

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Di Indonesia, perkembangan pembentukan perumahan atau pemukiman meningkat semakin pesat. Pemukiman atau perumahan pada era saat ini ialah kebutuhan mendasar yang diperlukan oleh setiap orang untuk melanjutkan kehidupan. Hal tersebut sesuai Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 yang menerangkan, *“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.”*

Seiring perkembangan zaman, penduduk Indonesia mengalami perkembangan yang sangat pesat sehingga banyak dibutuhkan juga tempat tinggal serta lebih dibutuhkan lagi pembentukan perumahan untuk tempat tinggal. Kegiatan pembentukan perumahan ini dapat dilakukan oleh pemerintah ataupun perusahaan yang bergerak dibidang pembentukan dan penjualan perumahan. Perusahaan tersebut disebut juga sebagai perusahaan atau instansi atau pengembang. Dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah masyarakat, para penjual berlomba-lomba melakukan pemasaran asset baik perumahan, maupun apartemen untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal penduduk Indonesia yang mengalami pertumbuhan yang pesat ini dengan cara yang beragam. Ada yang melakukan pemasaran secara manual melalui brosur, pamflet dan ada pula yang menggunakan media baru dari media sosial seperti facebook, instagram, serta

platform penjualan asset lainnya dan lain-lain guna memberi informasi kepada masyarakat mengenai produk-produk yang ditawarkan.¹ Hal tersebut tercantum dalam Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 mengenai Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menerangkan bahwa,

“Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembentukan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undang.”

Selain itu juga tercantum dalam Pasal 3 ayat (1) dan (2) PERMEN PUPR No. 11/PRT/M/2019 mengenai Sistem PPJB yang menjelaskan bahwa,

“(1) Pelaku pembentukan dapat melakukan Pemasaran Rumah tunggal atau Rumah deret pada saat dalam tahap proses pembentukan, (2) Pelaku pembentukan dapat melakukan Pemasaran Rumah Susun sebelum pembentukan dilaksanakan.”

Serta pembayaran atas asset yang dibeli yang dibayarkan oleh calon konsumen pada penjual menjadi sebuah bentuk dalam perjanjian dari pembayaran ataupun pelunasan atas harga asset yang dibeli sehingga nantinya akan diterbitkan akta otentik yang merupakan alat dokumen yang mempunyai akibat hukum dimana ketika akta otentik dikeluarkan maka pihak selain penjual atau pembeli tidak mempunyai hak untuk mencampuri akta tersebut.

Salah satu produk yang dipasarkan dan diminati masyarakat adalah pembentukan rumah dengan cara inden. Pelaksanaan jual beli rumah secara inden

¹Amelya Rizki Widyaningrum. *Skripsi: Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Perumahan Dalam Hal Pemenuhan Hak Atas Informasi Yang Diterbitkan Oleh Pengembang Fajar Group di Kabupaten Karanganyar* (Surakarta: UNS, 2019), hlm. 2

dilakukan dengan cara memesan dan membayar uang muka unit rumah yang akan dibeli terlebih dahulu dan kemudian akan dilakukannya penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB). PPJB akan dikerjakan setelah meliputi ketegasan status kepemilikan tanah, hal yang sepakati oleh kedua belah pihak yang melakukan transaksi jual beli asset yang diperdagangkan, meliputi izin dalam mempunyai serta mendirikan asset bangunan, tersedianya sarana yang memadai dan prasarana serta berbagai dokumen yang sah dan utilitas umum, serta meliputi keterbangunan minimal 20% yang dilakukan oleh penjual. PPJB dilakukan sebagai bukti bahwa meliputi kesepakatan jual beli yang dilakukan oleh pembeli rumah dengan penjual. Pada umumnya, didalam PPJB termuat sebelas faktor penting yaitu meliputi jati diri dari pihak yang bersangkutan yaitu penjual dan pembeli yang dalam hal ini disebut pengembang dan konsumen, meliputi penjelasan mengenai obyek PPJB, harga asset serta cara dalam melakukan pembayaran dalam transaksi jual beli, jaminan yang diperuntukkan kepada pelaku pembentukan, memahami apa yang harus dilakukan dan apa yang harus diterima dari transaksi tersebut, periode penyerahan dan perimaan dari transaksi tersebut, perawatan serta *maintenance* dari bangunan tersebut, penggunaan bangunan, pengalihan apa yang harus diterima, pembatalan dan berakhirnya PPJB, dan penyelesaian masalah transaksi tersebut.²

²Smartlegal.id. *Peran PPJB dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan*, diakses dari <https://smartlegal.id/smarticle/2019/07/01/peran-ppjb-dalam-transaksi-jual-beli-tanah-dan-bangunan/>

Ada beberapa penjual yang mendapatkan pernyataan putusan pailit oleh Pengadilan Niaga, sesuai dengan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 mengenai Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang berbunyi,

“Debitur yang mempunyai dua atau lebih Kreditur 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 krediturnya.”

