BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia dalam menjalani kehidupannya tidak dapat terlepas dari 3 (tiga) kebutuhan dasar, yaitu pangan (makanan), sandang (pakaian), dan papan (rumah). Rumah sebagai tempat tinggal memiliki peranan strategis dalam membentuk watak dan kepribadian bangsa, yaitu sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif, sehingga terpenuhinya kebutuhan akan rumah merupakan kebutuhan dasar bagi manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia.[1]

Keterbatasan lahan yang tidak diimbangi dengan pesatnya pertumbuhan penduduk di Indonesia, menimbulkan kekhawatiran bagi masyarakat mengenai pemenuhan kebutuhan dasar tersebut. Hal ini berarti, akan semakin banyak masyarakat yang membutuhkan lahan, sedangkan lahan di Indonesia itu sendiri memiliki keterbatasan.

Berawal dari permasalahan tersebut, kemudian muncullah sebuah inovasi baru melalui sistem pembangunan perumahan secara vertikal atau bertingkat. Salah satu bentuk pembangunan rumah bertingkat adalah dengan melakukan pembangunan rumah susun. Hal ini dilakukan untuk menghemat penggunaan lahan, khususnya untuk daerah perkotaan.

[1] Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Ctk. 1, Ed. 1, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 2.

Pada awalnya, pembangunan rumah susun memang ditujukan sebagai solusi dari keterbatasan lahan. Keterbatasan lahan menjadi masalah krusial dalam pemenuhan kebutuhan masyarakat akan rumah tersebut. Namun, dalam perkembangan selanjutnya terjadi pergeseran motivasi untuk memiliki rumah susun, yaitu tidak hanya ditujukan sebagai tempat tinggal, tempat hunian, tempat berteduh atau tempat berkumpul dengan keluarga, tetapi pemilikan rumah susun juga dapat difungsikan sebagai aset, investasi atau sebagai ikon status sosial, khususnya rumah susun yang dibangun didaerah-daerah strategis seperti daerah pariwisata, perkotaan, area bisnis, dan lain sebagainya.

Menurut Adrian Sutedi, investasi memiliki pengertian mengeluarkan dengan pasti untuk mengharapkan sesuatu yang belum pasti. Ada banyak macam barang yang layak untuk diinvestasikan misalnya obligasi, saham, emas, dolar deposito, dan Rumah Susun/Apartemen. Investasi Rumah Susun/Apartemen berarti menanamkan modal dalam bentuk aset tanah atau bangunan dengan harapan akan mendapatkan keuntungan di masa mendatang. Investasi Rumah Susun/Apartemen bagi sebagian orang lebih menggiurkan dari pada investasi yang lain. Pada saat harga turun dan investasi bidang lain sudah menurun, investasi Rumah Susun/Apartemen akan terus *exist* dan *survive* karena suatu rumus umum yang dijadikan doktrin bahwa harga tanah tidak akan pernah turun bahkan akan terus meningkat.[2]

[2] Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Ctk. Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 11-12.

Seiring dengan semakin maraknya investasi dibidang properti, khususnya rumah susun/apartemen, menjadi sasaran prospektif dan menarik perhatian para pengembang untuk melakukan kegiatan pengembangan rumah susun/apartemen. Praktek yang sering terjadi saat ini adalah para pengembang yang memiliki modal terbatas melakukan pemasaran rumah susun yang belum selesai dibangun dengan sistem perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai dasar ikatan pendahuluan antara pengembang dengan calon pembeli sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB).

PPJB lahir dari kebiasaan masyarakat, dan pembuatannya didasarkan pada asas kebebasan berkontrak, dimana PPJB dibentuk berdasarkan kesepakatan yang berasal dari kehendak bebas para pihak. Menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli merupakan salah satu bentuk dari perjanjian bantuan yang berfungsi untuk mempersiapkan para pihak pada perjanjian utama, yaitu perjanjian jual beli sebagai tujuan akhirnya.[3]

