

Kepastian hukum terhadap kepemilikan unit Apartemen akibat Kepailitan Developer

Selvia Namira Ahmad^{1*}, Adi Sulistyono², Ayub Torry Satriyo Kusumo³

¹Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret

^{2,3}Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret

*Email: selvianamiraa16@student.uns.ac.id

Abstrak

Kegiatan pembangunan perumahan melibatkan berbagai pihak, termasuk pemerintah dan swasta, yang dikenal sebagai developer. Berdasarkan regulasi Indonesia, satu aspek penting adalah perkembangan mekanisme perjanjian jual beli yang dikenal sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang menjadi dasar yuridis dalam transaksi properti. Namun, dalam situasi pemasaran yang buruk, pengembang sering kali menghadapi kesulitan, yang dapat memicu kepailitan. Undang-Undang Kepailitan mengatur proses hukum bagi debitur yang tidak dapat memenuhi kewajiban utang, meskipun kadang-kadang digunakan oleh perusahaan dengan cara yang licik untuk menghindari kewajiban mereka. Kasus PT Kinarya Rekayasa mencerminkan isu ini, di mana perusahaan pengembang mengalami kepailitan pada proyek rumah susun di Batam, memberikan gambaran tentang tantangan dan praktik yang terjadi di industri pembangunan perumahan. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis-normatif dengan metode kualitatif deskriptif. Data yang diperoleh adalah data kepustakaan yang disusun secara sistematis dan dianalisis secara normatif kualitatif untuk menghasilkan logika penalaran yang berkaitan dengan kasus yang diteliti. kepailitan menciptakan ketidakpastian terhadap hak kreditur dan menunjukkan perlunya Kepastian hukum dalam kontrak Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Proses hukum kepailitan mengategorikan kreditur ke dalam klasifikasi yang berbeda yang mempengaruhi urutan pembayaran utang, dan mengakibatkan banyak transaksi PPJB menjadi tidak sah setelah putusan pailit. Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) terhambat oleh masalah sertifikasi dan proses kepailitan yang kompleks, menekankan pentingnya pemenuhan syarat hukum agar hak kreditur terlindungi

Kata Kunci: Kepailitan; PPJB; Apartemen; Kepemilikan

Legal certainty regarding ownership of Apartment units due to Developer Bankruptcy

Abstract

Housing development activities involve various parties, including the government and the private sector, known as developers. Based on Indonesian regulations, one important aspect is the development of a sales and purchase agreement mechanism known as a Sales and Purchase Agreement (PPJB) which is the juridical basis for property transactions. However, in bad marketing situations, developers often face difficulties, which can lead to bankruptcy. The Bankruptcy Law regulates legal proceedings for debtors who cannot fulfill their debt obligations, although this is sometimes used by companies in devious ways to avoid their obligations. The case of PT Kinarya Rekayasa reflects this issue, where the development company experienced bankruptcy on a flat project in Batam, providing an illustration of the challenges and practices that occur in the housing development industry. This research uses a juridical-normative approach with descriptive qualitative methods. The data obtained is library data which is compiled systematically and analyzed normatively qualitatively to produce logical reasoning related to the case studied. Bankruptcy creates uncertainty regarding creditors' rights and shows the need for legal certainty in the Sale and Purchase Agreement (PPJB) contract. The bankruptcy legal process categorizes creditors into different classifications which affect the order of debt repayment, and results in many PPJB transactions becoming invalid after the bankruptcy decision. The signing of the Deed of Sale and Purchase (AJB) was hampered by certification issues and a complex bankruptcy process, emphasizing the importance of fulfilling legal requirements so that creditors' rights are protected

Keywords: Bankruptcy; PPJB; Apartment; Ownership

1. Pendahuluan

Meningkatnya jumlah penduduk dan terbatasnya lahan pembangunan rumah serta pertumbuhan ekonomi masyarakat yang berkembang maka sebagian orang akan memilih kepemilikan untuk salah satu kepentingan untuk keberlanjutan hidupnya salah satunya kepemilikan rumah. Kebutuhan tempat tinggal menjadi hal yang penting karena untuk mewujudkan kepemilikan rumah tidak mudah dilihat dari segi biaya dan nilai investasi akhirnya sebagian besar masyarakat belum memenuhi kebutuhan rumah tersebut. Dalam hal pembangunan dalam bentuk vertikal contoh konkrit dari peranan pemerintah pertama sebagai pembangunan perumahan atau pemberian fasilitas perumahan adalah pembangunan rumah susun yang dibangun sebagai upaya pemerintah guna memenuhi kebutuhan masyarakat perkotaan akan papan yang layak dalam lingkungan yang sehat namun sulit didapatkan di wilayah kota besar negara berkembang seperti Indonesia disebabkan oleh kepadatan penduduk karena siklus urbanisasi (Alif, 2009, 16. p.)

