain/2024/PN Niaga Sby Jo.
No. 54/Pdt.Sus-PKPU/2021/ PN Niaga Sby)*

TESIS



Oleh :

ANDI RACHMAWAN MAPAREPPA, S.H.

N.I.M. : 21302300169

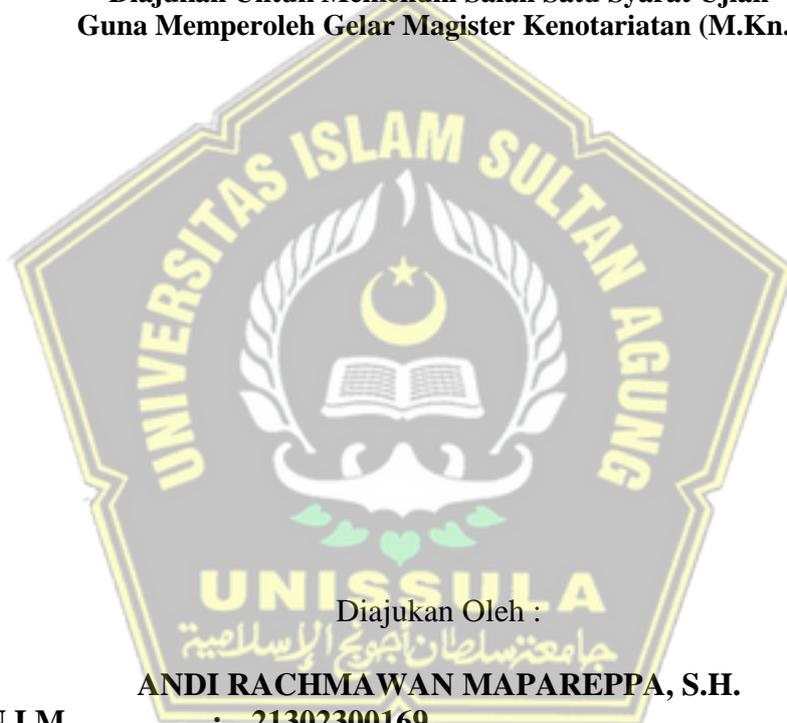
Progam Studi : MAGISTER KENOTARIATAN (M.Kn)

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2025**

**ANALISA PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI TANAH
YANG BELUM MENDAFTARKAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH
SETELAH PENJUAL DINYATAKAN PAILIT OLEH PENGADILAN
NIAGA PADA PENGADILAN NEGERI**
*(Studi Kasus Putusan No. 6/Pdt.Sus-Gugatan lain-lain/2024/PN Niaga Sby Jo.
No. 54/Pdt.Sus-PKPU/2021/ PN Niaga Sby)*

TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



N.I.M. : 21302300169
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN (M.Kn)

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2025**

**ANALISA PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI TANAH
YANG BELUM MENDAFTARKAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH
SETELAH PENJUAL DINYATAKAN PAILIT OLEH PENGADILAN
NIAGA PADA PENGADILAN NEGERI**
*(Studi Kasus Putusan No. 6/Pdt.Sus-Gugatan lain-lain/2024/PN Niaga Sby Jo.
No. 54/Pdt.Sus-PKPU/2021/ PN Niaga Sby)*

TESIS

Oleh :

ANDI RACHMAWAN MAPAREPPA, S.H.

N.I.M. : 21302300169

Progam Studi : MAGISTER KENOTARIATAN (M.Kn)

Disetujui Oleh:

Pembibing

Tanggal,

Dr. Djunaedi, S.H., Sp.N.

NIDK : 8897823420

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Dr. H. Fawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

**ANALISA PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI TANAH
YANG BELUM MENDAFTARKAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH
SETELAH PENJUAL DINYATAKAN PAILIT OLEH PENGADILAN
NIAGA PADA PENGADILAN NEGERI**
*(Studi Kasus Putusan No. 6/Pdt.Sus-Gugatan lain-lain/2024/PN Niaga Sby Jo.
No. 54/Pdt.Sus-PKPU/2021/ PN Niaga Sby)*

TESIS

Oleh:

Nama Mahasiswa : **ANDI RACHMAWAN MAPAREPPA., S.H.**
NIM : 21302300169
Progam Studi : **MAGISTER KENOTARIATAN (M.Kn)**

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 28 Mei 2025
Dan dinyatakan Lulus

Tim Penguji
Ketua,



Prof. (HC UNISSULA) Dr. H. Widhi Handoko, S.H., Sp.N.

NIDK : 8987740022

Anggota



Dr. Dunaedi, S.H., Sp.N.

NIDK: 8897823420

Anggota

Dr. Toni Triyanto, S.H., M.H.

NIDK: 0611088303

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Dr. H. Sawade Halidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TEIS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

NAMA : **ANDI RACHMAWAN MAPAREPPA, SH;**
N.I.M. : **21302300169;**
Progam Studi : **MAGISTER KENOTARIATAN (M.Kn);**
Fakultas Hukum : **Hukum /Program Magister;**

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul ***“ANALISA PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI TANAH YANG BELUM MENDAFTARKAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH SETELAH PENJUAL DINYATAKAN PAILIT OLEH PENGADILAN NIAGA PADA PENGADILAN NEGERI (Studi Kasus Putusan No. 6/Pdt.Sus-Gugatan lain-lain/2024/PN Niaga Sby Jo. No. 54/Pdt.Sus-PKPU/2021/ PN Niaga Sby)”*** benar -benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain, Kutipan pendapat dan tuisan orang lain ditunjuk dengan cara -cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung Ciri -ciri Plagiat dan bentuk -bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturn, maka saya bersedia menerima Sanksi atas Perbuatan Saya.

Semarang , 09 Mei 2025
Yang Menyatakan



ANDI RACHMAWAN MAPAREPPA, SH.
21302300169

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **ANDI RACHMAWAN MAPAREPPA., S.H;**
NIM : **21302300169;**
Program Studi : **MAGISTER KENOTARIATAN (M.Kn);**
Fakultas / Program : **Hukum / Program Magister;**

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi~~ dengan judul :

“ANALISA PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI TANAH YANG BELUM MENDAFTARKAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH SETELAH PENJUAL DINYATAKAN PAILIT OLEH PENGADILAN NIAGA PADA PENGADILAN NEGERI (Studi Kasus Putusan No. 6/Pdt.Sus-Gugatan lain-lain/2024/PN Niaga Sby Jo. No. 54/Pdt.Sus-PKPU/2021/ PN Niaga Sby)”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 09 Mei 2025.
Yang Menyatakan



ANDI RACHMAWAN MAPAREPPA., S.H.
21302300169

MOTTO

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Rasulullah Shallallahu alaihi wasallam bersabda :

وَاعْلَمَنَّ أَنَّ النَّصْرَ مَعَ الصَّبْرِ، وَأَنَّ الْفَرْجَ مَعَ الْكُرْبِ، وَأَنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا

Artinya : “Ketahuilah bahwasannya kemenangan itu bersama kesabaran, dan jalan keluar itu bersama kesulitan, dan bahwasanya bersama kesulitan ada kemudahan.” (HR. Tirmidzi)

“Jika kamu tidak sanggup menahan lelahnya belajar maka kamu harus sanggup menahan perihnya kebodohan”

-Imam syafi'i-

“Hatiku tenang karena mengetahui bahwa apa yang melewatkanku tidak akan pernah menjadi takdirku, dan apa yang ditakdirkan untukku tidak akan pernah melewatkanku”

-Umar bin Khattab-

Kesempatan tidak datang untuk kedua kalinya, maka saatnya untuk kita membenahi diri agar kita tidak menyesal di masa akan datang.

-Mbah Jenggot-

Satu pintu tertutup, maka pintu lain akan terbuka

-Wawan Pareppa-

PERSEMBAHAN

Tesis ini dipersembahkan untuk :

- Kedua orang tua saya yaitu Bapak dan Ibu serta orang lain yang secara tidak langsung telah memberikan semangat, support serta doa-doa yang terbaik dalam setiap langkah penulis untuk menggapai cita-cita;
- Teman -teman LODS dan sahabat -sahabat yang selalu memberikan dukungan, semangat, Motivasi dan masukan bagi penulis selama mengerjakan tesis ini.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum. Wr. Wb.

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul **“ANALISA PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI TANAH YANG BELUM MENDAFTARKAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH SETELAH PENJUAL DINYATAKAN PAILIT OLEH PENGADILAN NIAGA PADA PENGADILAN NEGERI (Studi Kasus Putusan No. 6/Pdt.Sus-Gugatan lain-lain/2024/PN Niaga Sby Jo. No. 54/Pdt.Sus-PKPU/2021/ PN Niaga Sby)”**. Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E.Akt, M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H.. M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
5. Dr. Djunaedi, S.H., Sp.N., Selaku Dosen Pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan

bimbingan saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan tesis hingga selesainya penulisan tesis ini;

6. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
7. Tim Kurator Alam Galxy (Dalam Pailit) dan staff yang telah memberikan waktu informasi dan arahan bagi penulis untuk melakukan penelitian;
8. Orang Tua dan Kakak Saya Terima kasih, Bapak Andi Subardin, Ibu Rachmiati Koesoemo Astoeti, dan Kakak Tersayang Yang Selalu Menyupport saya dan Memberikan dukungan penuh yang bernama Andi Kusuma Mapareppa., S.H., M.H., yang senantiasa memberikan kasih sayang dan dukungan penuh, semangat, doa dan dukungan setiap langkah penulis dalam menempuh studi di Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
9. Terima kasih Juga Untuk Kekasih Terbaiku Yang Selalu menemaniku dan memberikan dukungan penuh dalam penulisan tesis ini dan selalu memberikan motivasi kehidupan nyata Novinia Yanita, S.H., Mkn;
10. Para teman-teman LODS dan sahabat-sahabat yang selalu memberikan dukungan, semangat, dan masukan bagi penulis selama mengerjakan tesis ini;
11. Rekan-Rekan Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang Angkatan 2023 yang tak dapat disebutkan satu per satu yang telah membantu penulis dan berjuang bersama dalam menyelesaikan studi ini;
12. Seluruh pihak yang secara langsung maupun tidak langsung telah berbaik hati memberikan kontribusi yang berharga kepada penulis dalam menempuh studi di Magister Kenotariatan , Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

Semarang, 12 April 2025.
Yang Menyatakan
(Penulis)

ANDI RACHMAWAN MAPAREPPA., S.H.
21302300169



ABSTRAK

Pengembang yang dinyatakan pailit dapat menimbulkan berbagai akibat hukum bagi masyarakat, salah satunya adalah pembeli rumah. Pembeli rumah sudah membuat Perjanjian Jual Beli dengan pengembang. Namun, apabila pengembangnya pailit, maka rumah tersebut menjadi harta pailit sepanjang masih ada Akta Jual Beli dan Pembelian belum dilakukan di hadapan Notaris. Dalam tulisan ini, penulis ingin mengkaji perlindungan hukum terhadap pembeli rumah apabila pengembangnya pailit.

Kasus digunakan dalam makalah ini adalah Putusan Pengadilan Niaga Surabaya Nomor: **No. 6/Pdt.Sus-Gugatan lain-lain/2024/PN Niaga Sby Jo. No. 54/Pdt.Sus-PKPU/2021/ PN Niaga Sby**. Ini Makalah ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual. Itu jenis data yang digunakan dalam penulisan ini adalah data sekunder yang meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Hasil tulisan ini menunjukkan bahwa jika dilihat dari Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Pailit dan PKPU, adanya perlindungan hukum bagi pembeli rumah yang terikat dalam Jual Beli Perjanjian dengan mendaftarkan menjadi kreditur rangkap untuk mendapatkan ganti rugi.

bahwa apabila terjadi perkara kepailitan maka ketentuan yang digunakan Dalam ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU mengingat undang-undang ini menganut asas integrasi. Itu pemerintah sebaiknya memperbarui kondisi kebangkrutan dengan melaksanakan uji insolvensi sehingga kreditur konsumen terlindungi dari debitur yang beritikad buruk, masyarakat harus berhati-hati dalam membeli rumah melalui Perjanjian Jual Beli.

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

ABSTRACT

Developer that is declared bankrupt can cause various legal consequences to the public, one of them is house buyer. House buyer already make Sale and Purchase Agreement with developer. However, when developer is bankrupt, then the house will be bankruptcy estate as long as the Deed of Sale and Purchase has not been proceed in the presence of a notary. In this paper, author wants to examine law protection to house buyer when the developer is bankruty.

Case is used in this paper is Central Jakarta Commercial Court Decision No. 6/Pdt.Sus-Gugatan lain-lain/2024/PN Niaga Sby Jo. No. 54/Pdt.Sus-PKPU/2021/ PN Niaga Sby. This paper used a normative legal research method by statute approach and conceptual approach. The type of data that used in this paper is secondary data which includes primary legal materials and secondary legal materials. The result of this paper show that if viewed from Law No. 37/2004 on Bankruptcy and PKPU, there is law protection for house buyer that bound under Sale and Purchase Agreement by registering become a concurrent creditor to get compensation.

that when a bankruptcy case occurs, the provisions used are those regulated by Law No. 37/2004 on Bankruptcy and PKPU considering that this law adheres to the principle of integration. The government should renew the bankruptcy conditions by implementing an insolvency test so that consumer creditors are protected from debtors with bad intentions, public should be careful in buying houses through the Sale and Purchase Agreement.

Keywords: Law Protection, Bankruptcy, Sale and Purchase Agreement.

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS -----	IV
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH -----	VI
MOTTO-----	VII
PERSEMBAHAN-----	VII
KATA PENGANTAR-----	VIII
ABSTRAK-----	xi
ABSTRACT-----	xii
BAB I PENDAHULUAN -----	2
A. LATAR BELAKANG MASALAH -----	2
B. RUMUSAN MASALAH -----	13
C. TUJUAN PENELITIAN -----	13
D. KEGUNAAN PENELITIAN -----	14
E. KERANGKA KONSEPTUAL-----	14
F. KERANGKA TEORITIS -----	26
G. METODE PENELITIAN -----	29
BAB II TINJAUAN PUSTAKA-----	34
A. PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)-----	34
B. PENGERTIAN KEPAILITAN -----	40
C. PENJELASAN UMUM PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN	47
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN-----	61
BAB IV PENUTUP -----	97
A. Kesimpulan -----	97
B. Saran -----	98
DAFTAR PUSTAKA-----	100

BAB I PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Suatu badan peradilan, hakim memiliki peran yang paling penting karena hakimlah yang berhak memutus perkara. Hakim dalam melaksanakan tugasnya terutama dalam memutus suatu perkara harus selalu berpegang pada prinsip-prinsip peradilan yang bebas dan tidak memihak seperti yang diatur dalam pasal 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman yang berbunyi "*Kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila, demi terselenggaranya Negara Hukum Republik Indonesia*".¹

Peradilan atau kekuasaan kehakiman telah dikenal sejak zaman dahulu, dan dia merupakan satu kebutuhan dalam hidup bermasyarakat, bernegara, dan berbangsa. Suatu pemerintahan tidak dapat berdiri tanpa adanya peradilan, karena peradilan diperlukan untuk menyelesaikan sengketa diantara warganya. Didalam peradilan terkandung amar makruf dan nahi mungkar, menyuruh makruf dan mencegah mungkar, menyampaikan hak kepada orang yang harus menerimanya dan menghalangi orang yang zalim daripada berbuat aniaya serta mewujudkan perbaikan umum, dengan peradilan dilindungi jiwa, harta dan kehormatan.²

Peranan Pengadilan (Hakim) dalam mewujudkan kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan antara lain dapat dilihat dari putusan-putusan yang

¹ Lihat Pasal 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

² Wildan Suyuti Mustofa, Kode Etik Hakim, Jakarta : Kencana Prenadamedia Group, 2013, hlm. 2.

telah dijatuhkan. Proses peradilan sangat tergantung pada hakim di Pengadilan berkaitan dengan bagaimana hakim melaksanakan tugas dan fungsinya. Peranan hakim sangatlah mulia dan terhormat dalam Masyarakat dan negara. Hakim mempunyai tugas menegakan kebenaran dan keadilan serta tugasnya wajib selalu menjunjung tinggi hukum. Oleh karena itu, dalam penegakan hukum agar dapat berjalan secara efektif maka diperlukan organ penegak hukum yang memadai.³

Putusan tidak cukup hanya dituangkan dalam bentuk tulisan, tetapi juga harus dinyatakan secara lisan dalam sidang terbuka untuk umum. Prinsip keterbukaan untuk umum bersifat imperatif. Persidangan dan putusan yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum merupakan salah satu bagian yang tak terpisahkan dari *asas fair trial*.⁴

Pembentukan Pengadilan Niaga yang merupakan Peradilan khusus diharapkan dapat menyelesaikan masalah kepailitan secara cepat dan efektif. Pengadilan Niaga merupakan diferensiasi atas peradilan umum yang dimungkinkan pembentukannya berdasarkan Undang-Undang Nomor 14 tahun 1970 tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman. Pengadilan Niaga adalah pengadilan khusus yang berada di bawah Lingkungan Peradilan Umum. Pengadilan khusus adalah pengadilan yang mempunyai kewenangan untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara tertentu yang hanya dibentuk dalam salah satu lingkungan badan peradilan yang berada di bawah Mahkamah Agung yang diatur dalam undang-undang.

³ Doddy Noormansyah, "Holding Game, Merger dan Pengekan Hukum Persaingan Usaha". Jurnal ilmu hukum Litigasi, Vol 7 No. 1 Februari 2006, Bandung: Fakultas Hukum Universitas Pasundan, Halm 10.

⁴ M.Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika , Jakarta , 2005, hlm.803.

Pengadilan Niaga sebagai pengadilan khusus yang berada di bawah lingkungan peradilan umum secara tegas disebutkan pada penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan.⁵

Developer atau yang biasa dikenal sebagai pengembang property sebagai suatu Perusahaan pengembang yang memiliki tujuan untuk mengembangkan suatu Kawasan pemukiman menjadi perumahan yang layak huni dan memiliki nilai yang ekonomis sehingga dapat dijual kepada Masyarakat.⁶ Pada dasarnya PPJB dengan objek hak atas tanah merupakan perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli untuk melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban tertentu dalam proses peralihan hak atas tanah sampai Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dapat dikatakan PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang fungsinya untuk mempersiapkan perjanjian utama atau pokok yang nantinya akan dilakukan, dalam hal ini adalah AJB.⁷ Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut dengan PPJB) dilakukan setelah memenuhi syarat kepastian atas status kepemilikan tanah, kepemilikan izin mendirikan bangunan (selanjutnya disebut IMB), ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum, keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dan hal yang diperjanjikan.⁸ Sehingga banyak yang beranggapan atau berpendapat jika Dalam proses peralihan hak atas tanah dianggap selesai

⁵ Herwastoeti & Nur Putri Hidayah, Hukum Acara Peradilan Niaga: Mengupas Sengketa Kepailitan, PKPU dan Kekayaan Intelektual, UMM Press, Malang, 2020, hlm. 10.

⁶ Dhaniswara K. Harjono, Hukum Properti, (Jakarta: Pusat Pengembangan Hukum dan Bisnis Indonesia, 2016), hlm.19.

⁷ Herlien Budiono, Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris di Dalam Praktik, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2018), hlm. 118

⁸ Urip santoso, Hak atas tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak atas tanah satuan rumah susun, Kencana, 2017, Halm 221.

(final) Ketika telah membuat AJB. Dalam melakukan pendaftaran hak atas tanah pada Kantor Pertanahan agar mendapat dan memperoleh kepastian hukum yang lebih kuat dan mendapat kepastian hukum, Dalam pendaftaran tanah tersebut hanya dapat dilakukan dengan AJB bukan PPJB. Dalam jual beli tanah dan bangunan telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada pasal 37 ayat 1 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”.

