

DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2>

Received: 15 November 2023, Revised: 12 Desember 2023, Publish: 14 Desember 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Status Hukum Rumah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Ketika *Developer* Pailit

Felicia Vanesa Japri¹, Richard C. Adam²

¹Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia

Email: feliciavanesa78@gmail.com

²Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia

Email: richard.adam@srslawyers.com

Corresponding Author: feliciavanesa78@gmail.com

Abstract: *The demand for housing creates business opportunities for private individuals to venture into the residential property sector. Housing development companies, also referred to as developers, can face bankruptcy. When declared bankrupt, the developer often maintains a legal relationship with the homebuyer, based on the Sale and Purchase Agreement. This research aims to determine the legal status of a house in situations where the developer goes bankrupt, in accordance with Law Number 37 of 2004 concerning Bankruptcy and Postponement of Debt Payment Obligations. This study employs a qualitative research method with a normative approach, focusing on statutory aspects. The research findings indicate that, as per the Bankruptcy Law, the Sale and Purchase Agreement between the developer and the homebuyer is voided. This occurs because ownership rights to both the land and house remain with the developer, making them assets subject to bankruptcy proceedings. Consequently, the homebuyer may apply as a creditor simultaneously, seeking compensation.*

Keywords: *Legal Status of the House; Sale and Purchase Agreement; Bankrupt Developer*

Abstrak: Kebutuhan akan rumah menimbulkan adanya peluang bisnis bagi pihak swasta untuk mengembangkan usaha dalam bidang properti perumahan. Perusahaan pembangunan perumahan atau disebut juga sebagai developer dapat mengalami kepailitan. Ketika dinyatakan pailit, seringkali developer masih mempunyai hubungan hukum dengan pembeli rumah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui status hukum rumah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ketika developer pailit berdasarkan Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif berupa penelitian normatif dengan pendekatan perundang-undangan (Statute Approach). Hasil penelitian menunjukkan bahwa berdasarkan Undang-undang Kepailitan, Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara developer dan pembeli rumah menjadi hapus, dikarenakan hak kepemilikan atas tanah dan rumah berada di tangan developer maka tanah dan rumah tersebut menjadi harta pailit bagi developer dan pembeli dapat mengajukan diri sebagai kreditor konkuren untuk mendapatkan ganti rugi.

Kata Kunci: Status Hukum Rumah; Perjanjian Pengikatan Jual Beli; *Developer* Pailit

PENDAHULUAN

Tujuan negara Republik Indonesia salah satunya adalah memajukan kesejahteraan umum, dimana hal ini sesuai dengan alinea ke-4 (empat) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pemenuhan akan kebutuhan primer menjadi salah satu cara dalam memajukan kesejahteraan umum. Kebutuhan primer terdiri atas 3 (tiga) macam yaitu sandang (pakaian layak), pangan (makanan), dan papan (tempat tinggal). Rumah menjadi salah satu bagian dari kebutuhan papan tersebut. Persentase kepemilikan akan rumah di Indonesia berdasarkan Badan Pusat Statistik terus meningkat dalam 3 (tiga) tahun terakhir, yaitu 80,10% pada tahun 2020, 81,08% pada tahun 2021, dan 83,99% pada tahun 2022 (Anonim, 2023) Kebutuhan akan rumah menimbulkan adanya peluang bisnis bagi pihak swasta untuk mengembangkan usaha dalam bidang properti khususnya perumahan. Perusahaan pembangunan perumahan atau disebut juga sebagai *developer* merupakan suatu perusahaan yang bergerak di bidang pembangunan rumah segala jenis dalam jumlah besar, di atas tanah yang menciptakan kesatuan lingkungan pemukiman, dilengkapi dengan prasarana lingkungan dan fasilitas sosial yang diperlukan bagi kehidupan masyarakat (Indonesia, 2023).

Pada tahun 2022 dalam BCI Awards, diumumkan adanya 10 (sepuluh) *developer* mengalami kesuksesan dimana para *developer* telah melibatkan proyek-proyek senilai US\$ 1,309 miliar atau setara dengan sekitar Rp 19,5 triliun (Rusyanto, 2023). Di samping sebuah kesuksesan, tentunya ada juga *developer* yang mengalami kerugian bahkan hingga kepailitan. Kata kepailitan berasal dari kata pailit yang awalnya diadaptasi dari bahasa asing Belanda dan Prancis yaitu "*failliet*" artinya pemogokan atau kemacetan pembayaran, kemudian dalam bahasa Inggris yaitu "*to fail*" yang artinya gagal (Hartono, 1993). Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata pailit artinya jatuh atau bangkrut. Pailit adalah suatu keadaan dimana seorang debitur tidak mampu membayar utang-utang krediturnya, biasanya disebabkan oleh kesulitan keuangan dalam usaha debitur, sedangkan kepailitan adalah suatu putusan pengadilan yang mengakibatkan penyitaan seluruh harta kekayaan debitur, baik sekarang maupun yang akan datang (Shubhan, 2011). Definisi kepailitan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang adalah sebagai:

"Sita umum atas semua kekayaan Debitur Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini."