Serta berdasarkan Pasal 8 ayat (4) UUK dan PKPU yang berbunyi,

“Permohonan pernyataan pailit harus dikabulkan apabila terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) telah dipenuhi.”

Salah satu contoh kasus mengenai penjual yang mengalami kepailitan yaitu PT Cowell Development Tbk, pengembang perumahan mewah di daerah Serpong, Kota Tangerang Selatan. PT Cowell Development Tbk merupakan pengembang perumahan yang mempunyai produk lima property perumahan atau real estate. Selain itu PT Cowell juga mempunyai beberapa bangunan bertingkat atau apartement. PT Cowell dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga Jakarta Pusat sesuai dengan dikeluarkannya putusan pailit dengan register No. 21/Pdt.Sus/Pailit/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst, karena tidak dapat memenuhi pembayaran pinjaman kepada dua kreditor yaitu PT. Multi Cakra Kencana Abadi, dan PT. Mandiri Indah Perdana. Pengembang yang dinyatakan pailit dan tidak bisa melanjutkan pembentukan, menyebabkan posisi pembeli menjadi satu

hal yang dipertanyakan dan dirugikan, terlebih lagi jika rumah yang sedang dibeli belum jadi secara utuh. Hal itu disebabkan, karena rumah tersebut ikut menjadi bagian *boedel pailit* atau harta pailit, selain itu pembeli hanya akan mendapatkan PPJB yang berarti bahwa rumah tersebut masih menjadi milik pengembang, dan belum beralih hak secara utuh.

Berdasarkan uraian yang sudah dijelaskan, penulis akan uraikan dalam analisa yang dituangangkan pada sebuah penelitian skripsi hukum dengan judul “KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) ATAS TANAH PT. COWELL DEVELOPMENT YANG DINYATAKAN PAILIT”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka penulis akan membahas hal tersebut lebih spesifik. Dengan rumusan masalah yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kekuatan hukum Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) ketika penjual dinyatakan pailit?
2. Bagaimana perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pembeli yang perusahaan atau instansi (penjual) dinyatakan pailit?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan dari penulisan penelitian hukum ini berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah di atas adalah :

1. Untuk memahami dan memberikan penjelasan tentang bagaimana kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dimiliki oleh pembeli ketika penjual dinyatakan pailit.
2. Untuk memahami dan memberikan penjelasan tentang bagaimana perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pembeli yang perusahaan atau instansi (penjual) dinyatakan pailit.

1.4 Kegunaan Penulisan

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan bisa untuk menambah wawasan pengetahuan masyarakat mengenai permasalahan mengenai kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dimiliki oleh pembeli ketika penjual atau perusahaan atau instansi dinyatakan pailit.

2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan bisa untuk menyelesaikan sengketa yang berhubungan dengan perlindungan hukum dalam masalah kepailitan.

1.5 Keaslian Penelitian

Keaslian dalam penelitian ini dilakukan untuk memberikan gagasan dengan judul “Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Atas Tanah PT. Cowell Development Yang Dinyatakan Pailit”. Penelitian yang dilakukan ini terfokus pada analisis kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dimiliki pembeli ketika penjual dinyatakan pailit. Sebelum penelitian

ini dilakukan, penulis sudah menelusuri dan menemukan beberapa karya tulisan mengenai tema ini, diantaranya:

Tabel : Penelitian Sebelumnya

No.	Nama	Jenis Penelitian	Judul	Rumusan Masalah
1	Disa Tafira Raimalda, Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan, 2017	Skripsi	Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Yang Membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Buah Batu Park Apartemen Dalam Hal Pelaku Pembentukan Dinyatakan Pailit Sebelum Dilaksanakan Serah Terima	1. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi pembeli satuan Rumah Susun Buah Batu Park yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) apabila pelaku pembentukan dinyatakan pailit? 2. Bagaimanakah penyelesaian terhadap permasalahan yang dihadapi pembeli satuan Rumah Susun Buah Batu Park Apartemen apabila belum dilaksanakan serah terima dan pelaku pembentukan dinyatakan pailit?
2	Ireina Dwi Teddy Suwardja, Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung, 2016	Skripsi	Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Satuan Rumah Susun Dengan Cara KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Yang Mengalami Kerugian Akibat Pailitnya Pengembang	1. Bagaimana status hukum aset rumah dengan kontrak penjualan yang mengikat berdasarkan Undang-Undang 37 Tahun 2004 mengenai Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang? 2. Bagaimana perlindungan hukum pembeli rumah oleh KPR (Kredit Pemilikan Rumah) yang mengalami kerugian akibat kepailitan pengembang sehubungan

				dengan Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 mengenai Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang? 3. Apa kendala bagi pembeli rumah yang mengalami kerugian akibat pailit ketika pengembang memperoleh hak milik? Dan bagaimana cara mengatasinya sehubungan dengan Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 mengenai Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang?
--	--	--	--	--

Berdasarkan Tabel 1 : Pada penelitian sebelumnya di atas, ada beberapa perbedaan dari survei ini. Dalam kajian pertama, berfokus pada sisi konsumen, yaitu keringanan konsumen dalam hal peserta korporasi pailit berdasarkan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 mengenai Perlindungan Konsumen. Kedua, berfokus pada kepemilikan rumah KPR dan perlindungan hukum bagi pembeli rumah jika terjadi kebangkrutan pengusaha, berdasarkan Undang-Undang No 37 Tahun 2004 mengenai Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Sedangkan pada penelitian ini lebih menitikberatkan bagaimana kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dimiliki oleh pembeli ketika penjual dinyatakan pailit, dimana penelitian ini lebih menekankan pada kondisi penjual atau pengembang dinyatakan pailit dan bagaimana perlindungan hukum yang didapat oleh pembeli ketika penjual atau perusahaan atau instansi

dinyatakan pailit oleh putusan pengadilan. Perbedaan lainnya adalah meliputi perbedaan salah satu regulasi, dalam penelitian ini melakukan penelitian menggunakan regulasi Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 mengenai Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 mengenai Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah, dan Pendaftaran Tanah.

1.6 Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian normatif adalah penelitian yang mempunyai objek kajian yang meneliti kaidah atau aturan hukum. Penelitian normatif sering disebut dengan penelitian doktrinal yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

2. Metode Pendekatan

Adapun pendekatan yang dipergunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*). Dalam metode pendekatan perundang-undangan, peneliti perlu memahami hierarki, dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan.³ Pendekatan perundang-undangan yaitu pendekatan yang dilakukan

³Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Jakarta, Prenadamedia Group, 2017, hlm. 137

dengan menelaah undang-undang dan regulasi yang berhubungan dengan isu hukum yang diteliti, khususnya Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 mengenai Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

3. Sumber Bahan Hukum

Dalam penyusunan penelitian ini, menggunakan bahan hukum yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier sebagai berikut:

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang dipergunakan dalam penelitian skripsi ini terdiri dari:

- a. “Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 mengenai Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang
- c. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 mengenai Perumahan dan Kawasan Permukiman
- d. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- e. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 mengenai Perlindungan Konsumen
- f. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah

g. Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 mengenai Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah, dan Pendaftaran Tanah”

2. Bahan Hukum Sekunder

Sumber hukum sekunder yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah artikel, dan jurnal sebelumnya yang berhubungan dengan judul dan masalah penelitian ini.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus besar bahasa Indonesia, kamus hukum, dan ensiklopedia.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik yang dipergunakan untuk mengumpulkan bahan hukum didasarkan pada studi literatur yang dilakukan dengan mengumpulkan, menulis, dan menganalisis data dari bahan-bahan yang diperoleh terkait dengan masalah penelitian hukum.

5. Analisis Bahan Hukum

Setelah mengumpulkan semua bahan hukum, memulai analisis mengenai kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang diselidiki dan dianalisis

menggunakan prinsip dan teori hukum sehingga masalah yang dibahas dapat dijawab secara ilmiah, objektif, komprehensif dan mudah dipahami.⁴

⁴ Ronny Anitjito. *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan II. (Jakarta: Galia Indonesia, 1991),. hlm. 93