Calon konsumen yang ingin memiliki rumah sebagai aset akan melakukan pembelian secara cash maupun kredit dengan bantuan developer, untuk daerah perkotaan besar yang memiliki luas tanah sempit akan memilih alternatif lain seperti rumah susun atau apartemen, maka dari masyarakat akan memenuhi kebutuhan serta keinginannya untuk memiliki rumah/rumah susun sebagai keberlangsungan hidup serta memilih Kawasan yang memiliki utilitas umum layak huni. (Subekti et al., 2021, 24. p.) kebutuhan tempat tinggal merupakan bagian penting bagi setiap individu untuk mewujudkan keinginan tersebut maka perlu biaya yang cukup, akan tetapi Sebagian Masyarakat belum memenuhi. Dengan adanya *developer* sebagai penyedia, akan menjalankan kegiatan bisnisnya untuk mencari keuntungan serta menawarkan kepada calon konsumen untuk memiliki rumah. (Kosasih and Nurdin, 2023, 7. p.)

Kegiatan pembangunan perumahan dapat dilakukan oleh berbagai pihak, termasuk pemerintah, perusahaan swasta yang bergerak di bidang pembangunan perumahan, maupun individu secara mandiri. Perusahaan swasta yang berfokus pada pembangunan dan penjualan perumahan biasanya disebut sebagai developer atau pengembang. Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 1 angka 15, "Developer (pengembang) adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman. "

Sementara itu, dalam Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, dijelaskan bahwa "Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, yang mencakup pengembangan kelembagaan, pendanaan, sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu. " Berdasarkan Pasal 43 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun (UURS), untuk memiliki unit apartemen atau rumah susun, proses pemesanan harus dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB adalah akta perjanjian yang bersifat baku, yang mencantumkan informasi mengenai harga jual beli, waktu pelunasan, jadwal penyerahan unit, serta alasan mengapa AJB (Akta Jual Beli) belum dapat dilaksanakan. PPJB ini berfungsi sebagai dasar yuridis yang menunjukkan keseriusan pembeli dalam melakukan transaksi dan mempermudah proses peralihan hak atas objek jual beli, baik berupa tanah atau bangunan, hingga mencapai AJB sebagai dasar peralihan hak.

Namun, apabila pemasaran apartemen tidak berjalan dengan baik, beberapa pengembang dapat menghadapi kesulitan dalam memasarkan unit-unit mereka. Salah satu solusi yang diambil oleh pengembang properti dalam situasi ini adalah dengan menunda kewajiban pembayaran utang, bahkan hingga tahap kepailitan. Ini menjadi langkah yang paling sederhana untuk mengatasi masalah tagihan yang sudah melewati tenggat waktu pembayaran. (Anggraini, 2018, 36. p.) Kepailitan terjadi ketika debitur tidak lagi mampu memenuhi kewajibannya kepada kreditur, yang kemudian mengarah pada proses hukum untuk menyelesaikan utang melalui pembagian aset debitur. Inti dari proses kepailitan adalah ketidakmampuan debitur untuk melunasi utangnya. (Sa'adah, 2024, 1. p.) Peraturan yang mengatur tentang kepailitan ibarat pedang bermata dua. Di satu sisi, Undang-Undang Kepailitan dapat dimanfaatkan oleh kreditur untuk menekan debitur dalam melunasi utangnya. Di sisi lain, dalam praktiknya, undang-undang kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) sering dimanfaatkan oleh perusahaan sebagai strategi licik untuk menghindari kewajiban mereka terhadap kreditur. (Zidan et al., 2023, 13. p)

Adapun kasus yang dapat dijadikan rujukan terhadap permasalahan yang telah diuraikan adalah kasus PT Kinarya ReKayasa berdasarkan putusan pengadilan Niaga Medan Nomor 51/Pdt.sus-PKPU/2023/PN Niaga Mdn dalam keadaan pailit, yang merupakan perusahaan pengembang yang melakukan pembangunan properti berupa rumah susun milik atau apartemen "Puri Kahyangan" yang berlokasi di Batam, Kepulauan Riau