Pada dasarnya, proses jual beli hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan Undang-Undang Rumah Susun yang lama, yaitu pada Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UU No. 16 Tahun 1985), mengatur bahwa "Satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat izin kelayakan untuk dihuni dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan". Berdasarkan ketentuan tersebut, satuan rumah susun baru boleh mulai dijual, jika pembangunan fisik rumah susun yang bersangkutan dan

[3] Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Ctk. Kedua, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 97.

segala bagian serta peralatan perlengkapannya sudah selesai seluruhnya, sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang diterbitkan serta dipenuhi segala persyaratan administratifnya.[4]

Namun demikian, dalam praktiknya berdasarkan kebiasaan masyarakat, satuan rumah susun yang belum selesai dibangun dijual oleh pengembang dengan berdasarkan pada PPJB. Terkait dengan hal tersebut, dalam rangka untuk mengamankan kepentingan penjual dan pembeli satuan rumah susun diaturlah sebuah pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun melalui Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.[5]

Dalam perkembangannya, pada tanggal 10 November 2011, dikeluarkanlah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang sekaligus mencabut dan menyatakan tidak berlakunya UU No. 16 Tahun 1985. Berdasarkan undang-undang tersebut penyelenggara pembangunan perumahan (pengembang) dapat menjual satuan rumah susun yang belum selesai dibangun berdasarkan PPJB yang dibuat di hadapan Notaris.[6] Sedangkan penjualan atas satuan rumah susun yang dilakukan setelah satuan rumah susun selesai dibangun dilakukan melalui AJB[7] yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.

---

[4] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Ctk. Keduabelas, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 360.

[5] Konsiderans Bagian "Menimbang" huruf b, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.

[6] Pasal 43 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU No. 20 Tahun 2011).

[7] Pasal 44 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011.

Perlu diperhatikan disini bahwa UU No. 20 Tahun 2011 hanya membolehkan PPJB sebagai dasar jual beli satuan rumah susun, bukan mengenai peralihannya. Sedangkan, mengenai peralihannya diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun1997), yang menyatakan bahwa:

> "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"

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka dapat diketahui bahwa proses peralihan hak milik atas satuan rumah susun dapat dilakukan melalui proses jual beli, dan mengenai pembuktian perbuatan hukum jual beli tersebut hanya dapat dibuktikan dengan AJB yang dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT yang berwenang.

Pada dasarnya, jual beli satuan rumah susun atas dasar PPJB ini dilakukan apabila satuan rumah susun belum selesai dibangun. Namun, menurut Urip Santoso, banyak faktor lain yang mempengaruhi perlunya dibuat PPJB antara pengembang dengan pembeli, diantaranya seperti harga jual beli rumah susun belum dibayar lunas oleh pembeli, pensertifikatan hak atas tanah yang masih dalam proses penyelesaian di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, belum dilunasinya pajak penghasilan, belum dilunasinya Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB), dan lain-

lain proses yang diwajibkan sebagai dasar peralihan hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.[8]

Memang, pada satu sisi lahirnya PPJB ini dapat memberikan keuntungan bagi para pihak, baik bagi calon pembeli maupun pihak pengembang. Dengan PPJB, pengembang mendapatkan dana pembelian rumah dari pembeli sebagai tanda keseriusan pembeli akan membeli rumah dari pengembang. Sebaliknya, pembeli akan mendapatkan kepastian memiliki rumah dengan dana yang terbatas. PPJB dapat digunakan sebagai bukti atau dasar untuk menuntut pemenuhan prestasi dari pengembang, apabila pengembang pada saat yang telah ditentukan tidak dapat menyerahkan satuan rumah susun dan hak kepemilikannya atau setidak-tidaknya pengembalian pembayaran yang telah dilakukan oleh calon pembeli.

Namun disisi lain, pelaksanaan jual beli atas dasar PPJB ini dapat menimbulkan permasalahan, yaitu apabila pengembang, sebelum penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dinyatakan pailit oleh Pengadilan. Permasalahan yang mungkin akan terjadi adalah permasalahan mengenai status kepemilikan satuan rumah susun tersebut.

Hal ini perlu diwaspadai oleh para konsumen sebelum benar-benar memutuskan untuk melakukan jual beli satuan rumah susun atas dasar PPJB, mengingat aturan kepailitan yang berlaku di Indonesia saat ini dirasa sangat mudah untuk mempailitkan subyek hukum.