Hukum kepailitan dirancang untuk membagi harta pailit Debitur kepada Kreditur secara proporsional dan adil, kecuali ada kreditor yang mempunyai prioritas dalam menerima pembayaran sebagaimana ditentukan oleh undang-undang saat ini, sehingga keamanan dan kepentingan pihak-pihak yang terlibat dalam kepailitan lebih terjamin. Tujuan dari adanya hukum kepailitan adalah (Sjahdeini, 2016):

1. Memberikan kesempatan bagi Debitur dan Kreditur untuk saling berunding restrukturisasi utang dan pelunasan utang Debitur;
2. Memberikan perlindungan bagi Kreditur konkuren agar memperoleh haknya;
3. Menjamin agar pembagian harta kekayaan Debitur di antara para Kreditur adil dan proporsional;
4. Memastikan Kreditur melakukan pendaftaran sebagai Kreditur konkuren apabila masih memiliki piutang; dan
5. Memastikan jumlah dan keabsahan yang dimiliki Kreditur benar; dan melindungi Debitur yang beritikad baik setelah dinyatakan pailit agar penagihan piutang Kreditur dilakukan melalui likuidator atau kurator.

PT Asmawi Agung Corporation menjadi salah satu contoh *developer* yang mengalami kepailitan. Dalam Putusan Nomor 29/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2020/PN Niaga Jkt. Pst., terdapat 9 (sembilan) Penggugat dan PT Asmawi Agung Corporation sebagai Tergugat, dimana masing-masing Penggugat melakukan pembelian rumah di Pulo Gebang Permai dari Tergugat dan mengikatkan diri melalui Perjanjian dan Pengikatan Jual Beli (PPJB) rumah. Dalam amar

putusan, Majelis Hakim menyatakan bahwa rumah para Penggugat di Pulo Gebang Permai adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat berdasarkan Akta PPJB Rumah yang dibuat oleh PT Asmawi Agung Corporation. Sesudah Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut diucapkan, Tergugat melalui kuasanya mengajukan permohonan kasasi. Dalam tingkat pemeriksaan kasasi, Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dengan pertimbangan bahwa jual beli dalam perkara ini telah selesai dilakukan antara Para Penggugat dengan PT Asmawi Agung Corporation (dalam pailit) meskipun belum dituangkan dalam Akta Jual Beli sehingga tanah dan bangunan objek sengketa adalah milik Para Penggugat bukan harta pailit PT Asmawi Agung Corporation (dalam pailit), kemudian juga Hakim Agung menyatakan bahwa pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi hukum sebagaimana rumusan kamar perdata yang dituangkan dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tanggal 9 Desember 2016, sehingga permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tersebut harus ditolak sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 785 K/Pdt.Sus-Pailit/2021.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tanggal 9 Desember 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan berbunyi:

“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.”

Apabila kita melihat dari peraturan lain yang kedudukannya lebih tinggi yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah dan hak milik atas rumah yang sah hanya dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau dengan kata lain hanya melalui Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT.

Oleh karena itu, status hukum rumah yang merupakan objek PPJB ketika *developer* mengalami kepailitan menjadi membingungkan dan perlu dipertanyakan bahwa apakah rumah tersebut menjadi harta pailit atau tidak. Maka dari itu, berdasarkan uraian latar belakang sebagaimana dikemukakan di atas, permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini adalah, Bagaimana status hukum rumah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ketika *developer* pailit berdasarkan Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang?

METODE

hukum normatif atau penelitian hukum doktrinal sering dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan hukum (law on the books) atau hukum dikonsepsikan sebagai aturan atau norma yang menjadi acuan perilaku manusia mengenai apa yang dianggap pantas (Ibrahim, 2018). Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang bersifat “semata-mata” dokumenter, artinya menggunakan sumber hukum berupa peraturan perundang-undangan, keputusan/ketetapan pengadilan, kontrak/perjanjian/akad, teori hukum dan pendapat akademis (Waluyo, 1996).

