

BAB III

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR ATAS PEMBELIAN RUMAH PENGEMBANG (DEVELOPER) PERUMAHAN YANG DINYATAKAN PAILIT (STUDI PUTUSAN NO. 441 K/PDT. SUS-PAILIT/2024 JO NO. 57/PDT.SUS- GUGATAN LAIN-LAIN/2023/PN.NIAGA.SBY

1. Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Atas Pembelian Rumah Pengembang (Developer) Perumahan

A. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Sehubungan Dengan Obyek Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan yang Menjadi Harta Pailit Developer Berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Sebelum dianalisis lebih lanjut mengenai bentuk perlindungan hukum yang tepat, perlu diketahui lebih dulu tentang status objek tanah yang dimasukkan ke dalam daftar boedel pailit debitor yang dalam kasus ini yaitu developer. Dalam proses transaksi jual beli properti, pembeli memiliki hubungan hukum dengan developer berdasarkan PPJB. Menurut Pasal 1 Angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (PP 12/2021), “Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.”

Berdasarkan penjelasan tersebut, PPJB berarti dokumen kesepakatan awal antara developer dan pembeli dalam jual beli properti yang dibuat dihadapan notaris sebelum pembangunan atau dalam proses pembangunan.

PPJB bersifat sementara untuk mengikat developer dan calon pembeli guna memenuhi syarat- syarat atau ketentuan-ketentuan yang harus dilakukan terlebih dahulu sebelum peralihan hak kepemilikan, misalnya pembayaran lunas dari pembeli, penyerahan barang dari penjual, ataupun sertifikat pemecahan tanah yang masih dalam proses,dll. PPJB mencakup hak dan kewajiban yang melekat pada developer dan pembeli sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati, yakni penjual berhak untuk mendapatkan pembayaran penuh dan menagih atas keterlambatan pembayaran serta berkewajiban untuk menyerahkan barang, sedangkan pembeli berhak menerima barang dan menuntut ganti rugi jika barang tidak sesuai serta berkewajiban untuk membayar harga barang (Mondoringin, 2023). Sifat mengikat ini berlaku apabila PPJB dibuat sesuai dengan syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Dalam membuat perjanjian, baik itu perjanjian kredit maupun PPJB harus tunduk pada ketentuan dalam KUHPer.⁴¹

Secara yuridis, PPJB yang dibuat antara pembeli dan developer berlaku sebagai undangundang bagi developer dan pembeli sebagaimana asas pacta sunt servanda yang termuat dalam Pasal 1338 KUHPer. Dimana apabila hak dan kewajiban tidak dipenuhi maka akan terdapat sanksi, yaitu bisa berupa pemenuhan prestasi ataupun gugatan. Dalam praktiknya, dikenal 2 jenis PPJB, yaitu:

⁴¹ Andini Camelia and Richard C. Adam, “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Sehubungan Dengan Obyek Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan Yang Menjadi Harta Pailit Developer.,” *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik (JIHHP)* 5, no. 1 (2024), accessed February 24, 2025, h. 17.

1. PPJB belum lunas PPJB belum lunas berisi kesepakatan awal antara pembeli dan penjual yang setidaknya terdapat besaran DP, jumlah pembayaran, cara atau termin pembayaran, tanggal pelunasan, dll.
2. PPJB lunas PPJB lunas dibuat ketika seluruh harga pembayaran telah dibayar secara lunas oleh pembeli kepada developer, tetapi belum bisa dilakukan AJB disebabkan faktor-faktor, misalnya: pajak yang belum dibayarkan, setipikat pemecahan tanah masih dalam proses, dll.

Lebih lanjut dalam Pasal 1 Angka 10 PP 12/2021, sistem PPJB merupakan kesepakatan dalam kegiatan pemasaran sebelum dilakukannya penandatanganan AJB. AJB adalah akta otentik yang dibuat oleh PPAT. Oleh karena AJB merupakan akta otentik, artinya AJB memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dan dianggap sah secara hukum. AJB sebagai bukti hukum yang sah memiliki kewenangan untuk mengalihkan hak atas tanah yang terjadi akibat transaksi jual beli (Silviana et al., 2020). Dapat diambil kesimpulan, bahwa PPJB belum beralih hak sedangkan untuk peralihan hak harus dibuatkan AJB terlebih dahulu.⁴²

Selanjutnya terhadap ketentuan hak atas tanah, maka harus merujuk pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA menegaskan, “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.”

Peraturan Pemerintah yang mengatur mengenai pendaftaran tanah tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No.

⁴² Ibid, h. 17.

18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (PP 18/2021). Pasal 37 PP 24/1997 mengamanatkan, “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hal 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 Pasal 19 (1) UUPA Jo Pasal 37 PP 24/1997, dalam hal terdapat peristiwa hukum seperti salah satunya jual beli maka harus segera dilakukan pendaftaran tanah dengan akta yang dibuat oleh PPAT agar terjadi peralihan hak atas tanah untuk menjamin kepastian hukum.

Berdasarkan Pasal 38 PP 18/2021, “hak guna bangunan di atas tanah hak milik terjadi melalui pemberian hak oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh PPAT.” Makna yang terkandung dalam pasal tersebut yaitu pemegang hak milik harus memiliki akta yang dibuat oleh PPAT untuk memastikan keabsahan dan kepastian hukum dalam pemberian hak guna bangunan tersebut. PPJB dianggap sah dan mengikat jika PPJB tersebut telah dibuat dalam bentuk AJB, yang apabila tidak dilakukan maka tidak pernah terjadi peralihan hak atas tanah (Adichandra & Setianingrum, 2022). AJB yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (Saraswati, 2019). Pembelian rumah melalui PPJB hanya dianggap sebagai perjanjian obligatoir yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Namun, meskipun pembayaran telah lunas, belum terjadi peralihan hak secara hukum (Rosario et al., 2021).⁴³

⁴³ Ibid, h. 18.

Berdasarkan penjelasan, dapat disimpulkan, bahwa meskipun pembeli telah membayar lunas harga pembayaran dan telah menguasai serta menempati, jika hanya terikat dalam PPJB yang belum mendapatkan sertifikat hak milik, maka dikatakan transaksi jual beli tersebut belum sempurna karena kepemilikan tanah dan bangunan masih atas nama pengembang. Proses pembuatan AJB didepan PPAT harus melalui beberapa tahapan sebelum dilaksanakannya penandatanganan AJB, yakni: pembayaran pajak oleh penjual maupun pembeli, validasi pajak, pengecekan sertipikat, penandatanganan AJB, dan proses balik nama di Kantor Pertanahan setempat.

Apabila PPJB dikaitkan dengan putusan pailit developer sebagai debitor pailit oleh Pengadilan Niaga, maka berdasarkan Pasal 36 (1) UU KPKPU Jo Pasal 37 (1) UU KPKPU, “Dalam hal pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan, terdapat perjanjian timbal balik yang belum atau baru sebagian dipenuhi, pihak yang mengadakan perjanjian dengan Debitor dapat meminta kepada Kurator untuk memberikan kepastian tentang kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut dalam jangka waktu yang disepakati oleh Kurator dan pihak tersebut. Apabila dalam perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 telah diperjanjikan penyerahan benda dagangan yang biasa diperdagangkan dengan suatu jangka waktu dan pihak yang harus menyerahkan benda tersebut sebelum penyerahan dilaksanakan dinyatakan pailit maka perjanjian menjadi hapus dengan diucapkannya putusan pernyataan pailit, dan dalam hal pihak”.⁴⁴

Penjelasan diatas, menjelaskan kedudukan pembeli sebagai kreditor konkuren. PPJB diklasifikasikan sebagai perjanjian timbal balik, yaitu perjanjian yang mengharuskan kedua belah pihak untuk melakukan sesuatu terhadap satu

⁴⁴ Ibid, h. 18.

sama lain (Prasetyo & Djuwityastuti, 2019). Dalam hal akan dilakukan peralihan hak kepemilikan, namun developer terlebih dahulu dinyatakan pailit maka PPJB menjadi hapus. Oleh karena pembeli diposisikan sebagai kreditor konkuren maka objek PPJB berupa tanah dan bangunan akan dimasukkan ke dalam daftar harta pailit. Akibat hukum dimasukkannya objek PPJB ke dalam daftar boedel pailit maka objek akan dieksekusi oleh curator.