[8] Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Ctk. 1, Ed. 1, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 240-241.

Menurut M. Hadi Shubhan, dari kajian terhadap hukum kepailitan yang sekarang berlaku di Indonesia, ditemukan bahwa kepailitan digunakan sebagai pranata untuk semudah-mudahnya mempailitkan subyek hukum tanpa ada pertimbangan *solvabilitas* perusahaan serta karakteristik dari kesulitan keuangan perusahaan.[9]

Kepailitan merupakan putusan pengadilan yang mengakibatkan sita umum atas seluruh kekayaan debitor pailit, baik yang telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari. Pengurusan dan pemberesan kepailitan dilakukan oleh kurator di bawah pengawasan hakim pengawas dengan tujuan utama menggunakan hasil penjualan harta kekayaan tersebut untuk membayar seluruh utang debitor pailit tersebut secara proporsional *(prorate parte)* dan sesuai dengan struktur kreditor.[10]

Untuk dapat mengajukan permohonan pailit terhadap debitor, maka pemohon pailit terlebih dahulu harus dapat membuktikan persyaratan pailit sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut UU No. 37 Tahun 2004), bahwa debitor yang mempunyai dua atau lebih kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih kreditornya.

Persyaratan pailit dalam UU No. 37 Tahun 2004 tersebut, dirasa terlalu mudah untuk dapat menyatakan pailit suatu subyek hukum. Menurut M. Hadi

---

[9] M. Hadi Shubhan, *Hukum Kepailitan Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*, Ctk. Keempat, Ed. Pertama, Kencana, *Jakarta*, 2014, hlm. 82.

[10] *Ibid.*, hlm. 1.

Shubhan, dari kajian terhadap hukum kepailitan yang sekarang berlaku di Indonesia, ditemukan bahwa kepailitan digunakan sebagai pranata untuk semudah-mudahnya mempailitkan subyek hukum tanpa ada pertimbangan solvabilitas perusahaan serta karakteristik dari kesulitan keuangan perusahaan.[11]

Hal ini dibuktikan dengan adanya ketentuan "tidak membayar lunas", yang berarti bahwa utang atau angsuran utang tidak dibayar lunas dan tuntas dari kewajiban yang seharusnya. Jika debitor hanya membayar sebagian dari kewajiban yang seharusnya, maka ia masuk kategori "tidak membayar lunas" karenanya memenuhi salah satu syarat untuk dimohonkan pailit. Berbeda dengan Undang-Undang Kepailitan sebelumnya yang mengatur ketentuan "dalam keadaan berhenti membayar", yang berarti bahwa debitor hanya dapat dinyatakan pailit apabila sudah dalam keadaan tidak membayar sama sekali atau berhenti sama sekali membayar utang-utangnya. Jika debitor masih membayar utangnya kepada para kreditornya, kendatipun pembayaran utang tersebut hanya sebagian kecil dari kewajiban (angsuran) utang yang seharusnya, maka debitor tersebut tidak dapat dikatakan sedang dalam keadaan berhenti membayar. *Ratio legis* dari ketentuan tersebut adalah bahwa dalam keadaan berhenti membayar menandakan bahwa debitor sudah tidak dapat lagi melanjutkan usahanya karena kesulitan keuangan yang dialaminya dan benar-benar telah berhenti membayar serta tidak mampu membayar utangnya walaupun hanya sebagian kecil dari utangnya tersebut.[12]

[11] *Ibid.*, hlm. 82.
[12] *Ibid.*

Kepailitan seharusnya ditetapkan bagi debitor yang benar-benar sudah berada dalam keadaan tidak mampu membayar utang-utangnya, atau debitor memiliki aset yang lebih kecil dari pada jumlah seluruh utang-utangnya *(insolven)*. Menurut Sutan Remy Sjahdeini, berdasarkan standar internasional bahwa dalam hal debitor masih *solven* (masih mampu membayar utang-utangnya) tetapi tidak membayar utangnya yang telah jatuh tempo kepada kreditor, maka kreditor tidak boleh mengajukan gugatan kepailitan, dengan kata lain, kreditor hanya dapat mengajukan permohonan pailit terhadap debitornya apabila debitor telah dalam keadaan insolven.[13] Namun tidak demikian dalam UU No. 37 Tahun 2004, ketentuan "tidak membayar lunas" tidak mensyaratkan pengajuan pailit harus terhadap debitor yang berada dalam keadaan *insolven*, dengan demikian lembaga kepailitan di Indonesia masih belum memberikan perlindungan hukum yang baik terhadap debitor yang masih *solven*.

