

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

Ketentuan hukum mengenai harta kekayaan dalam lingkup hukum perdata nasional memberikan kewenangan penuh terhadap para pihak untuk menentukan segala hal tentang perbuatan hukum mengenai harta kekayaannya, termasuk dalam hal ini adalah perbuatan hukum jual-beli.

Jual-beli khususnya yang dilakukan terhadap tanah dan/atau bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah) 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”.

Jual-beli yang dilakukan oleh masyarakat dengan objek jual-beli terhadap hak atas tanah dilakukan dengan suatu perjanjian. Hal tersebut lebih memberikan kepastian hukum karena hak atas tanah telah diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria (Selanjutnya disebut UUPA) dan tanah yang memiliki objek perjanjian khusus. Apabila dalam jual-beli hak atas tanah tersebut terjadi suatu persyaratan yang ditentukan oleh para pihak dalam jual-beli hak atas tanah yang belum dipenuhi maka penandatanganan

para pihak terhadap Akta Jual-Beli hak atas tanah belum dapat dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.¹

Keadaan sebagaimana dimaksud terkait dengan adanya persyaratan dalam jual-beli hak atas tanah tentu tidak menguntungkan atau bahkan dapat merugikan para pihak yang melakukan jual-beli atas tanah tersebut. Keadaan tersebut membuat pihak penjual harus menunda dahulu penjualan tanahnya, agar persyaratan tersebut dapat dipenuhi. Hal yang sama juga berlaku terhadap pihak pembeli, dengan keadaan tersebut pihak pembeli juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya. Atas dasar keadaan tersebut dan untuk kelancaran tertib administrasi pertanahan sebagaimana kewajiban seseorang yang akan memperoleh hak atas tanah wajib untuk mendaftarkan haknya sebagaimana dalam PP Pendaftaran Tanah, maka ditemukan suatu inovasi hukum yaitu dengan dibuatnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Sistem PPJB diatur secara terperinci dalam Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

Urgensi dibuatnya PPJB yaitu merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga PPJB ini dapat dikategorikan ke dalam perjanjian pengikatan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok.² Praktiknya, bagi para pihak dalam proses jual beli tanah dan/atau bangunan, PPJB merupakan cara pengembang untuk

¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, h. 32

² 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, h. 632

mendapatkan dana / modal dengan mudah untuk menjalankan bisnis karena pengembang akan melakukan pembangunan setelah mendapat dana dari uang muka pembeli dan tanpa membayar bunga. Di sisi lain dengan adanya proses PPJB juga memberikan kemudahan bagi calon pembeli untuk mendapatkan atas tanah dengan biaya yang terjangkau karena membayar uang muka terlebih dahulu.

PPJB memiliki perbedaan dengan Akta Jual Beli (AJB) dimana dalam PPJB antara pihak pembeli dan pengembang dikarenakan suatu keadaan, syarat atau unsur dalam jual beli belum terpenuhi sedangkan dalam akta jual beli, segala syarat dan unsur jual beli sudah terpenuhi. Pejabat umum yang berwenang dalam pembuatan PPJB dan AJB ini berbeda, di mana untuk PPJB dibuat di hadapan Notaris, sedangkan untuk AJB dibuat di hadapan PPAT setempat. Kedudukan PPJB menurut hukum perjanjian telah memenuhi kaidah pasal 1320 BW mengenai syarat sahnya perjanjian dan mengenai kekuatan pembuktian, PPJB juga termasuk akta otentik sebagaimana disebutkan Pasal 1970 BW yaitu :

“Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya”.

Penerapan dalam jual-beli hak atas tanah secara tekstual dahulu berpedoman pada ketentuan dalam BW, namun sejak berlakunya ketentuan UUPA, semua tanah baik itu hak atas tanah yang berasal dari hukum adat atau hak atas tanah yang berasal dari hukum barat dikonversi menjadi hak atas tanah menurut UUPA. Jadi mengenai jual-beli hak atas tanah khususnya peralihannya, kewajiban untuk

melakukan peralihannya harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah.