Sebagaimana Pasal 16 ayat (1) UU KPKPU, “kurator berwenang melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan atas harta pailit sejak tanggal putusan pailit diucapkan meskipun terhadap putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali.” Selain berwenang melakukan eksekusi terhadap harta pailit, kurator juga berwenang menyelesaikan hubungan hukum antara debitor pailit dengan para kreditor yang diawasi oleh hakim pengawas. Hak dan kewajiban debitor pailit secara hukum otomatis beralih kepada kurator pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan. Pemberesan dilakukan dengan menguangkan atau menjual harta kekayaan debitor pailit untuk membayar atau melunasi utang kepada para kreditornya. Kurator berpihak pada hukum, sehingga jika pemberesan dan pengurusan harta pailit dijalankan oleh kurator diharap tidak akan merugikan semua pihak (Shubhan, 2008).⁴⁵

Pasal 34 UU KPKPU mengatur, “kecuali ditentukan lain dalam undang-undang ini, perjanjian yang bermaksud memindahtangankan hak atas tanah, balik nama kapal, pembebanan hak tanggungan, hipotek, atau jaminan fidusia yang telah diperjanjikan terlebih dahulu tidak dapat dilaksanakan setelah putusan pernyataan pailit diucapkan.” Dengan demikian, setelah pengembang diputuskan

⁴⁵ Ibid, h. 18.

pailit maka perjanjian yang dimaksudkan untuk memindahkan atau mengalihkan hak atas tanah seperti PPJB sudah tidak dapat dilanjutkan (Amir, 2022).

Status tanah ketika pengembang diputuskan pailit secara hukum sertifikatnya masih atas nama debitor pailit, namun objek tanah dan bangunan dikuasai oleh pembeli berdasarkan PPJB. Harta pailit menurut Pasal 21 UU KPKPU yaitu, “kepailitan meliputi seluruh harta kekayaan debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan.” Makna dari Pasal tersebut adalah harta pailit hanyalah harta kekayaan milik debitor. Artinya, sebelum harta kekayaan tersebut dimasukkan ke dalam daftar harta pailit, maka harus benar-benar dibuktikan bahwa harta kekayaan yang dimasukkan ke dalam harta pailit tersebut benar-benar milik debitor yang sah secara hukum. Sebagaimana juga dijelaskan juga dalam Pasal 1131 KUHPer, “segala barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik debitor, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitor itu.”

Harta pailit juga harus memenuhi Pasal 1365 KUHPer, dimana harta pailit bukan merupakan harta yang diperoleh dari hasil perbuatan melawan hukum dan memenuhi syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPer, yaitu syarat subyektif: sepakat dan cakap hukum, syarat objektif: adanya objek yang halal. Jika perjanjian tidak memenuhi syarat subyektif, maka perjanjian dapat dibatalkan. Sedangkan, jika perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, perjanjian batal demi hukum.

Berdasarkan Penjelasan Pasal 2 ayat (1) UU KPKPU, dikenal 3 jenis kreditor yaitu:

1. Kreditor preferen Kreditor preferen merupakan kreditor yang mempunyai hak mendahului dan diberi kedudukan istimewa (hak privilege) (Rosario et al., 2021). Menurut Pasal 1134 KUHP, “hak istimewa adalah suatu hak yang diberikan oleh undang-undang kepada kreditor sehingga tingkatannya lebih tinggi daripada kreditor lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya.” Kreditor preferen ini lahir karena adanya undang-undang yang mengatur demikian. Contoh kreditor preferen yaitu upah pokok pekerja/buruh yang belum dibayarkan dan pajak negara (Saputra, 2020).
2. Kreditor separatis Kreditor separatis diatur dalam Pasal 55 ayat (1) UU KPKPU yaitu “...Kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, atau hak agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan.” Frasa “seolah-olah tidak terjadi kepailitan” bukan berarti kreditor separatis kebal dari hukum kepailitan. Lebih lanjut diatur dalam Pasal 56 ayat (1) UU KPKPU, “hak eksekusi kreditor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) dan hak pihak ketiga untuk menuntut hartanya yang berada dalam penguasaan debitor pailit atau kurator, ditangguhkan untuk jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan.” Terdapat ketentuan jangka waktu penangguhan atau “masa stay” maksimal 90 hari guna memberi kesempatan kepada kurator untuk memaksimalkan hasil penjualan harta pailit agar mendapatkan harga terbaik yang apabila terdapat sisa hasil penjualan maka dapat dibagi kepada kreditor lainnya.
3. Kreditor konkuren Kreditor konkuren yaitu kreditor yang memiliki hak untuk menagih debitor pailit berdasarkan perjanjian (Mantili dan Dewi, 2020). Kreditor konkuren tidak termasuk kedalam kreditor preferen atau kreditor

separatis. Kreditor konkuren memiliki urutan pelunasan yang ditempatkan sebagai urutan terakhir setelah pelunasan hasil eksekusi harta debitor pailit dibayarkan kepada kreditor preferen dan kreditor separatis. Pembayaran piutangnya kreditor konkuren didasarkan pada prinsip pari passu pro rata parte.