Kemudahan mempailitkan subyek hukum tersebut seakan semakin dimudahkan lagi dengan dianutnya prinsip utang dalam arti luas, tanpa adanya pembatasan nilai nominal utang sebagai dasar pengajuan permohonan pailit. Dengan tidak dibatasinya jumlah minimum utang sebagai dasar pengajuan pailit, maka akan terjadi penyimpangan hakikat kepailitan dari kepailitan sebagai pranata likuidasi yang cepat terhadap kondisi keuangan debitor yang tidak mampu melakukan pembayaran utang-utangnya kepada para kreditornya sehingga dapat mencegah terjadinya unlawful execution dari para kreditornya, menjadi kepailitan

[13] Sutan Remy Sjahdeini, *Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan: Memahami Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran*, Ctk. 1, Ed. Kedua, Kencana, Jakarta, 2016, hlm. 159.

sebagai alat tagih semata *(debt collection tool)*. Disamping itu pula, dengan tidak adanya pembatasan jumlah minimum utang, bisa merugikan kreditor yang memiliki utang yang jauh lebih besar terhadap debitor itu.[14]

Kemudahan mempailitkan subyek hukum yang diatur dalam UU No. 37 Tahun 2004, menimbulkan kekhawatiran bagi perkembangan dunia bisnis di Indonesia, khususnya usaha-usaha dibidang padat modal yang membutuhkan modal besar dalam kegiatan usahanya. Salah satu bidang usaha yang masih sangat propektif saat ini adalah bidang investasi properti rumah susun/apartemen.

Berkaitan dengan pelaksanaan jual beli hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan PPJB, apabila dalam suatu keadaan tertentu, pengembang dinyatakan pailit oleh pengadilan niaga, maka yang menjadi pertanyaan adalah bagaimana status hak kepemilikan atas satuan rumah susun yang bersangkutan? Hal ini perlu untuk diketahui, mengingat akibat hukum pailit adalah dilakukannya sita umum terhadap seluruh harta kekayaan debitor pailit. Dengan demikian, apabila status kepemilikan masih berada pada pengembang, maka satuan rumah susun juga akan disita oleh Kurator untuk selanjutnya dilikuidasi dan dieksekusi.

Salah satu kasus kepailitan pengembang yang pernah terjadi adalah pailitnya PT. Dwimas Andalan Bali (PT. DAB), yaitu sebuah perusahaan pemilik (pengembang) satuan rumah susun pada Bali Kuta Residence. PT. DAB dinyatakan pailit pada tanggal 11 Agustus 2011 berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga Surabaya Nomor 20/Pailit/2011/PN.Niaga.Sby. *juncto* Putusan Kasasi Nomor 692 K/Pdt.Sus/2011.

[14] M. Hadi Shubhan, *Op.Cit.*, hlm. 93.

Akibat kepailitan PT. DAB, maka seluruh harta kekayaan PT. DAB disita oleh Kurator untuk kepentingan seluruh kreditor PT. DAB. Salah satu aset yang dimiliki oleh PT. DAB adalah satuan rumah susun pada Bali Kuta Residence yang terletak di Jalan Majapahit, No. 18 Kuta, Badung, Propinsi Bali.[15]. Dengan demikian, aset tersebut juga turut disita oleh Kurator dan dimasukkan ke dalam harta pailit.

Penyitaan tersebut ternyata mendapatkan perlawanan dari para konsumen PT. DAB yang sudah melakukan pembayaran lunas terhadap satuan rumah susun yang disita oleh kurator PT. DAB.[16] Para konsumen PT. DAB menganggap bahwa satuan rumah susun yang telah dibayar lunas tersebut adalah milik mereka, padahal jual beli satuan rumah susun antara konsumen PT. DAB dengan PT. DAB baru didasarkan pada PPJB dan belum dibuatkan AJB-nya.

