BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Status kepemilikan atas ketiga unit satuan rumah susun dalam proses jual beli antara Konsumen PT. DAB dengan PT. DAB atas dasar PPJB masih merupakan milik PT. DAB, karena PPJB tidak dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan, melainkan hanya merupakan bukti adanya hubungan hukum antara Konsumen PT. DAB dengan PT. DAB untuk melaksanakan proses jual beli. PPJB merupakan perjanjian konsensual obligatoir, yaitu dengan PPJB para pihak baru terikat untuk melaksanakan hak dan kewajiban berupa penyerahan hak milik atas satuan rumah susun dan pembayaran harga. Hanya dengan PPJB belum terjadi peralihan hak kepemilikan dari penjual kepada pembeli, peralihan hak milik atas satuan rumah susun baru beralih setelah para pihak masuk dalam tahap jual beli (AJB) yang dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang.
2. Penyelesaian hukum para pelawan dengan melakukan gugatan perlawanan berdasarkan Pasal 3 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004 mengenai perlawanan pihak ketiga atas penyitaan oleh Kurator seharusnya diputus tidak dapat diterima oleh majelis hakim, karena para pelawan belum dapat dikualifikasi sebagai pemilik objek sengketa. Penyelesaian hukum yang dapat dilakukan adalah dengan mendaftarkan piutang atau tagihannya untuk dicocokkan sebagai kreditor konkuren dalam proses kepailitan PT. DAB, atau juga

dapat mengajukan permohonan kepada Kurator PT. DAB untuk melanjutkan pelaksanaan PPJB (sebagai perjanjian timbal balik) sampai kepada proses AJB dan balik nama.

3. Status hukum satuan rumah susun dalam harta pailit PT. DAB dapat ditentukan setelah mengetahui status kepemilikan ketiga unit satuan rumah susun dan upaya hukum yang dilakukan oleh Konsumen PT. DAB. Pada dasarnya, oleh karena status kepemilikan atas ketiga unit satuan rumah susun masih merupakan milik PT. DAB, maka seharusnya Kurator PT. DAB melakukan penyitaan atas ketiga unit satuan rumah susun tersebut untuk dimasukkan kedalam harta pailit. Namun demikian, status hukum ketiga unit satuan rumah susun tersebut dapat dikeluarkan dari harta pailit oleh Kurator PT. DAB apabila upaya penyelesaian hukum yang dilakukan adalah mengajukan permohonan kepada Kurator untuk melanjutkan pelaksanaan PPJB sampai pada proses AJB dan balik nama. Apabila permohonan tersebut disanggupi atau diterima oleh Kurator PT. DAB, maka ketiga unit satuan rumah susun tersebut akan dikeluarkan dari Daftar Harta Pailit.

B. Saran

1. Pengaturan mengenai Pasal 36 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayar Utang kedepannya harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang pelaksanaan perjanjiannya sudah hampir selesai. Perlu diatur mengenai tolok ukur penolakan dan penerimaan kelanjutan pelaksanaan perjanjian timbal balik tersebut.
2. Mengenai perjanjian pengikatan jual beli, perlu dilakukannya pengawasan dan pengendalian yang lebih baik terhadap praktik jual beli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dilakukan berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli, dengan demikian dapat mencegah atau memberikan perlindungan hukum preventif bagi para pihak terkait.
3. Mengenai pelaksanaan pembuatan Akta Jual Beli, perlu dilakukan tinjauan kembali mengenai pelaksanaan pembuatan Akta Jual Beli khususnya bagi kepentingan peralihan hak milik atas satuan rumah susun, agar dapat lebih dipercepat dalam proses administrasi pembuatan Akta Jual Beli.
4. Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 sudah seharusnya diganti dan disesuaikan dengan perkembangan pengaturan, tujuan, dan fungsi hukum kepailitan yang dianut di banyak negara. Pengaturan yang paling *urgent* adalah pengaturan mengenai persyaratan pernyataan pailit yang terlalu mudah mempailitkan suatu subyek hukum, dan belum memberikan perlindungan yang seimbang bagi debitor serta pembatasan nilai nominal utang sebagai dasar pengajuan permohonan pailit.