Pada dasarnya, setiap kreditor memiliki kedudukan yang sama (prinsip paritas creditorium). Prinsip paritas creditorium menjadi tidak adil jika tidak membedakan antara kreditor yang memiliki jumlah piutang besar dengan kreditor yang memiliki jumlah piutang kecil karena semuanya disamaratakan (Shubhan, 2008). Ketidakadilan prinsip paritas creditorium harus diimbangi dengan prinsip pari passu pro rata parte. Menurut prinsip pari passu pro rata parte, harta milik debitor pailit dianggap sebagai jaminan bersama bagi para kreditornya, jumlahnya harus dibagikan kepada para kreditur sesuai dengan jumlah tagihannya (Putri et al., 2024). Kecuali bagi kreditor yang mempunyai hak prioritas untuk dilunasi menurut undang-undang (Hindrawan et al., 2023). Prinsip pari passu pro rata parte ini juga harus diimbangi kembali dengan prinsip structured creditors. Prinsip yang mengelompokkan para kreditor berdasarkan urutan prioritas klaim berdasarkan undang-undang.⁴⁶

Berdasarkan Pasal 36 (1) dan Pasal 37 (1) UU KPKPU, perlindungan hukum yang tepat diberikan kepada pembeli berdasarkan UU KPKPU yaitu, mengajukan ganti rugi sebagai kreditor konkuren. Pada kasus yang diteliti dalam penelitian ini, pembeli belum mempunyai hak sepenuhnya atas rumah walaupun sudah dibayar lunas atau dikuasai, kedudukan hukum PPJB menjadi hapus, dan rumah pembeli masih menjadi milik pengembang. Pembeli wajib menyerahkan

⁴⁶ Ibid, h. 19.

piutangnya kepada kurator selambat-lambatnya 14 hari sejak putusan pailit diucapkan dengan nominal yang didasarkan pada perjanjian.

Terdapat 2 bentuk perlindungan hukum yang dapat dilakukan dalam kasus ini, pertama perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif merupakan perlindungan hukum yang bersifat mencegah dan dilakukan sebelum terjadinya sengketa, sedangkan perlindungan hukum represif merupakan upaya hukum yang dilakukan untuk menyelesaikan sengketa atau pelanggaran yang sudah terjadi.

1. Perlindungan hukum preventif Pembeli sebaiknya melakukan due diligence (uji tuntas) terhadap developer sebelum melakukan transaksi jual beli, seperti misalnya memeriksa reputasi developer dan status keuangan mereka. Dengan langkah-langkah ini, pembeli dapat mengurangi risiko kerugian yang mungkin timbul akibat kepailitan developer. Kedua, sebaiknya langsung dilakukan pemecahan sertifikat tanah dan pembuatan AJB untuk menjamin kepastian hukum.⁴⁷
2. Perlindungan hukum represif Pembeli mengajukan diri sebagai kreditor konkuren. Dalam hal pembeli tidak mengajukan diri sebagai kreditor konkuren maka dapat mencari perlindungan hukum melalui gugatan lain-lain. Dengan dasar Pasal 3 ayat (1) UU KPKPU, “Putusan atas permohonan pernyataan pailit dan hal-hal lain yang berkaitan dan/atau diatur dalam undang-undang ini, diputuskan oleh Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan hukum Debitur.” Maksud dari hal-hal lain yaitu action pauliana, perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan, atau perkara dimana debitor, kreditor, kurator, atau pengurus menjadi salah satu

⁴⁷ Ibid, h. 20.

pihak di dalam perkara serta berkaitan dengan harta pailit yang dipermasalahkan.⁴⁸

2. Ratio Decidendi Putusan No. 441 K/Pdt. Sus-Pailit/2024 Jo No. 57/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2023/Pn.Niaga.Sby

A. Ratio Decidendi Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya No. 57/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2023/Pn.Niaga.Sby

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati gugatan Penggugat serta alat bukti yang diajukan Penggugat, dapat diketahui bahwa yang dipersoalkan oleh Penggugat adalah Penggugat sebagai salah satu user (pembeli) rumah sekaligus kreditur yang telah mengajukan tagihan dengan surat Nomor 103/SR-T/KRSNA/11/2023 tertanggal 16 Februari 2023 pada saat perkara PKPU PT. JAYA TERRA GROUP dimohonkan PKPU, PEMOHON tercatat sebagai kreditur atas nama ALFIAN CAHYA GUMILANG dengan catatan sebagai kreditur yang telah membayar lunas dan juga telah menempati dan menguasai rumah sebagaimana tersebut dalam Surat Pesanan Rumah (SPR) dan Nomor : 000036 tertanggal 14 Februari 2015 dan Surat Pernyataan Pemindahan Blok tertanggal 22 Juli 2016 tetapi belum menerima legalitas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas rumah tersebut dari Pengembang atas nama PT. JAYA TERRA GROUP dan sampai PT. JAYA TERRA tersebut dinyatakan dalam keadaan Pailit berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya dengan Putusan Perkara Nomor: 76/Pdt.sus- PKPU/2022/PN.Niaga.Sby tertanggal 30 Januari 2023;

Menimbang, bahwa dengan ditetapkannya PT. JAYA TERRA GROUP (Dalam Pailit) dalam keadaan pailit dengan segala akibat hukumnya tersebut, dan

⁴⁸ Ibid, h. 20.

oleh karena Penggugat telah membayar lunas pembelian rumah yang terletak di Perumahan The Sun Village Damarsi Blok B-44 (blok B-20 sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan 12101509301200 Kel Damarsi) Desa Damarsi Kecamatan Buduran Kab. Sidoarjo maka terhadap sebidang tanah dan bangunan seluas 96 m² yang terletak di Desa Damarsi Kec. Buduran Kab. Sidoarjo sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan 12101509301200 Kel Damarsi untuk dinyatakan bukan merupakan harta pailit dari PT JAYA TERRA Group (Dalam Pailit).

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah membayar lunas pembelian rumah yang terletak di Perumahan The Sun Village Damarsi Blok B-44 (blok B-20 sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan 12101509301200 Kel Damarsi) Desa Damarsi Kecamatan Buduran Kab. Sidoarjo sejak 04 Juli 2018, maka terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III selaku Tim Kurator PT.

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah membayar lunas pembelian rumah yang terletak di Perumahan The Sun Village Damarsi Blok B-44 (blok B-20 sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan 12101509301200 Kel Damarsi) Desa Damarsi Kecamatan Buduran Kab. Sidoarjo sejak 04 Juli 2018, maka terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III selaku Tim Kurator PT. JAYA TERRA GROUP (Dalam Pailit) harus melaksanakan proses jual beli rumah yang terletak di Perumahan The Sun Village Damarsi blok B-44 (Blok B - 20 sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan 12101509301200 Kel Damarsi) Desa Damarsi Kec. Buduran Kab. Sidoarjo yang telah dibeli oleh Pemohon dihadapan PPAT, mengurus proses balik nama sertifikat hak guna bangunan tersebut dan selanjutnya menyerahkan sertifikat hak guna bangunan tersebut kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa mengingat sebidang tanah dan bangunan seluas 96 m² yang terletak di Desa Damarsi Kec. Buduran Kab. Sidoarjo sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan 12101509301200 Kel Damarsi masih berada dalam penguasaan Tergugat IV selaku kreditor pemegang jaminan kebendaan (Kreditor Separatis) dan untuk dapat terlaksananya proses jual beli rumah yang terletak di Perumahan The Sun Village Damarsi blok B-44 (Blok B-20 sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 12101509301200/(Kel. Damarsi) Desa Damarsi Kec. Buduran Kab. Sidoarjo yang telah dibeli oleh Penggugat dihadapan PPAT maka Tergugat IV diminta untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan 12101509301200 Kel Damarsi kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III selaku Tim Kurator PT JAYA TERRA GROUP (Dalam Pailit);

Menimbang, bahwa terhadap permohonan aquo telah dibantah oleh Tergugat I, II dan III yang menyatakan bahwa dalam posita permohonan Penggugat angka 5 halaman 3, bahwa tanah dan bangunan milik Penggugat yang telah dikuasai/ditempati yang terletak di Perumahan The Sun Village Damarsi Blok B-44 (blok B-20) sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 12101509301200 Kel. Damarsi Kec. Buduran Kab. Sidoarjo, telah dijaminan oleh PT. JAYA TERRA GROUP kepada Tergugat IV (PT. BANK TABUNGAN NEGARA) (Persero) Tbk, tetapi perlu kiranya Para Tergugat sampaikan agar lebih terang dalam memahami perkara tersebut secara utuh, dimana faktanya yang dijaminan oleh PT. JAYA TERRA GROUP kepada Tergugat IV bukan saja hanya Sertifikat milik Penggugat tetapi juga ada Sertifikat milik Kreditor lain, yang secara keseluruhan berjumlah 50 (lima puluh) Kreditor;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang dijaminan dan dibebani Hak Tanggungan oleh PT. JAYA TERRA