Perlawanan diajukan oleh Erna Wahyuningsih selaku advokat yang bertindak untuk dan atas nama tiga orang konsumen (pembeli) Bali Kuta Residence yaitu Asrida Anwar, Andry Halim, dan Agustina Esther. Dalam perlawanannya, para pelawan mendalilkan bahwa para pelawan adalah pemilik dari satuan-satuan rumah susun, sebagai berikut:[17]

1. SHM 574 Third Floor Type Studio Building Tulip Suite Nomor Unit 522 B;
2. SHM 735 Third Floor Type Studio Building Hibiscus Suite Nomor Unit 503; dan

---

[15] Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 157 K/Pdt.Sus-Pailit/2013, hlm. 4.

[16] http://bali.tribunnews.com/2014/01/17/kurator-ambil-alih-aset-bali-kuta-residence, tanggal 14 November 2016, jam 14:17 WIB.

[17] Putusan Pengadilan Niaga Surabaya Nomor 06/Plw/Pailit/2015/PN.Niaga.Sby. juncto Nomor 20/Pailit/2011/PN Niaga Sby, hlm. 4.

3. SHM 762 Third Floor Type Studio Building Hibiscus Suite Nomor Unit 618.

Para pelawan telah membeli dan membayar lunas unit-unit rumah susun tersebut kepada PT. DAB selaku debitor pailit, dan telah pula dibuat PPJB antara pelawan dengan PT. DAB sejak tahun 2008. Pada tahun 2008 hingga akhir tahun 2009, unit-unit rumah susun tersebut telah diserahkan oleh PT. DAB kepada para pelawan.[18]

Namun, sejak PT. DAB dinyatakan pailit pada tanggal 11 Agustus 2011, Kurator PT. DAB telah memasukkan unit-unit satuan rumah susun tersebut kedalam Daftar Harta Pailit yang telah ditetapkan pada tanggal 10 Januari 2012.[19]

Dalam jawabannya, Kurator menyatakan bahwa kedudukan hukum para pelawan belum dapat dikualifikasikan sebagai pemilik kondotel (unit-unit rumah susun), karena mereka baru melakukan pengikatan jual beli, jadi secara hukum, mereka baru sebagai calon pemilik kondotel, meskipun sudah ada pembayaran secara lunas.[20] Bahwa Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM sarusun) atas ketiga unit rumah susun diatas masih atas nama PT. DAB. Di samping itu, seluruh sertifikat tersebut semuanya masih ada dan tersimpan di kantor Bank BNI 46 Denpasar Bali, sebagai jaminan utang dari debitor pailit (PT. DAB), yang sampai dijatuhkan putusan pernyataan pailit masih berstatus sebagai barang jaminan.[21]

[18] *Ibid.*, hlm. 5.
[19] *Ibid.*, hlm. 5-6.
[20] *Ibid.*, hlm. 14.
[21] *Ibid.*, hlm. 15.

Terhadap perlawanan tersebut, Pengadilan Niaga Surabaya menerima gugatan perlawanan para pelawan dan menyatakan satuan rumah susun tersebut di coret dari Daftar Harta Pailit.

Berdasarkan uraian diatas, menarik untuk melakukan kajian lebih lanjut terhadap status hukum satuan rumah susun yang diikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam harta pailit, melakukan analisis terhadap pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Niaga Surabaya Nomor 06/Plw/Pailit/2015/PN.Niaga.Sby. juncto Nomor 20/Pailit/2011/PN Niaga Sby, dan melakukan kajian terhadap akibat hukum dikabulkannya perlawanan para pelawan. Penelitian ini kemudian dituangkan dalam bentuk skripsi yang berjudul **"Status Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Harta Pailit"**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang diatas, maka guna memberikan batasan kajian dalam skripsi ini, penulis menentukan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana status kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun yang dibeli berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli?
2. Bagaimana penyelesaian hukum yang dapat dilakukan oleh para konsumen dalam proses kepailitan PT. Dwimas Andalan Bali?
3. Bagaimana status hukum satuan rumah susun yang diikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam harta pailit PT. Dwimas Andalan Bali?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui status kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun yang dibeli atas dasar perjanjian pengikatan jual beli. Dengan mengetahui status kepemilikan tersebut, maka barulah dapat diketahui langkah hukum yang dapat ditempuh oleh para konsumen dalam memperoleh haknya kembali sesuai dengan Undang-Undang Kepailitan yang berlaku. Dari langkah hukum yang diambil oleh para konsumen, maka kemudian dapatlah diketahui status hukum satuan rumah susun dalam harta pailit PT. Dwimas Andalan Bali.