Sifat penelitian dalam penelitian ini adalah preskriptif. Sifat preskriptif yaitu suatu proses menemukan kaidah-kaidah hukum, asas-asas hukum, dan doktrin-doktrin hukum untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan hukum yang dihadapi menurut sifat yang ditentukan (Purwati, 2020).

Penelitian normatif menggunakan sumber-sumber dari peraturan tertulis, sehingga penelitian ini berasal dari data sekunder. Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari kepustakaan dan dokumen-dokumen (Muhaimin, 2020).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Proses jual beli yang dilakukan antara *developer* selaku debitor dan pembeli selaku kreditor terjadi hubungan hukum di antara proses tersebut, dalam transaksi yang dilakukan oleh

developer dan pembeli dilakukan dengan cara membuat perjanjian pengikatan jual beli yang didasarkan oleh kebebasan berkontrak. Pada asas kebebasan berkontrak sendiri diatur dalam Pasal 1338 KUHPdata ayat (1), yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi yang membuatnya". Dalam perspektif hukum perjanjian yang dibuat secara sah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku para pihak yang membuatnya terikat terhadap hak dan kewajiban masing-masing. Di dalam klausula perjanjian tersebut yang menjadi kewajiban dari developer adalah membangun rumah sesuai dengan tercantum dalam perjanjian, sedangkan kewajiban dari pembeli ialah dengan membayar lunas premi yang telah ditentukan oleh para pihak sesuai dengan waktu pelunasan yang telah disepakati bersama (Subekti, 2020). Dalam pembangunan rumah biasanya setiap orang memiliki caranya masing-masing, seperti membangun rumah dengan metode meminta bantuan kepada lembaga keuangan dengan mencicil biaya angsurannya atau dengan membeli tunai ke pengembang secara langsung (Kementerian, 2021).

Apabila pada perjanjian yang telah disepakati dan terdapat salah satu pihak yang tidak melaksanakan prestasinya kepada pihak lainnya maka hal tersebut dikategorikan sebagai perbuatan wanprestasi atau ingkar janji. Jika pada saat mengadakan perjanjian antara developer dan pembeli dengan mencantumkan klausul yang mengatur mengenai wanprestasi, hal tersebut akan memberikan perlindungan hukum yang kuat pada perjanjian pengikatan jual beli (Kuncoro, 2015). Pandam Nurwulan berpendapat bahwa apabila dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atau Akta Jual Beli (AJB), kedudukan akta tersebut masih tetap eksis karena pada dasarnya pembuatan akta yang dilakukan di hadapan pejabat berwenang yang dalam hal ini ialah Notaris, pasti minuta akta tersebut di simpan sebagai arsip oleh Notaris atau PPAT. Perlindungan hukum notaris baik bagi pembeli maupun penjual sudah terjadi sebelum dan pada saat pembentukan akta tersebut (Muhammad Boma Adichandra, 2021). Kesepakatan yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara developer dan pembeli, untuk mendapatkan sertifikat tidak langsung diberikan kepada pembeli namun dengan mendahulukan PPJB sebagai produk hukum yang akan mengikat antara developer dan pembeli, serta menjadi satu-satunya perjanjian yang kuat sebelum diberikannya sertifikat kepada pembeli (Wijaya, 2014). Pandam Nurwulan kembali menuturkan bahwa menurutnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang maupun dengan dibuat tanpa pejabat yang berwenang, yang membedakan kedua perjanjian tersebut adalah kekuatan hukumnya, jika perjanjian tersebut dibuat di hadapan Notaris atau PPAT maka kedudukannya menjadi akta otentik sedangkan apabila dibuat tidak di depan Notaris atau PPAT maka itu akan menjadi perjanjian di bawah tangan. Hal ini seringkali ditemukan pada transaksi jual beli perumahan karena biasanya objek dari perjanjian tersebut belum siap dilakukan untuk peralihan hak (Muhammad Boma Adichandra, 2021).

Dalam dunia bisnis properti terdapat ketentuan dimana tanah maupun rumah dapat dijadikan jaminan pelunasan utang. Hal ini menegaskan bahwa seseorang yang memiliki objek berupa tanah atau rumah dapat dijadikan jaminan utang kepada orang lain. Ketentuan jaminan pelunasan utang tersebut juga sudah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Andika Wijaya, 2017).

Dalam bisnis tidak semuanya berjalan dengan lancar, apabila perusahaan mengalami kesulitan untuk membayar utang-utangnya kepada kreditor maka ia dapat dinyatakan dengan pailit. Kepailitan adalah suatu putusan pengadilan yang mengakibatkan penyitaan seluruh harta kekayaan debitur. Kepailitan merujuk pada aturan lama yaitu Pasal 1 ayat (1) Peraturan Kepailitan atau Faillissement Verordening S. 1905-217 jo 1906-348 bahwa setiap debitur yang terjerumus dalam keadaan terhentinya pembayaran, baik atas laporannya sendiri, maupun atas permintaan seorang atau lebih kreditor, berdasarkan keputusan hakim, dinyatakan pailit. Berbeda pengertian dengan ketentuan dalam lampiran Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1998 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang tentang Kepailitan Menjadi Undang-Undang yang menyebutkan bahwa seorang debitur yang mempunyai dua atau lebih kreditor

tetapi tidak dapat membayar utangnya yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih, dinyatakan pailit menurut putusan pengadilan baik atas permohonan debitur sendiri atau atas permohonan seorang atau lebih kreditor. Definisi kepailitan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Undang-undang Kepailitan) adalah penyitaan secara umum atas seluruh kekayaan Debitur yang dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas. Berdasarkan Pasal 21 Undang-undang Kepailitan, kepailitan menyebabkan disitanya seluruh kekayaan Debitur pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan. Syarat-syarat kepailitan tercantum dalam Pasal 2 Undang-undang Kepailitan, yaitu adanya utang dan salah satu dari utang sudah jatuh tempo; minimal satu dari utang dapat ditagih; adanya debitur dan kreditor; terdapat kreditor minimal 2 (dua); pernyataan pailit dilakukan oleh pengadilan Niaga; permohonan pailit diajukan oleh pihak yang berwenang; dan syarat-syarat yuridis lainnya yang disebutkan dalam Undang-Undang Kepailitan. Dalam Pasal 2 Undang-undang kepailitan juga disebutkan mengenai pihak-pihak yang dapat mengajukan permohonan pailit, yaitu 1) Debitur; 2) Kreditor atau Para Kreditor; 3) Kejaksaan untuk kepentingan umum; 4) Bank Indonesia; 5) Badan Pengawas Pasar Modal (BAPEPAM); dan 6) Menteri Keuangan. Setelah adanya pihak-pihak yang dapat mengajukan permohonan pailit, maka terdapat juga pihak-pihak yang dapat dinyatakan pailit. Hal ini disampaikan oleh Imran Nating selaku Sekjen Asosiasi Kurator dan Pengurus Indonesia (AKPI) bahwa pihak yang dapat dinyatakan pailit antara lain: 1) Orang perorangan; 2) Harta peninggalan (warisan); 3) Perkumpulan Perseroan; 4) Penjamin; 5) Badan Hukum; 6) Perkumpulan Bukan Badan Hukum; 7) Bank; 8) Perusahaan Efek, Bursa Efek, Lembaga Kliring dan Penjaminan, Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian yakni sebagaimana Bank (Puteri, 2021). Ketika pailit telah dinyatakan, maka akan timbul akibat baik bagi debitur maupun kreditor. Bagi debitur, debitur akan kehilangan hak perdata untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan (RI, 2023), sehingga sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Kepailitan, yang berwenang untuk mengurus dan membereskan harta debitur adalah kurator. Bagi kreditor, kreditor mempunyai hak yang sama atas hasil eksekusi harta pailit sesuai dengan besarnya tagihan mereka masing-masing. Pernyataan pailit juga dapat menimbulkan akibat terhadap perjanjian yang telah dibuat antara debitur dan kreditor.

Dalam kasus yang diteliti, debitur yaitu *developer* dan kreditor yaitu pembeli rumah, sudah mengikatkan diri dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah. Perjanjian dalam Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata didefinisikan sebagai “suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu atau lebih orang lain”. Dalam hal perjanjian antara *developer* dan pembeli, PPJB merupakan ikatan awal yang bersifat dibawah tangan sehingga PPJB hanyalah sebagai perjanjian permulaan saja sebab peralihan hak atas tanah haruslah menggunakan akta PPAT sebagaimana telah diatur dalam Undang-undang maupun peraturan-peraturan mengenai hak atas tanah (Firdaus, 2017). PPJB sebagai perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok atau utama biasanya adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian pokoknya (G, 2018).

Pada kasus yang diteliti, Pembeli sudah melunasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah. Namun, ketika *developer* dinyatakan pailit, hubungan hukum antara pembeli dan *developer* masih berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sehingga apabila melihat pada Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria berbunyi:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Kemudian pada Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

“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.”

Maka hak kepemilikan baru beralih setelah ditandatanganinya Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah artinya dalam kasus yang diteliti ini, hak kepemilikan atas tanah dan rumah yang ditandatangani antara *developer* dan pembeli berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli belum secara sah beralih dari *developer* kepada Pembeli, sehingga hak kepemilikan atas tanah dan rumah berada di tangan *developer*.

Ditinjau dari Pasal 36 ayat (1) Undang-undang Kepailitan, suatu perjanjian yang belum atau baru sebagian dipenuhi, maka pihak yang mengadakan perjanjian dengan debitur dalam hal ini adalah *developer*, dapat meminta Kurator untuk memberikan kepastian mengenai kelanjutan pelaksanaan perjanjian yang disepakati bersama. Kemudian pada Pasal 37 ayat (1) Undang-undang Kepailitan menyatakan bahwa:

“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.”

Dalam kasus yang diteliti, hubungan hukum antara *developer* dan pembeli adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sehingga dalam hal *developer* sudah dinyatakan pailit, maka sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Undang-undang Kepailitan, Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara *developer* dan pembeli menjadi hapus. Dikarenakan hak kepemilikan atas tanah dan rumah berada di tangan *developer* maka tanah dan rumah tersebut menjadi harta pailit bagi *developer*.

Pembeli rumah yang telah melunasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli tentunya akan mengalami kerugian apabila rumah menjadi harta pailit bagi *developer*, namun berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Undang-undang Kepailitan, dalam hal pembeli sebagai pihak lawan dirugikan, maka pembeli dapat mengajukan diri sebagai kreditor konkuren untuk mendapatkan ganti rugi.

KESIMPULAN

Tujuan negara Republik Indonesia salah satunya adalah memajukan kesejahteraan umum, yang dimana pemenuhan akan kebutuhan primer menjadi salah satu cara dalam memajukan kesejahteraan umum. Kebutuhan primer terdiri atas 3 (tiga) macam yaitu sandang (pakaian layak), pangan (makanan), dan papan (tempat tinggal) dan rumah menjadi salah satu bagian dari kebutuhan papan tersebut. Kebutuhan akan rumah menimbulkan adanya peluang bisnis bagi pihak swasta untuk mengembangkan usahanya di bidang properti perumahan. Perusahaan pembangunan perumahan dapat juga disebut sebagai *developer*. Dalam hal *developer* sebagai Debitur mengalami kepailitan maka menyebabkan disitanya seluruh kekayaan Debitur pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan. Pada kasus yang diteliti dalam penelitian ini, saat *developer* dinyatakan pailit, hubungan hukum antara debitur atau *developer* dan kreditur atau pembeli rumah adalah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Undang-undang Kepailitan, Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara *developer* dan pembeli menjadi hapus, dikarenakan hak kepemilikan atas tanah dan rumah berada di tangan *developer* maka tanah dan rumah tersebut menjadi harta pailit bagi *developer* dan pembeli dapat mengajukan diri sebagai kreditor konkuren untuk mendapatkan ganti rugi. Dapat disimpulkan bahwa, status hukum rumah berdasarkan objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah ketika *developer* pailit berdasarkan Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang adalah menjadi harta pailit bagi *developer*.

REFERENSI

- Andika Wijaya, W. P. (2017). *Hukum Bisnis Properti*. Jakarta: PT Grasindo.
- Anonim. (2023, September 23). *Badan Pusat Statistik*. From Persentase Rumah Tangga Menurut Provinsi dan Status Kepemilikan Rumah Milik Sendiri (Persen): <https://www.bps.go.id/indicator/29/849/1/persentase-rumah-tangga-menurut-provinsi-dan-status-kepemilikan-rumah-milik-sendiri.html>
- Firdaus, R. (2017). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Yang Masih Berstatus Hak Pengelolaan. *Jurnal LamLaj*.
- G, H. (2018, Oktober 2). Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Hal Terjadi Sengketa. *Master Thesis*.
- Hartono, S. S. (1993). *Pengantar Hukum Ilmu Kepailitan dan Penundaan Pembayaran*. Jakarta: Seksi Hukum Dagang Fakultas Hukum UGM.
- Ibrahim, J. E. (2018). *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*. Depok: Pranedamedia Group.
- Indonesia. (2023, Oktober 1). *JDIH Kementerian BUMN*. From Peraturan Menteri Dalam Negeri: <https://jdih.bumn.go.id/storage/peraturan/PERMEN%20Nomor%205%20Tahun%201974.pdf>