GROUP kepada Tergugat IV (PT. BANK TABUNGAN NEGARA) (Persero) Tbk, bukan saja SHGB milik Penggugat tetapi juga SHGB milik Kreditur lain yang kesemuanya berjumlah 50 (lima puluh) Kreditur tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut Para Tergugat telah melakukan langkah-langkah pemberesan sebagaimana tugas pengurus dalam melaksanakan pemberesan Boedel Palilit di bawah pengawasan Hakim Pengawas (vide. Pasal 1 angka 1 UU No. 37 Tahun 2004 diantaranya sebagai berikut:

Bahwa, pada tanggal 15 Mei 2023, PARA PEMOHON sebagai Tim Kurator telah berkirim surat melalui Hakim Pengawas Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Surabaya dengan Surat No. 60/TP-ASR/JTG- PAILIT/V2023 yang pada pokoknya perihal : Permohonan Penetapan Aset tidak dimasukan kedalam Boedel Pailit atas objek tanah dan bangunan (rumah) yang telah ditempati 50 (lima puluh) kreditur yang telah membayar lunas dan telah menempati/menguasi objek rumah tersebut termasuk yang menjadi objek tanah dan bangunan yang telah ditempati oleh PEMOHON tetapi belum menerima Legalitas Rumah (Sertifikat);

Bahwa, pada tanggal 7 Juli 2023 Hakim Pengawas Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Surabaya telah mengeluarkan Penetapan dengan Nomor : 76/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Sby dimana pada pokok amarnya ialah telah mengabulkan Permohonan PARA PEMOHON selaku Tim Kurator PT. JAYA TERRA GROUP perihal Permohonan Penetapan Aset tidak dimasukan kedalam Boedel Pailit atas objek tanah dan bangunan (rumah) yang telah ditempati 50 (lima puluh) kreditur yang telah membayar lunas dan menempati/menguasi objek tersebut tetapi belum menerima Legalitas rumah (Sertifikat);

Menimbang, bahwa sampai saat ini 50 (lima puluh) Sertifikat Kreditur yang asetnya dinyatakan telah dikeluarkan dari Boedel Pailit PT. JAYA TERRA GROUP masih dalam penguasaan Tergugat IV sebagai jaminan Hak Tanggungan yang dalam proses pemberesan aset tersebut tidak bisa serta merta dapat diambil alih penguasaanya oleh Para Tergugat. Oleh karenanya dalam pemberesan Boedel Pailit seluruh harta milik Debitor Pailit (PT. JAYA TERRA GROUP) Prinsipnya Para Tergugat telah melakukan langkah-langkah pemberesan, namun demikian dalam penyelesaian aset-aset objek tanah dan bangunan serta Legalitas Sertifikat milik PEMOHON juga 50 (lima puluh) sertifikat milik kreditur-kreditur lain tersebut belum dapat ditindaklanjuti dengan Akta Jual Beli, sebab belum adanya Penetapan dari Hakim Pengawas Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Surabaya sebagai dasar Para Tergugat untuk dapat menindaklanjuti pemberesan atas hak yang dimohonkan Penggugat juga hak 50 (lima puluh) Kreditur lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat IV juga telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya bahwa Tergugat IV adalah Kreditur yang beritikad baik dan dalam memberikan fasilitas kredit kepada PT Jaya Terra Group (Dalam Pailit) telah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta telah sesuai dengan ketentuan internal Bank dalam pemberian kredit;

Menimbang, bahwa PT Jaya Terra Group (Dalam Pailit) merupakan debitur Kredit Konstruksi (KYG) Bank BTN Kantor Cabang Surabaya dengan nilai plafond kredit sebesar Rp. 14.600.000,000,- (empat belas milyar enam ratus juta rupiah), dengan peruntukan kredit untuk Pembangunan Properti Perumahan The Sun Village yang berlokasi di Desa Damarsi, Kecamatan Buduran, Kabupaten Sidoarjo, berikut sarana prasarananya dengan total unit sebanyak 104

unit, sebagaimana Akta Perjanjian Kredit No. 7, tanggal 11 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Rr. Sri Utari, S.H. dan Perjanjian Kredit tersebut telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPdata dan berlaku mengikat sebagai undang-undang bagi PT Jaya Terra Group (Dalam Pailit) dan Tergugat IV sesuai Pasal 1338 KUHPdata yang dikenal dengan Azas Pacta Sunt Servanda;

Menimbang, bahwa untuk menjamin pelunasan kredit dimaksud, PT Jaya Terra Group (Dalam Pailit) telah menyerahkan agunan kredit berupa tanah proyek dengan alas:

- 1) SHGB No. 793/Desa Damarsi seluas 3.594 m² diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 16 Agustus 2019 Nomor 00246/Damarsi/2019;
- 2) SHGB No. 794/Desa Damarsi seluas 3.598 m² diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 16 Agustus 2019 Nomor 00244/Damarsi/2019;
- 3) SHGB No. 795/Desa Damarsi seluas 3.599 m² diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 16 Agustus 2019 Nomor 00245/Damarsi/2019;
- 4) SHGB No. 796/Desa Damarsi seluas 3.593 m² diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 16 Agustus 2019 Nomor 00247/Damarsi/2019;

Saat ini atas SHBG diatas telah dilakukan penggabungan menjadi SHGB induk No. 00799/Desa Damarsi dengan luas 14.384 m² sebagaimana tertuang dalam Akta Addendum Perjanjian Kredit Persetujuan Restrukturisasi Kredit No. 1, tanggal 9 Juli 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Rr. Sri Utari, S.H. dan telah dilakukan pemecahan kembali dan masih dalam penguasaan Tergugat IV dimana salah satunya menjadi obyek sengketa perkara a quo yaitu Sertipikat ak Guna Bangunan No. 01200/Damarsi yang telah dilakukan pengikatan dengan Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 01019/2020;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-59 dengan saksi, sedangkan Tergugat I, II dan III telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.I.II.III-1 sampai dengan T.I.II.III-13 tanpa mengajukan saksi, Tergugat IV telah pula mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.IV-1 sampai dengan T.IV-5 tanpa mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan Penetapan Hakim Pengawas Nomor 76/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Sby tanggal 7 Juli 2023 terkait Aset yang tidak masuk sebagai Boedel Pailit atas objek tanah dan bangunan (rumah) yang telah ditempati 50 (lima puluh) Kreditur yang telah membayar lunas dan menempati / menguasai objek tersebut tetapi belum menerima Legalitas rumah (Sertifikat) dan termasuk didalamnya adalah tanah dan rumah yang telah dibeli Penggugat dan dibayar lunas, maka petitum gugatan angka 2 (dua), 5 (lima), 6 (enam), 7 (tujuh), 9 (sembilan) dan 10 (sepuluh) patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian kredit yang dilakukan oleh PT Jaya Terra Group (Dalam Pailit) dengan Tergugat IV menggunakan jaminan tanah atas nama PT Jaya Terra Group (Dalam Pailit), maka Perjanjian Kredit tersebut dan Hak Tanggungannya tidak serta merta dapat dibatalkan karena pada saat diterbitkannya Perjanjian Kredit tersebut dari pihak Tergugat IV telah mengikuti ketentuan yang berlaku, sehingga dengan demikian petitum angka 3 (tiga), 4 (empat), 8 (delapan), 11 (sebelas) dan 12 (dua belas) tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan lain-lain Penggugat dapat dikabulkan sebagian, maka Tergugat I, II dan III berada pada pihak yang kalah dan dihukum membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas gugatan lain-lain Penggugat dapat dikabulkan sebagian dan ditolak untuk selebihnya;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaaan Kewajiban Pembayaran Utang dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara a quo;

B. Ratio Decidendi Putusan Kasasi No. 441 K/Pdt. Sus-Pailit/2024

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi IV telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 15 Desember 2023 yang pada pokoknya menolak memori kasasi dari Pemohon Kasasi.

Menimbang, bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 29 November 2023 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 15 Desember 2023, dihubungkan dengan pertimbangan Judex Facti dalam hal ini Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya tidak salah menerapkan hukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan Penetapan Hakim Pengawas Nomor 76/Pdt.Sus- PKPU/2022/PN Niaga.Sby., tanggal 7 Juli 2023, terkait aset yang tidak masuk sebagai boedel pailit atas objek tanah dan bangunan (rumah) yang telah ditempati 50 (lima puluh) kreditur yang telah membayar lunas dan menempati/menguasai objek tersebut, tetapi belum menerima legalitas rumah (sertifikat) dan termasuk didalamnya adalah tanah dan rumah yang telah dibeli oleh Penggugat dan dibayar lunas, maka sudah tepat Judex Facti terhadap petitum gugatan angka 2 (dua), 5 (lima), 6 (enam), 7 (tujuh), 9 (sembilan) dan 10 (sepuluh) patut untuk dikabulkan dan menolak gugatan selain dan selebihnya sebagaimana dipertimbangkan Judex Facti; Bahwa lagi pula mengenai penilaian

hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 ayat 1 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan dan undang-undang lain yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 57/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2023/PN-Niaga Sby., juncto Nomor 76/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN-Niaga Sby., tanggal 22 November 2023 dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, sehingga permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi ALFIAN CAHYA GUMILANG tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, Pemohon Kasasi harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan Perubahan Kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

3. Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Atas Pembelian Rumah Pengembang (Developer) Perumahan Yang Dinyatakan Pailit (Studi Putusan No. 441 K/Pdt. Sus-Pailit/2024 Jo No. 57/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2023/Pn.Niaga.Sby

Melihat pada pertimbangan hakim pada Putusan No. 57/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2023/Pn.Niaga.Sby kaitannya dengan Nomor : 76/PDT.SUS-PAILIT/2024/PN.NIAGA.SBY. yang berdasar pada Pasal 1475 KUH Perdata, kedudukan Debitor Pailit sebagai penjual atas objek bidang tanah dan bangunan telah menjalankan kewajiban undang-undang sebagai konsekuensi pacta sunt servanda, dimana berdasarkan ketentuan Pasal 1475 KUH Perdata maka barang yang dijual tersebut telah menjadi milik Kreditor sebagai Pembeli. Selain itu Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan mengatur “Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik”

Bertentangan dengan ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata, mengatur dengan tegas “Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu.” Selain itu, pasal Pasal 21 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (“UU Kepailitan”) juga

menyatakan Kepailitan meliputi seluruh kekayaan Debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan.

Adapun perjanjian pengikatan jual beli antara Kreditor dengan Debitor Pailit adalah merupakan Perjanjian timbal balik yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah dan bangunan yang didalamnya secara otomatis mengandung maksud atau diperjanjikan untuk menyerahkan dan/atau memindahkan hak atas tanah dan bangunan dari Debitor Pailit kepada Kreditor; dan fakta yang terjadi adalah PPJB yang dilakukan antara Debitor Pailit dengan Kreditor telah dilakukan jauh sebelum pernyataan putusan pailit dan barang dagangan berupa tanah dan bangunan juga telah diserahkan oleh Debitor Pailit dan selanjutnya dikuasai oleh Kreditor jauh sebelum pernyataan putusan pailit. berdasarkan ketentuan Pasal 36 ayat 1 menyatakan “Dalam hal pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan, terdapat perjanjian timbal balik yang belum atau baru sebagian dipenuhi, pihak yang mengadakan perjanjian dengan Debitor dapat meminta kepada Kurator untuk memberikan kepastian tentang kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut dalam jangka waktu yang disepakati oleh Kurator dan pihak tersebut..”.

Bersambung pada Pasal 37 ayat 1 Undang-Undang Kepailitan “Apabila dalam perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 telah diperjanjikan penyerahan benda dagangan yang biasa diperdagangkan dengan suatu jangka waktu dan pihak yang harus menyerahkan benda tersebut sebelum penyerahan dilaksanakan dinyatakan pailit maka perjanjian menjadi hapus dengan diucapkannya putusan pernyataan pailit, dan dalam hal pihak lawan dirugikan karena penghapusan maka yang bersangkutan dapat mengajukan diri sebagai kreditor konkuren untuk mendapatkan ganti rugi.”

Lex superior derogat legi inferiori berarti hukum yang lebih tinggi tingkatannya didahulukan keberlakuannya daripada hukum yang lebih rendah. Asas

ini hanya berlaku terhadap dua peraturan yang bertentangan, tetapi secara hierarki tidak sederajat. Kaitanya dengan hirarki atas perundangan Sema drajatnya jauh lebih rendah dibanding undang-undang, sehingga sepatutnya penetapan Nomor : 76/PDT.SUS-PAILIT/2024/PN.NIAGA.SBY. tanggal 23 Juli 2023 seharusnya ditolak dan No. 57/Pdt.Sus-Gugatan Lain- Lain/2023/Pn.Niaga.Sby juga seharusnya di tolak tanpa mengabulkan sebagian dari petitum Penggugat Gugatan Lain-Lain karena bertentangan dengan asas lex superior derogate legi inferior. Maka, seharusnya kitannya dengan pencoretan budel pailit Perumahan The Sun Village Damarsi Blok B-44 (blok B-20) sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (SGHB) Nomor 12101509301200 Kel. Damarsi Kec. Buduran Kab. Sidoarjo tetap harus dijadikan asset budel pailit untuk dilelang kemudian dibagikan kepada kreditor lainnya .