D. Tinjauan Pustaka

Adapun pisau analisis yang penulis gunakan untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini diantaranya:

1. Jual beli hak milik atas satuan rumah susun

Jual beli hak milik atas satuan rumah susun ini berbeda dengan perjanjian jual beli sebagaimana dimaksud dalam KUH Perdata, karena jual beli hak milik atas satuan rumah susun tunduk pada Sistem Hukum Agraria Nasional yang didasarkan pada sistem Hukum Adat. Hal ini dapat diketahui dari ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA).

Jual beli menurut ketentuan hukum adat adalah jual beli yang dilakukan secara tunai, terang, dan *riil* (nyata). Jual beli ini cukup dilakukan dengan satu

perbuatan hukum saja, yang sekaligus mengakibatkan terjadinya peralihan hak kepemilikan dari penjual kepada pembeli.

Menurut Maria S.W. Sumardjono, tunai, artinya penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (pembeli). Riil, artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian di hadapan Kepala Desa. Terang, artinya untuk perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan di hadapan Kepala Desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.[22]

Apabila disesuaikan dengan proses jual beli menurut sistem Hukum Agraria Nasional, maka dapat diketahui bahwa proses jual beli dilakukan secara tunai, yaitu penyerahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dilakukan secara bersamaan dengan pembayaran harga oleh pembeli. Terang, yaitu perbuatan hukum jual beli secara tunai tersebut dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Riil, yaitu perbuatan hukum jual beli tersebut dilakukan secara nyata dengan bukti AJB yang telah ditandatangani oleh para pihak.

[22] Maria S. W. Sumardjono, *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, dikutip dari Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Ctk. 3, Ed. Pertama, Kencana, Jakarta, 2013, hlm. 361-362.

2. Jual beli hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli

Pada dasarnya pembelian hak milik atas satuan rumah susun dengan dasar PPJB ini lahir dari kebiasaan masyarakat. PPJB lahir tidak lain karena aturan mengenai rumah susun hanya membolehkan pelaksanaan jual beli hak milik atas satuan rumah susun pada saat rumah susun selesai dibangun. Berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut sebagai UU No. 16 Tahun 1985), bahwa: "Satuan rumah susun yang telah selesai dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat Izin kelayakan untuk dihuni dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan."

Dengan demikian, pembelian satuan rumah susun baru dapat dilakukan pada saat rumah susun selesai dibangun. Namun, dalam praktiknya developer maupun masyarakat sering melaksanakan jual beli hak milik atas satuan rumah susun ini pada saat rumah susun belum selesai dibangun, yaitu dengan dasar hubungan hukum berupa PPJB.

Dalam perkembangan selanjutnya, dengan semakin banyaknya praktik jual beli hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan PPJB ini, Pemerintah melalui Menteri Negara Perumahan Rakyat mengeluarkan suatu keputusan yang dapat digunakan sebagai pedoman dalam pelaksanaan proses jual beli berdasarkan PPJB. Keputusan tersebut adalah Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 9/KPTS/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

Dengan pedoman tersebut, diharapkan dapat memberikan acuan bagi masyarakat dalam menyusun PPJB, sekaligus sebagai suatu upaya untuk mengamankan kepentingan penjual dan pembeli dalam melaksanakan jual beli berdasarkan PPJB ini.