Proses kepailitan PT KINARYA REKAYASA tersebut diajukan oleh PT SWAKARSA PALAMARTA UTARINDO yang merupakan investor PT KINARYA REKAYASA debitur menyampaikan pokoknya menarik proposal rencana perdamaian dikarenakan mundurnya investor sehingga terjaminnya pembayaran kepada seluruh kreditur maupun imbalan jasa dan biaya yang dikeluarkan oleh pengurus, dengan ditariknya proposal rencana perdamaian oleh pihak debitur maka pihak debitur tidak mengajukan proposal rencana perdamaian dalam jangka 270 hari sehingga tidak tercapainya perdamaian dan tidak terjaminnya pembayaran kepada seluruh kreditur maupun imbalan jasa dan biaya yang dikeluarkan oleh pengurus sebagaimana ketentuan pasal 288 ayat (6), pasal 230 ayat 1 dan pasal 285 ayat (2) tentang kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang pada pokoknya hakim pengawas menyatakan debitur pailit pada hari berikutnya setelah 270.

Dengan adanya putusan PKPU tersebut para pemilik unit kamar Apartemen mengalami kerugian karena belum ada kepastian hukum terhadap peralihan hak atas kepemilikan unit apartemen yang telah dibeli. Dan juga pemberian fasilitas yang dijanjikan dalam brosur belum terlaksanakan oleh Developer serta pemenuhan dalam PPJB baik Developer dan konsumen belum terpenuhi. Membuat para pemilik unit apartemen meminta hak mereka kembali.

Dengan adanya putusan PKPU (penundaan kewajiban pembayaran utang) tersebut para pemilik unit kamar Apartemen mengalami kerugian karena belum ada kepastian terhadap peralihan hak atas unit apartemen yang telah dibeli. Dan juga pemberian fasilitas yang dijanjikan dalam brosur belum terlaksanakan oleh developer serta pemenuhan dalam PPJB baik developer dan konsumen belum terpenuhi. Membuat para pemilik unit apartemen meminta hak mereka kembali.

2. Metode

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis-normatif. Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan hukum yuridis-normatif. Teknik pengolahan data menggunakan metode kualitatif deskriptif, yang selanjutnya data-data tersebut akan disusun secara sistematis. Data yang digunakan merupakan data kepustakaan. Data yang telah dikumpulkan kemudian dianalisis secara normatif kualitatif, yaitu dengan cara menganalisa yang kemudian menghasilkan logika penalaran kualitatif. Analisa yang dilakukan secara kualitatif berlaku bagi data dan kasus yang diteliti

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Akibat Hukum Terhadap developer yang pailit akibat Penetapan PKPU

Kepailitan sebuah perusahaan properti dapat berpengaruh terhadap keberadaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dalam Pasal 33 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, dinyatakan bahwa "Jika sebelum putusan pernyataan pailit dibacakan, penjualan aset milik Debitur, baik bergerak maupun tidak bergerak, telah berlangsung hingga tahap penetapan hari penjualan, maka dengan izin Hakim Pengawas, Kurator dapat melanjutkan penjualan tersebut dengan tanggungan pada harta pailit." pada, Pasal 34 mencatat, "Kecuali ditentukan lain dalam Undang-Undang ini, perjanjian yang bertujuan untuk memindahtangankan hak atas tanah, balik nama kapal, pembebanan hak tanggungan, hipotek, atau jaminan fidusia yang telah disepakati sebelumnya, tidak dapat dilaksanakan setelah putusan pernyataan pailit ditegaskan." Dengan demikian, perjanjian yang bermaksud untuk mengalihkan hak, seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), tidak dapat diteruskan setelah adanya pernyataan pailit. (Karina Hasyanni Manurung et al., 2023, 80. p.)

Batasan jangka waktu yang diberikan pada Pasal 228 ayat (6) UU Kepailitan cukup ketat, mengenai jangka waktu PKPU jumlah total jangka waktu PKPU sementara dan PKPU tetap serta berikut perpanjangannya tidak diperbolehkan melebihi 270 (dua ratus tujuh puluh) hari setelah terjadinya PKPU sementara. Jika Jangka waktu PKPU sementara berakhir sebab kreditor tidak memberikan persetujuan PKPU tetap atau perpanjangannya tidak dikabulkan, akan tetapi jika belum

tercapai persetujuan terhadap rencana perdamaian dalam jangka waktu PKPU sementara berakhir dikarenakan kreditor tidak menyetujui pemberian PKPU tetap, maka pengurus pada hari terakhir waktu tersebut harus menyampaikan hal itu melalui hakim pengawas kepada pengadilan dan pengadilan demi hukum menyatakan debitur tersebut pailit pada hari berikutnya kabar tersebut wajib diumumkan oleh pengurus dimuat dalam surat kabar di mana permohonan PKPU sementara sebelumnya diumumkan. (Yitawato et al., 2022, 7. p.)

ketentuan Pasal 242 ayat (1) UUK menyatakan bahwa selama berlangsungnya PKPU, debitur tidak dapat dipaksa untuk melakukan pembayaran utang-utangnya, termasuk melakukan seluruh tindakan eksekusi yang telah dimulai agar memperoleh pelunasan utang, harus ditanggguhkan. Kecuali jika sudah ditetapkan tanggal lebih awal oleh Pengadilan berdasarkan permintaan pengurus, seluruh bentuk sitaan yang telah diletakkan gugur, dan dalam hal debitur disandera, debitur harus dilepaskan segera setelah diucapkan putusan PKPU tetap atau setelah putusan pengesahan perdamaian memperoleh kekuatan hukum tetap, dan atas permintaan pengurus atau Hakim Pengawas, jika masih diperlukan, Pengadilan wajib mengangkat sita yang telah diletakkan atas benda yang termasuk harta debitur. (Herman et al., 2022, 15. p.)

Pemberlakuan terhadap ketentuan ini berlaku pada eksekusi dan sitaan yang telah dimulai atas benda yang tidak dibebani, baik dari segi eksekusi dan sitaan tersebut berkaitan dengan tagihan kreditor dijamin dengan gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotik, hak agunan atas kebendaan lainnya, atau dengan hak yang harus diistimewakan berkaitan dengan kekayaan tertentu berdasarkan undang-undang

Dalam kasus ini developer melakukan pengakhiran PKPU dengan alasan ditolakannya proposal perdamaian maka demi hukum debitur wajib dinyatakan pailit, maka dari itu ketentuan pasal 11, Pasal 12, Pasal 13, dan Pasal 14 UU Kepailitan berlaku mutatis mutandis terhadap putusan pernyataan pailit sebagai akibat putusan pengakhiran PKPU. Putusan Pernyataan pailit sebagai akibat putusan pengakhiran PKPU harus diumumkan sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (4) UU Kepailitan. Permohonan pengakhiran PKPU tersebut harus selesai diperiksa dalam jangka waktu 10 (sepuluh) hari setelah pengajuan permohonan tersebut putusan Pengadilan harus diucapkan dalam jangka waktu 10 (sepuluh) hari sejak selesainya pemeriksaan. Putusan Pengadilan harus memuat alasan yang menjadi dasar putusan tersebut.

Apabila kemudian Debitur dinyatakan pailit, maka berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a) angka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dan Pasal 44 UU Kepailitan harus dihitung sejak putusan PKPU sementara diucapkan;
- b) perbuatan hukum yang dilakukan oleh Debitur setelah diberi persetujuan oleh pengurus untuk melakukannya harus dianggap sebagai perbuatan hukum yang dilakukan oleh Kurator, dan utang harta Debitur yang terjadi selama berlangsungnya PKPU merupakan utang harta pailit;
- c) kewajiban Debitur yang timbul selama jangka waktu PKPU tanpa persetujuan oleh pengurus tidak dapat dibebankan terhadap harta Debitur, kecuali hal tersebut membawa akibat yang menguntungkan bag harta Debitur.

3.2. Kepastian Hukum Peralihan Hak Kepemilikan Unit Apartemen Puri Kahyangan Terhadap Developer yang dinyatakan pailit

Debitur pailit, dalam hal ini adalah pengembang, yang sedang menjalani proses pembangunan. Apabila debitur mengalami kepailitan sebelum pembangunan selesai, sementara sebagian unit sudah terjual—baik yang telah lunas maupun yang masih dalam cicilan, dan semua unit tersebut belum dilakukan serah terima—maka benda atau aset pailit yang demikian dapat dikategorikan sebagai barang yang tidak dapat segera diselesaikan. Namun, sayangnya, dalam ketentuan Undang-Undang Kepailitan (UUK) dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), tidak terdapat penjelasan yang jelas mengenai bagaimana tindakan yang perlu diambil oleh kurator terhadap barang-barang yang tidak dapat segera diselesaikan atau yang sama sekali tidak bisa dibereskan. (Nainggolan, 2014, 82. p.)

Dalam proses penjualan harta pailit yang nantinya akan dibagikan kepada para kreditornya, penting untuk memberikan Kepastian kepada para kreditor dalam kontrak perjanjian dengan debitur yang mengalami kepailitan. Salah satu cara yang dapat digunakan adalah melalui teori yang disebut

“teori perjanjian kreditur” atau “maksimalisasi kekayaan kreditur”, yang menjadi dasar teoritis dalam perkembangan kepailitan. Teori ini bertujuan untuk melindungi kepentingan para kreditor yang terikat oleh perjanjian dengan debitur.

Dalam konteks kepailitan, terdapat tiga tingkatan kreditor, yaitu kreditor separatis, kreditor preferen, dan kreditor konkuren. Menurut Pasal 1 angka 2 UUKPKPU, kreditor didefinisikan sebagai pihak yang memiliki piutang yang dapat ditagih di muka pengadilan, baik berdasarkan perjanjian maupun undang-undang. Tingkatan kreditor ini menentukan prioritas hak atas harta pailit, yang berarti bahwa satu kreditor memiliki hak lebih dulu untuk menerima pembayaran piutangnya dibandingkan dengan kreditor lainnya. Dari segi prioritas, kreditor preferen atau kreditor istimewa memiliki urutan pertama, diikuti oleh kreditor separatis, dan terakhir.

Proses kepailitan PT KINARYA REKAYASA telah diajukan oleh PT SWAKARSA PALAMARTA UTARINDO, yang merupakan salah satu investor PT Kinarya Rekayasa. Dalam pokok perkaranya, Tim Pengurus PT Kinarya Rekayasa (dalam PKPU) telah melaksanakan rapat pemungutan suara untuk proposal perdamaian pada Senin, tanggal 7 Oktober 2024, yang bertempat di ruang sidang Pengadilan Niaga di Pengadilan Negeri Medan. Dalam rapat tersebut, hakim pengawas memberikan kesempatan kepada baik kreditor maupun debitur untuk menyampaikan pendapat atau hal lain yang perlu disampaikan. Debitur menyatakan bahwa mereka menarik proposal rencana perdamaian karena mundurnya investor, yang mengakibatkan ketidakpastian dalam pembayaran kepada seluruh kreditor serta imbalan jasa dan biaya yang dikeluarkan oleh pengurus. Dengan ditariknya proposal rencana perdamaian oleh debitur, mereka tidak mengajukan proposal baru dalam jangka waktu 270 hari. Akibatnya, proses perdamaian tidak tercapai, dan pembayaran kepada seluruh kreditor, beserta imbalan jasa dan biaya yang dikeluarkan oleh pengurus, tidak terjamin. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 228 Ayat (6), Pasal 230 Ayat (1), dan Pasal 285 Ayat (2) mengenai kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang. Oleh karena itu, hakim pengawas menyatakan debitur pailit pada hari berikutnya setelah masa 270 hari berakhir. 228 ayat (6)

”apabila penundaan kewajiban pembayaran utang tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disetujui, penundaan tersebut berikut perpanjangannya tidak boleh melebihi 270 (dua ratus tujuh puluh) setelah putusan penundaan kewajiban pembayaran utang semestara diucapkan” ,

pasal 230 ayat 1

“apabila jangka waktu penundaan kewajiban pembayaran utang sementara berakhir karena kreditor tidak menyetujui pemberian penundaan kewajiban pembayaran utang tetap atau perpanjangannya sudah diberikan, tetapi sampau dengan batas waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 228 ayat (6) belum tercapai persetujuan terhadap rencana perdamaian, pengurus pada hari berakhirnya waktu tersebut wajib memberitahukan hal itu melalui hakim pengawas kepada pengadilan yang harus menyatakan debitur pailit paling lambat pada hari berikutnya”

dan pasal 285 ayat (2)

“pengadilan wajib menolak untuk mengesahkan perdamaian, apabila imbalan jasa dan biaya yang dikeluarkan oleh ahli dan pengurus belum dibayar atau tidak diberikan jaminan untuk pembayarannya”

Tertundanya pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh pengembang dalam kasus di atas berlangsung cukup lama, mencapai beberapa tahun, meskipun beberapa gedung apartemen sudah selesai dibangun dan beroperasi. Hal ini menunjukkan bahwa developer telah melakukan pelanggaran, terutama terkait dengan hukum rumah susun. Sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Rumah Susun (UURS), setelah penyelesaian pembangunan gedung apartemen, setiap penjualan unit seharusnya dilakukan dalam bentuk AJB. Oleh karena itu, transaksi-transaksi yang sebelumnya dilakukan dengan PPJB harus segera dilanjutkan dengan penyelesaian jual beli melalui AJB. (Hukum et al., 2018, 84. p.)

Perlu ditegaskan kembali, bahwa PPJB bukanlah bukti peralihan hak. PPJB merupakan suatu bentuk kesepakatan penjual untuk menjual kepada pembeli dan pembeli untuk membeli dari penjual, yang disertai dengan uang tanda jadi atau uang muka, dimana PPJB kemudian akan diikuti dengan penandatanganan AJB. Dalam AJB inilah baru terdapat peralihan hal dari penjual kepada pembeli, dengan terpenuhinya syarat-syarat tertentu. Dengan diucapkannya putusan pernyataan pailit terhadap developer, maka PPJB menjadi hapus. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) UUKPKPU

Kurator sering kali menghadapi kenyataan bahwa dalam menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara kreditor — dalam hal ini, konsumen yang membeli rumah atau apartemen — mereka tidak atau belum melakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB). Hal ini bukan semata-mata karena keinginan kreditor atau pembeli, melainkan disebabkan oleh masalah yang dihadapi oleh debitor atau pengembang. Akibatnya, proses penandatanganan AJB dan balik nama belum dapat dilaksanakan. Salah satu alasan utamanya adalah sertifikat yang belum dipecah. Oleh karena itu, dalam praktik kepailitan, banyak kurator yang tidak memasukkan tanah dan bangunan tersebut ke dalam daftar aset pailit, terlebih jika objek tersebut telah ditempati atau digunakan selama bertahun-tahun. Dalam hal ini, jika kurator mempertimbangkan rasa keadilan untuk melanjutkan penandatanganan AJB, hal itu akan bertentangan dengan Pasal 34 UU Kepailitan dan PKPU yang menyatakan bahwa “kecuali ditentukan lain dalam Undang-Undang ini, perjanjian yang bertujuan memindahkan hak atas tanah, balik nama kapal, pembebanan hak tanggungan, hipotek, atau jaminan fidusia yang telah diperjanjikan sebelumnya, tidak dapat dilaksanakan setelah putusan pernyataan pailit diucapkan.” (Saribanun and Anggriani, 2023, 71. p.)

4. Kesimpulan

Kepailitan perusahaan properti berdampak signifikan terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Berdasarkan UU No. 37 Tahun 2004, penjualan aset debitor masih dapat dilanjutkan dengan izin hakim sebelum terdapat putusan pailit, asalkan proses tersebut sudah mencapai tahap penetapan. Namun, setelah pernyataan pailit, semua perjanjian yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah dan jaminan tidak dapat dilaksanakan. Dalam Pasal 228 ayat (6), diatur bahwa masa maksimum Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) adalah 270 hari. Apabila tidak terdapat kesepakatan dengan kreditor dalam jangka waktu tersebut, debitor secara otomatis akan dinyatakan pailit. Ketentuan mengenai pengumuman kewajiban terhadap kepailitan juga diatur dalam undang-undang.

Dalam kondisi ini, kepailitan menciptakan ketidakpastian yang berdampak pada hak-hak kreditor, sehingga diperlukan Kepastian hukum yang memadai dalam kontrak perjanjian. Proses kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang turut mendorong penentuan prioritas hak kreditor, yang dibedakan menjadi kreditor separatis, preferen, dan konkuren, dengan masing-masing urutan pembayaran yang berbeda. Akibat gagalnya proses perdamaian karena penolakan proposal oleh debitor, banyak transaksi penjualan unit apartemen berdasarkan PPJB menjadi tidak sah setelah putusan pailit. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa PPJB tidak secara hukum mengalihkan hak tanpa adanya Akta Jual Beli (AJB).

Penundaan dalam pembuatan AJB yang dilakukan oleh pihak developer menunjukkan adanya pelanggaran hukum, di mana kurator sering kali tidak melibatkan properti dalam aset pailit akibat masalah sertifikasi. Teks ini menegaskan bahwa pemenuhan persyaratan hukum sangat penting untuk melindungi hak-hak kreditor dalam konteks kepailitan. Proses penandatanganan AJB dan balik nama sering terhambat oleh sertifikat yang belum dipecah, sehingga banyak kurator tidak memasukkan tanah dan bangunan ke dalam aset pailit. Dalam situasi ini, melanjutkan penandatanganan AJB dapat berpotensi melanggar Pasal 34 UU Kepailitan dan PKPU, yang melarang pelaksanaan perjanjian yang berkaitan dengan pemindahan hak setelah adanya putusan pailit.

5. Ucapan terimakasih

Ucapan terimakasih saya tujukan yang sebesar-besarnya kepada guru besar selaku Dosen Pembimbing atas arahan, bimbingan, dan dukungan yang diberikan sepanjang proses penelitian ini. Bimbingan yang penuh perhatian dan konstruktif sangat membantu saya dalam kepenulisan penelitian ini. Selain itu, kami juga menyampaikan terima kasih kepada Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat (LPPM) Universitas Aisyiyah Yogyakarta atas dukungan administratif dan sumber daya yang telah diberikan, yang memungkinkan terlaksananya penelitian ini dengan baik. Tanpa bantuan dari kedua pihak tersebut, penelitian ini tidak akan dapat berjalan dengan lancar.

Daftar Pustaka

- Alif, M. R. (2009). *Analisa Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun Didalam Kerangka Hukum Benda*. Nuansa Aulia.
- Anggraini, A. M. T. (2018). Perlindungan Hukum Konsumen Dalam Hal Pelaku Usaha Pengembang Rumah Susun Yang Sudah Dinyatakan Palit (Studi Terhadap Kemanggisan Residence). *Jurnal Hukum Adigama*, 1(1). <https://doi.org/10.24912/Adigama.V1i1.2202>
- Herman, K., Barthos, M. And Vidya, A. (2022). *Hukum Acara Peradilan Niaga & Kepailitan*. Ananta Vidya.
- Karina Hasiyanni Manurung, Pramudita Antasia, Syifa Nurfajriana, Zainab Cahya Rosuli, Silvia Rosiana And Andriyanto Adhi Nugroho. (2023). Perlindungan Konsumen Terhadap Kerugian Akibat Kepailitan Perusahaan Properti. *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, 1(4), 79–85. Pp.
- Kosasih, R. M. And Nurdin, A. R. (2023). Peran Notaris Dalam Perjanjian Kerjasama Antara Developer Dan Bank Untuk Penyaluran Kpr. *Jisip (Jurnal Ilmu Sosial Dan Pendidikan)*, 7(1), 365–377. Pp. <https://doi.org/10.58258/Jisip.V7i1.4190>
- Nainggolan, B. (2014). *Peran Kurator Dalam Pembersihan Boedel Pailit* (Cetakan Ke). Pt Alumni.
- Sa'adah, N. (2024). *Harta Yng Sudah Dipailitkan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*. Pt Media Pustaka Indo.
- Saribanun, R. I. And Anggriani, J. (2023). Status Hukum Tanah Yang Telah Dibeli Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Yang Dimasukkan Dalam Boedel Pailitoleh Kurator (Studi Kasus Putusan No. 33 Pk/Pdt.Sus-Pailit/2021). *Otentik's : Jurnal Hukum Kenotariatan*, 5(1), 61–83. Pp. <https://doi.org/10.35814/Otentik.V5i1.4622>
- Subekti, R., Raharjo, P. S., Waluyo, Hermawan, S., Nugroho, A., Rahayu, A. M. K., Ishlaha, R. S. And Hidayati, M. R. (2021). *Hukum Perumahan Dalam Konteks Penyediaan Tanah*. Cv. Indotama Solo.
- Yitawato, K., Pujiyono And Sulistyono, A. (2022). *Hukum Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*.
- Zidan, N. M. El, Santoso, B. And Ganindha, R. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pre Project Selling Perusahaan Pengembang Properti Yang Dinyatakan Pailit. *Warkat*, 3(2).