Jual beli dan/atau peralihan hak atas tanah memiliki salah satu asas yang esensial dan fundamental yaitu asas tunai dan terang. Makna asas tersebut dalam peralihan jual-beli hak atas tanah adalah bahwa jual beli menurut Hukum Agraria Nasional adalah pemindahan hak atas tanah yang bersifat permanen sehingga istilah “tunai” artinya begitu terjadi jual beli dengan dibuktikan dengan akta otentik disertai dengan adanya suatu pembayaran, maka seketika itu juga peralihan hak telah terjadi secara sempurna. Dengan kata lain sejak saat itu putus hubungan antara pemilik yuridis yang lama dengan tanah tersebut untuk selama-lamanya. Sedangkan makna terang memiliki makna bahwa peralihan hak atas tanah tersebut harus terlihat dengan dapat dibuktikannya dengan dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menghindari adanya penyelundupan hukum berupa tidak dibayarnya retribusi negara atas Pajak Penghasilan penjual dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan bagi pihak pembeli.³

Kedudukan pengembang yang dalam hukum positif Indonesia merupakan badan hukum sebagai salah satu subyek hukum pembawa hak dan kewajiban. Selain pembawa hak dan kewajiban, pengembang selaku badan hukum juga mempunyai kekuasaan atas penguasaan harta bendanya, artinya pengembang dapat melakukan perbuatan hukum sendiri dan dapat memiliki harta kekayaan sendiri termasuk apabila tidak cakap dalam melakukan perbuatan hukum terkait harta kekayaan, maka salah satu akibat hukumnya adalah kepailitan.

³ Wibawanti Erna, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, 2013, h. 77

Perbuatan hukum yang dilakukan pengembang sebagaimana disebutkan diatas juga termasuk dan tidak terbatas pada perbuatan hukum jual beli terhadap pihak ketiga, dimana dalam jual beli merupakan perbuatan hukum timbal-balik dan menimbulkan hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli. Apabila salah satu pihak ingkar janji atau tidak membayarkan kewajibannya yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih, maka hak dari pihak lainnya untuk menuntut atau mengajukan gugatan wanprestasi atau bahkan permohonan pernyataan pailit apabila dalam hubungan hukum jual beli itu terdapat minimal atau sedikitnya 2 (dua) kreditor yang memiliki tagihan telah jatuh tempo dan dapat ditagih dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit terhadap Debitor di Pengadilan Niaga.

Apabila debitor dinyatakan pailit maka debitor tersebut akan kehilangan kekuasaan untuk mengurus dan mengalihkan harta kekayaannya. Hal ini dipertegas dengan ketentuan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yaitu;

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

Artinya debitor tersebut kehilangan kekuasaan terhadap harta bendanya yang telah ada pada saat itu atau dalam proses kepailitan terjadi dan tidak meliputi harta kekayaan debitor di kemudian hari. Serta akibat adanya putusan pailit tersebut mengubah status hukum badan hukum menjadi tidak cakap dalam melakukan perbuatan hukum dan segala pengurusan dan pengalihan harta kekayaan debitor berada dalam wewenang kurator.

Menganalisis permasalahan hukum mengenai jual beli dengan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dikaitkan terhadap keadaan debitor pailit yang merupakan perseroan terbatas, penulis ingin mengkaji mengenai bagaimana status objek jual beli yaitu hak atas tanah yang sebelum pernyataan pailit terhadap debitor sudah dilakukan perbuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Guna mendukung permasalahan hukum diatas, penulis mencantumkan adanya putusan Mahkamah Agung Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017 dimana ringkasan kasus tersebut yaitu terdapat perseroan terbatas yang menjual tanah kavling (pengembang) kepada para pembeli / konsumen. Seiring berjalannya waktu, para konsumen tersebut tertarik dengan tanah kavling yang ditawarkan oleh pengembang tersebut dan kemudian membeli dengan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) secara notariil. Namun ternyata perseroan tersebut tidak dapat menepati janjinya menyerahkan tanah kavling tersebut kepada para pembeli / konsumen dan para pembeli tersebut kemudian mengajukan permohonan pernyataan pailit kepada Pengadilan Niaga. Putusan Pengadilan melalui putusan kasasi Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017 dan menyatakan perseroan terbatas tersebut dinyatakan pailit serta tanah kavling yang sebelumnya dijual kepada para pembeli / konsumen tersebut dimasukkan ke dalam boedel pailit.

Adanya permasalahan hukum yaitu bahwa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dilakukan secara notariil merupakan perjanjian yang sah dan mengikat para pihak serta dalam hal ini para pembeli / konsumen harus dilindungi sebagai pembeli yang beritikad baik. Oleh sebab itu dalam penulisan ini penulis akan mengemukakan permasalahan hukum mengenai bagaimana status hak atas

tanah yang sudah terjual kepada para pembeli oleh perseroan terbatas tadi melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai salah satu aset perseroan terbatas yang ternyata terhadap perseroan terbatas tersebut telah dinyatakan pailit dan seluruh harta kekayaannya pada saat itu dan selama proses pailit akan masuk ke dalam boedel pailit. Berdasarkan atas permasalahan tersebut penulis ingin mengkaji secara komprehensif melalui penulisan karya tulis ilmiah dalam bentuk tesis dengan judul **STATUS HAK ATAS TANAH YANG SUDAH TERJUAL DENGAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SEBAGAI SALAH SATU HARTA KEKAYAAN PENGEMBANG TERBATAS YANG DIPUTUS PAILIT**

2. Rumusan Masalah

1. Apa status hak atas tanah berupa rumah yang telah dijual pengembang kepada konsumen dengan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) merupakan harta pailit apabila pengembang dinyatakan pailit ?
2. Apa perlindungan hukum terhadap pembeli rumah dari pengembang dengan ikatan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang kemudian pengembang dinyatakan pailit ?

3. Tujuan Penelitian

Tujuan dilakukannya penelitian ini yaitu;

1. Menganalisis, mendeskripsikan dan menemukan status rumah yang sudah terjual dengan akta PPJB sebagai salah satu aset Pengembang yang diputus pailit.

2. Menganalisis, mendeskripsikan dan menemukan bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli rumah dari pengembang dengan ikatan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang kemudian pengembang dinyatakan pailit.

4. Manfaat Penelitian

4.1 Manfaat Teoritis

Sebagai bahan telaah dan penambahan khazanah pengetahuan bagi masyarakat pada umumnya mengenai bagaimana status rumah yang sudah terjual dengan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap perseroan terbatas yang sudah diputus pailit oleh Pengadilan Niaga.

4.2 Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangsih pemahaman terhadap bagaimana status Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas sebidang tanah dikaitkan dengan penerapan pemberesan boedel pailit. Menjadi dasar pemahaman terhadap pihak-pihak dimana Akta Perjanjian pengikatan jual-beli tersebut dilaksanakan untuk mengetahui mengenai kedudukan dan perlindungan hukum bagi pemegang akta tersebut dan diharapkan mampu menjadi dasar pembenahan bagi pemerintah khususnya pembuat regulasi agar di kemudian hari permasalahan mengenai peralihan hak atas tanah yang dikaitkan dengan proses kepailitan tidak merugikan pihak-pihak yang berkepentingan khususnya pemegang akta PPJB.

5. Metode Penelitian

5.1 Pendekatan Perundang-undangan (Statute Approach)

Pendekatan pertama yang digunakan dalam penelitian ini adalah *statute approach* atau pendekatan perundang-undangan yang berarti menempatkan pendekatan aturan hukum sebagai salah satu untuk menelaah permasalahan yang diangkat sehingga tercipta harmonisasi hukum.⁴

5.2 Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kedua yang digunakan adalah pendekatan kasus yang dilakukan melalui suatu analisa kasus yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkraacht van gewijsde*). Adapun putusan tersebut terdapat pada putusan Mahkamah Agung terkait Kepailitan dengan register nomor 644/K/Pdt/Sus-Pailit/2017.

5.3 Pendekatan Konsep (*Conceptual Approach*)

Pendekatan ketiga yang digunakan adalah pendekatan konseptual yaitu dilakukan dengan mencari teori-teori serta doktrin yang telah ada untuk dijadikan suatu acuan agar dapat memahami suatu pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin dalam membangun argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.

6. Pengelolaan Bahan Hukum

6.1 Sumber Bahan Hukum

Dalam penulisan tesis ini terdapat dua bahan hukum yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder

6.1.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang bersifat mengikat dan mutlak dipergunakan untuk menyelesaikan permasalahan yang dibahas dalam tesis ini. Bahan-bahan hukum

⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Pertama, Cet. VII, Kencana, Jakarta, 2005, h. 93-94

primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Dalam penelitian ini, bahan hukum primer yang digunakan adalah;

1. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2012 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang;
3. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
4. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;

7.1.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang diambil dari berbagai kepustakaan yang sifatnya menjelaskan bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder terdiri dari bahan hukum yang diperoleh dari literatur-literatur, jurnal hukum dan karya ilmiah lainnya yang bersifat pendukung sehingga dapat memberikan acuan dan memperluas alasan tentang apa yang dikemukakan dalam tesis ini.

7.2 Analisis Bahan Hukum

Di dalam penelitian hukum normatif, pengolahan atau teknik analisa bahan hukum berupa kegiatan untuk mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum yang sudah ditentukan. Dalam hal pengolahan bahan hukum dilakukan dengan cara melakukan seleksi bahan hukum primer maupun sekunder, kemudian melakukan klasifikasi menurut penggolongan bahan hukum dan menyusun data hasil penelitian tersebut secara sistematis, dan dilakukan secara logis, yang berarti bahwa ada hubungan dan keterkaitan antara bahan hukum yang satu dengan bahan

hukum yang lainnya untuk mendapatkan suatu gambaran umum terhadap hasil penelitian⁵

Berdasarkan metode penelitian yang diangkat oleh penulis, dalam teknik analisa bahan hukum menggunakan metode interpretasi. Penafsiran atau metode yang digunakan adalah metode interpretasi sistematis yaitu menafsirkan peraturan perundang-undangan dengan menghubungkannya dengan peraturan hukum atau undang-undang lain atau dengan keseluruhan sistem hukum.⁶ Khususnya kegiatan sistematisasi peraturan perundang-undangan mengenai prinsip-prinsip jual beli tanah dan/atau rumah dan prinsip kepailitan di Indonesia.

7. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis ini adalah menurut ketentuan dalam tata cara penulisan yang terdapat di dalam buku pedoman pendidikan Fakultas Hukum Universitas Airlangga dimana penulisan proposal tesis ini dilakukan dengan pembagian bab yang terdiri dari 4 (empat) bab yaitu :

Bab I PENDAHULUAN : berisi antara lain latar belakang masalah dan rumusan masalah yang diangkat dalam penulisan proposal tesis ini. Selain itu terdapat penjelasan judul, alasan pemilihan judul, tujuan penelitian dan metode penelitian yang digunakan dalam penelitian untuk menyusun tesis ini. Dalam bab ini terdapat pertanggungjawaban sistematika agar penulisan proposal tesis ini tersusun secara sistematis.

⁵ Mukti Fajar dkk, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2006, hlm 181.

⁶ *op.cit.*, Sudikno Mertokusumo, hlm 58.

Bab II PEMBAHASAN PERTAMA : berisikan mengenai pembahasan rumusan masalah pertama yang membahas mengenai status rumah yang telah dijual pengembang kepada konsumen dengan perjanjian pengikatan jual beli merupakan harta pailit apabila pengembang dinyatakan pailit dengan sub pembahasan yaitu :

- a) Ruang Lingkup Jual-Beli Hak Atas Tanah
- b) Makna Perjanjian pengikatan jual-beli (PPJB) Dalam Jual-Beli Hak Atas Tanah
- c) Makna dan Akibat Kepailitan
- d) Keberlangsungan Perjanjian pengikatan jual-beli Apabila Terjadi Kepailitan

Bab III PEMBAHASAN KEDUA : berisikan mengenai pembahasan rumusan masalah kedua yaitu tentang bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli rumah dari pengembang dengan ikatan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang kemudian pengembang dinyatakan pailit dengan sub pembahasan yaitu :

- a) Kualifikasi Harta Kekayaan Yang Masuk Dalam Boedel Pailit
- b) Kedudukan Pemilik Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Perjanjian pengikatan jual-beli (PPJB) Terhadap Pengembang Yang Dinyatakan Pailit
- c) Upaya Hukum Pemilik Akta Perjanjian pengikatan jual-beli (PPJB)

Bab IV PENUTUP : berisikan tentang kesimpulan dan saran terhadap hasil pembahasan yang dapat penulis berikan berdasarkan jawaban dari pembahasan rumusan masalah pertama dan rumusan masalah kedua.