Pelaksanaan jual beli hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan PPJB ini baru mendapatkan legalitasnya melalui undang-undang pada tanggal 12 Januari 2011 melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut UU No. 1 Tahun 2011). Berdasarkan ketentuan Pasal 42 UU No. 1 Tahun 2011 bahwa:

> (1) 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.
> (2) Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
> a. status pemilikan tanah;
> b. hal yang diperjanjikan;
> c. kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
> d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
> e. keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).
> (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sistem perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Menteri.

Selanjutnya, pada tanggal 10 November 2011, diundangkanlah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut sebagai UU No. 20 Tahun 2011), yang sekaligus mencabut dan menyatakan tidak berlaku UU No. 16 Tahun 1985. Berdasarkan ketentuan Pasal 42 UU No. 20 Tahun 2011, bahwa:

> (1) Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.

(2) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki:
    a. kepastian peruntukan ruang;
    b. kepastian hak atas tanah;
    c. kepastian status penguasaan rumah susun;
    d. perizinan pembangunan rumah susun; dan
    e. jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.
(3) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak.

Selanjutnya Pasal 43 UU No. 20 Tahun 2011 mengatur bahwa:

(1) Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris.
(2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
    a. status kepemilikan tanah;
    b. kepemilikan IMB;
    c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
    d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
    e. hal yang diperjanjikan.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan diatas, maka dapat diketahui bahwa dasar hukum PPJB adalah UU No. 1 Tahun 2011, UU No. 20 Tahun 2011, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 09/KPTS/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah (sebagai aturan *lex specialis* mengenai PPJB).

Di samping itu, PPJB sebagai suatu perjanjian yang lahir berdasarkan kesepakatan para pihak yang membuatnya, maka untuk melakukan analisis mengenai PPJB ini juga dapat dilakukan dengan berdasarkan pada ketentuan mengenai perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata) sebagai *lex generalis*.

3. Akibat hukum kepailitan

Pailit adalah suatu keadaan atau kondisi seseorang (meliputi perseorangan, persekutuan, perusahaan, pemerintah) yang tidak dapat membayar utangnya ketika atau pada saat jatuh tempo. Terminologinya mencakup seseorang yang terhadapnya permohonan tanpa disengaja telah dicatatkan, atau yang telah mencatatkan permohonan dengan sengaja, atau yang telah diputus pailit.[23] Sedangkan 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.[24]

Persyaratan untuk mengajukan permohonan pernyataan pailit yaitu, pemohon harus dapat membuktikan bahwa debitor memiliki dua atau lebih kreditor dan debitor tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih.[25] Kepailitan mengakibatkan dilakukannya sita umum terhadap seluruh harta kekayaan debitor pailit pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan dan segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan. Sita umum dalam hal ini adalah penyitaan atau pembeslahan terhadap seluruh harta Debitor pailit,[26] kecuali benda-benda sebagaimana disebutkan dalam Pasal 22 UU No. 37 Tahun 2004.

---

[23] Ahmad Yani dan Gunawan Widjaja, "Seri Hukum Bisnis Kepailitan", dalam Ismail Rumadan, Et.al., *Interpretasi Tentang Makna "Utang Jatuh Tempo" dalam Perkara Kepailitan (Kajian Terhadap Putusan Mahkamah Agung 2009-2013)*, Laporan Penelitian, Pusat Penelitian dan Pengembangan Mahkamah Agung RI, 2013, hlm. 21-22.

[24] Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut UU No. 37 Tahun 2004).

[25] Pasal 2 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004.

[26] H. Man. S. Sastrawidjaja, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Ctk. Ketiga, Ed. Pertama, PT. Alumni, Bandung, 2014, hlm. 78.

Sejak dinyatakan pailit, maka debitor menjadi tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum, menguasai dan mengurus harta kekayaannya.[27] Perihal pengurusan dan pemberesan harta kekayaan debitor selanjutnya dilakukan oleh Kurator dibawah pengawasan hakim pengawas. [28] Selama berlangsungnya kepailitan, tuntutan untuk memperoleh pemenuhan perikatan dari harta pailit yang ditujukan terhadap debitor pailit, hanya dapat diajukan dengan mendaftarkannya untuk dicocokkan.[29]

Kepailitan debitor tidak hanya menimbulkan akibat hukum terhadap debitor dan harta kekayaannya saja, tetapi juga berpengaruh terhadap segala perikatan debitor baik sebelum maupun setelah pernyataan pailit.