Urgensi dibuatnya PPJB yaitu merupakan Perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai Perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga PPJB dapat dikategorikan ke dalam Perjanjian pengikatan yang dibuat sebelum dilaksanakannya Perjanjian utama/pokok.⁹ Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai dasar ikatan pendahuluan yang dilakukan oleh real estate developer (pengembang property) dengan calon pembeli sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB). Artinya PPJB tidak diatur didalam kitab undang-undang hukum perdata (KUH Perdata), akan tetapi diatur didalam pasal 42 ayat 1 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, menyatakan bahwa *“Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susu yang masih dalam tahap proses Pembangunan dapat dipasarkan melalui*

⁹ Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, Jurnal Akta Vol.4 No.4, 2017, halm 632.

system Perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan". Pengertiannya dari Undang-undang tersebut yaitu PPJB dalam isinya memuat janji-janji dari para pihak untuk dipenuhi guna tercapainya maksud dan tujuan jual-beli yang sebenarnya. Sebuah akta PPJB juga akan memuat pernyataan terhadap harga tanah dan/atau bangunannya telah dibayar lunas (pelunasan) oleh pembeli kepada penjual/pemilik tanah tersebut dan dalam Wewenang Notaris dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli hak milik atas tanah dan bangunan berdasarkan dari ketentuan yang termuat dalam pasal 15 UU Nomor 20 tahun 2004 tentang jabatan notaris, khususnya ayat (2) huruf f UUJN yang menjelaskan kewenangan Notaris membuat Akta autentik, kewenangan lain notaris lebih lanjut diatur dalam ayat 2, yaitu *"mengesahkan tanda tangan dengan mendaftarkan buku khusus, membuat Salinan dari asli surat di bawah tangan berupa Salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan, melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya, memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta, membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, dan membuat akta risalah lelang"*.¹⁰

Konsumen tidak hanya diartikan hanya individu (orang), tetapi juga suatu perusahaan yang menjadi pembeli atau pemakai terakhir.¹¹ Menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999, konsumen adalah setiap orang

¹⁰ Lihat ketentuan pasal pasal 15 ayat 2 huruf F UU Nomor 20 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

¹¹ Shidarta, 2006, Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia, PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, hlm 60.

pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan. Pengertian konsumen dapat terdiri dari 3 pengertian:

1. Konsumen adalah setiap orang yang mendapatkan barang dan/atau jasa yang digunakan untuk tujuan tertentu.
2. Konsumen antara adalah setiap orang yang mendapatkan barang dan/atau jasa yang digunakan untuk diperdagangkan, komersial.
3. Konsumen akhir adalah setiap orang yang mendapatkan barang dan/atau jasa yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan hidup pribadinya, keluarga, dan/atau rumah tangganya dan tidak untuk diperdagangkan kembali.¹²

Pengertian pemakai dalam definisi yang terdapat dalam pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Perlindungan Konsumen, dapat menunjukkan bahwa barang dan/atau jasa dalam rumusan pengertian konsumen tidak harus sebagai hasil dari transaksi jual beli.¹³ Terhadap pengertian konsumen tersebut dapat ditemukan unsur-unsurnya sebagai berikut:

- a. Setiap orang Adalah subjek yang disebut sebagai konsumen berarti setiap orang yang berstatus sebagai pemakai barang dan/atau jasa.
- b. Pemakai Istilah pemakai dalam hal ini tepat digunakan dalam rumusan ketentuan tersebut sekaligus menunjukkan barang dan/atau jasa yang dipakai tidak serta merta hasil dari transaksi jual beli.
- c. Barang dan/atau jasa

Undang-Undang Perlindungan Konsumen mengartikan barang sebagai setiap benda, baik berwujud maupun tidak berwujud, baik bergerak maupun tidak

¹² Susanti Adi Nugroho, 2008, Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau Dari Hukum Acara Serta Kendala Implementasinya, Kenaca Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 62.

¹³ N.H.T Siahaan, Hukum Perlindungan Konsumen dan Tanggung Jawab Produk, Panta rei, Jakarta, 2009, hlm 10

bergerak, baik yang dihabiskan maupun yang tidak dihabiskan, yang dapat untuk diperdagangkan, dipakai, dipergunakan, atau dimanfaatkan oleh konsumen. d. Yang tersedia dalam masyarakat berarti barang dan/atau jasa yang ditawarkan kepada masyarakat sudah harus tersedia di pasaran.¹⁴

Hukum kepailitan pada hakikatnya merupakan sita umum atas seluruh kekayaan debitor yang telah dinyatakan pailit oleh Pengadilan baik atas pengajuan debitor itu sendiri maupun dari pihak kreditor yang mengajukan, harta kekayaan yang dijadikan sita umum kepailitan ialah segala harta milih debitor baik telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari dengan tujuan utamanya adalah menggunakan hasil penjualan harta kekayaan tersebut untuk membayar seluruh utang debitor pailit secara proporsional (*prorate parte*) dan sesuai dengan peringkat struktur kreditor.

Kepailitan adalah keadaan hukum yang ditetapkan oleh Pengadilan Niaga terhadap debitor yang memiliki sedikitnya dua kreditor dan tidak mampu (tidak mau) membayar paling sedikit satu utangnya yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih.¹⁵ Terhitung sejak putusan pailit diucapkan, maka debitor pailit demi hukum kehilangan hak-nya untuk menguasai dan atau mengurus seluruh kekayaannya yang termasuk dalam kualifikasi sebagai harta Pailit.¹⁶ Sebagai konsekwensi hukum dari pernyataan pailit, maka dilakukan penyitaan terhadap semua kekayaan debitor yang ada pada saat pailit dan kekayaan yang diperoleh selama berada dalam kepailitan. Inilah yang dinamakan sebagai Sita Umum

¹⁴ Shidarta, Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia, PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2006, hlm 60.

¹⁵ Lihat ketentuan pasal 1 angka 1 dan pasal 2 ayat 1 UU No.37 Tahun 2004 Tentang K-PKPU.

¹⁶ Lihat ketentuan pasal 24 ayat 1 UU No.37 Tahun 2004 Tentang K-PKPU.

(*public attachment*)¹⁷. Pengurusan dan pemberesan harta pailit selanjutnya dilakukan oleh seorang atau lebih Kurator yang ditunjuk dan diangkat oleh pengadilan, dan atau oleh Balai Harta Peninggalan (BHP) selaku kurator negara, dibawah pengawasan Hakim Pengawas yang diangkat secara Bersama-sama pada saat putusan pernyataan Pailit diucapkan.¹⁸

Jika ada kasus kepailitan pengadilan niaga menyatakan perusahaan pengembang properti pailit karena tidak mampu melunasi utangnya, dampaknya tidak hanya merugikan perusahaan itu sendiri. Kerugian tersebut juga berpotensi mempengaruhi masyarakat sebagai konsumen yang tengah terlibat dalam transaksi jual-beli properti dengan pihak pengembang. Dalam konteks transaksi jual - beli properti, hubungan antara penjual, yang dalam hal ini adalah developer, dan pembeli sangat penting. Developer, sebagai pihak yang berperan sebagai pelaku usaha, bertanggung jawab menjual unit rumah kepada konsumen. Konsumen, yang merupakan pembeli unit rumah dari developer, memiliki hak-hak perlindungan yang diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Hak-hak ini mencakup aspek yang sangatlah penting seperti hak untuk mendapatkan informasi yang jelas terkait transaksi, serta hak atas kompensasi jika ternyata properti yang dibeli tidak sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat atau disepakati sebelumnya.

Setiap hubungan hukum yang terjalin dalam kehidupan bermasyarakat tidak lepas dari kemungkinan menghadapi permasalahan atau sengketa, baik

¹⁷ HS. Sastrawidjaja, Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Bandung, Alumni, 2006, hal 78-81.

¹⁸ Lihat Ketentuan pasal 15 ayat 1 dan 2 UU No.37 Tahun 2004 Tentang K-PKPU.

dalam skala kecil maupun besar. Dinamika ini turut terjadi dalam konteks Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Developer dan Konsumen atau pembeli perumahan / Apartemen / tanah kavling. Permasalahan muncul karena semakin meningkatnya insiden kepailitan properti yang berujung pada kerugian konsumen. Dalam situasi ini, terdapat celah yang seringkali dimanfaatkan oleh pihak-pihak tertentu, seperti mafia hukum, untuk mempailitkan perusahaan properti yang sebenarnya memiliki kinerja baik. Dampaknya tidak hanya terbatas pada tingkat individu, melainkan dapat merayap ke tingkat masyarakat secara keseluruhan. Fenomena ini menciptakan kendala signifikan dalam industri properti, memperlambat pertumbuhan dan memberikan ruang bagi mafia serta sindikat untuk terlibat dalam praktik kepailitan proyek properti. Salah satu skenario yang sering terjadi adalah developer properti yang berhasil menjual sebagian besar unit rumah perumahan (real estate) / apartemen / tanah kavling namun setelah tercapai atau mencapai target penjualan, proyek tersebut tiba-tiba dihadapkan pada gugatan pailit.

Salah satu kasus kepailitan yang berkaitan dengan Real estate developer (Pengembang Property) adalah PT. Alam Galaxy¹⁹ yang sekarang dinyatakan Pailit, bergerak di bidang real estate/Pembangunan perumahan di wilayah kota Surabaya. Bahwa dalam perkara yang teregister dan tercatat nomor 6/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN.Niaga.Sby Jo. nomor 54/Pdt.Sus-

¹⁹Lihat situs SIPP PN Surabaya <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/zaecf78dde46cefc8487313632383433.html>. (diakses pada hari Selasa, 02 April 2024)

PKPU/2021/PN.Niaga.Sby tertanggal 05 Februari 2024, didalam perkara tersebut

Penggugat mengajukan Gugatan Lain-lain terhadap:

- **INDRA SIDHARTA sebagai Penggugat**
- **Kurator PT ALAM GALAXY (Dalam Pailit) sebagai Tergugat I,**
- **Sylvana Halim sebagai Tergugat II,**
- **David sebagai Tergugat III,**
- **Yunus, S.H sebagai Turut Tergugat**

Bahwa didalam pokok gugatannya tersebut Penggugat mendalilkan jika merasa dirugikan atas adanya pelaksanaan lelang eksekusi harta Pailit yang dilakukan oleh Kurator PT ALAM GALAXY (Dalam Pailit) yang melakukan lelang atas seluruh asset berupa tanah dan bangunan milik PT ALAM GALAXY (Dalam Pailit) dan Penggugat dalam dalil Gugatannya menuntut salah satu objek yang dilelang harus dikeluarkan dan mencoret dari harta Pailit karena sudah ada pembelian dan tertuang didalam Perjanjian Jual Beli yang sudah dibuat antara Penggugat (Pembeli) dengan Tergugat II dan Tergugat III (Penjual).

Dalam perkara tersebut Penggugat mengajukan “Gugatan Lain-Lain” terhadap Tim Kurator, maksud dari pengertian Gugatan Lain-Lain adalah gugatan yang diajukan oleh suatu pihak, sama dengan pengertian gugatan pada umumnya, yang mana apabila suatu pihak merasa haknya dilanggar sehingga terjadi suatu kerugian, maka pihak tersebut dapat mengajukan Permohonan gugatan kepada pihak yang dianggap merugikan. Gugatan Lain-Lain diatur dalam Pasal 3 Ayat (1)

UU Kepailitan dan PKPU²⁰ yang berisikan “Putusan atas permohonan pernyataan pailit dan hal-hal lain yang berkaitan dan/atau diatur di dalam Undang-undang ini, diputuskan oleh Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan hukum debitor”, yang dimaksud sebagai hal lain-lain berdasarkan penjelasan dalam Pasal 3 Ayat (1) UUK dan PKPU²¹ tersebut adalah apabila adanya perlawanan pihak ketiga terhadap kedudukan objek utang, gugatan Actio Pauliana, perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan, ataupun keadaan di mana debitor, kreditor, kurator dan pengurus menjadi salah satu pihak dalam perkara yang berkaitan dengan harta pailit termasuk gugatan kurator terhadap direksi yang menyebabkan perseroan dinyatakan pailit karena kelalaian atau kesalahannya, dan hukum acara yang berlaku terhadap keadaan ini adalah sama dengan hukum acara perdata yang berlaku bagi perkara permohonan pernyataan pailit termasuk mengenai pembatasan jangka waktu penyelesaiannya terhadap Permohonan gugatan lain-lain yang didaftarkan.

Atas dasar uraian tersebut maka penulis tertarik untuk meneliti **PUTUSAN Perkara No. 6/Pdt.Sus-Gugatan lain-lain/2024/PN Niaga Sby Jo. No. 54/Pdt.Sus-PKPU/2021/ PN Niaga Sby)** mengenai penyelesaian atas permasalahan ini, sehingga penulis menyusun penelitian Tesis dengan judul:

ANALISA PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI TANAH YANG BELUM MENDAFTARKAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH

²⁰ Lihat pasal 3 ayat 1 UU Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

²¹ Lihat penjelasan pasal 3 ayat 1 UU Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

SETELAH PENJUAL DINYATAKAN PAILIT OLEH PENGADILAN NIAGA PADA PENGADILAN NEGERI.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam tesis ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana Kekuatan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap Akta Jual Beli (AJB) yang belum dibuat oleh notaris karena developer Pailit ?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Yang Belum Mendaftarkan Peralihan Hak Atas Tanah Setelah Penjual Dinyatakan Pailit Oleh Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri ?
3. Bagaimana Langkah-Langkah Penyelesaian yang harus dilakukan oleh Kurator untuk melindungi kepentingan Pembeli ?

C. TUJUAN PENELITIAN

Setelah mengetahui rumusan masalah tersebut, maka yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah;

1. Untuk menganalisis Kekuatan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dimana Akta Jual Beli belum dibuat karena devoloper Pailit;
2. Untuk menganalisis proses AJB pada saat devoloper dinyatakan Pailit Oleh Pengadilan Negeri Pada Pengadilan Niaga;
3. Untuk Menganalisis Penyelesaian Kurator terhadap Konsumen.

D. KEGUNAAN PENELITIAN

1. Memberikan sumbangan pemikiran dan suatu gambaran yang lebih nyata mengenai masalah-masalah yang ada sebagai bahan pengetahuan tambahan untuk dapat dibaca dan dipelajari lebih lanjut khususnya oleh mahasiswa Fakultas Hukum khususnya dibidang Kenotariatan.
2. Memberikan data dan informasi mengenai bidang ilmu yang telah diperoleh dalam teori dengan kenyataan yang ada dalam praktek dan memberikan masukan serta pengetahuan bagi para pihak yang berkompeten dan berminat pada hal yang sama.

E. KERANGKA KONSEPTUAL

Dalam penelitian ini, digunakan beberapa istilah sebagai landasan konseptual untuk menghindari pemahaman yang berbeda mengenai definisi atau pengertian serta istilah yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Notaris

Sebagai penambah ilmu pengetahuan dan praktik untuk membuat akta jika terjadi pelanggaran perjanjian jual beli.

2. Devaloper

Memberikan manfaat secara teoritis dalam ilmu hukum Khususnya apabila dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

3. Pengadilan Niaga

Pengadilan niaga adalah pengadilan yang dibentuk di lingkungan peradilan umum untuk mengadili khusus perkara -perkara kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang (PKPU) berdasarkan pada undang-undang Nomor 37 Tahun

2004 tentang Kepailitan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU).

Berdasarkan ketentuan pada pasal 300 yang berbunyi:

- (1) Pengadilan sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini, selain memeriksa dan memutus Permohonan pernyataan Pailit dan penundaan kewajiban pembayaran utang, berwenang pula memeriksa dan memutus perkara lain di bidang perniagaan yang penetapannya dilakukan dengan undang-undang.
- (2) Pembentukan Pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dilakukan secara bertahap dengan keputusan presiden, dengan memperhatikan kebutuhan dan kesiapan sumber daya yang diperlukan. Salah satu hal yang baru merupakan “Andalan” dari Undang-undang Kepailitan adalah siintrodukirnya pengadilan khusus (dengan hakim-hakim khusus) untuk meriksa dan memutuskan Perkara-perkara di bidang Perniagaan, termasuk tetapi tidak terbatas pada pemeriksaan Perkara Kepailitan²².

4. Hakim

Hakim adalah Pejabat peradilan negara yang diberi wewenang oleh undang-undang untuk mengadili.²³ Hakim diberi wewenang oleh undang-undang untuk mengadili dan memutus sengketa diantara para pihak dengan mempertimbangkan bukti. Dalam hal ini hakim memegang peranan aktif dalam persidangan

²² Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M., Hukum Pailit (dalam Teori dan Praktek), PT Citra Aditya Bakti Bandung 2017. Hlm 19..

²³ Pasal 1 butir 8 KUHAP

memberikan putusan.²⁴ Dan perkara kepailitan diperiksa oleh hakim majelis (tidak boleh oleh hakim Tunggal), baik Tingkat pertama maupun untuk Tingkat kasasi.²⁵

Hakim juga digolongkan sebagai profesi luhur (*officium nobile*), yaitu profesi yang pada hakikatnya merupakan pelayanan pada manusia dan masyarakat. Setiap profesi memiliki etika yang pada prinsipnya terdiri dari kaidah-kaidah pokok sebagai berikut :

- a. Profesi harus dipandang sebagai pelayanan, oleh karenanya, sifat “tanpa pamrih” menjadi ciri khas dalam mengembangkan profesi.
- b. Pelayanan profesional dalam mendahulukan kepentingan pencari keadilan mengacu pada nilai-nilai luhur.
- c. Pengembangan profesi harus selalu berorientasi pada masyarakat sebagai keseluruhan.
- d. Persaingan dalam pelayanan berlangsung secara sehat sehingga dapat menjamin mutu dan peningkatan mutu pengemban profesi.

5. Kurator

Menurut UU Kepailitan dan PKPU, Kurator adalah Balai Harta Peninggalan atau orang perseorangan yang diangkat oleh Pengadilan untuk mengurus dan membereskan harta debitor Pailit di bawah pengawasan Hakim Pengawas sesuai dengan undang-undang ini.²⁶ Dalam melaksanakan tugasnya, kurator :

²⁴ Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M., Hukum Pailit (dalam Teori dan Praktek), Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm 45.

²⁵ Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M., Hukum Pailit (dalam Teori dan Praktek), PT Citra Aditya Bakti Bandung 2017. Hlm 36.

²⁶ Lihat Ketentuan pasal 1 angka 5 UU No.37 Tahun 2004 Tentang K-PKPU.

- a. Tidak diharuskan memperoleh persetujuan dari atau menyampaikan pemberitahuan terlebih dahulu kepada debitor atau salah satu organ debitor, meskipun dalam keadaan di luar kepailitan persetujuan atau pemberitahuan demikian dipersyaratkan;
- b. Dapat melakukan pinjaman dari pihak ketiga, hanya dalam rangka meningkatkan nilai harta Pailit.²⁷

6. Kepailitan

Kepailitan adalah Suatu keadaan Dimana debitor tidak mampu untuk melakukan Pembayaran -pembayaran terhadap Utang -utang dari kreditornya sedangkan Kepailitan merupakan putusan pengadilan yang mengakibatkan sita umum atas seluruh kekayaan debitor pailit, baik yang ada maupun yang akan ada di kemudian hari²⁸. Adapun J.B.Huizink, Mendefinisikan Kepailitan sebagai suatu sita umum atas barang -barang debitor untuk kepentingan para kreditor secara Bersama.²⁹

sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas.³⁰

Definisi kepailitan sebagai suatu sita umum juga ditemui dalam Pasal 1 angka 1 UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU yang mendefinisikan istilah kepailitan Sebagai berikut:

²⁷ Lihat Ketentuan pasal 69 ayat 2 UU No.37 Tahun 2004 Tentang K-PKPU.

²⁸ Hadi Shubhan, Hukum Kepailitan: Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan, Prenanda Media Group, Jakarta, 2008, Hlm. 1.

²⁹ J.B.Huizink, Insolventive, Pusat Studi Hukum Dan Ekonomi Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2004, Hlm. 6 dan 24.

³⁰ Lihat Ketentuan pasal 1 angka 1 UU No.37 Tahun 2004 Tentang K-PKPU.

“Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan debitor pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh curator dibawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Undang -undang ini”

Bahwa Kepailitan merupakan putusan pengadilan yang mengakibatkan sita umum atas seluruh kekayaan debitor pailit, baik yang ada maupun yang akan ada di kemudian hari³¹. sesuai dengan Pasal 21 angka 1 UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan sebagai berikut:

“Kepailitan meliputi seluruh kekayaan Debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama Kepailitan”.

7. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.³²

8. Perlindungan Konsumen

Bahwa sesuai dengan **UU No. 8 Tahun 1999** Tentang Perlindungan Konsumen Pasal I Dalam Undang-undang ini yang dimaksud dengan :

³¹ Elyta Ras Ginting yang berjudul Hukum Kepailitan : Teori Kepailitan, Jakarta : Sinar Grafika, 2018, Hlm. 106 .

³² R. Subekti, Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hlm. 29.

1. Perlindungan Konsumen adalah segala Upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen
2. Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam Masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk di perdagangkan.³³

Bahwa sesuai dengan **UU No. 8 Tahun 1999** Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 3 Dalam Undang-undang ini yang dimaksud dengan Perlindungan Konsumen bertujuan:

- a. Meningkatkan kesadaran, kenanpuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
- b. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari ekse negative pemakaian barang dan/atau jasa;
- c. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
- d. Menciptakan system perlindungan yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
- e. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggungjawab dalam berusha;
- f. Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, Kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.³⁴

³³ UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal I

³⁴ UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 3

9. Pembeli Beritikad Baik

Bahwa Pembeli dapat dianggap beritikad baik jika ia telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika Pembeli mengetahui atau dapat dianggap seharusnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah (misalnya ketidakwenangan penjual), namun ia tetap meneruskan jual beli, maka pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik³⁵, Sesuai dengan Pengertian dan Kriteria “**Pembeli Beritikad Baik**” yang perlu dilindungi telah diatur secara khusus dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Huruf B Angka 4 SEMA 4 Tahun 2016 Sebagai Berikut³⁶:

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan **Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara** adalah sebagai berikut :

- a. *Melakukan jual beli atas objek tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang -undangan yaitu:*
 - *Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau:*
 - *Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997) atau;*

³⁵ Widodo Dwi Putro, Ahmad Zuhairi, Syukron Salam, dan Elizabeth Lestari Taruli Lubis, dalam bukunya yang berjudul Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah, Jakarta : leip, 2016, Hlm 19.

³⁶ Huruf B Angka 4 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung.

- *Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:*
 - *dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).*
 - *didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.*
- b. *Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:*
 - *Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;*
 - *Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;*
 - *Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;*
 - *Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.*

10. Actio Pauliana

Actio Pauliana sendiri merupakan suatu bentuk perlindungan hukum bagi kreditur terhadap debitur yang beritikad tidak baik yang melakukan pengalihan terlebih dahulu terhadap hak kebendaannya kepada pihak lain, sebelum utang-utang yang dimilikinya mulai jatuh tempo, sehingga ketika terjadi kepailitan, kreditur mengalami kesulitan untuk mengambil pelunasan harta bendanya akibat dari

telah dilakukannya perbuatan hukum yang mengalihkan hak kebendaannya sebelum terjadinya kepailitan.

Actio Pauliana adalah hak yang diberikan oleh undang-undang kepada seseorang untuk mengajukan permohonan kepada pengadilan untuk pembatalan segala perbuatan yang tidak diwajibkan untuk dilakukan oleh Debitor terhadap harta kekayaannya yang diketahui oleh Debitor perbuatan tersebut akan merugikan pihak lain yaitu Kreditor.³⁷

Bahwa sesuai dengan Ketentuan **Pasal 1341 KUHPerdara** yang berbunyi sebagai berikut :

“Kreditor boleh mengajukan tidak berlakunya segala tindakan yang tidak diwajibkan yang dilakukan oleh Debitor, dengan nama apa pun juga yang merugikan Kreditor; atau untuknya Debitor itu bertindak, mengetahui bahwa tindakan itu mengakibatkan kerugian bagi para Kreditor.”

Bahwa dapat dilihat dari Pasal 1341 ayat (1) dan ayat (2) KUHPerdara di atas, dapat diketahui bahwa ada 2 (dua) macam perbuatan hukum yang tidak diwajibkan, antara lain sebagai berikut :

- a. Perbuatan hukum yang bersifat timbal balik (lihat Pasal 1341 ayat (1) KUHPerdara). Perbuatan hukum yang bersifat timbal balik adalah suatu perbuatan hukum dimana ada dua pihak yang saling berprestasi. Contohnya: perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa, dan lain-lain;
- b. Perbuatan hukum yang bersifat sepihak (lihat Pasal 1341 ayat (3) KUHPerdara). Perbuatan hukum yang bersifat sepihak adalah suatu

³⁷ Sutan Remy Sjahdeini dalam bukunya Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan (hal. 362).

perbuatan hukum dimana hanya ada satu pihak yang mempunyai kewajiban atas prestasi terhadap pihak lain. Contohnya: Hibah.³⁸

Bahwa syarat-syarat Permohonan Actio Pauliana menurut para ahli dibidang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) sesuai dengan UU Nomor 37 Tahun 2004 diantaranya :

1. Menurut pendapat Fred B. G Tumbuan didalam bukunya :

- a. Debitur telah melakukan perbuatan hukum.;
- b. Perbuatan hukum tersebut tidak wajib dilakukan debitur.
- c. Perbuatan hukum dimaksud merugikan kreditor.;
- d. Pada saat melakukan perbuatan hukum, debitur mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa perbuatan hukum tersebut akan merugikan kreditor.;
- e. Pada saat melakukan perbuatan hukum, pihak dengan siapa perbuatan hukum tersebut dilakukan mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa perbuatan hukum tersebut akan mengakibatkan kerugian bagi kreditor.;³⁹

2. Menurut pendapat M. Hadi Shubhan didalam bukunya :

- a. Perbuatan hukum yang digugata actio pauliana dalam kepailitan tersebut merupakan perbuatan yang merugikan Kreditor yang dilakukan dalam jangka waktu 1 tahun sebelum putusan pailit;

³⁸ Jono, Hukum Kepailitan, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hlm. 134

³⁹ Sutan Remy Sjahdenini, *Hukum Kepailitan: Memahami Faillissementsverordening Juncto Undang-Undang No. 4 Tahun 1998*, Jakarta: PT. Pustaka Utama Grafiti, 2004, hal. 289-299 dan Man. S. Sastrawidjaja, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Bandung: Alumni, 2006, hal. 120

- b. Perbuatan hukum yang digugat actio pauliana dalam kepailitan tersebut merupakan perbuatan yang merugikan Kreditur yang tidak wajib dilakukan oleh Debitur pailit;
- c. Perbuatan hukum yang digugat actio pauliana dalam kepailitan tersebut merupakan perbuatan yang merugikan Kreditur yang merupakan perjanjian dimana kewajiban Debitur jauh melebihi kewajiban pihak dengan siapa perjanjian tersebut dibuat;
- d. Perbuatan hukum yang digugat actio pauliana dalam kepailitan tersebut merupakan perbuatan yang merugikan Kreditur yang merupakan pembayaran atas, atau pemberian jaminan untuk utang yang belum jatuh tempo dan/atau belum atau tidak dapat ditagih; atau
- e. Perbuatan hukum yang digugat actio pauliana dalam kepailitan tersebut merupakan perbuatan yang merugikan Kreditur yang dilakukan terhadap pihak terafiliasi. Pihak yang terafiliasi ditentukan sebagaimana dalam Pasal 42 UUKPPU.⁴⁰

11. Renvoi Prosedur

Bahwa Sesuai dengan Pasal 127 ayat (1) UU 37/2004 mengatur bahwa terkait adanya bantahan yang tidak dapat didamaikan oleh hakim pengawas, maka hakim pengawas memerintahkan kepada kedua belah pihak untuk menyelesaikan perselisihan tersebut di pengadilan.

⁴⁰ Hadi Shubhan, Hukum Kepailitan: Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan, Jakarta: Prenada Media Group, 2009, hlm 175

Renvoi prosedur adalah bantahan kreditor terhadap daftar tagihan sementara kreditor yang diakui atau dibantah oleh kurator. Renvoi prosedur disampaikan pada saat rapat pencocokan piutang oleh kreditor yang tidak menerima atas daftar piutang yang diterima atau ditolak oleh kurator.

Bahwa Renvoi prosedur adalah bantahan kreditor terhadap daftar tagihan sementara kreditor yang diakui atau dibantah oleh kurator. Renvoi prosedur disampaikan pada saat rapat pencocokan piutang oleh kreditor yang tidak menerima atas daftar piutang yang diterima atau ditolak oleh kurator. Kurator membacakan daftar tagihan dalam rapat pencocokan utang dihadapan Hakim Pengawas, debitor, kreditor lainnya dengan disertai dasar hukum, fakta-fakta dari bukti dokumen tagihan yang diberikan kreditor yang akan dipertimbangkan oleh kurator untuk menerima atau menolak atas tagihan tersebut.

Bahwa syarat-syarat renvoi yaitu 1) Harus ada keberatan yang tidak dapat diselesaikan oleh Hakim Pengawas dan diajukan dalam rapat verifikasi pencocokan piutang. Keberatan-keberatan yang berkaitan dengan daftar piutang yang sebelumnya tidak disengketakan pada saat rapat verifikasi atau yang diajukan di luar rapat verifikasi, tidak memenuhi syarat untuk dimulainya renvoi prosedur. 2) Renvoi prosedur hanya dapat dimulai melalui perintah hakim pengawas. 3) Harus ada upaya untuk menyelesaikan perselisihan melalui pengadilan. 4) Pokok permasalahan yang disengketakan harus berkaitan dengan sengketa pada daftar piutang yang diserahkan atau perselisihan tagihan.

Bahwa dalam prakteknya, Renvoi Prosedur dapat diajukan oleh : 1) Pihak yang berperkara diwakili oleh advokat; 2) Kreditor harus hadir pada saat

berlangsungnya persidangan renvoi prosedur agar perkaranya dianggap dapat diterima. Kreditor yang tidak hadir dalam persidangan dinyatakan mencabut keberatannya. 3) Kreditor yang dapat turut serta dan melakukan intervensi dalam renvoi prosedur adalah kreditor yang sebelumnya mengajukan keberatan pada saat rapat verifikasi pencocokan piutang.

F. KERANGKA TEORITIS

Untuk mengungkap problematika yang telah diajukan pada bagian rumusan masalah, penulis menggunakan rumusan pandangan para ahli (Doktrin) sebagai patokan untuk menawab berbagai permasalahan yang terkait dalam penulisan penelitian ini, Adapun teori yang penulis gunakan adalah sebagai berikut:

a. Teori Kepastian Hukum

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen* dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberative*. UndangUndang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungan dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu.

Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.⁴¹

Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan.⁴²

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivisme di dunia hukum yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom yang mandiri, karena bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain sekedar menjamin terwujudnya oleh hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.⁴³

⁴¹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 58.

⁴² Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2007. Hlm. 160.

⁴³ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya, Bandung, 1999, hlm. 23

b. Teori Keadilan

Keadilan menjadi salah satu nilai dasar hidup manusia dan merupakan masalah klasik yang tidak pernah terpecahkan secara tuntas, dengan tidak adanya kesesuaian dalam mengartikan keadilan mendorong orang-orang berusaha merumuskan dan mendefinisikan sesuai dengan latar belakang pengetahuan dan pengalaman masing-masing. Keadilan dapat diartikan sebagai pembagian yang konstan dan terus menerus untuk memberikan hak kepada setiap orang.

Menurut Plato keadilan adalah di luar kemampuan manusia biasa. Sumber ketidakadilan adalah adanya perubahan dalam masyarakat. Untuk mewujudkan keadilan masyarakat harus dikembalikan pada struktur aslinya, domba menjadi domba, penggembala menjadi penggembala. Tugas ini adalah tugas negara untuk menghentikan perubahan. Dengan demikian keadilan bukan mengenai hubungan antara individu melainkan hubungan individu dan negara. Bagaimana individu melayani negara.⁴⁴ Kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa ada kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku. Dengan demikian, tidak salah apabila Gustav Radbruch mengemukakan kepastian sebagai salah satu tujuan dari hukum. Dalam tata kehidupan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum. Kepastian hukum merupakan sesuai yang bersifat normatif baik ketentuan maupun keputusan hakim. Kepastian hukum merujuk pada pelaksanaan tata kehidupan yang dalam pelaksanaannya jelas, teratur, konsisten, dan konsekuen serta tidak

⁴⁴ Prof.Dr.Suteki, S.H., M.Hum dan Galang Taufani, S.H., M.H, Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik), (Depok: PT. Rajagrafindo Persada, 2020), hlm. 98

dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan Masyarakat.⁴⁵

G. METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan sarana yang dipergunakan oleh manusia untuk memperkuat, membina serta, mengembangkan ilmu pengetahuan. Ilmu pengetahuan yang merupakan pengetahuan yang tersusun secara sistematis dengan penggunaan kekuatan pemikiran, pengetahuan mana senantiasa dapat diperiksa dan ditelaah secara kritis, akan berkembang terus atas dasar penelitian-penelitian yang dilakukan oleh pengasuh-pengasuhnya. Hal ini terutama disebabkan, oleh karena penggunaan ilmu pengetahuan bertujuan, agar manusia lebih mengetahui dan lebih mendalami.⁴⁶

Metode penelitian yang dipakai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

a. Metode Pendekatan

Metode pendekatan berguna untuk mendekati obyek dari penelitian atau dalam mengumpulkan data-data yang diperlukan. Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis (hukum dilihat sebagai norma atau *das sollen*), karena membahas permasalahan penelitian ini menggunakan bahan-bahan hukum (baik hukum yang tertulis maupun hukum yang tidak tertulis).

Melalui pendekatan ini berarti pengkajian data penelitiannya berpedoman pada ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di

⁴⁵ Nur Agus Susanto, *Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus "ST" Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012*, Jurnal Yudisial Vol. 7 No. 3 Desember 2014.

⁴⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 1981), hlm.3.

masyarakat. Dalam penelitian ini, hukum dikonsepsikan sebagai suatu gejala yang dapat diamati di dalam kehidupan nyata.

b. Spesifikasi Penelitian

Penelitian yang dipergunakan dalam menyelesaikan tesis ini adalah penelitian kualitatif, yaitu penelitian yang bisa diartikan sebagai penelitian yang tidak mengadakan perhitungan. Tujuan dari penelitian ini adalah memperoleh pemahaman, mengembangkan teori dan menggambarkan secara kompleks tentang obyek yang akan diteliti.⁴⁷ Lalu dideskripsikan dalam analisa dan pembahasannya.

c. Jenis dan Sumber Data

a. Bahan hukum Sekunder :

Bahan hukum yang memberikan penjelasan bahan hukum primer, seperti hasil penelitian skripsi, tesis, jurnal hukum, disertasi, Kegunaan bahan hukum sekunder adalah memberikan petunjuk kepada peneliti kearahmana peneliti melangkah⁴⁸, yang berhubungan dengan mengenai bagaimana seharusnya dibuat akta perjanjian pengikatan jual beli sebelum akta jual beli.

b. Bahan hukum primer yang terdiri dari :

1. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945,
2. Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang kepailitan serta penundaan kewajiban pembayaran utang;
3. Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

⁴⁷ Ediwarman,, **Monograf Metodologi Hukum**, Program Pascasarjana Univ.Muhammadiyah, Sumatera Utara, 2010, hlm. 24.

⁴⁸ Lilis Mulyani. Hlm. 1995-196.

5. Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman;
6. UU Nomor 20 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
7. Putusan Nomor 6/Pdt.Sus-Gugatan lain-lain/2024/PN Niaga Sby Jo. No. 54/Pdt.Sus-PKPU/2021/ PN Niaga Sby;
8. UU Perlindungan Konsumen;
9. Yurisprudensi;

c. Bahan hukum tersier terdiri dari:

Bahan -bahan penunjang lain yang ada keterkaitan dengan pokok -pokok rumusan permasalahan, memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan skunder, Seperti Kamus besar bahasa indonesia, kamus hukum, terminology hukum, ensklopedia, sepanjang informasi yang relavan, dengan penelitian yang berhubungan dengan bagaimana seharusnya dibuat akta perjanjian pengikatan jual beli sebelum akta jual beli.

d. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data difokuskan pada yang ada, sehingga dalam penelitian ini tidak menyimpang dan kabur dalam pembahasannya yaitu:

a. Studi Pustaka

Teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan mempelajari buku-buku referensi, laporan atau penelitian terdahulu, majalah-majalah, jurnal-jurnal dan media lainnya yang berkaitan dengan obyek penelitian. Pengumpulan data dengan studi pustaka merupakan, pengumpulan data pendukung yang mengkaitkan teori

dengan realitas.⁴⁹ Penelitian kepustakaan, yaitu melakukan pengkajian terhadap data sekunder berupa bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan), bahan hukum sekunder (literatur, laporan hasil penelitian, makalah, karya ilmiah) dan bahan hukum tersier (kamus Bahasa Indonesia, kamus Hukum, ensiklopedia, data statistik) yang relevan dengan permasalahan dalam penelitian ini.

b. Dokumentasi

Metode dokumentasi adalah metode pengumpulan data yang datanya diperoleh dari buku, internet atau dokumen lain yang menunjang penelitian yang dilakukan. Dokumen merupakan catatan mengenai peristiwa yang sudah berlalu. Peneliti mengumpulkan dokumen yang dapat berupa tulisan, gambar atau karya-karya menemental dari seseorang.⁵⁰

d. Metode Analisis Data

Metode analisa data yang digunakan adalah diskriptif kualitatif, yaitu penguraian dari analisa data yang bertitik tolak pada informasi-informasi yang didapat dari responden untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas. Dari analisa tersebut dapat diketahui efektifitas sistem hukum yang bersifat edukatif terhadap masyarakat dalam mengetahui perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang belum mendaftarkan peralihan hak atas tanah setelah penjual dinyatakan pailit oleh pengadilan niaga pada pengadilan negeri.

⁴⁹ Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D, Alfabeta, Bandung, 2013, hlm. 239.

⁵⁰ Ibid hlm. 240

Sebagai cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul, metode analisa data yang digunakan adalah Normatif Kualitatif. Normatif karena penelitian ini bertitik tolak dari peraturan-peraturan yang ada sebagai norma hukum positif, sedangkan kualitatif berarti analisa data yang bertitik tolak pada informasi-informasi yang didapat dari responden untuk mencapai kejelasan dalam masalah yang akan dibahas.

e. Sistematika Penulisan

Bab I Pendahuluan, yang menguraikan tentang Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka, yang menguraikan tentang tinjauan umum mengenai Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Pengertian Akta Jual Beli, Pengertian kepailitan dan Perlindungan hukum konsumen Menurut Undang - undang

Bab III Hasil Penelitian Dan Analisis Berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan mengenai pertimbangan hakim dalam memberikan putusan terkait peralihak hak atas tanah dan belum dilakukannya AJB dalam peralihan tersebut.

Bab IV Penutup, yaitu BAB penutup yang secara singkat akan memaparkan kesimpulan-kesimpulan berdasarkan pembahasan pembahasan dari bab-bab terdahulu serta saran yang dapat menjadi masukan bagi perkembangan dibidang yang berkaitan dengan penelitian ini.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)

a. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Perjanjian Pengikatan Jual Beli menurut R Subekti⁵¹ pengertiannya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli antara lain adalah sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga. Sedangkan menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas⁵². Dari pengertian yang diterangkan di atas dapat dikatakan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya. Sebagaimana telah diterangkan tentang pengertiannya, maka kedudukan perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama / pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal dari lahirnya perjanjian pokoknya yaitu Perjanjian Jual-Beli.

⁵¹ Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai perjanjianinnominaat. Jakarta: Bina Ilmu.Subekti, R.(1998)

⁵² Budiono, H. (2004). Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak. Majalah Renvoi, Ed. Tahun I,(No.10,Maret).

Perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum. Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian pokoknya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya. Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/utama biasanya adalah berupa janji-janji dari para pihak yang Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan istilah yang dikenal dalam proses jual beli tanah atau rumah. Namun, perlu diketahui bahwa PPJB tidak diatur secara spesifik dalam peraturan perundang-undangan. Akan tetapi, terdapat sejumlah peraturan yang menggunakan istilah PPJB, salah satunya PP 14/2016 dan perubahannya. Dalam PP 14/2016 tersebut, diterangkan bahwa sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatangani akta jual beli⁵³, bahwa PPJB adalah kesepakatan awal antara calon penjual dengan calon pembeli yang memperjanjikan akan dilakukannya transaksi jual beli atas suatu benda, pada umumnya benda tidak bergerak termasuk tanah.

Tujuan dari PPJB adalah untuk mengikat calon penjual agar pada saat yang telah diperjanjikan ia akan menjual benda/hak miliknya kepada calon pembeli, dan pada

⁵³ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

saat yang sama perjanjian tersebut juga mengikat calon pembeli untuk membeli benda/hak milik calon penjual, sesuai dengan ketentuan yang telah diperjanjikan para pihak.

Bahwa Terdapat dua jenis dalam PPJB, Yaitu PPJB Lunas yaitu Sudah dilakukan secara lunas, namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya di hadapan PPAT karena ada proses yang belum selesai dan PPJB Belum Lunas yang merupakan Janji -janji karena biasanya harganya belum lunas.

b. Pengertian Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Bahwa Pembatalan adalah dua hal yang berbeda. Habib Adjie membedakannya dalam beberapa hal yaitu⁵⁴:

1) Dapat Dibatalkan

Bahwa Yang dimaksud dengan dapat dibatalkan adalah apabila dalam akta Notaris tersebut melanggar ketentuan tentang syarat sahnya suatu perjanjian pada pasal 1320 BW yaitu syarat adanya kesepakatan kedua belah pihak dan adanya kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Jika salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian itu dapat dibatalkan Artinya salah satu pihak dapat mengajukan kepada Pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakati.

2) Batal demi Hukum

Bahwa Yang dimaksud dengan batal demi hukum adalah dalam akta Notaris tersebut melanggar ketentuan tentang syarat sahnya suatu perjanjian pada pasal 1320 BW yaitu Adanya objek perjanjian dan Adanya Kuasa yang diperbolehkan

⁵⁴ Habib Adjie, Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris, PT Refika Aditama, Bandung, Cetakan Kedua 2013, Hlm. 67-68.

Apabila salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Artinya adalah Sejak Awal perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada.

3) **Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan**

Bahwa yang dimaksud dengan Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan apabila dalam akta Notaris tersebut melanggar ketentuan yang tertulis dalam UUJN, yaitu melanggar Ketentuan Pasal 16 Ayat (9) dengan menunjuk pada pasal 16 Ayat (1) huruf m, Pasal 16 Ayat (7) dan (8) serta pasal 41 dengan merujuk pada pasal 38, pasal 39, dan pasal 40 Artinya adalah akta dibawah tangan akan mempunyai kekuatan hukum yang sempurna dan menjadi bukti yang sempurna jika diakui oleh para pihak yang bersangkutan.

Bahwa perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah mengandung hak dan kewajiban yang telah disepakati dari para pihak yang membuatnya, atas dasar itu yang telah disepakati dalam PPJB dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi, Perjanjian Pengikatan jual beli tanah dapat pula dibatalkan oleh suatu keputusan pengadilan tentunya pembatalan PPJB oleh mengandung konsekuensi hukum Terutama terkait dengan Penggantian uang muka yang telah dibayarkan.

Bahwa berdasarkan Kitab Undang -undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1451 “Pembatalan perjanjianatas dasar ketidakcakapan salah satu pihak membawa akibat, bahwa para pihak dipulihkan ke dalam keadaan seperti sebelum perjanjian ditutup konsekuensinya dari pembatalan perjanjian tersebut adalah

bahwa prestasi yang telah diserahkan, timbal balik harus dikembalikan⁵⁵. Bahwa secara hukum dalam PPJB harus diatur mengenai pembatalan PPJB, maka sebagai pembeli hendak melakukan pembatalan harus dilakukan sesuai dengan isi PPJB tersebut ,maka pembatalan dan pengambilan DP, dalam PP/2021 telah diterbitkan untuk menggantikan Permen PUPR 11/2019.

Dalam PP telah diatur bahwa dalam hal pembatalan pembelian rumah setelah penandatanganan PPJB karena kelalaian pelaku pembangunan (Developer), pembayaran yang telah diterima harus dikembalikan kepada pembeli. Mengingat PPJB hanya dapat dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

- Status Kepemilikan;
- Hal yang diperjanjikan;
- Persetujuan Bangunan Gedung (PBG);
- Keterbangunan paling sedikit 20%;
- Pembatalan Jual Beli Rumah Sepihak Oleh Pembeli.

c. Pengertian Akta Jual Beli (AJB)

Bahwa Akta jual beli adalah sebuah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan juga merupakan produk hukum yang digunakan sebagai persyaratan atau bukti bahwa adanya suatu peralihan hak atas tanah⁵⁶. Akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bentuknya ditentukan oleh Menteri dalam suatu formulasi yang baku. Maka akta jual beli

⁵⁵ KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA Pasal 1451

⁵⁶ Handoyo Djoko Waloejo Ana Silviana, Khairul Anami, "Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah," Law, Development & Justice Review 3 (2020): 191.

yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan suatu perjanjian baku. Perjanjian baku sendiri memiliki arti sebuah ketentuan atau syarat-syarat yang dipersiapkan dan ditetapkan oleh pihak yang membuat perjanjian dan dituangkan dalam suatu dokumen atau perjanjian yang bersifat mengikat dan wajib dipenuhi oleh kedua pihak, hal ini tercantum dalam Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, dalam penerbitan akta jual beli dilakukan oleh petugas yang berwenang yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertempat di tanah itu berada. Akta jual beli dibuat dengan memenuhi beberapa syarat seperti :

- a. Objek tanah tidak sedang dalam sengketa;
- b. Pembuatan AJB harus dihadiri kedua belah pihak, yaitu penjual dan calon pembeli;
- c. Pembuatan AJB juga perlu dihadiri oleh minimal dua orang saksi;
- d. Objek tanah harus secara rutin terpenuhi pajaknya;
- e. Pemilik tanah telah membayar pajak jual beli⁵⁷.

Pembuatan akta jual beli berasal dari transaksi jual beli antar dua belah pihak yang kemudian kedua belah pihak membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dari situlah muncul akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. PPJB dapat dibuat tanpa berhadapan dengan Notaris/PPAT yang biasa dikenal dengan perjanjian di bawah tangan. Berbeda dengan AJB yang harus dibuat oleh Notaris/PPAT sesuai dengan Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran

⁵⁷ Gilang Romadhan, "Cara Mengurus Akta Jual Beli Tanah Dan Syarat Dokumen Yang Dibutuhkan," *kompastv*, 2023, <https://www.kompas.tv/ekonomi/442933/cara-mengurus-akta-jual-beli-tanah-dan-syarat-dokumen-yang-dibutuhkan>.

Tanah⁵⁸, yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris maka akta Pengikatan perjanjian Jual Beli (PPJB) menjadi sebuah akta yang otentik. Karena telah dibuat dihadapan atau oleh pejabat yang berwenang (salah satunya Notaris) sehingga telah memenuhi ketentuan atau syarat tentang akta otentik yaitu harus dibuat “oleh” (door) atau “dihadapan” (tenoverstaan) seorang pejabat umum. Pengikatan jual beli tidak dibuat dihadapan pejabat umum maka Pengikatan Jual Beli (PPJB) menjadi akta di bawah tangan, dan untuk Akta dibawah tangan lebih lanjut diatur dalam Pasal 1874 KUH Perdata yang menyatakan bahwa sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditanda tangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lainlain, tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum⁵⁹. Sementara syarat formal dari jual beli hak atas tanah adalah formalitas transaksi jual beli tersebut. Formalitas disini meliputi akta yang menjadi bukti adanya perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Dalam hal pendaftaran tanah maka syarat formil harus dibuktikan dengan adanya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT⁶⁰.

B. PENGERTIAN KEPAILITAN

a. Pengertian Kepailitan secara umum

Bahwa dalam berbagai kepustakaan dijabarkan pengertian kepailitan, antara lain dalam kamus hukum fockema Andrea, dikemukakan Faillissement (Bid), Kepailitan (Ind), Kepailitan seorang debitor adalah keadaan yang ditetapkan oleh

⁵⁸ Abdi Dharna, “Kepastian Hukum Terhadap Proses Pembuatan Aktajualbeli Yang Menyimpang Dari Ketentuan Pp 24/1997(Studi Di Kec. Nurussalamkab. Aceh Timur),” Esensi (Jurnal Hukum Ekonomi Syariah) 2 (2019): 55.

⁵⁹ Hukum Perjanjian Innominaat Dalam Praktek. Jakarta: Citra Media Ilmu Mertokusumo,S.(1998).

⁶⁰ Imam Surya Saputra, Ilyas Ismail, “Akibat Hukum Adanya Penyalahgunaankeadaan Pada Perjanjian Jual Beli Tanah Di Banda Aceh,” halm 285.

Pengadilan bahwa debitor telah berhenti membayar Utang -utangnya yang berakibat penyitaan umum atas harta kekayaan dan pendapatannya demi kepentingan semua Kreditor di bawah pengawasan Pengadilan⁶¹.

Bahwa pendapat senada telah Dikemukakan Oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio sebagai berikut Kepailitan yang berarti dimana keadaan seseorang debitor apabila ia telah menghentikan Pembayaran Utang -utangnya, suatu keadaan yang menghendaki campur tangan hakim guna menjamin kepentingan bersama dari Para Kreditornya⁶².

Bahwa menurut M. Hadi Shubhan Mendefinisikan Pailit merupakan suatu keadaan dimana debitor tidak mampu untuk melakukan pembayaran -pembayaran terhadap utang -utang dari pada kreditornya. Keadaan tidak mampu membayar lazimnya disebabkan karena kesulitan kondisi keuangan (Financial Distres) dari usaha debitor yang telah mengalami kemunduran. Oleh karenanya kepailitan merupakan putusan pengadilan yang mengakibatkan sita umum atas seluruh kekayaan debitor pailit, baik yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari⁶³, maksud dari sita umum tersebut adalah harta pailit atau benda pailit dibagi sama rata antara kreditor secara Prorate parte⁶⁴.

b. Akibat hukum atas putusan pailit

Bahwa kepailitan meliputi seluruh kekayaan debitor pada saat Putusan Pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama masa kepailitan, termasuk

⁶¹ Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae, Edisi Bahasa Indonesia, Oleh Saleh Adiwinata, dkk. Binacipta, Bandung 1983.

⁶² R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Kamus Hukum. Jakarta : Pradnya Paramita, 1973.

⁶³ M. Hadi Subhan. Prinsip Hukum Kepailitan di Indoneisa, Disertasi PDIH Progam Doktor Ilmu Hukum Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2006, Hlm 01.

⁶⁴ Ivida Dewi Amrih Suci I, Op.Cit, Hlm.01.

persatuan harta baik suami atau istri dari debitur pailit.⁶⁵ Bahwa Sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) UUK-PKPU “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.”⁶⁶

Bahwa dalam Pasal 69 ayat (1) UUK-PKPU “Tugas Kurator adalah melakukan pengurusan dan/atau pemberesan harta pailit.”⁶⁷ Bahwa setelah adanya Putusan Kepailitan debitur demi hukum akan kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit yang diucapkan oleh majelis hakim Pengadilan Niaga.⁶⁸ Diartikan dengan dasar hukum kepailitan bukan tentang diaturnya kepailitan, tetapi dasar mengapa dapat dilakukan penyitaan terhadap harta benda atau harta kekayaan debitur pailit. Lembaga kepailitan yang merupakan pengaturan lebih lanjut dari apa yang diatur dalam pasal 1131 Jo. 1132 KUHPerdara mengenai prinsip “Paritas Creditorium” dan prinsip “Pari Passu Pro rata Parte” yang merupakan prinsip utama penyelesaian utang dai debitur terhadap para kreditornya.⁶⁹

Akibat hukum kepailitan diatur dalam pasal 21 sampai dengan pasal 64 UU Kepailitan dan PKPU yang berlaku bagi semua subjek hukum tanpa membedakan status hukumnya sebagai perorangan atau badan hukum. Namun terdapat status

⁶⁵ Dr. Rio Christiawan, S.H., M.HUM., mkn, HUKUM KEPAILITAN dan penundaan kewajiban Pembayaran Utang, Raja Wali pers, Pt. Rajagrafindo Persada, Hlm. 149.

⁶⁶ Pasal 16 ayat (1) UUK-PKPU.

⁶⁷ Pasal 69 ayat (1) UUK-PKPU.

⁶⁸ Dr. Rio Christiawan, S.H., M.HUM., mkn, HUKUM KEPAILITAN dan penundaan kewajiban Pembayaran Utang, Raja Wali pers, Pt. Rajagrafindo Persada, Hlm. 149

⁶⁹ HUKUM KEPAILITAN ANALISIS JAMINAN PERORANGAN (Personal Guarantor) Perkara Kepailitan, Prof. Dr. Man S. Sastrawidjaya, S.H., S.U., Dr. Isis Ikhawansyah, S.H., M.H.,CN. Cinintya Putri Deany, S.H., M.Kn, CV Keni media Hlm. 15.

hukumnya sebagai perorangan atau badan hukum. Namun terdapat perbedaan yang cukup signifikan antara debitor perorangan dengan debitor pailit berbentuk badan hukum (Legal Entity).⁷⁰ Lebih lanjut pada pasal 24 Tahun UU Nomor 37 Tahun 2004 dinyatakan bahwa debitor demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaan yang termasuk dalam harta Pailit, sejak Tanggal putusan Penyataan Pailit diucapkan, dimana dihitung sejak pukul 00.00 Waktu setempat.⁷¹

c. Pengertian, tugas dan wewenang Hakim Pengawas

Bahwa tugas dan wewenang hakim Pengawas sedemikian banyak macamnya dan diatur dalam Pasal -Pasal undang -Undang Kepailitan secara beruntun, namun tidak dirinci sesuai dengan tahapan -tahapan tugasnya karena itu diperlukan kecermatan untuk memahami tugas dan wewenangnya hakim Pengawas agar tidak salah dalam menerapkan Undang -undang tersebut.⁷²

Hakim Pengawas adalah hakim yang ditunjuk oleh Pengadilan dalam putusan pailit atau putusan penundaan kewajiban pembayaran utang berdasarkan Pasal 1 angka 8 UUK-PKPU. Hakim Pengawas bertugas mengawasi pengurusan dan pemberesan harta pailit, serta Pengadilan wajib untuk mendengar pendapat Hakim Pengawas, sebelum mengambil suatu putusan mengenai pengurusan atau pemberesan harta pailit pada Pasal 65 jo. Pasal 66 UUK-PKPU. Menurut Elyta Ras Ginting, hakim pengawas adalah hakim yang memiliki spesialisasi keilmuan

⁷⁰ HUKUM KEPAILITAN, Elyta Ras Ginting, S.H., LL.M, Sinar Grafika, Hlm. 139 -140.

⁷¹ Hukum Bisnis, Toman Sony Tambunan Wilson R.G. Tambunan Penerbit Prenadamedia Group, kencana 2019,Hlm.201.

⁷² Parwoto Wignjosumarto, Tugas dan tanggung Jawab Hakim Pengawas dalam Kepailitan, dalam prosiding, rangkaian lokakarya terbatas masalah kepailitan dan wawasan hukum bisnis lainnya, Undang -Undang Kepailitan Dan Perkembangannya, Pusat Pengkajian Hukum (Centre For Legal Studies), 2004, Hlm.97.

dibidang hukum niaga, serta telah lulus sertifikasi pelatihan hakim niaga. Hakim niaga ini ditunjuk dalam putusan Pailit maupun PKPU ununtuk mengawasi kurator atau pengurus atau Balai Harta Peninggalan (BHP) yang melaksanakan pengurusan dan pemberesan harta pailit.

Menurut Elyta Ras Ginting, hakim pengawas adalah hakim yang memiliki spesialisasi keilmuan dibidang hukum niaga, serta telah lulus sertifikasi pelatihan hakim niaga. Hakim niaga ini ditunjuk dalam putusan Pailit maupun PKPU ununtuk mengawasi kurator atau pengurus atau Balai Harta Peninggalan (BHP) yang melaksanakan pengurusan dan pemberesan harta pailit⁷³. Menurut Susanti Adi Nugroho, Hakim Pengawas adalah hakim yang ditunjuk oleh pengadilan niaga dalam putusan pailit dan/atau putusan PKPU, dengan penetapan untuk mengawasi pengurusan dan pemberesan harta pailit⁷⁴

d. Pengertian, tugas dan tanggung jawab kurator

Akibat hukum putusan pailit terhadap debitor berlaku prinsip jam 00 atau zero hour principle, yaitu memiliki daya efektivitas terhitung sejak jam 00 pada tanggal putusan pailit dibacakan.⁷⁵ Pasal 24 UU Kepailitan dan PKPU yaitu:

- a. debitor demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, sejak tanggal putusan pailit diucapkan;
- b. tanggal putusan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dihitung sejak pukul 00.00 waktu setempat;

⁷³ Elyta Ras Ginting, Loc.Cit.

⁷⁴ Susanti Adi Nugroho, Op.Cit., hlm. 89.

⁷⁵ Hukum kepailitan pengurusan dan pemberesan harta pailit, sinar grafika, elyta ras ginting, s.h., llm. Hlm. 51.

Bahwa akibat hukum pertama putusan pailit adalah debitor kehilangan hak mengurus hartanya yang ada pada saat Putusan pailit, maupun yang akan ada kemudian hari. Termasuk mengurus usaha atau bisnisnya. Selanjutnya kuartor atau balai Harta Peninggalan yang ditunjuk dalam putusan pailit dibacakan sesuai dengan zero hour principle, secara yuridis formal kewenangan kurator atau balai harta peninggalan mulai berlaku efektif sejak pukul 00.00 waktu setempat oleh karena putusan pailit bersifat serta merta dan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada dilakukan upaya hukum atas putusan pailit, tindakan pengurusan harta pailit yang dilakukan oleh kurator dan balai harta peninggalan tetap sah dan mengikat meskipun nantinya kepailitan debitor dibatalkan ditingkat kasasi atau peninjauan kembali.⁷⁶ Mengacu pada pasal 1 ayat (5) UUK-PKPU definisi kurator adalah Balai Harta Peninggalan atau Orang Perseorangan yang diangkat oleh Pengadilan Untuk mengurus dan membereskan Harta debitor Pailit dibawah pengawasan Hakim Pengawas sesuai dengan Undang -undang Ini.⁷⁷

Bahwa pasal 70 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU Menyatakan bahwa kurator sebagaimana dimaksud dalam pasal 69 adalah :

- a. balai harta peninggalan;
- b. kurator lainnya;⁷⁸

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUK-PKPU, “Kurator berwenang melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan atas harta pailit

⁷⁶ Hukum kepailitan pengurusan dan pemberesan harta pailit, sinar grafika, elyta ras ginting, s.h., Ilm. Hlm. 51-52 dalam bukunya pasal 8 ayat 7 jo pasal 16 ayat 2 dan pasal 91 dan pasal 92 UU Kepailitan dan pku.

⁷⁷ Dr. Rio Christiawan, S.H., M.HUM., mkn, HUKUM KEPAILITAN dan penundaan kewajiban Pembayaran Utang, Raja Wali pers, Pt. Rajagrafindo Persada, Hlm. 119.

⁷⁸ Hukum kepailitan pengurusan dan pemberesan harta pailit, sinar grafika, elyta ras ginting, s.h., Ilm. Hlm. 52.

sejak tanggal putusan pailit diucapkan meskipun terhadap putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali”. Bahwa Tugas Kurator juga menghitung aset perusahaan yang di Pailitkan Oleh Pengadilan. Untuk itu Kurator harus bisa membaca Laporan Keuangan Perusahaan agar Mendapatkan Informasi Terkait Harta Pailit yang Menjadi Kewenangannya dalam bertugas kurator bisa memakai jasa auditor bahkan kurator bisa saja mengundang penilai atau konsultan pajak bila dibutuhkan meski ditunjuk Pengadilan Niaga Kurator tetap diusulkan oleh Pemohon Kepailitan Namun Dalam Bertugas Kurator tidak boleh bertindak semata-mata untuk kepentingan Pemohon, melainkan Kepentingan Harta Pailit, Jadi Kurator tidak Selalu Mendahulukan Kepentingan Kreditur.⁷⁹

Berdasarkan Penjabaran Kurator dalam Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004, tugasnya yang paling Fundamental adalah melakukan Pengurusan dan/atau Pembersihan harta Pailit dalam melakukan tugas ini kurator memiliki tugas utama yakni untuk memaksimalkan nilai harta Pailit untuk pembayaran Piutang Debitur.

e. Pengertian Gugatan Lain-Lain

Dalam melaksanakan tugas kepengurusan dan pembersihan harta pailit milik Debitur pailit, dapat timbul suatu permasalahan yang disebut Hal Lain-Lain, dikarenakan masih bersifat suatu sengketa atau masalah maka pengajuannya menggunakan sebuah gugatan. Permohonan Hal-hal lain adalah antara lain, Actio Pauliana, perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan atau perkara di mana Debitur, Kreditur, Kurator, atau pengurus menjadi salah satu pihak dalam perkara

⁷⁹ Ibid. Hlm. 120.

berkaitan dengan harta pailit termasuk gugatan Kurator terhadap direksi yang menyebabkan perseroan dinyatakan pailit karena kelalaiainya dan kesalahanya.

Gugatan Lain-Lain adalah gugatan yang diajukan oleh suatu pihak, sama dengan pengertian gugatan pada umumnya, yang mana apabila suatu pihak merasa haknya dilanggar sehingga terjadi suatu kerugian, maka pihak tersebut dapat menggugat pihak yang dianggap merugikan. Gugatan Lain-Lain diatur dalam Pasal 3 Ayat (1) UUK dan PKPU yang berisikan “Putusan atas permohonan pernyataan pailit dan hal-hal lain yang berkaitan dan/atau diatur dalam Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban pembayaran Utang, diputuskan oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan hukum debitur pailit.

C. PENJELASAN UMUM PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN

Dalam UU Nomor 8 Tahun 1999, mendefinisikan Perlindungan konsumen adalah segala Upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Yang dimaksud konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam Masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.⁸⁰

Pasal 3 Dalam Undang-undang ini yang dimaksud dengan Perlindungan Konsumen bertujuan:

- a. Meningkatkan kesadaran, kenanpuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;

⁸⁰ Hukum Bisnis, Toman Sony Tambunan Wilson R.G. Tambunan Penerbit Prenadamedia Group, kencana 2019, Hlm.247.

- b. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
- c. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
- d. Menciptakan system perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
- e. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggungjawab dalam berusaha;
- f. Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, Kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

a. Pengertian Konsumen Beritikad baik

Bahwa dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999, mendefinisikan Perlindungan Konsumen adalah segala Upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen yang dimaksud konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam Masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, Keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lainnya dan tidak untuk diperdagangkan.⁸¹

Pengertian dan Kriteria “Pembeli Beritikad Baik” yang perlu dilindungi telah diatur secara khusus dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016

⁸¹ Hukum bisnis, Toman Sony tambunan wilson R.G. Tambunan, Penerbit PRENADAMEDIA GROUP, Hlm.247.

tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, sebagai berikut :

Huruf B Angka 4 SEMA 4 Tahun 2016 :

“Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah sebagai berikut :

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - *Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;*
 - *Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997) atau;*
 - *Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:*
 - *dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).*
 - *didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.*
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 - *Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;*

- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.⁸²

Bahwa Widodo Dwi Putro, Ahmad Zuhairi, Syukron Salam, dan Elizabeth Lestari Taruli Lubis, menyampaikan pendapatnya mengenai “Pembeli Beritikad Baik” sebagai berikut:

“Pembeli dapat dianggap beritikad baik jika ia telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika Pembeli mengetahui atau dapat dianggap seharusnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah (misalnya ketidakwenangan penjual), namun ia tetap meneruskan jual beli, maka pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik.⁸³

b. Hak dan Kewajiban Konsumen

Bahwa dalam Pasal 4 UU Nomor 8 Tahun 1999, yang menjadi hak dari konsumen yaitu :

1. Hak atas kenyamanan, Keamanan, dan keselamatan dalam mengonsumsi barang dan/atau jasa;

⁸² Huruf B Angka 4 SEMA 4 Tahun 2016.

⁸³ Bahwa Widodo Dwi Putro, Ahmad Zuhairi, Syukron Salam, dan Elizabeth Lestari Taruli Lubis, dalam bukunya yang berjudul Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah, Jakarta : leip, 2016, Hlm 19.

2. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
3. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
4. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
5. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan Upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
6. Hak untuk mendapat pembinaan dan Pendidikan konsumen;
7. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
8. Hak untuk mendapatkan kompensasi, Ganti rugi dan/atau pengantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
9. Hak -hak yang diatur dalam ketentuan Peraturan Perundangan lainnya.

Lebih lanjut pada pasal 5 dalam UU Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999, yang menjadi kewajiban dari konsumen, yaitu:

1. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
2. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
3. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;

4. Mengikuti Upaya Penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.⁸⁴

c. Perlindungan Hukum Konsumen Menurut UU Perlindungan Konsumen dan menurut peraturan perundang-undangan

Bahwa sesuai dengan UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen di atur dalam Pasal I Undang-undang ini yang dimaksud dengan :

1. Perlindungan Konsumen adalah segala Upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen

2. Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam Masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk di perdagangkan.⁸⁵

Bahwa sesuai dengan UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 3 Dalam Undang-undang ini yang dimaksud dengan Perlindungan Konsumen bertujuan:

d. Meningkatkan kesadaran, kenanpuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;

e. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari ekkses negative pemakaian barang dan/atau jasa;

f. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;

g. Menciptakan system perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;

⁸⁴ Hukum bisnis, Toman Sony tambunan wilson R.G. Tambunam, Penerbit PRENADAMEDIA GROUP, Hlm.248-249.

⁸⁵ UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal I.

- h. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggungjawab dalam berusaha;
- i. Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, Kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

Bahwa sesuai dengan ketentuan pada pasal 1 angka (2) Undang -undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang perlindungan Konsumen ,dijelaskan bahwa konsumen adalah “Setiap orang pemakai barang dan jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lainnya dan tidak untuk diperdagangkan”. Bahwa penjelasan pasal 1 ayat (2) UU Nomor 8 Tahun 1999, kata “Pemakai” Menekankan, konsumen adalah konsumen akhir (Ultimate Consumer) yaitu pengguna atau pemanfaat akhir dari produk.

Menurut Nasution bahwa konsumen akhir setiap orang yang mendapatkan barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, digunakan untuk memenuhi kebutuhan hidup pribadi, keluarga atau rumah tangganya dan tidak untuk keperluan komersial⁸⁶. Definisi konsumen dari penjelasan tentang konsumen akhir, maka secara garis besar ada beberapa poin utama yang dapat dirangkum mengenai konsumen yaitu:

⁸⁶ Nasution, AZ. Konsumen dan Hukum, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1999, Hal.73.

1. Bahwa Konsumen adalah setiap orang yang bersetatus sebagai pemakai barang dan jasa yang tersedia didalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri ,keluarga maupun orang lain;
2. Bahwa barang dan jasa diperoleh melalui mekanisme pemberian prestasi dengan cara membayarkan uang namun dapat juga dengan barang atau jasa yang diperoleh melalui mekanisme pemberian prestasi dengan cara membayar uang.

Bahwa menurut SEMA No. 7/2012 tentang rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada butir IX, Mahkamah Agung melalui kesepakatan Rapat Pleno Kamar perdata yang merumuskan bahwa “Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang Beritikad Baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak” dan “Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak”.⁸⁷

c. Hak Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan

Bahwa kewajiban utama terdapat pada Pasal 1474 Kitab Undang -undang Hukum Perdata, yaitu dia mempunyai kewajiban utama yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya⁸⁸. Definisi pelaku usaha sesuai dengan UU Nomor 8 Tahun 1999 adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara republik indonesia, baik sendiri maupun bersama -sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai ekonomi. Bahwa sesuai dengan

⁸⁷ SEMA No. 7/2012 tentang rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada butir IX.

⁸⁸ Kitab Undang -undang Hukum Perdata Pasal 1474.

pasal 6 dalam UU Nomor 8 Tahun 1999, yang menjadi hak dari pelaku usaha adalah:

1. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
2. Hak untuk mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
3. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya didalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;⁸⁹

d. Objek Jual Beli Perumahan

Bahwa didalam permohonan Gugatan Lain-Lain yang diajukan oleh Pemohon melalui Kuasa Hukumnya yang menjadi sengketa yakni Perjanjian Jual Beli (PJB) No.4 tertanggal 13 Mei 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Yunus, SH, yang bekedudukan di Kabupaten Mojokerto dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.6588 seluas 251 m² yang terletak di Perumahan PT. Alam Galaxy berupa Tanah Kaveling Ravenala D2-22, Jalan Alam Sambi Asri Barat I No.1, Kelurahan Sambikerep, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya juga dikenal Jalan Alam Galaxy Blok D2-22, kelurahan Sambikerep, Kecamatan sambikerep, Kota Surabaya.⁹⁰

d. Bentuk Perjanjian Jual Beli Perumahan Menurut Hukum Islam

⁸⁹ Hukum bisnis, Toman Sony tambunan wilson R.G. Tambunam, Penerbit PRENADAMEDIA GROUP, Hlm.249.

⁹⁰ Salinan Putusan Perkara Nomor 6/Pdt.Sus-gugatanlain-Lain/2024/PN.Niaga Jo Nomor 54/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Sby tertanggal 12 Juni 2024.

Bahwa Indonesia sendiri sudah mengenal perkembangan kajian dan praktek ilmu ekonomi Islam juga berkembang pesat dan kajian-kajiannya sudah banyak diselenggarakan di berbagai universitas negeri maupun swasta sementara itu dalam bentuk prakteknya ekonomi Islam sudah berkembang dalam bentuk perbankan dan lembaga-lembaga keuangan ekonomi Islam non bank⁹¹. Bahwa Akad atau Kontrak berasal dari bahasa Arab yang berarti ikatan atau simpulan baik ikatan yang nampak “*hissy*” maupun tidak nampak “*Ma’Nawy*”. Kamus Al Mawrid, Menterjemahkan Al- Aqd sebagai Kontrak dan Perjanjian⁹². Sedangkan Akad atau Kontrak Menurut Istilah yaitu Suatu Kesepakatan atau Komitmen bersama baik lisan, Isyarat, maupun tulisan antara dua pihak atau lebih yang memiliki Implikasi hukum yang mengikat untuk melakukan kewajibannya⁹³. Bahwa Subhi Mahmasaniy mengartikan Kontrak sebagai ikatan atau hubungan yang diantaranya Ijab dan Qobul yang memiliki arti akibat hukum terhadap hal-hal yang dikontrakan⁹⁴. Bahwa Terdapat juga pakar yang mendefinisikan sebagai satu perbuatan yang sengaja dibuat oleh dua orang berdasarkan kesepakatan antar dua pihak atau kerelaan bersama.⁹⁵

e. Penjelasan Umum Penjual Perumahan (Developer)

Bahwa Developer adalah “perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai

⁹¹ Wahyu wiryono, 2006, Penyelesaian Sengketa Bank Syariah, makalah Dalam Pelatihan Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Pengadilan Agama Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, tanggal 8 Juli 2021.

⁹² Munir Al Ba’labakyy, 1990, Qamus Al Mawrid. Dar Al-i’im Al Malayyin, Beirut, Hlm. 770.

⁹³ Muhammad Salam Madkur, 1963, Al-Madkhal Al-fiqh Al-Islamiyy, Dan Al-Nahdah Al-Arabiyyah, TTP, Hlm. 506.

⁹⁴ Subhi Mahmasaniy, 1948, Al-Nazariyyah Al-Ammah li al Mujibat wa Al ‘Uqud Fi Al Syariah alislamiyah, Dan Al Kitab Al Arabiy, Mesir, Hlm. 210.

⁹⁵ Hasbi Al-Shiddieqiy, 1974, Pengantar Fiqh Mu’amalah, Bulan Bintang, Jakarta, Hlm.34.

jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu area tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan peukiman yang dilengkapi dengan Prasarana -prasana lingkungan dan fasilitas -fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya”.⁹⁶

Dalam tugas dan kewenangan yang dilakukan oleh penjual perumahan (developer) mengenai kewajiban yang harus dipenuhi sebagai berikut:

1. Wajib memberikan informasi dengan benar, jujur, dan jelas tentang kondisi dan jaminan barang atau jasa, serta memberikan uraian tentang pemakaian, pemeliharaan, dan perbaikan.
2. Wajib beritikad baik dalam menjalankan aktivitas usahanya.
3. Wajib memperlakukan dan melayani konsumen dengan jujur dan benar, tanpa diskriminasi.
4. Wajib menjamin mutu atau kualitas barang atau jasa yang diperdagangkan atau diproduksi sesuai ketentuan standar mutu yang berlaku.
5. Wajib memberi kesempatan bagi konsumen untuk mencoba atau menguji barang atau jasa yang diperdagangkan, dan juga memberi jaminan atas barang atau jasa yang diperdagangkan.
6. Wajib memberi kompensasi atau ganti rugi jika barang atau jasa dimanfaatkan atau diterima tak sesuai perjanjian.

Bahwa selaras dengan tanggung jawab dan tugas yang harus dilakukan oleh developer yakni :

⁹⁶ Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974 Tentang Ketentuan -Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Pasal 5 Ayat (10).

- Melaksanakan usaha senantiasa berlandaskan pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.
- Anggota Real Estate Indonesia dalam melaksanakan usahanya senantiasa mentaati segala undang-undang maupun peraturan yang berlaku di Indonesia.
- Senantiasa menjaga keselarasan antara kepentingan usahanya dengan kepentingan pembangunan bangsa dan negara.
- Menempatkan diri sebagai perusahaan swasta nasional yang bertanggung jawab, menghormati dan menghargai profesi usaha real estate dan menjunjung tinggi rasa keadilan, kebenaran dan kejujuran.
- Senantiasa menjunjung tinggi AD/ART Real Estate Indonesia serta memegang teguh disiplin dan solidaritas organisasi.
- Melaksanakan usaha dengan senantiasa saling menghormati, menghargai dan saling membantu serta menghindarkan diri dari persaingan yang tidak sehat antara sesama pengusaha.
- Anggota Real Estate Indonesia dalam melaksanakan usahanya senantiasa memberikan pelayanan pada masyarakat sebaik-baiknya.

Dalam prakteknya di lapangan, kesepakatan pembelian antara Pembeli Tanah dengan Penjual Rumah atau Developer sering dijumpai jika sudah melakukan transaksi jual-beli dengan membuat Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli lahan ini sering disingkat SPPJB, yang dimaksudkan untuk mengikat sementara transaksi jual beli yang telah dilakukan untuk mengantisipasi perbuatan hukum kemungkinan bisa muncul akibat dari sebuah transaksi. Surat perjanjian

pengikatan jual beli lahan ini bisa di oleh para pihak dihadapan notaris sebagai saksi untuk mempermudah pengurusan akta jual beli setelah kesepakatan terjadi. Dalam Pengikatan Jual Beli (PJB) akan tercantum jenis transaksi, obyek yang diperjual-belikan, jumlah transaksi termasuk cara pembayaran yang disepakati oleh para pihak.

Bahwa pembeli yaitu pihak yang bersedia membayar atas barang atau jasa yang dia inginkan dari pihak penjual. Pihak pembeli berusaha untuk mendapatkan harga yang serendah -rendahnya dengan cara menawar kepada pihak penjual. Pasal 1513 KUHPERdata tertulis bahwa kewajiban utama pembeli adalah pembayaran harga pembelian pada waktu dan tempat yang ditetapkan dalam persetujuan.⁹⁷ Fuady dalam bukunya menuliskan ada beberapa metode pembayaran dalam transaksi jual beli yaitu:

- a. Melakukan tunai seketika. Pembayaran dengan metode ini dilakukan ketika harga dari suatu barang sudah disepakati bersama antara pembeli dan penjual, kemudian barang diserahkan pihak penjual, sekaligus pihak pembeli membayar atas barang yang diserahkan tersebut;
- b. Pembayaran kredit, yaitu pembayaran yang dilakukan dengan dalam beberapa tahapan atau dalam bentuk cicilan, sedangkan barang telah diserahkan di awal oleh penjual kepada pembeli;
- c. Pembayaran dengan melalui kartu kredit. Hal ini sering dilakukan karena masyarakat ingin merasa aman dan tidak sulit dalam untuk membawa uang tunai yang cukup banyak. Ketika barang sudah diterima oleh konsumen, maka

⁹⁷ Hukum bisnis, Toman Sony tambunan wilson R.G. Tambunam, Penerbit PRENADAMEDIA GROUP, Hlm.68.

selanjutnya pembeli cukup menandatangani suatu surat resi dan menunjukkan kartu kredit kepada pihak penjual, yang nilainya cukup untuk membayarkan barang yang telah dibeli oleh pembeli tersebut.⁹⁸



⁹⁸ Ibid. Hlm. 68.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Selama melakukan penelitian, penulis telah menemukan hasil mengenai ANALISA PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI TANAH YANG BELUM MENDAFTARKAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH SETELAH PENJUAL DINYATAKAN PAILIT OLEH PENGADILAN NIAGA PADA PENGADILAN NEGERI dalam putusan Nomor 6/Pdt.Sus-Gugatan lain-lain/2024/PN Niaga Sby Jo. No. 54/Pdt.Sus-PKPU/2021/ PN Niaga Sby tertanggal 12 Juni 2024 sudah berjalan sesuai dengan aturan yang berlaku di Indonesia, maka dari itu penulis akan menjabarkannya sebagai berikut :

A. KEKUATAN HUKUM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TERHADAP AKTA JUAL BELI (AJB) YANG BELUM DIBUAT OLEH NOTARIS KARENA DEVELOPER PAILIT.

Bahwa pada dasarnya PPJB dapat dibuat di bawah tangan dan di hadapan Notaris (akta autentik), namun PPJB yang dimaksud dalam tulisan ini ialah PPJB hak atas tanah yang dibuat dihadapan Notaris.⁹⁹ Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan sebagai perjanjian pendahuluan dibuat untuk menyiapkan, mempertegas, memperkuat, mengubah atau menyelesaikan hubungan hukum. Pada umumnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berisi mengenai harga, jangka waktu pelunasan serta hak-hak dan kewajiban-kewajiban lain yang

⁹⁹ Jurnal Hukum yang dibuat oleh Supriyadi, “Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perpektif Hukum Pertanahan”, Arena Hukum Volume 9, Nomor 2, (Agustus 2016), hlm. 208-209.

disepakati oleh para pihak agar nantinya dapat dibuat atau dilakukan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selain itu, hal yang paling penting yang termuat didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah berupa objeknya, jaminan dari penjual untuk tidak mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain dan jaminan bahwa hak atas tanah tidak dalam sengketa di pengadilan serta pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Dalam hal khusus yang menjadi penjual adalah perusahaan pengembang atau developer maka sebelum melakukan atau mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai bagian dari jual beli harus memenuhi segala izin-izin yang telah ditentukan oleh peraturan terkait, seperti izin mendirikan bangunan dan sebagainya.

PPJB menurut Herlien Budiono dikategorikan sebagai perjanjian obligatoir, dimana pengertian PPJB menurutnya adalah suatu perjanjian pendahuluan oleh para pihak yang mengikatkan diri untuk membuat perjanjian utamanya (AJB).¹⁰⁰ Dalam permasalahan yang penulis Analisa yakni kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap Akta Jual Beli (AJB) yang belum dibuat oleh notaris karena developer pailit, sebagaimana pada ketentuan pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997 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

¹⁰⁰ Herlien Budiono, Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris di Dalam Praktik, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2018), hlm. 118.

didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁰¹ Terkait hal tersebut, ketentuan tersebut tidak menentukan mengenai sah atau tidaknya suatu perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, tetapi mengatur mengenai salah satu prosedur pendaftaran peralihan haknya. Artinya, mengenai sah atau tidaknya suatu perbuatan hukum tersebut tidak tergantung dari ada atau tidak adanya akta PPAT tersebut, serta dilakukan dan/atau tidak dilakukan dihadapan notaris atau PPAT.

Kemudian dapat tidaknya PPJB diterima dalam hukum pertanahan, perlu diketahui bahwa adanya peraturan mengenai jabatan Notaris yang diatur oleh Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris juncto UU No. 2 tahun 2014 adalah untuk menjamin ketertiban, kepastian, dan perlindungan hukum yang berdasar pada alat bukti tertulis yang memiliki keautentikan mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang dilakukan oleh Notaris.¹⁰² Terkait kewenangan notaris belum membuat Akta Jual Beli (AJB) telah diatur dalam pasal 15 ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris yang berbunyi :

Pasal 15 ayat (1)

Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta,

¹⁰¹ pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

¹⁰² Penjelasan umum UU Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

*memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.*¹⁰³

Pasal 15 ayat (2)

*Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula: a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus; b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus; c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan; d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya; e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta; f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau g. membuat Akta risalah lelang.*¹⁰⁴

Bahwa mengenai notaris belum membuat Akta Jual Beli (AJB) telah diatur dalam ketentuan Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :¹⁰⁵

Pasal 19

Ayat (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Ayat (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1)

¹⁰³ Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris

¹⁰⁴ Pasal 15 ayat (2) Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris

¹⁰⁵ Pasal 19 Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

pasal ini meliputi: a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah; b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Ayat (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria. Ayat (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan biaya-biaya tersebut. Atas hal tersebut seharusnya notaris atau PPAT dapat diapndang sebagai norma hukum yang menjadikan PPJB sebagai dasar terjadinya peralihan hak atas tanah. PPJB hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dengan harga yang telah dibayar dan fisik dikuasai oleh pembeli merupakan pengembangan dari hukum pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Penjelasan Umum III angka (1) UU No. 5 tahun 1960, yang intinya menyatakan bahwa hukum pertanahan dibangun berdasarkan hukum adat yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam Negara yang modern.¹⁰⁶

Bahwa hukum tanah nasional yang berdasarkan atau berpusat pada system hukum adat dalam rangka jual-beli, dalam hal ini jual-beli yang bersifat tunai dan terang. Sesuai dengan ketentuan pada pasal 5 UU No. 5 tahun 1960 yang memuat jika hukum tanah nasional memberlakukan hukum adat apabila memenuhi empat syarat yakni :

1. Tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara;

¹⁰⁶ Penjelasan umum III angka (1) UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

2. Dilakukan untuk menjaga persatuan dan kesatuan bangsa;
3. Tidak menyimpang dari ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam UU ini dan peraturan perundang-undangan lainnya; dan
4. Mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.¹⁰⁷

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37 PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peralihan Hak atas Tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merujuk pada pasal 37 Pasal 37 PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

*“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukkan 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.”¹⁰⁸*

Terkait hal ini jual-beli yang hanya dilakukan di bawah tangan demikian tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran peralihan hak untuk balik nama atas nama pembeli. Agar jual beli dimaksud dapat dilakukan pendaftarannya di Kantor Pertanahan, maka jual beli tersebut harus dibuat dengan akta jual beli oleh PPAT, termasuk perbuatan hukum peralihan lainnya.¹⁰⁹

¹⁰⁷ Pasal 5 UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

¹⁰⁸ pasal 37 Pasal 37 PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

¹⁰⁹ Erna Sri Wibawanti dan R. Murjoyanto, *Hak Atas Tanah & Peralihannya*, Yogyakarta : Liberty Yogyakarta, 2013, Hlm. 151 :

Bahwa Terkait kekuatan hukum mengenai belum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) oleh Notaris atau PPAT dalam pertimbangan hukum pada putusan nomor 6/Pdt.Sus-Gugatan lain-lain/2024/PN Niaga Sby Jo. No. 54/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Niaga Sby yakni :

Menimbang, bahwa tanah kavling seluas 251 m² (dua ratus lima puluh satu persegi) yang terletak di jalan Alam Sambi asri barat I nomor 1, Surabaya, dengan type ranvela kavling dengan kavling nomor blok D2-22 tersebut telah tercatat sebagai harta pailit PT.Alam Galaxy (Dalam Pailit) sesuai sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) nomor 12012101306588/Sambikerep, seluas 251 m² (dua ratus lima puluh satu meter persegi) atas nama PT Alam Galaxy (Dalam Pailit), terletak di kelurahan sambikerep, kecamatan sambikerep, kota Surabaya, provinsi Jawa Timur sesuai dengan bukti surat dengan tanda T.I-6 yaitu berupa Daftar Harta Pailit Sementara PT. Alam Galaxy (Dalam Pailit) tanggal 4 Agustus 2023;¹¹⁰

Menimbang, bahwa tanah kavling seluas 251 m² (dua ratus lima puluh satu persegi) yang terletak di jalan Alam Sambi asri barat I nomor 1, Surabaya, dengan type ranvela kavling dengan kavling nomor blok D2-22 tersebut, belum dilakukan peralihan hak atas tanah melalui Akta Jual Beli di Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang baik oleh Penggugat selaku pembeli terakhir maupun oleh Tergugat II selaku pembeli pertama dari PT. Alam Galaxy (Dalam Pailit) sesuai dengan bukti surat dengan tanda T.I-7 yaitu berupa Surat Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, Nomor:3239/8-

¹¹⁰ Vide Putusan No. 6/Pdt.Sus-Gugatan lain-lain/2024/PN Niaga Sby Jo. No. 54/Pdt.Sus-PKPU/2021/ PN Niaga Sby halaman 33

35.78/VI/2023,tanggal 21 juni 2023; bukti T.I-8 berupa Lampiran Surat Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, Nomor :3239/8-35.78/VI/2023 tanggal 21 juni 2023;bukti T.I-9 berupa Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, Nomor:4454/8-35.78/VII/2023 tanggal 23 Agustus 2023; dan bukti T.I-10 berupa Lampiran Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, Nomor :4454/8-35.78/VII/2023 tanggal 23 Agustus 2023;¹¹¹

Bahwa fakta hukum yakni developer yang melakukan PPJB dengan Pembeli tanah sudah dinyatakan “Pailit” oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya, Istilah kepailitan merupakan kata benda yang berakar dari kata “pailit”, sementara itu, kata “pailit” berasal dari kata failit dalam Bahasa Belanda. Dari istilah “failit” muncul istilah “faillisment” yang diterjemahkan dalam Bahasa Indonesia menjadi kepailitan, Dari istilah “faillissement” muncul istilah “Faillisse mentwet” (Undang-Undang Kepailitan Belanda) dan “Faillissementsverordening” (Undang-Undang Kepailitan Hindia-Belanda) yang berarti Undang-Undang kepailitan. “Faillesment” dan “kepailitan” merupakan padanan istilah “Bankruptcy” atau “Insolvency” dalam Bahasa Inggris.¹¹² Dapat dilihat dan dipahami ketentuan mengenai kepailitan diatur dalam pasal 1 angka 1 UU Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, yang berbunyi “Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan

¹¹¹ Vide Putusan No. 6/Pdt.Sus-Gugatan lain-lain/2024/PN Niaga Sby Jo. No. 54/Pdt.Sus- PKPU/2021/ PN Niaga Sby halaman 33

¹¹² Victor Situmorang & Soekarso. 1994. Pengantar Hukum Kepailitan di Indonesia. Jakarta Rineka Cipta. Hal. 18.

Hakim Pengawas.¹¹³ Dapat disimpulkan atau dapat dimaknai yakni Pailit merupakan keadaan hukum dimana debitor tidak mampu untuk melakukan pembayaran-pembayaran terhadap utang dari para kreditornya yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih atau jatuh tempo. Keadaan tersebut terjadi karena kondisi perekonomian dari debitor mengalami penurunan atau kemunduran sehingga tidak mampu melaksanakan kewajiban atau prestasinya kepada para kreditor-kreditornya.

Bahwa terdapat yurisprudensi / putusan hakim terdahulu yang Menyatakan sebagai berikut :

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 482 K/Pdt.Sus-Pailit/2014 tertanggal 26 Oktober 2014 yang berbunyi “Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 peralihan hak atas tanah dianggap sah apabila peralihan tersebut terdaftar pada kantor pertanahan (BPN) setempat, hal mana tidak terbukti adanya dalam perkara a quo sehingga Penggugat berhasil membuktikan dalil gugatannya itu yaitu bahwa tanah-tanah objek sengketa adalah milik pribadi Penggugat dan karena itu harus dikeluarkan dari daftar harta paili PT.METRO BATAVIA (dalam Pailit);
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 350 K/Sip/1968 tertanggal 03 Mei 1969 yang berbunyi sebagai berikut “Bahwa memanglah jual beli bersifat obligatoir sedangkan hak milik atas barang yang diperjual-belikan baru pindah bila barang tersebut telah diserahkan secara juridis”;

¹¹³ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 92 PK/Pdt.Sus-Pailit/2019 tertanggal 26 Agustus 2019 yang berbunyi sebagai berikut “Bahwa oleh karena belum ada peralihan hak atas obyek sengketa maka obyek sengketa adalah boedel pailit yang proses penyelesaiannya di serahkan kepada Penggugat selaku kurator untuk pengurusan dan pemberesan”;
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 588 K/Pdt.Sus/2010 tertanggal 02 Agustus 2010 yang berbunyi sebagai berikut “Bahwa sesuai dengan pasal 34 Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 maka Perjanjian yang bermaksud memindahtangankan hak atas tanah SHGB 1268/Kelurahan Gayungan tidak dapat dilaksanakan setelah putusan pernyataan pailit diucapkan”.
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 306 K/Pdt.Sus/2010 tertanggal 11 Mei 2010 yang berbunyi sebagai berikut “Bahwa dengan pertimbangan diatas, maka seolah-olah ada pertentangan antara pasal 34 Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 dengan pasal 55, penjelasan pasal 31 ayat (1) Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang serta pasal 27 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999, sehingga menurut Mahkamah Agung ketentuan pasal 34 Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 haruslah diartikan bahwa tidak boleh dilaksanakan setelah adanya putusan pernyataan pailit adalah melakukan Perjanjian yang bermaksud : a. memindah tangankan hak atas tanah; b. balik nama kapal; c. pembebanan hak tanggungan; d. hipotik; e. jaminan fidusia”.

Bahwa pembeli atau konsumen telah memenuhi kewajiban melakukan pembayaran pembelian kavling tanah dan bangunan yang milik PT. ALAM

GALAXY (dalam Pailit). Sedangkan pelaku usaha atau developer belum melaksanakan kewajiban melakukan kewajiban kepada konsumen untuk menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan masing-masing kavling yang telah dilakukan pemecahan. Karena Syarat sahnya dalam melakukan transaksi jual-beli hak atas tanah menurut hukum adat yakni harus terpenuhinya tiga unsur tunai, riil dan terang. Dengan begitu sangat jelas dan terang bahwa dalam melakukan perjanjian jual beli yang dilakukan antara konsumen / pembeli dengan developer / penjual telah sah menurut hukum. Dari penjelasan serta permasalahan yang telah dibahas diatas, maka ada masalah yang harus diteliti lebih lanjut, dikarenakandalam pengurusan harta kepailitan yang terjadi adanya kesenjangan dengan Pasal 21 dan Pasal 42 UndangUndang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), dan bila dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen. Sehingga konsumen perumahan berhak mendapatkan jaminan kepastian hukum.

B. PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI TANAH YANG BELUM MENDAFTARKAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH SETELAH PENJUAL DINYATAKAN PAILIT OLEH PENGADILAN NIAGA PADA PENGADILAN NEGERI

Bahwa Jual beli tanah dan bangunan adalah secara terang dan tunai. Artinya bahwa pelunasan terjadi dan barang yang dibeli menjadi milik konsumen yakni dalam hal selaku pembeli. Namun fakta dan kenyataan yang terjadi unit property yang sudah dibeli telah dikuasai oleh developer. Secara yuridis perbuatan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena belum terjadi suatu peralihan atau levering. Proses belum mendaftarkan peralihan hak atas tanah oleh pembeli sangatlah memerlukan waktu sesuai dengan peraturan-aturan yang sudah ditentukan oleh negara republic Indonesia, atas hal tersebut kepemilikan tanah masih dikuasai oleh developer.

Hubungan hukum yang terjadi antara pengembang dan pembeli dalam transaksi jual-beli rumah dengan perjanjian pengikatan jual-beli adalah akibat adanya kontrak yang berdasar pada asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan berkontrak terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta.¹¹⁴ Secara yuridis para pihak terikat akan hak dan kewajiban masing-masing. Kewajiban developer adalah membangun rumah atau penyedia tanah kavling sesuai dengan yang dicantumkan dalam klausula perjanjian pengikatan jual-beli. kewajiban pembeli adalah membayar harga rumah atau tanah kavling baik secara tunai atau angsuran sampai lunas kepada developer.

Dalam Analisa hukum pada putusan Nomor 6/Pdt.Sus-Gugatan lain-lain/2024/PN Niaga Sby Jo. No. 54/Pdt.Sus-PKPU/2021/ PN Niaga Sby tertanggal 12 Juni 2024, perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang belum mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya harus dilihat dalam suatu peristiwa hukum dengan melihat peristiwa hukum peralihan atau levering yang sudah

¹¹⁴ Subekti, Veronika Nugraheni. (2020). *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah Tapak Dalam Kontrak Jual-Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli*. Surabaya : CV Jakad Media Publishing. h. 198

dilakukan antara developer dengan pembeli tanah tersebut. Penulis beranggapan bahwa apabila terjadi kepailitan yang dialami oleh developer yang pembelinya telah melunasi Harganya namun belum melakukan atau mendaftarkan peralihan hak atas tanah di hadapan Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) maka pembelian tanah oleh pembeli atau konsumen tersebut masih tercatat sebagai harta milik developer. Sehingga kurator dapat mencatat, dimasukan dan dihitung sebagai harta pailit (boedel pailit) milik developer tersebut, hal tersebut sudah sesuai dengan ketentuan pasal 21 UU Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang berbunyi : *kepailitan meliputi seluruh kekayaan debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan.*¹¹⁵

Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang belum mendaftarkan peralihan hak atas tanah tersebut, penulis beranggapan jika Peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan melalui PPAT tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Hal ini dikarenakan PPAT bertugas untuk memastikan keabsahan dan kebenaran dari peralihan hak atas tanah tersebut¹¹⁶ dan merujuk pada ketentuan hukum pada pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :¹¹⁷

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di

¹¹⁵ Pasal 21 Undang-undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

¹¹⁶ Maria S. W. Sumardjono, *Hukum Peralihan Hak Atas Tanah*, Bandung : Refika Aditama, Hlm. 185

¹¹⁷ Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.”

Bahwa dengan tidak mendaftarkan peralihan hak atas tanah yang diperoleh atas jual beli tersebut, pembeli tidak dapat dikategorikan “Pembeli Beritikad baik” karena Pembeli dapat dianggap beritikad baik jika ia telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika Pembeli mengetahui atau dapat dianggap seharusnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah (misalnya ketidakwenangan penjual), namun ia tetap meneruskan jual beli, maka pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik.¹¹⁸

Terhadap bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen yakni pembeli tanah diketahui ada dua sifat perlindungan hukum, yaitu perlindungan hukum yang bersifat preventif serta perlindungan hukum yang bersifat represif. Perlindungan hukum yang bersifat preventif merupakan perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan. Dengan ini perlindungan hukum yang sifatnya preventif merupakan sesuatu yang pasti dan dibuat oleh pemerintah dalam suatu perundang-undangan.¹¹⁹ Bahwa didalam Perlindungan Konsumen ada 3 (tiga) tahapan antara lain tahap pra transaksi yang merupakan tahap pertama dan hanya dapat dilakukan oleh pelaku usaha sebelum terjadinya hubungan antara konsumen dan pelaku usaha. Pengembang dalam tahap ini melakukan kegiatan usahanya sebelum

¹¹⁸ Widodo Dwi Putro, Ahmad Zuhairi, Syukron Salam, dan Elizabeth Lestari Taruli Lubis, dalam bukunya yang berjudul *Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*, Jakarta : LeIP, 2016, Hlm 19

¹¹⁹ Salim HS and Erlies Septiana Nurbani, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013).

terjadinya tahap jual-beli dengan konsumen. Pada tahap ini pengembang berhubungan dengan hal-hal perizinan sebagaimana yang telah diatur dan ditentukan oleh peraturan yang telah ada. Kemudian salah satu kegiatan usaha yang dilakukan oleh pengembang adalah pemasaran awal (*pre-project selling*). Tahapan kedua yaitu tahap transaksi yang dapat dilakukan baik oleh pelaku usaha maupun konsumen dengan adanya hubungan hukum antara pelaku usaha dengan konsumen. PPJB yang merupakan perjanjian menimbulkan suatu prestasi timbal balik antara pengembang dan konsumen. Dalam hal ini pengembang berhak mendapatkan pembayaran atas penjualan unit-unit apartemen dan berkewajiban untuk menyelesaikan pembangunan sampai konsumen mendapatkan barang yang diperjanjikan yaitu unit apartemen. Sebaliknya konsumen berhak atas unit apartemen yang dibelinya dan berkewajiban untuk membayar secara penuh sesuai harga satuan unit apartemen. PPJB dalam hal ini tidak dapat menjamin kepemilikan dari pembelian unit apartemen tersebut karena belum adanya AJB. Tahapan terakhir yaitu tahap pasca transaksi yang dapat dilakukan baik oleh pengembang maupun konsumen dimana tahap ini jatuh pada pemenuhan dari prestasi setelah perjanjian dibuat pada tahap transaksi. Namun banyak terjadi sengketa konsumen pada tahap ini yang diakibatkan oleh salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya¹²⁰

Dapat dipahami dan dimaknai yakni dari ketiga tahapan tersebut, perlindungan hukum terhadap konsumen dalam hal pengembang sudah dinyatakan pailit adalah adanya ketidakpastian hukum bagi konsumen apalagi

¹²⁰ Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia* (Bandung: PT Citra Aditya Bakri, 2014).

dalam hal ganti rugi. Perlindungan hukum secara preventif belum dapat memberikan perlindungan secara maksimal bagi konsumen dalam bidang properti maupun menyangkut perihal kepailitan yang dialami oleh pelaku usaha dalam hal ini developer. Terkait dengan UU Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dan UU Perlindungan Konsumen adalah dua buah peraturan yang tata cara penyelesaiannya berbeda, tetapi apabila dilihat dalam hal kasus pengembang apartemen yang sudah dinyatakan pailit, kedua peraturan tersebut saling memiliki keterkaitan. Perlu adanya pengaturan lebih lanjut antara kepailitan dan perlindungan hukum konsumen sehingga lebih jelas pengaturan antara kedua bidang yang terkait.

Investasi di bidang properti merupakan investasi jangka panjang yang banyak diminati oleh para investor maupun masyarakat umum. Properti termasuk aset multiguna, dan salah satu jenis properti adalah tanah kavling, yang diperlukan untuk membangun tempat tinggal. Tanah kavling sering kali dibeli sebagai investasi karena harga tanah cenderung meningkat dari tahun ke tahun. Permintaan akan properti sewa semakin meningkat, menjadikan real estate sebagai investasi yang baik untuk menghasilkan arus kas dalam bentuk pendapatan sewa. Meningkatnya pertumbuhan populasi di suatu daerah, potensi pengembangan ekonomi, nilai properti, dan tren adalah beberapa faktor yang perlu dipertimbangkan ketika berinvestasi di real estate.

Pendekatan kontemporer dalam memasarkan dan menjual properti memungkinkan kegiatan promosi dan transaksi penjualan dimulai bahkan sebelum pembangunan atau selama tahap perencanaan properti. Metode

penjualan ini dilakukan melalui inisiasi pemesanan properti oleh pembeli, dengan rincian prosedur yang biasanya digambarkan dalam perjanjian pendahuluan atau perjanjian jual beli yang biasanya disebut sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini biasanya dirancang sebagai perjanjian pendahuluan, pada dasarnya tidak beroperasi di lingkup Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Namun pengaturan PPJB sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman. 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”. Peraturan yang mengatur keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) juga diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 9 Tahun 1995 yang menguraikan Pedoman Pengikatan Jual Beli. Kerangka peraturan ini dibuat untuk melindungi kepentingan para penyelenggara yang terlibat dalam pembangunan perumahan dan permukiman, serta calon pembeli, dengan mengurangi risiko wanprestasi oleh para pihak yang terlibat dalam proses tersebut. Dengan demikian, kebutuhan akan Pedoman Pengikatan Jual Beli muncul dari keharusan untuk memastikan integritas transaksi dan melindungi para pemangku kepentingan yang terlibat.

Bahwa terhadap perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang belum mendaftarkan peralihan hak atas tanah setelah penjual dinyatakan pailit oleh

pengadilan niaga pada pengadilan negeri surabaya yakni, Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya telah memeriksa, memutus dan mengadili perkara yang diajukan / didaftarkan oleh Pembeli Tanah dengan Nomor perkara nomor 6/Pdt.Sus-Gugatan lain-lain/2024/PN Niaga Sby Jo. No. 54/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Niaga Sby tertanggal 05 Februari 2024 dengan susunan para pihak yakni :

- **INDRA SIDHARTA** , sebagai **Penggugat** yang memberikan kuasa kepada TIMOTIUS APRIANTO PURNOMO, S.H dkk, para advokat yang berkantor di Kantor Hukum Timotius & Rekan, beralamat di jalan Kalibutih No.79, Surabaya.

Terhadap :

- **ROCHMAD HERDITO, S.H., WAHID BUDIMAN, S.H.I, ARTHUR FREDERICK CLIFERSON KAAT, S.H., M.H., AKHMAD YUHDI, S.H., M.H., ANASTASIUS WAHYU PRIYO UTOMO, S.H., M.H., ANA HUSADANI, S.H.,** semuanya selaku **KURATOR PT. ALAM GALAXY (Dalam Pailit)**, sebagai **Tergugat I**, memberikan kuasa kepada DEDI SUWASONO, S.H., M.Kn dkk, para advokat yang berkantor di Law Office DEDI SUWASONO & Partners, beralamat Komplek Ruko Saka Square Blok B-15, Kota Semarang.
- **SYLVANA HALIM**, sebagai **Tergugat II**, beralamat Kota Surabaya.
- **DAVID**, sebagai **Tergugat III**, beralamat Kota Surabaya.
- **YUNUS, S.H**, sebagai **Turut Tergugat**, Kabupaten Mojokerto.

Bahwa telah diperoleh fakta hukum dalam perkara tersebut yakni :

1. Majelis hakim telah memeriksa dan mempertimbangkan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat dalam hal ini pembeli tanah / konsumen.

2. Majelis hakim telah menerima, memeriksa dan mempertimbangkan bukti-bukti tertulis yang diajukan oleh para pihak.
3. Majelis hakim dalam memeriksa, memutus dan mengadili perkara tersebut menggunakan dasar hukum dan aturan-aturan perundang-undangan.

Apabila Pengadilan Niaga dalam memeriksa dan memutus permohonan Gugatan Lain-Lain dapat begitu saja mengesampingkan kewenangan ketentuan Pasal 8 Ayat (4) UUK dan PKPU yang juga diatur dalam penjelasan Pasal 3 Ayat (1) UUK dan PKPU dengan menggunakan Pasal 299 UUK dan PKPU, maka hal ini menjadi membingungkan dikarenakan apabila pasal 3 Ayat (1) UUK dan PKPU dikesampingkan seharusnya yang dikesampingkan adalah terkait pembuktian dan juga batas waktu (time frame) namun dalam hal ini yang dikesampingkan dengan Pasal 299 UUK dan PKPU hanyalah pembuktian yang dianggap tidak diatur dalam UUK dan PKPU sehingga dapat menggunakan ketentuan Pasal 299 UUK dan PKPU. Berdasarkan UUK dan PKPU itu sendiri, walaupun hukum acara yang mengatur terkait pemeriksaan dan putusan Gugatan Lain-Lain belum jelas, antara Pasal 8 Ayat (4) UUK dan PKPU atau Pasal 299 UUK dan PKPU, akan tetapi pemeriksaan dan pemutusan terhadap Gugatan Lain-Lain melihat putusan-putusan yang ada, putusan-putusan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 8 Ayat (5) UUK dan PKPU yang mengatur terkait batas waktu (time frame) yang diatur dalam UUK dan PKPU, bukanlah apa yang diatur dalam Hukum Acara Perdata berdasarkan Pasal 299 UUK dan PKPU. Berdasarkan salah satu asas yang menjadi dasar Undang-Undang Kepailitan dan PKPU yaitu asas integrasi, yang mengatur bahwa seluruh hukum acara perdata harus menjadi satu

sistem hukum perdata, maka seluruh potensi Gugatan Lain-Lain seharusnya berada dalam kewenangan Pengadilan Niaga berdasarkan penjelasan Pasal 3 Ayat (1) UUK dan PKPU untuk memeriksa dan memutus perkara tersebut, akan tetapi dasar kewenangan Pengadilan Niaga tidak dapat hanya dapat didasarkan pada Pasal 8 Ayat (4) UUK dan PKPU dikarenakan apabila kewenangan Pengadilan Niaga hanya terbatas pada ketentuan Pasal 8 Ayat (4) UUK dan PKPU itu akan membatasi Pengadilan Niaga untuk melakukan pemeriksaan untuk gugatan yang berbasis sengketa (dalam hal ini adalah Gugatan Lain-Lain) sebagaimana perlindungan terhadap Pembeli / Konsumen.

C. LANGKAH-LANGKAH PENYELESAIAN YANG HARUS DILAKUKAN OLEH KURATOR UNTUK MELINDUNGI KEPENTINGAN PEMBELI.

Bahwa sesuai dengan ketentuan pada pasal 1 angka 1 Undang-undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang berbunyi :

“Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini.”¹²¹ Atas hal tersebut kurator memiliki kewenangan untuk melaksanakan tugas pengurusan dan pemberesan atas harta pailit sejak tanggal putusan pailit diucapkan meskipun terhadap putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali.

¹²¹ Pasal 1 angka 1 UU Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Penyelesaian yang harus dilakukan oleh kurator untuk melindungi kepentingan pembeli atau konsumen yakni dapat menuntut adanya suatu ganti rugi atas Tindakan Debitur pailit dalam hal ini developer tersebut dengan mengajukan Permohonan “Gugatan Lain-lain” di Pengadilan niaga pada Pengadilan negeri dimana Debitur dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya. Selain menjadi pihak didalam permohonan “Gugatan Lain-lain” pembeli atau konsumen dapat menuntut Kurator untuk dapat memberikan kepastian tentang kelanjutan pelaksanaan Perjanjian. Sebagaimana telah diatur didalam ketentuan pada pasal 36 ayat (1) yang berbunyi :

“Dalam hal pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan, terdapat perjanjian timbal balik yang belum atau baru sebagian dipenuhi, pihak yang mengadakan perjanjian dengan Debitur dapat meminta kepada Kurator untuk memberikan kepastian tentang kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut dalam jangka waktu yang disepakati oleh Kurator dan pihak tersebut.”¹²²

Bahwa Langkah-langkah penyelesaian yang harus dilakukan oleh kurator terhadap pembeli dapat ditinjau atau dilihat proses peralihan atau levering antara Debitur pailit dengan pembeli tanah tersebut, apabila pembeli tanah dalam melakukan jual-beli dengan Debitur pailit telah sesuai dengan undang-undang yang berlaku dengan didaftarkannya peralihan hak atas jual beli tanah pada kantor pertanahan dan tercatat serta terdapat register terhadap hak atas tanah tersebut kurator dapat mencoret atau mengeluarkan dari daftar harta pailit atau boedel pailit sepanjang pembeli tanah atau debitor pailit dapat menunjukan dokumen-

¹²² Pasal 36 ayat 1 UU Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

dokumen sesuai dengan undang-undang berlaku. Jika belum selesainya peralihan atau levering hak atas tanah meskipun sudah dibayar lunas, penulis beranggapan konsumen atau pembeli tersebut dapat mengajukan diri sebagai “Kreditur Konkuren” sepanjang dapat membuktikan dengan dokumen-dokumen sesuai dengan syarat-syarat yang sudah ditentukan oleh undang-undang yang berlaku.

Bahwa dalam perlindungan hukum terhadap pembeli tanah / konsumen berdasarkan Analisa Putusan perkara Nomor. 6/Pdt.Sus-Gugatan lain-lain/2024/PN Niaga Sby Jo. No. 54/Pdt.Sus-PKPU/2021/ PN Niaga Sby terdapat pertimbangan hukum yakni:

1. Bahwa timbulnya gugatan lain-lain / sengketa sehubungan dengan obyek sebidang tanah kavling dengan luas 251 m² (dua ratus lima puluh satu meter persegi) yang terletak di jalan alam sambi asri barat I nomor 1, Kota Surabaya dengan type ranavela kavling dengan kavling nomor blok D2-22 tersebut, tercatat sebagai harta pailit / boedel pailit milik developer sesuai dengan sertifikat hak guna bangunan (SHGB) yang masih tercatat atas nama developer pailit yang terletak di kelurahan sambikerep, kecamatan sambikerep, kota Surabaya, propinsi jawa timur berdasarkan “Daftar Harta Pailit” tertanggal 4 agustus 2023;
2. Bahwa dalam permohonan gugatan lain-lain yang diajukan oleh PENGGUGAT diwakili oleh advokat telah sesuai dengan ketentuan pada pasal 7 ayat (1) jo pasal 3 ayat (1) jo penjelasan pasal 3 ayat (1) UU Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;

3. Bahwa Permohonan gugatan lain-lain yang diajukan oleh PENGGUGAT di Kepaniteraan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya sebagai tempat kedudukan hukum dari PT. ALAM GALAXY (Dalam Pailit) selaku developer, telah sesuai dengan pasal 3 ayat (1) *jo* penjelasan pasal 3 ayat (1) UU Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;
4. Bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan lain-lain yang diajukan oleh PENGGUGAT telah memenuhi syarat formal yang telah ditentukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan;
5. Bahwa PENGGUGAT mendalilkan berdasarkan kesepakatan Bersama tertanggal 04 mei 2015 antara TERGUGAT II selaku pihak kesatu, TERGUGAT III selaku pihak kedua dan PENGGUGAT selaku pihak ketiga, PENGGUGAT telah membeli 2 (dua) bidang tanah dari TERGUGAT II dan TERGUGAT III dengan harga sebesar Rp 4.600.000.000 (empat miliar enam ratus juta rupiah);
6. Bahwa PENGGUGAT telah melakukan pembayaran sebesar Rp 2.200.000.000 (dua miliar dua ratus juta rupiah) kepada TERGUGAT II atas sebidang tanah kavling seluas 251 m² (dua ratus lima puluh satu meter persegi), sertifikat hak guna bangunan Nomor 6588 terletak di jalan alam sambi asri barat I nomor 1, Kota Surabaya dengan type ranavela kavling dengan kavling nomor blok D2-22, yang dahulu dibeli secara Kongsu oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III;
7. Bahwa sebidang tanah kavling seluas 251 m² (dua ratus lima puluh satu meter persegi) yang terletak di jalan alam sambi asri barat I nomor 1, Kota Surabaya dengan type ranavela kavling dengan kavling nomor blok D2-22 tersebut telah

dilakukan pembayaran secara Kongsi oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III kepada PT. ALAM GALAXY (dalam Pailit) selaku developer sebesar Rp 852.458.750 (delapan ratus lima puluh dua juta empat ratus lima puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) merupakan pembayaran harga pembelian tanah kavling, pembayaran pajak pertambahan nilai (PPN) dan pembayaran pajak bumi dan bangunan;

8. Bahwa tanah kavling seluas 251 m² (dua ratus lima puluh satu meter persegi) yang terletak di jalan alam sambi asri barat I nomor 1, Kota Surabaya dengan type ranavela kavling dengan kavling nomor blok D2-22 tersebut telah tercatat tercatat sebagai harta pailit PT. ALAM GALAXY (dalam Pailit) sesuai sertifikat hak guna bangunan (SHGB) dengan rincian sebagai berikut 251 m² (dua ratus lima puluh satu meter persegi) yang terletak di jalan alam sambi asri barat I nomor 1, Kota Surabaya dengan type ranavela kavling dengan kavling nomor blok D2-22 kelurahan sambikerep, kecamatan sambikerep, kota surabaya, propinsi jawa timur sesuai dengan “Daftar Harta Pailit” tertanggal 04 Agustus 2023;
9. Bahwa tanah seluas 251 m² (dua ratus lima puluh satu meter persegi) yang terletak di jalan alam sambi asri barat I nomor 1, Kota Surabaya dengan type ranavela kavling dengan kavling nomor blok D2-22 kelurahan sambikerep, kecamatan sambikerep, kota surabaya, propinsi jawa timur, belum dilakukan peralihan hak atas tanah melalui Akta Jual Beli di Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang baik oleh PENGGUGAT selaku pembeli akhir maupun oleh TERGUGAT II selaku pembeli pertama dari PT.ALAM GALAXY (dalam Pailit);

10. Bahwa PENGGUGAT menuntut untuk dinyatakan sebagai pembeli hak yang sah terhadap sebidang tanah kavling dengan luas 251 m² (dua ratus lima puluh satu meter persegi) yang terletak di jalan alam sambi asri barat I nomor 1, Kota Surabaya dengan type ranavela kavling dengan kavling nomor blok D2-22 kelurahan sambikerep, kecamatan sambikerep, kota surabaya, propinsi jawa timur yang telah tercatat dalam “Daftar Harta Pailit Sementara” PT. ALAM GALAXY (dalam Pailit) tertanggal 4 agustus 2023 sesuai dengan sertifikat hak guna bangunan (SHGB) seluas 251 m² (dua ratus lima puluh satu meter persegi) yang masih tercatat atas nama PT. ALAM GALAXY (dalam Pailit) terletak kelurahan sambikerep, kecamatan sambikerep, kota surabaya, propinsi jawa timur;
11. Bahwa Kurator PT. ALAM GALAXY (dalam Pailit) sebagai TERGUGAT I dapat membuktikan “tidak terdapat satupun bukti yang dapat membuktikan Penggugat sebagai Pemilik yang sah atas obyek Gugatan yang telah diajukan.
12. Bahwa didalam Permohonan Gugatan Lain-Lain yang telah diajukan oleh Penggugat pada pokok point telah mendalilkan sebagai pemilik yang sah atas obyek Gugatan, namun didalam bukti-bukti yang telah diajukan oleh Penggugat tidak terdapat bukti berupa kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan ataupun hak lainnya yang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah sebagaimana diatur dan diakui dalam peraturan perundang-undangan.
13. Bahwa terdapat fakta hukum didalam persidangan yakni saksi yang dihadirkan dan memberikan keterangan dibawah sumpah didalam persidangan Menyatakan atau menyampaikan bahwa terdapat klausul “Apabila tanah kavling

dipindahtangankan/dialihkan maka akibatnya adalah perjanjian tersebut menjadi batal".

14. Bahwa terdapat fakta hukum yang tidak dapat disangkal / diabaikan yakni terdapat “Akta Penegasan Pembelian Tanah dan Penyerahan Hak Serta Kuasa” tertanggal 25 Januari 2013 yang dibuat dihadapan notaris yang berkedudukan di kota Surabaya yang dibuat antara TERGUGAT II selaku pihak kesatu, TERGUGAT III selaku pihak kedua dan PENGGUGAT selaku pihak ketiga.
15. Bahwa terdapat fakta hukum yang tidak dapat disangkal / diabaikan yakni Penggugat merupakan pihak ketiga berdasarkan kesepakatan bersama tertanggal 04 Mei 2015 antara TERGUGAT II selaku pihak kesatu, TERGUGAT III selaku pihak kedua dan PENGGUGAT selaku pihak ketiga.
16. Bahwa terdapat fakta hukum yang tidak dapat disangkal / diabaikan yakni terdapat “Perjanjian Jual Beli tertanggal 13 Mei 2015 yang dibuat oleh notaris yang berkedudukan di kabupaten Mojokerto;
17. Bahwa terdapat fakta hukum yang tidak dapat disangkal / diabaikan yakni “Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 10 Desember 2012 antara TERGUGAT II sebagai pembeli dan developer sebagai penjual;
18. Bahwa dalam pertimbangan majelis hakim tersebut diperoleh fakta hukum yakni PENGGUGAT merupakan pembeli terakhir atas sebidang tanah kavling dengan luas 251 m² (dua ratus lima puluh satu meter persegi) yang terletak di jalan alam sambi asri barat I nomor 1, Kota Surabaya dengan type ranavela kavling dengan kavling nomor blok D2-22 berdasarkan kesepakatan Bersama tertanggal 04 Mei 2015 dan Perjanjian Jual Beli tertanggal 13 Mei 2015 yang dibuat oleh notaris

yang berkedudukan di kabupaten Mojokerto yang sebelumnya obyek tanah kavling tersebut dibeli secara Kongsi oleh TERGUGAT II dan TERGUGGAT III berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 10 desember 2012 yang dibuat dibawah tangan dan terdapat Salinan Akta Penegasan Pembelian Tanah dan Penyerahan Hak Serta Kuasa tertanggal 25 januari 2013 yang dibuat oleh notaris kota Surabaya yang dilampiri surat keterangan tertanggal 15 oktober 2014 yang dibuat oleh developer selaku penjual.

19. Bahwa mengenai klasula dapat mengikat dan diberlakukan antara TERGUGAT II dahulu merupakan Pembeli Pertama dan Developer (Dalam Pailit) telah diatur didalam pasal 9 ayat 9.1 “Perjanjian Pengikatan Jual Beli” tertanggal 10 desember 2012 yang diatur sebagai berikut ; “sebelum Pembangunan rumah tersebut selesai seluruhnya sebagaimana ditentukan dalam pasal 5 ayat 5.2 di atas tanpa persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA, PIHAK KEDUA tidak diperkenankan untuk menjual / menjaminkan / memindahtangankan / mengoperkan / menghibahkan / menguasai tanah tersebut dengan dalih dan alasan apapun juga kepada pihak lain, dengan sanksi atas penyimpangan ketentuan ini, berakibatnya batalnya Pengikatan Jual Beli ini dan PIHAK PERTAMA tidak bertanggung jawab atas segala kerugian yang timbul dan atau tidak mempunyai kewajiban apapun terhadap PIHAK KEDUA maupun pihak lain;

20. Bahwa terdapat fakta hukum yakni terdapat putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 54/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Sby tertanggal 25 maret 2022 *jo* putusan Mahkamah Agung RI Nomor 937 K/Pdt.Sus-

Pailit/2022 tertanggal 31 mei 2022 *jo* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 49 PK/Pdt.Sus-Pailit/2022 tertanggal 14 desember 2022, PT. ALAM GALAXY (dalam Pailit) sebagai developer telah dinyatakan berada dalam keadaan pailit dengan segala akibat hukumnya sejak tanggal 25 Maret 2022;

21. Bahwa telah diperoleh fakta hukum yakni “Daftar Harta Pailit Sementara” PT. ALAM GALAXY (dalam Pailit) tertanggal 4 agustus 2023, yang telah ditandatangani oleh Tim KURATOR sebagai TERGUGAT I dan diketahui oleh Hakim Pengawas serta Panitera Pengganti atas sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan sertifikat hak guna bangunan (SHGB) seluas 251 m² tercatat atas nama PT.ALAM GALAXY (dalam Pailit) yang terletak di kelurahan sambikerep, kecamatan sambikerep, kota Surabaya propinsi jawa timur masih tercatat sebagai harta paili / boedel pailit milik PT. ALAM GALAXY (dalam Pailit);
22. Bahwa terdapat fakta hukum yang tidak dapat disangkal yakni terdapat Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I tertanggal 21 Juni 2023 beserta Lampiran Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I tertanggal 21 Juni 2023 dan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I tertanggal 23 Agustus 2023 beserta Lampiran Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I tertanggal 23 Agustus 2023 mengenai sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan sertifikat hak guna bangunan (SHGB) seluas 251 m² (dua ratus lima puluh satu meter persegi) terletak di kelurahan sambikerep, kecamatan sambikerep, kota Surabaya propinsi jawa timur dalam buku tanah kantor pertanahan kota Surabaya I yang memuat data yuridis dan data fisik sebidang tanah masih tercatat atas nama PT.ALAM GALAXY (dalam Pailit);

Bahwa jika merujuk ketentuan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah dicabut dan dirubah dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang menyebutkan “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.”

Bahwa terdapat yurisprudensi / putusan hakim terdahulu yang Menyatakan sebagai berikut :

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 482 K/Pdt.Sus-Pailit/2014 tertanggal 26 Oktober 2014 yang berbunyi “Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 peralihan hak atas tanah dianggap sah apabila peralihan tersebut terdaftar pada kantor pertanahan (BPN) setempat, hal mana tidak terbukti adanya dalam perkara a quo sehingga Penggugat berhasil membuktikan dalil gugatannya itu yaitu bahwa tanah-tanah objek sengketa adalah milik pribadi Penggugat dan karena itu harus dikeluarkan dari daftar harta paili PT.METRO BATAVIA (dalam Pailit);¹²³
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 350 K/Sip/1968 tertanggal 03 Mei 1969 yang berbunyi sebagai berikut “Bahwa memanglah jual beli bersifat obligatoir

¹²³ Putusan Mahkamah Agung Nomor 482 K/Pdt.Sus-Pailit/2014 tertanggal 26 Oktober 2014

sedangkan hak milik atas barang yang diperjual-belikan baru pindah bila barang tersebut telah diserahkan secara juridis”,¹²⁴

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 92 PK/Pdt.Sus-Pailit/2019 tertanggal 26 Agustus 2019 yang berbunyi sebagai berikut “Bahwa oleh karena belum ada peralihan hak atas obyek sengketa maka obyek sengketa adalah boedel pailit yang proses penyelesaiannya di serahkan kepada Penggugat selaku kurator untuk pengurusan dan pemberesan”,¹²⁵
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 588 K/Pdt.Sus/2010 tertanggal 02 agustus 2010 yang berbunyi sebagai berikut “Bahwa sesuai dengan pasal 34 Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 maka Perjanjian yang bermaksud memindahtangankan hak atas tanah SHGB 1268/Kelurahan Gayungan tidak dapat dilaksanakan setelah putusan pernyataan pailit diucapkan”.¹²⁶
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 306 K/Pdt.Sus/2010 tertanggal 11 Mei 2010 yang berbunyi sebagai berikut “Bahwa dengan pertimbangan diatas, maka seolah-olah ada pertentangan antara pasal 34 Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 dengan pasal 55, penjelasan pasal 31 ayat (1) Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang serta pasal 27 Undang-undang Nomor 42 Tahun 199, sehingga menurut Mahkamah Agung ketentuan pasal 34 Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 haruslah diartikan bahwa tidak boleh dilaksanakan setelah adanya putusan pernyataan pailit adalah melakukan Perjanjian yang bermaksud : a. memindah

¹²⁴ Putusan Mahkamah Agung Nomor 350 K/Sip/1968 tertanggal 03 Mei 1969

¹²⁵ Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 92 PK/Pdt.Sus-Pailit/2019 tertanggal 26 Agustus 2019

¹²⁶ Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 588 K/Pdt.Sus/2010 tertanggal 02 agustus 2010

tanggankan hak atas tanah; b. balik nama kapal; c. pembebanan hak tanggungan; d. hipotik; e. jaminan fidusia”.¹²⁷

Bahwa Tindakan kurator mengenai peralihan hak didalam fase Kepailitan telah diatur dalam pasal 34 Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang menyebutkan “Kecuali ditentukan lain dalam Undang-undang ini, Perjanjian yang bermaksud memindahtanggankan hak atas tanah, baik nama kapal, pembebanan hak tanggungan, hipotek atau jaminan fidusia yang telah diperjanjikan terlebih dahulu, tidak dapat dilaksanakan setelah putusan pernyataan pailit diucapkan”.¹²⁸

Bahwa dengan tegas dan jelasnya peraturan serta yurisprudensi hukum mengenai peralihan hak atas tanah atau memindahtanggankan hak atas tanah tidak dapat dilaksanakan setelah putusan pernyataan pailit diucapkan, meskipun sudah terdapat kesepakatan bersama, akta penegasan pembelian tanah dan penyerahan hak serta kuasa dan Perjanjian Jual Beli. Hukum kepailitan pada hakikatnya merupakan sita umum atas seluruh kekayaan debitur yang telah dinyatakan pailit oleh Pengadilan baik atas pengajuan debitur itu sendiri maupun dari pihak kreditor yang mengajukan, harta kekayaan yang dijadikan sita umum kepailitan ialah segala harta milih debitur baik telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari dengan tujuan utamanya adalah menggunakan hasil penjualan harta kekayaan tersebut untuk membayar seluruh utang debitur pailit secara proporsional (prorate parte) dan sesuai dengan struktur tingkatan kreditor. Dibentuknya Hukum Kepailitan memiliki tujuan agar dapat melakukan pembagian harta kekayaan

¹²⁷ Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 306 K/Pdt.Sus/2010 tertanggal 11 Mei 2010

¹²⁸ Pasal 34 Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

debitor yang adil dan proporsional kepada masing-masing kreditor kecuali apabila diantara para kreditor ada yang menurut undang-undang harus didahulukan dalam menerima pembayaran tagihannya, sehingga lebih terjamin keamanannya dan terjamin juga kepentingan para pihak yang bersangkutan. Pelaksanaan sita umum harus menghindari sita dan eksekusi oleh para kreditor secara sendiri-sendiri.¹²⁹

Bahwa pembeli atau konsumen telah memenuhi kewajiban melakukan pembayaran pembelian kavling tanah dan bangunan yang milik PT. ALAM GALAXY (dalam Pailit). Sedangkan pelaku usaha atau developer belum melaksanakan kewajiban melakukan kewajiban kepada konsumen untuk menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan masing-masing kavling yang telah dilakukan pemecahan. Karena Syarat sahnya dalam melakukan transaksi jual-beli hak atas tanah menurut hukum adat yakni harus terpenuhinya tiga unsur tunai, riil dan terang. Dengan begitu sangat jelas dan terang bahwa dalam melakukan perjanjian jual beli yang dilakukan antara konsumen / pembeli dengan developer / penjual telah sah menurut hukum. Dari penjelasan serta permasalahan yang telah dibahas diatas, maka ada masalah yang harus diteliti lebih lanjut, dikarenakandalam pengurusan harta kepailitan yang terjadi adanya kesenjangan dengan Pasal 21 dan Pasal 42 UndangUndang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), dan bila dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan

¹²⁹ Lambok Marisi Jakobus Sidabutar. Hukum Kepailitan dalam Eksekusi Harta Benda Korporasi sebagai Pembayaran Uang Pengganti . *Integritas : Jurnal Antikorupsi*, 5(2), 2018, hal. 75–86.

perlindungan kepada konsumen. Sehingga konsumen perumahan berhak mendapatkan jaminan kepastian hukum.

Bahwa bila merujuk dan dikaitkan dengan pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 pada halaman 7 dan pasal 1870 Kitab UndangUndang Hukum Perdata, ketiga aturan tersebut saling berhubungan dalam menjelaskan kekuatan hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat disimpulkan PPJB dapat berkekuatan hukum yang tetap bila konsumen telah melakukan pelunasan terhadap objek yang dijadikan jual beli dan juga dibuat dihadapan notaris. Dengan dicatatkannya peralihan hak atas tanah didalam buku tanah dalam Kantor Pertanahan maka dengan mudah Tim Kurator dapat melakukan pencoretan / dikeluarkannya tanah kavling tersebut dari “Daftar Harta Pailit Sementara” yang dibuat oleh kurator.

Bahwa Kurator diangkat pada saat debitur dinyatakan pailit. sebagai akibat dari keadaan pailit, sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan, maka debitur kehilangan hak untuk menguasai dan mengurus harta kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, dan oleh karena itu kewenangan pengelolaan harta pailit jatuh ke tangan kurator. Terhitung sejak tanggal putusan pernyataan pailit ditetapkan maka kurator berwenang melaksanakan tugas pengurusan dan atau pemberesan atas harta pailit, meskipun terhadap putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali (Lampiran Pasal 12 ayat (1) UndangUndang Kepailitan jo Pasal 16 ayat (1) UUK dan PKPU. Bahwa telah diatur pada pasal 70 ayat (1) jo

Pasal 15 ayat (1), (2), (3) bahwa ada 2 macam kurator, yaitu kurator adalah Balai Harta Peninggalan dan kurator lainnya. Syarat untuk menjadi kurator adalah:

- 1) Harus independen dan tidak mempunyai benturan kepentingan dengan debitur atau Kreditor.
- 2) Perorangan atau persekutuan perdata yang berdomisili di Indonesia yang memiliki keahlian khusus yang dibutuhkan dalam rangka mengurus dan atau membereskan harta pailit. Dimaksud dengan "keahlian khusus" adalah mereka yang mengikuti dan lulus pendidikan kurator dan pengurus.
- 3) Telah terdaftar pada Kementrian yang lingkup tugas dan tanggung jawabnya di bidang hukum dan peraturan perundang-undangan. Dimaksud dengan "terdaftar" adalah telah memenuhi syarat-syarat pendaftaran sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan adalah anggota aktif organisasi profesi kurator dan pengurus.¹³⁰
- 4) Tugas kurator diatur dalam Pasal 69 ayat (1) UUK dan PKPU, adalah melakukan pengurusan dan atau pembereskan harta pailit yang meliputi penyelamatan, pengelolaan dan penjaminan serta penjualan harta pailit. Kurator dalam menjalankan tugasnya, (Pasal 69 ayat (2) UUK dan PKPU : a. Tidak diharuskan memperoleh persetujuan dari atau menyampaikan pemberitahuan terlebih dahulu kepada debitur atau salah satu organ debitur, meskipun dalam keadaan di luar kepailitan persetujuan atau pemberitahuan demikian dipersyaratkan. b. Dapat melakukan pinjaman dari pihak ketiga, semata-mata dalam rangka meningkatkan nilai harta pailit.

¹³⁰ Pasal 70 ayat 2 Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Konsumen sebaiknya sangat berhati-hati sebelum memutuskan untuk membeli properti, terutama untuk menghindari terjebak dalam proyek yang berakhir dengan kepailitan. Salah satu langkah paling krusial adalah memastikan legalitas dokumen properti tersebut. Penting juga bagi konsumen yang telah melunasi pembelian properti agar dapat dipisahkan dalam boedel pailit, sehingga memiliki perlindungan lebih dalam situasi pailit. Adalah bijaksana apabila konsumen memverifikasi segala dokumen resmi, termasuk Sertifikat Hak Milik, untuk memastikan keabsahan dan kejelasan status kepemilikan properti. Dengan tindakan cermat ini, konsumen dapat meminimalisir risiko terkait masalah hukum dan dampak negatif dari potensi kepailitan proyek properti.

Bahwa dengan Pailitnya sebuah perusahaan properti juga dapat berakibat pada keberadaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) itu sendiri. Pasal 33 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menyatakan bahwa “Dalam hal sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan, penjualan benda milik Debitur baik bergerak maupun tidak bergerak dalam rangka eksekusi sudah sedemikian jauhnya hingga hari penjualan benda itu sudah ditetapkan maka dengan izin Hakim Pengawas, Kurator dapat meneruskan penjualan itu atas tanggungan harta pailit”. Pembahasan yang lebih mendalam ditekankan pada Pasal 34 yang berbunyi “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”. Akibatnya, perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak, seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak dapat dilanjutkan setelah pernyataan pailit.



BAB IV PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan penjelasan di atas maka dapat diambil beberapa kesimpulan, yaitu:

1. Dalam proses putusan perkara Nomor 6/Pdt.Sus-Gugatan lain-lain/2024/PN Niaga Sby Jo. No. 54/Pdt.Sus-PKPU/2021/ PN Niaga Sby tertanggal 12 Juni 2024 yang dimulai dari Pendaftaran Gugatan yang harus diajukan oleh advokat, Gugatan harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri, Proses persidangan diselenggarakan dalam jangka waktu paling lambat 20 Hari sejak pendaftaran dilakukan, Pemeriksaan gugatan lain-lain diperiksa secara sederhana sesuai dengan UU K-PKPU, Putusan Gugatan Lain-lain harus diputus atau diucapkan paling lambat 60 hari setelah tanggal gugatan didaftarkan.
2. Peralihan hak atas yang masih diikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan developer yang sudah dinyatakan pailit yakni pembelian yang dilakukan oleh Pembeli atau konsumen dalam proses peralihannya telah memenuhi asas terang dan tunai. Asas terang adalah perbuatan pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dihadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan Asas tunai adalah adanya dua perbuatan hukum yang dilakukan secara bebarengan yakni mengenai penyerahan hak atas tanah dan pembayaran atas tanah tersebut (transaksi). Perbuatan hukum tersebut mengacu pada peraturan hukum tanah nasional telah diatur pada ketentuan UU Nomor 5 tahun 1960 dan PP Nomor 24 tahun 1997 , yang pada pokok pointnya mengatur mengenai peralihan hak atas tanah dalam transaksi jual-beli yang mengadopsi

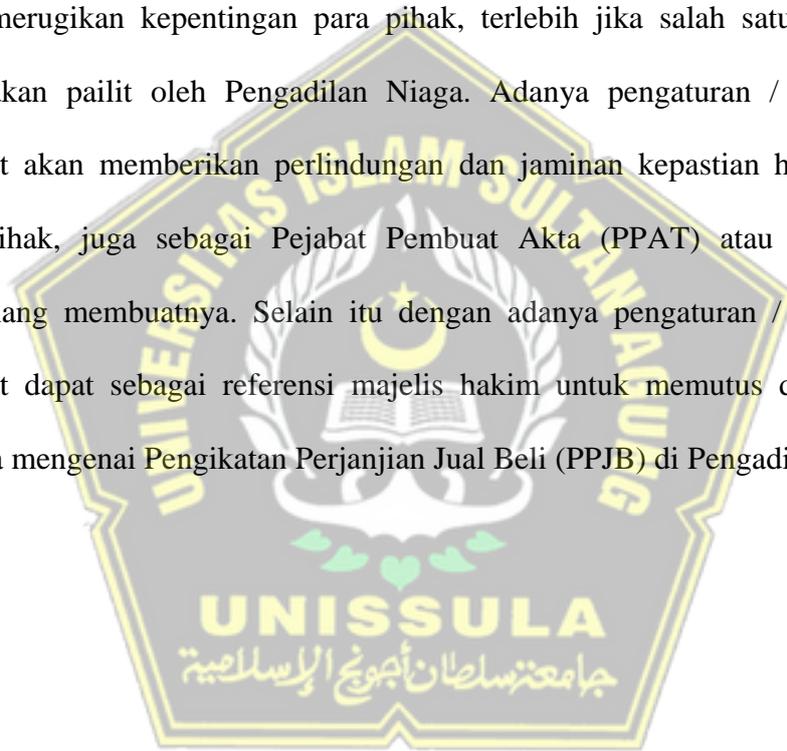
hukum adat serta fungsi pendaftaran tanah dalam jual beli berdasarkan ketentuan UU Nomor 5 tahun 1960 untuk memperkuat dan memperluas pembuktian bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah. Perbuatan hukum ini membawa konsekuensi, bahwa sekalipun belum dilakukan pendaftaran tanah, jual beli tetap sah asalkan memenuhi asas terang dan tunai.

B. SARAN

1. Bagi developer sebelum melakukan perbuatan hukum dalam melakukan transaksi jual-beli “Perumahan”, harusnya dapat segera mungkin menyelesaikan / menuntaskan terlebih dahulu segala perijinan yang diperlukan sebagaimana yang sudah diatur di dalam ketentuan Undang-undang agar tidak merugikan pembeli selama proses transaksi jual-beli tersebut.
2. Pembeli, Calon Pembeli atau Masyarakat seharusnya lebih cermat untuk melakukan / mengadakan hubungan hukum dengan developer dalam melakukan transaksi jual beli sesuai dengan prinsip kehati-hatian. Khususnya Calon Pembeli atau Masyarakat perlu memperhatikan dengan jeli, teliti dan seksama mengenai perijinan telah dipenuhi / sudah dilakukan oleh developer sehingga ketika akan dilakukan jual beli disertai pelunasan harga / transaksi dan penguasaan fisik hak atas tanah dapat langsung dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), agar ketika terjadi sengketa di Pengadilan / terjadinya kepailitan yang dialami oleh developer tidak akan merugikan pembeli karena sudah adanya perbuatan hukum yakni dilakukannya / dibuatnya Akta Jual

Beli (AJB) dan dapat segera mungkin / langsung didaftarkan pada kantor pertanahan setempat.

3. Perlunya pengaturan / pembaharuan secara khusus mengenai kedudukan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) pada proses peralihan hak atas tanah dalam jual beli, mengenai hal-hal yang harus dicantumkan di dalamnya sehingga tidak merugikan kepentingan para pihak, terlebih jika salah satu dari mereka dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga. Adanya pengaturan / pembaharuan tersebut akan memberikan perlindungan dan jaminan kepastian hukum kepada para pihak, juga sebagai Pejabat Pembuat Akta (PPAT) atau Notaris yang berwenang membuatnya. Selain itu dengan adanya pengaturan / pembaharuan tersebut dapat sebagai referensi majelis hakim untuk memutus dan mengadili perkara mengenai Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) di Pengadilan.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qu'an dan Hadist

HR. At Tirmidzi tentang Hakim itu ada tiga.

B. Buku

Dhaniswara K. Harjono, Hukum Properti, (Jakarta: Pusat Pengembangan Hukum dan Bisnis Indonesia, 2016), hlm.19.

Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M., Hukum Pailit (dalam Teori dan Praktek), PT Citra Aditya Bakti Bandung 2017. Hlm 19.

Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M., Hukum Pailit (dalam Teori dan Praktek), Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm 45.

Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M., Hukum Pailit (dalam Teori dan Praktek), PT Citra Aditya Bakti Bandung 2017. Hlm 36.

Dr. Rio Christiawan, S.H., M.HUM., Mkn, Hukum Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Raja Wali Pers, PT. Rajagrafindo Persada, Hlm. 149.

Ediwarman,, Monograf Metodologi Hukum, Program Pascasarjana Univ.Muhammadiyah, Sumatera Utara, 2010, hlm. 24.

Elyta Ras Ginting yang berjudul Hukum Kepailitan : Teori Kepailitan, Jakarta : Sinar Grafika, 2018, Hlm. 106 .

Erna Sri Wibawanti dan R. Murjoyanto, Hak Atas Tanah & Peralihannya, Yogyakarta : Liberty Yogyakarta, 2013, Hlm. 151 :

Habib Adjie, Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris, PT Refika Aditama, Bandung, Cetakan Kedua 2013, Hlm. 67-68.

Hadi Shubhan, Hukum Kepailitan: Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan, Jakarta: Prenada Media Group, 2009, hlm 175

Hadi Shubhan, Hukum Kepailitan: Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan, Prenanda Media Group, Jakarta, 2008, Hlm. 1.

Herlien Budiono, Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris di Dalam Praktik, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2018), hlm. 118

Herwastoeti & Nur Putri Hidayah, Hukum Acara Peradilan Niaga: Mengupas Sengketa Kepailitan, PKPU dan Kekayaan Intelektual, UMM Press, Malang, 2020, hlm. 10.

HS. Sastrawidjaja, Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Bandung, Alumni, 2006, hal 78-81.

Hukum Perjanjian Innominaat Dalam Praktek. Jakarta: Citra Media Ilmu Mertokusumo, S. (1998).

J.B. Huizink, Insolventive, Pusat Studi Hukum Dan Ekonomi Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2004, Hlm. 6 dan 24.

Jono, Hukum Kepailitan, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hlm. 134

M. Hadi Subhan. Prinsip Hukum Kepailitan di Indoneisa, Disertasi PDIH Progam Doktor Ilmu Hukum Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2006, Hlm 01.

M.Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika , Jakarta , 2005, hlm.803.

Maria S. W. Sumardjono, Hukum Peralihan Hak Atas Tanah, Bandung : Refika Aditama, Hlm. 185

Munir Al Ba'labakyy, 1990, Qamus Al Mawrid. Dar Al-i'im Al Malayyin, Beirut, Hlm. 770.

Nasution, AZ. Konsumen dan Hukum, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1999, Hal.73.

Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 58.

Prof.Dr.Suteki, S.H., M.Hum dan Galang Taufani, S.H., M.H, Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik), (Depok: PT. Rajagrafindo Persada, 2020), hlm. 98

R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Kamus Hukum. Jakarta : Pradnya Paramita,1973.

R. Subekti, Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hlm. 29.

Riduan Syahrani, Rangkuman Intisari Ilmu Hukum, Citra Aditya, Bandung, 1999, hlm. 23

Saleh Adiwinata, dkk, Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae, Edisi Bahasa Indonesia, Binacipta, Bandung 1983.

Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, (Jakarta: UI-Press, 1981), hlm.3.

Subekti, Veronika Nugraheni, Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah Tapak Dalam Kontrak Jual-Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli. Surabaya : CV Jakad Media Publishing, 2020, hlm. 198

Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum Suatu Pengantar, Liberty, Yogyakarta, 2007, Hlm. 160.

Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D, Alfabeta, Bandung, 2013, hlm. 239.

Sutan Remy Sjahdenini, Hukum Kepailitan: Memahami Faillissementesverordening Juncto Undang-Undang No. 4 Tahun 1998, Jakarta: PT. Pustaka Utama Grafiti, 2004, hal. 289-299 dan Man. S. Sastrawidjaja, Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Bandung: Alumni, 2006, hal. 120

Toman Sony tambunan wilson R.G. Tambunam, Hukum bisnis, Penerbit PRENADAMEDIA GROUP, Hlm.68.

Urip santoso, Hak atas tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak atas tanah satuan rumah susun, Kencana, 2017, Halm 221.

Widodo Dwi Putro, Ahmad Zuhairi, Syukron Salam, dan Elizabeth Lestari Taruli Lubis, Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah, Jakarta : leip, 2016, Hlm 19.

Wildan Suyuti Mustofa, Kode Etik Hakim, Jakarta : Kencana Prenadamedia Group, 2013, hlm. 2.

C. Peraturan Perundang-undangan

KUHPerdata

Undang-undang Dasar Tahun 1945.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman.

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Surat Edaran Mahkamah Agung Tentang (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

D. Jurnal

Abdi Dharma, "KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PROSES PEMBUATAN AKTAJUALBELI YANG MENYIMPANG DARI

KETENTUAN PP 24/1997(Studi Di Kec. Nurussalamkab. Aceh Timur),” Esensi (Jurnal Hukum Ekonomi Syariah) 2 (2019): 55.

Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, Jurnal Akta Vol.4 No.4, 2017, halm 632.

Doddy Noormansyah, “Holding Game, Merger dan Pengekan Hukum Persaingan Usaha”. Jurnal ilmu hukum Litigasi, Vol 7 No. 1 Februari 2006, Bandung: Fakultas Hukum Universitas Pasundan, Halm 10.

Handoyo Djoko Waloejo Ana Silviana, Khairul Anami, “Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah,” Law, Development & Justice Review 3 (2020): 191.

Supriyadi, “Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perpektif Hukum Pertanahan”, Arena Hukum Volume 9, Nomor 2, (Agustus 2016), hlm. 208-209.

Lihat situs <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/zaecf78dde46cefc8487313632383433.html>. (diakses pada hari Selasa, 02 April 2024)

Nur Agus Susanto, Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus “ST” Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012, Jurnal Yudisial Vol. 7 No. 3 Desember 2014.

Parwoto Wignjosumarto, Tugas dan tanggung Jawab Hakim Pengawas dalam Kepailitan, dalam prosiding, rangkaian lokakarya terbatas masalah kepailitan dan wawasan hukum bisnis lainnya, Undang -Undang Kepailitan Dan

Perkembangannya, Pusat Pengkajian Hukum (Centre For Legal Studies), 2004, Hlm.97.

Wahyu wiryono, Penyelesaian Sengketa Bank Syaria'h, makalah Dalam Pelatihan Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syaria'h di Pengadilan Agama Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, tanggal 8 Juli 2021.

E. Putusan

Putusan No. 6/Pdt.Sus-Gugatan lain-lain/2024/PN Niaga Sby Jo. No. 54/Pdt.Sus-PKPU/2021/ PN Niaga Sby tertanggal 12 Juni 2024.