Dalam kasus ini, maka akibat hukum pailit yang relevan adalah akibat hukum pailit terhadap perjanjian timbal balik yang diadakan sebelum kepailitan, yaitu pihak yang mengadakan perjanjian timbal balik dengan debitor pailit, dapat meminta kepada kurator untuk memberikan kepastian tentang kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut dalam jangka waktu yang disepakati antara kurator dan pihak tersebut. Namun, jika tidak tercapai kesepakatan mengenai jangka waktu yang dimaksud, maka hakim pengawas yang menetapkan jangka waktu tersebut. Apabila dalam jangka waktu tersebut kurator tidak memberikan jawaban atau tidak bersedia melanjutkan pelaksanaan perjanjian tersebut, maka perjanjian berakhir dan dapat menuntut ganti rugi sebagai kreditor konkuren.[30]

[27] Pasal 24 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004.
[28] Pasal 69 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004.
[29] Pasal 27 UU No. 37 Tahun 2004.
[30] Pasal 36 UU No. 37 Tahun 2004.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian hukum normatif, karena untuk menjawab permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian hukum ini, penulis akan melakukan kajian terhadap peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum, dan pendapat para sarjana yang berkaitan erat dengan permasalahan hukum yang sedangan diteliti.

2. Fokus penelitian

Adapun yang menjadi fokus dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Status kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun yang dibeli atas dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli;
b. Penyelesaian hukum yang dapat dilakukan oleh para konsumen dalam proses kepailitan PT. Dwimas Andalan Bali; dan
c. Status hukum hak milik atas satuan rumah susun yang diikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam harta pailit PT. Dwimas Andalan Bali.

1. Bahan hukum

Bahan-bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

a. Bahan hukum primer, yakni bahan yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, seperti peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian, dan lain sebagainya. Adapun yang menjadi bahan hukum primer dalam penelitian ini yaitu:
    1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok-Pokok Agraria;
3) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;
4) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
5) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan
6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

b. Bahan hukum sekunder, yakni bahan yang tidak mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, seperti rancangan peraturan perundang-undangan, literatur, jurnal, hasil wawancara serta hasil penelitian terdahulu. Adapun yang menjadi bahan hukum sekunder dalam penelitian ini yaitu:
   1) Literatur dan jurnal hukum kepailitan;
   2) Literatur dan jurnal hukum perjanjian;
   3) Literatur dan jurnal hukum pertanahan;
c. Bahan hukum tersier, seperti kamus dan ensiklopedi. Adapun yang menjadi bahan hukum tersier dalam penelitian ini yaitu:
   1) Kamus hukum;
   2) Kamus besar bahasa Indonesia; dan
   3) Kamus terjemahan.

2. Metode pengumpulan bahan hukum

Metode pengumpulan bahan-bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan dengan:

a. Studi pustaka, yakni dengan mengkaji jurnal-jurnal, hasil penelitian hukum, dan literatur yang berhubungan dengan permasalahan penelitian; dan
b. Studi dokumen, yakni dengan mengkaji berbagai dokumen resmi institusional yang berupa peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan lain-lain yang berhubungan dengan permasalahan penelitian; dan

3. Metode pendekatan penelitian

Metode pendekatan dalam penelitian ini, diantaranya: (1). pendekatan perundang-undangan, yakni dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani atau diteliti; (2). pendekatan konseptual, yakni mempelajari pandangan-pandangan dengan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum; dan (3). pendekatan kasus, yakni dengan melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan masalah penelitian yang telah menjadi putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

4. Metode analisis bahan-bahan hukum

Data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan maupun wawancara, kemudian dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif, yaitu data yang diperoleh dari wawancara dan kepustakaan disusun secara sistematis setelah diseleksi berdasarkan permasalahan dan dilihat dari kesesuaianya dengan ketentuan yang berlaku, selanjutnya disimpulkan sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan.