

Perlindungan Hukum Pembeli dalam PPJB Lunas dalam Hal Objek PPJB Lunas Masuk dalam Daftar Harta Pailit Developer

Keysa Aulia Syifa

Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Indonesia

keysa.aulia.s@mail.ugm.ac.id

ABSTRACT

The declaration of bankruptcy of a developer harms many parties, especially buyers in fully paid Sale and Purchase Agreements (PPJB Lunas) who have not received the property ownership certificates. Legal protection for buyers in PPJB Lunas, when the object is included in the developer's bankruptcy assets, is not specifically regulated by law. The regulation on the transfer of land rights in PPJB, as outlined in SEMA No. 2/2019, contradicts PP No. 24/1997 on Land Registration. This research uses normative legal methods with literature study and regulatory approaches. The findings indicate that the transfer of rights in PPJB Lunas occurs de facto when the buyer benefits from the land and can demonstrate ownership through PPJB. De jure, the transfer of rights has not occurred due to the absence of a Sale and Purchase Deed (AJB) before a Land Deed Official and registration at the Land Office. Legal protection for buyers when the PPJB Lunas object is included in the bankruptcy assets of the developer can be pursued in two ways: first, the buyer can claim compensation and become a concurrent creditor under Article 36(3) of the UUK PKPU; second, the buyer can file a miscellaneous lawsuit under Article 3(1) of the UUK PKPU to the Curator to have the land and/or building removed from the bankruptcy assets list and continue the AJB process and issuance of the ownership certificate in the buyer's name. This study aims to provide legal clarity and recommendations to enhance legal protection for buyers in PPJB Lunas in the event of developer bankruptcy, offering practical solutions to address existing legal gaps.

Keywords: *legal protection, sale and purchase agreement, bankruptcy*

ABSTRAK

Pernyataan pailit bagi developer merugikan banyak pihak, terutama pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas yang belum memperoleh sertifikat kepemilikan tanah dan/atau bangunan. Perlindungan hukum bagi pembeli dalam PPJB Lunas, apabila objek PPJB dimasukkan dalam daftar harta pailit developer, belum diatur secara spesifik dalam undang-undang. Pengaturan peralihan hak atas tanah dalam PPJB yang tercantum dalam SEMA No. 2 Tahun 2019 bertentangan dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan studi kepustakaan dan pendekatan peraturan perundang-undangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa peralihan hak dalam PPJB Lunas terjadi de facto karena pembeli telah memperoleh manfaat dari tanah dan dapat menunjukkan bukti kepemilikan berdasarkan PPJB. Secara de jure, peralihan hak belum terjadi karena belum adanya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT dan pendaftaran di Kantor Pertanahan. Perlindungan hukum bagi pembeli dalam hal objek PPJB Lunas dimasukkan dalam daftar

harta pailit developer dapat ditempuh dengan dua cara: pertama, pembeli menuntut ganti kerugian dan menjadi Kreditor Konkuren sesuai Pasal 36 ayat (3) UUK PKPU; kedua, pembeli mengajukan gugatan lain-lain berdasarkan Pasal 3 ayat (1) UUK PKPU kepada Kurator untuk mengeluarkan tanah dan/atau bangunan dari daftar harta pailit dan melanjutkan proses AJB serta penerbitan sertifikat hak milik atas nama pembeli. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan kejelasan hukum dan rekomendasi untuk meningkatkan perlindungan hukum bagi pembeli dalam PPJB Lunas ketika terjadi kepailitan developer, serta memberikan solusi praktis untuk mengatasi kekosongan hukum yang ada.

Kata Kunci: perlindungan hukum, perjanjian pengikatan jual beli, kepailitan

PENDAHULUAN

Hunian dan lingkungan tempat tinggal merupakan kebutuhan mendasar setiap manusia yang memiliki peranan penting dalam membentuk karakter suatu masyarakat (Hutagalung, 2007). Untuk memenuhi kebutuhan ini, muncul kegiatan usaha berbadan hukum yang menawarkan jasa pembangunan perumahan, baik kepada individu maupun kelompok (Risquanty, 2022). Usaha ini dikenal sebagai pengembang atau developer, yaitu pelaku usaha yang merancang dan membangun perumahan dengan harga yang bervariasi sesuai segmen pasar. Developer bertanggung jawab atas pembangunan perumahan secara menyeluruh di atas suatu kawasan tertentu, lengkap dengan sarana dan prasarana pendukung serta fasilitas sosial yang dibutuhkan oleh para penghuni agar tercipta lingkungan permukiman yang terintegrasi dan layak huni (*Permendagri No. 5, 1974*). Developer merupakan salah satu bentuk pelaku usaha dalam sektor ekonomi. Pengusaha sendiri termasuk seseorang maupun badan, baik yang berbadan hukum maupun tidak, yang menjalankan aktivitas usaha di wilayah hukum Indonesia. Kegiatan ini dapat dilakukan secara mandiri atau melalui kerja sama berdasarkan kesepakatan tertentu, dan mencakup berbagai sektor perekonomian. Dalam konteks ini, developer berperan sebagai entitas yang menjalankan usaha pembangunan dan penyediaan perumahan, yang secara hukum termasuk dalam kategori pelaku usaha karena aktivitasnya berkaitan langsung dengan penyelenggaraan kegiatan ekonomi di bidang properti serta pemukiman (*Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, 1999*).

Perumahan merujuk pada sekumpulan unit tempat tinggal yang menjadi bagian dari suatu kawasan pemukiman, baik di daerah kota maupun desa. Kawasan ini tidak hanya terdiri dari bangunan rumah, tetapi juga dilengkapi dengan berbagai fasilitas penunjang seperti infrastruktur dasar, layanan umum, dan utilitas lainnya (*UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, 2011*). PPJB ialah dokumen yang lazim digunakan pada transaksi properti, khususnya dalam jual beli tanah atau rumah. PPJB berfungsi sebagai bentuk kesepakatan pertama yang akan membeli serta pihak pengembang sebelum dilakukan penandatanganan akta jual beli yang sah secara hukum (undang undang, 2021). PPJB ialah bentuk persetujuan pihak pengembang serta yang memiliki niat membeli untuk melaksanakan transaksi jual beli atas rumah tapak maupun satuan rumah susun. Kesepakatan ini dapat disusun sebelum pembangunan

dimulai, khususnya untuk rumah susun, atau saat proses pembangunan tengah berlangsung pada rumah tunggal maupun rumah deret. PPJB disusun secara resmi di hadapan Notaris sebagai bentuk perlindungan hukum bagi kedua belah pihak sebelum dilakukan penandatanganan akta jual beli yang sah (undang undang, 2021).

PPJB ialah bentuk perjanjian awal antara calon penjual sertacalon pembeli yang memuat komitmen kedua belah pihak dalam melaksanakan transaksi jual beli atas tanah dan/atau bangunan di kemudian hari (Haryanti, 2023). Melalui PPJB, pihak penjual terikat untuk menyerahkan hak miliknya sesuai waktu yang telah disepakati, sementara pembeli pun berkewajiban membeli hak tersebut sesuai ketentuan dalam perjanjian. Terdapat dua jenis PPJB yang lazim digunakan, yakni PPJB Tidak Lunas dan PPJB Lunas. PPJB Tidak Lunas dibuat apabila pembayaran dari pihak pembeli belum sepenuhnya diterima oleh penjual (Pompana, 2025). Terdapat dua jenis PPJB yang lazim digunakan, yakni PPJB Tidak Lunas dan PPJB Lunas. PPJB Tidak Lunas dibuat jika pembayaran dari pihak pembeli belum sepenuhnya didapatkan penjual (Putri & Purnawan, 2017). Sebaliknya, PPJB Lunas diterbitkan ketika pembayaran telah diselesaikan sepenuhnya, namun belum memungkinkan untuk dibuat Akta Jual Beli (AJB) karena adanya kendala administratif seperti tunggakan pajak, sertifikat yang masih dalam proses, dan sebagainya (Putri & Purnawan, 2017). PPJB Lunas umumnya disertai dengan Surat Kuasa Menjual, yang memberi kewenangan kepada pembeli untuk menandatangani AJB atas nama penjual, sehingga kehadiran penjual tidak lagi diperlukan saat proses finalisasi transaksi.

Transaksi pembelian tanah atau rumah melalui mekanisme PPJB Lunas tidak selalu menjamin kelancaran hingga tahap akhir, yaitu pembuatan AJB di hadapan PPAT dan penerbitan sertipikat sebagai bukti resmi kepemilikan. Meski pembeli telah melunasi seluruh pembayaran, masih terdapat potensi risiko hukum dan administratif. Salah satu risiko yang cukup signifikan adalah apabila pihak developer mengalami pailit sebelum proses AJB dan sertifikasi selesai. Dalam situasi tersebut, hak pembeli atas tanah dan/atau bangunan yang telah dilunasi penuh bisa terancam, karena status kepemilikan belum secara sah dibuktikan melalui AJB dan sertipikat, sehingga berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Sebuah perusahaan pengembang perumahan atau developer dapat dinyatakan pailit apabila memenuhi kriteria pada UU No. 37 Tahun 2004 atau UUK PKPU. Dalam peraturan tersebut, syarat utama agar seorang debitor dalam hal ini termasuk developer bisa disebut juga pailit adalah mempunyai minimal dua kreditor serta gagal melunasi paling tidak satu utang yang telah jatuh tempo serta bisa ditagih. Kepailitan ini diputuskan oleh pengadilan niaga, baik berdasarkan permohonan dari debitor itu sendiri maupun dari salah satu atau lebih kreditornya (*UUK PKPU*, 2020). Kondisi pailit yang dialami oleh developer dapat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli yang telah melunasi pembayaran dan menguasai tanah atau rumah, namun belum memperoleh AJB di hadapan PPAT dan belum memiliki sertipikat resmi atas nama mereka. Dalam praktiknya, aset berupa tanah atau bangunan yang telah dilunasi yang

membeli sering kali tetap termasuk pada boedel pailit oleh kurator, disebabkan secara hukum kepemilikannya masih tercatat atas nama developer. Hal ini biasanya terjadi akibat belum selesainya proses pemecahan sertifikat induk dan peralihan hak atas tanah atau bangunan tersebut.

Perlindungan hukum bagi pembeli yang telah melakukan pelunasan melalui PPJB namun belum memperoleh sertifikat kepemilikan masih belum secara tegas diatur dengan undang-undang, terutama ketika developer dinyatakan pailit. Kekosongan hukum ini menimbulkan kerentanan bagi pembeli, yang meskipun telah memenuhi kewajibannya, tetap berisiko kehilangan hak atas properti yang dibelinya.

Penelitian sebelumnya mengenai perumahan dan transaksi jual beli tanah serta rumah banyak difokuskan pada aspek hukum tanah dan hak milik, namun penelitian terkait dengan perlindungan hukum bagi pembeli yang terikat pada PPJB Lunas dalam kondisi kepailitan developer masih sangat terbatas. Beberapa studi membahas kepailitan developer dan dampaknya terhadap hak-hak pembeli, namun tidak ada penelitian yang mendalam mengenai perlindungan hukum bagi pembeli dalam kasus PPJB Lunas yang objeknya masuk dalam daftar harta pailit developer. Sehingga bertujuan dalam pengisian kesenjangan tersebut dengan menganalisis lebih lanjut mengenai perlindungan hukum pembeli dalam konteks PPJB Lunas yang terkait dengan kepailitan developer.

Kebaruan penelitian ini terletak pada analisisnya terhadap perlindungan hukum yang bisa dilakukan kepada pembeli yang telah melakukan pembayaran penuh dalam PPJB Lunas, namun belum menerima sertifikat atas tanah dan/atau bangunan yang dibeli, terutama dalam kasus ketika developer dinyatakan pailit. Selain itu, penelitian ini juga mengkaji implikasi dari aturan peralihan hak atas tanah dalam PPJB yang belum selesai dan apakah hak-hak pembeli dapat dilindungi secara hukum dalam praktik kepailitan developer yang melibatkan peralihan hak tanah.

Tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk mengkaji mekanisme hukum yang dapat melindungi pembeli dalam PPJB Lunas, khususnya ketika objek jual beli yang telah dibayar lunas dimasukkan dalam daftar harta pailit developer. Penelitian ini juga bertujuan untuk memberikan rekomendasi kebijakan bagi legislatif dan praktik hukum dalam memperbaiki regulasi yang ada guna menciptakan kepastian hukum dalam transaksi jual beli properti yang melibatkan PPJB Lunas. Manfaat dari penelitian ini adalah memberikan wawasan lebih dalam kepada praktisi hukum, akademisi, serta masyarakat luas mengenai pentingnya perlindungan hukum bagi pembeli dalam perjanjian jual beli properti, khususnya dalam situasi kepailitan developer yang belum selesai memenuhi kewajibannya.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, yakni suatu pendekatan yang bertujuan untuk mengkaji dan menemukan aturan hukum, asas hukum, serta doktrin-doktrin yang relevan dalam menjawab persoalan hukum yang menjadi fokus pembahasan (Marzuki, 2007). Dalam prosesnya, penelitian ini menerapkan beberapa pendekatan, yaitu pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan

konseptual, serta pendekatan kasus. Data dalam penelitian ini dikumpulkan melalui penelusuran berbagai peraturan hukum yang berkaitan dengan topik yang dibahas. Selain itu, bahan hukum sekunder diperoleh dari sumber-sumber literatur seperti buku-buku hukum, jurnal ilmiah, pendapat para pakar, putusan pengadilan (yurisprudensi), kasus-kasus aktual, serta hasil simposium atau diskusi ilmiah yang relevan, guna memperkuat analisis terhadap isu perlindungan hukum pembeli dalam PPJB Lunas terkait kepailitan developer (Ibrahim, 2006).

Pada penelitian ini dilakukan dengan studi pustaka yang meliputi dokumen-dokumen hukum, peraturan perundang-undangan, jurnal, serta hasil-hasil simposium yang relevan dengan topik penelitian. Selain itu, wawancara dengan ahli hukum atau praktisi yang berkompeten dalam bidang perjanjian pengikatan jual beli dan kepailitan developer juga dilakukan untuk memperkaya perspektif dan memberikan validitas tambahan pada hasil analisis.

Data yang didapatkan selanjutnya dianalisis menggunakan analisis kualitatif dengan pendekatan interpretatif. Penelitian ini akan menafsirkan norma hukum yang berlaku berdasarkan peraturan perundang-undangan, serta menganalisis praktik pengadilan dan yurisprudensi terkait dengan PPJB Lunas dalam konteks kepailitan developer. Pendekatan analisis ini bertujuan untuk menggali prinsip-prinsip hukum yang ada dalam peraturan yang relevan, serta mengidentifikasi potensi ketidakpastian hukum yang mungkin terjadi dalam proses peralihan hak atas tanah dalam PPJB Lunas.

Populasi dalam penelitian ini terdiri dari seluruh peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang peralihan hak atas tanah dan rumah, serta seluruh putusan pengadilan dan yurisprudensi yang berkaitan dengan PPJB Lunas dan kepailitan developer. Pemilihan sampel dilakukan dengan teknik purposive sampling, yakni memilih dokumen-dokumen hukum dan kasus-kasus yang memiliki relevansi tinggi terhadap topik penelitian dan memberikan wawasan yang cukup untuk menjawab permasalahan penelitian.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dalam PPJB Lunas

Berbagai mekanisme hukum yang dapat ditempuh untuk memperoleh hak atas tanah melalui proses peralihan hak. Peralihan ini ialah bentuk pemindahan hak dari satu pihak ke pihak lain yang dilakukan berdasarkan tindakan hukum tertentu. Beberapa cara yang umum digunakan meliputi jual beli, pewarisan, hibah, tukar menukar, pemisahan dan pembagian harta bersama, serta pemasukan aset ke dalam suatu badan usaha atau yang dikenal dengan istilah inbreng (Salindeho, 1987). Pada penelitian ini, penulis akan fokus pada peralihan hak atas tanah melalui perjanjian.

Perjanjian ialah perbuatan hukum di mana satu pihak atau lebih berkomitmen dalam mengikatkan diri pada pihak lain dalam kaitan hukum tertentu (*KUHPerdata*, 2020). Untuk membuat perjanjian sah serta mempunyai kekuatan mengikat secara hukum, maka perjanjian tersebut harus memenuhi ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Adapun syarat-syarat sahnya perjanjian meliputi: terdapat

kesepakatan pihak yang terlibat, kecakapan hukum dari para pihak dalam pembuatan perikatan, terdapat pokok perjanjian, serta sebab yang tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, maupun ketertiban umum. Jika keempat unsur ini tidak terpenuhi, menyebabkan perjanjian batal demi hukum atau dibatalkan atas dasar cacat hukum.

Jual beli ialah sebuah bentuk perjanjian dengan salah satu memiliki komitmen dalam pemberian suatu barang. Adapun pihak lainnya harus membayar harga yang telah disepakati (*UUK PKPU*, 2020). Pasal 1458, jual beli dianggap sah jika telah ada tercapai kesepakatan antara kedua belah pihak mengenai barang dan harganya, walaupun barang tersebut belum diberikan serta belum dilakukan pembayaran. Namun, meskipun perjanjian telah terjadi, hak kepemilikan atas barang yang dijual belum berpindah ke pembeli sampai barang tersebut secara nyata diserahkan kepadanya. Dengan demikian, penyerahan fisik barang menjadi syarat penting dalam proses alih kepemilikan (*Pasal 1458 UUK PKPU*, 2006).

PPJB merupakan bentuk kesepakatan awal yang umum digunakan dalam transaksi jual beli tanah atau rumah, khususnya dalam sektor properti. PPJB berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan antara calon pembeli dan pihak pengembang sebelum dilakukannya penandatanganan AJB secara resmi. Perjanjian ini menjadi bagian dari tahapan pemasaran, di mana kedua belah pihak sepakat untuk melaksanakan jual beli di kemudian hari dengan syarat dan ketentuan yang telah disepakati sebelumnya. Dengan demikian, PPJB memberikan jaminan awal bagi kedua pihak untuk melanjutkan ke tahap peralihan hak milik yang sah di hadapan PPAT (Hukum, 2019). PPJB merupakan bentuk perjanjian antara pengembang dan calon pembeli yang memuat kesepakatan untuk melaksanakan transaksi jual beli atas rumah atau unit rumah susun. Perjanjian ini dapat dibuat oleh pengembang sebelum pembangunan dimulai, khususnya untuk proyek rumah susun, atau saat proses pembangunan sedang berjalan, seperti pada rumah tunggal dan rumah deret. PPJB disusun secara resmi di hadapan Notaris untuk memberikan kepastian hukum serta menjamin hak dan kewajiban masing-masing pihak sebelum dilaksanakannya pembuatan AJB sebagai bentuk final dari peralihan hak kepemilikan (undang undang, 2021).

PPJB diklasifikasikan ke dalam dua bentuk, yaitu PPJB Tidak Lunas dan PPJB Lunas. PPJB Tidak Lunas dibuat ketika pembayaran atas harga jual beli belum dilunasi sepenuhnya oleh pembeli kepada penjual. Sebaliknya, PPJB Lunas disusun apabila pembeli telah membayar seluruh harga jual beli, namun belum memungkinkan untuk dilakukan pembuatan AJB karena terdapat kendala administratif, seperti kewajiban pajak yang belum diselesaikan, sertipikat yang masih dalam proses pengurusan, atau hambatan teknis lainnya. Dalam situasi ini, PPJB Lunas umumnya dilengkapi dengan Surat Kuasa Menjual, yang memberikan kewenangan kepada pembeli untuk menandatangani AJB tanpa memerlukan kehadiran penjual. Meskipun demikian, pelaksanaan AJB dan proses balik nama sertipikat atas nama pembeli baru dapat dilakukan setelah pengembang menyelesaikan proses pemecahan sertipikat induk atas tanah yang bersangkutan.

Transaksi pembelian tanah atau rumah melalui mekanisme PPJB Lunas tidak selalu berjalan mulus hingga tahap akhir, yaitu pembuatan AJB di hadapan PPAT dan penerbitan sertifikat sebagai bukti kepemilikan oleh pembeli. Dalam praktiknya, pembeli tetap menghadapi sejumlah risiko, terutama jika pengembang atau proyek perumahan dinyatakan pailit sebelum seluruh proses peralihan hak selesai. Dalam hal ini, meskipun pembayaran telah lunas, status kepemilikan atas tanah atau bangunan belum sepenuhnya berpindah secara hukum. Berdasarkan ketentuan dalam UUK PKPU, developer dapat dinyatakan pailit apabila memenuhi syarat kepailitan, yakni memiliki dua atau lebih kreditor dan tidak mampu membayar sedikitnya satu utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih. Setelah putusan pailit dijatuhkan, developer kehilangan wewenang untuk mengurus dan menguasai kekayaannya, karena seluruh aset yang dimilikinya akan menjadi bagian dari harta pailit yang dikelola oleh kurator. Hal ini dapat mempersulit pembeli dalam memperoleh hak atas tanah atau bangunan yang telah mereka bayarkan secara penuh (*UUK PKPU*, 2020). Kekayaan developer yang dinyatakan pailit akan dilakukan pengurusan dan pengawasannya oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas, digunakan sebagai jaminan bersama untuk para Kreditor.

Seorang debitor dapat dinyatakan pailit oleh pengadilan apabila memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam UUK PKPU. Syarat tersebut adalah debitor memiliki sedikitnya dua kreditor dan gagal melunasi paling tidak satu utang yang telah jatuh tempo serta dapat ditagih. Permohonan pernyataan pailit ini dapat diajukan baik oleh debitor itu sendiri maupun oleh satu atau lebih kreditornya (*UUK PKPU*, 2020). Kondisi kepailitan yang menimpa developer membawa dampak serius terhadap kepastian hukum atas kepemilikan tanah atau rumah yang telah dibayar lunas dan dikuasai oleh pembeli, tetapi belum disahkan melalui AJB di hadapan PPAT dan belum diterbitkan sertifikat atas nama pembeli. Dalam praktiknya, meskipun pembeli telah memenuhi kewajiban pembayaran secara penuh, aset berupa tanah atau bangunan tersebut masih tercatat atas nama developer.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria belum memberikan jaminan kepastian hukum yang memadai terkait peralihan hak atas tanah dalam konteks PPJB yang telah dilunasi. Berdasarkan ketentuan Pasal 5 UUPA, sistem hukum pertanahan yang berlaku masih berlandaskan pada hukum adat. Oleh karena itu, pelaksanaan jual beli hak atas tanah harus memenuhi prinsip-prinsip adat, yakni bersifat tunai, nyata, dan dilakukan secara terang. Ketika pembayaran telah dilunasi sesuai dengan kesepakatan dalam PPJB, unsur-unsur tersebut dianggap telah terpenuhi. Dalam situasi demikian, pihak pengembang sepatutnya segera menyerahkan hak atas tanah atau bangunan kepada pembeli secara nyata, misalnya dengan penyerahan kunci sebagai bentuk penguasaan fisik. Hal ini selaras dengan ketentuan SEMA Nomor 2 Tahun 2019 yang menyatakan bahwa jika pembeli telah melunasi pembayaran, menguasai objek, dan bertindak dengan iktikad baik, maka secara hukum telah terjadi peralihan hak. Oleh sebab itu, tanah atau bangunan yang telah dibayar lunas dan dikuasai pembeli tidak lagi memiliki keterikatan hukum dengan pengembang, bahkan jika pengembang mengalami

kepailitan. Meskipun secara administratif belum terjadi peralihan hak karena belum dibuat AJB di hadapan PPAT dan belum didaftarkan di Kantor Pertanahan, PPJB yang telah dilunasi tetap mencerminkan adanya peralihan hak secara faktual, sebab pembeli telah memperoleh manfaat nyata dari tanah atau bangunan tersebut serta memiliki bukti kepemilikan berupa dokumen PPJB.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya dalam Pasal 37 ayat (1), menyatakan bahwa proses peralihan hak atas tanah dan satuan rumah susun melalui berbagai cara seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, maupun bentuk pemindahan hak lainnya kecuali melalui lelang hanya dapat dicatat secara resmi apabila didukung oleh akta otentik yang dibuat oleh PPAT. Artinya, meskipun telah terjadi kesepakatan antara pihak developer dan pembeli, kepemilikan yang sah secara hukum baru dapat berpindah sepenuhnya apabila telah dituangkan dalam AJB yang ditandatangani di hadapan PPAT sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini menunjukkan bahwa pengesahan formal melalui akta menjadi syarat mutlak agar peralihan hak dapat diakui secara yuridis dan tercatat dalam sistem pendaftaran tanah nasional.

Perlindungan Hukum Pembeli dalam PPJB Lunas dalam Kaitannya dengan Kepailitan Developer

UUK PKPU, Pasal 36 ayat (1) memberikan ruang bagi pihak yang telah menjalin perjanjian timbal balik dengan debitor pailit untuk meminta kepastian dari kurator terkait kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut, selama perjanjian itu belum sepenuhnya dilaksanakan. Ketentuan ini memberikan dasar bagi pembeli dalam PPJB yang telah dilunasi untuk meminta agar kurator meneruskan kewajiban pihak pengembang yang pailit, khususnya dalam hal penyelesaian proses administrasi seperti pemecahan sertifikat tanah. Langkah ini penting agar proses pembuatan AJB oleh PPAT serta penerbitan sertifikat atas nama pembeli oleh BPN dapat segera dilakukan. Namun, jika dalam jangka waktu yang disepakati, kurator tidak memberikan jawaban atau menolak untuk melanjutkan perjanjian, maka hubungan hukum dianggap berakhir. Dalam kondisi tersebut, pembeli berhak menuntut ganti rugi dan kedudukannya akan diperlakukan sebagai kreditor konkuren, yaitu kreditor yang memiliki hak tagih tanpa jaminan khusus dalam proses kepailitan (*UUK PKPU*, 2020). Potensi ketidaksediaan kurator untuk merespons atau melanjutkan pelaksanaan perjanjian dalam situasi kepailitan menghadirkan persoalan serius terkait kepastian hukum bagi pembeli. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa peralihan hak milik secara penuh atas tanah atau bangunan baru dapat terjadi apabila kurator melaksanakan kewajibannya untuk memecah sertifikat induk.

Secara yuridis, peralihan hak atas tanah yang didasarkan pada PPJB dapat dianggap terjadi apabila pembeli telah menyelesaikan seluruh pembayaran sesuai nilai yang disepakati dan telah menguasai secara fisik objek tanah atau bangunan tersebut (Hukum, 2019). Ketika seorang developer dinyatakan pailit, status hukumnya terhadap tanah atau

bangunan yang telah dilunasi, ditempati, dan dikuasai secara sah dan dengan itikad baik oleh pembeli sebenarnya telah terputus. Dengan demikian, developer tidak lagi memiliki hubungan hukum atas aset tersebut. Namun, jika tanah atau bangunan yang seharusnya telah menjadi hak pembeli tersebut tetap dimasukkan ke dalam Daftar Harta Pailit, maka hal ini menimbulkan kerugian besar bagi pembeli, karena hak miliknya menjadi terganggu oleh proses kepailitan. Untuk memperoleh perlindungan hukum, pembeli dapat menempuh jalur gugatan perdata, guna menolak penyitaan atau pencantuman aset tersebut dalam boedel pailit. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU, yang menyatakan bahwa segala perkara terkait permohonan pailit maupun persoalan lainnya yang diatur dalam undang-undang tersebut, termasuk perlawanan dari pihak ketiga terhadap penyitaan, menjadi kewenangan pengadilan niaga di wilayah hukum tempat kedudukan debitor berada (*KUHPerdata*, 2020). Pembeli sebagai pihak ketiga dalam kepailitan developer dapat mengajukan gugatan lain-lain terhadap Kurator karena barang yang dimasukkan ke dalam Daftar Harta Pailit merupakan miliknya.

Dalam praktik kepailitan di Indonesia, terdapat sejumlah putusan pengadilan niaga maupun Mahkamah Agung yang telah memberikan perlindungan hukum kepada pembeli beritikad baik yang telah melunasi pembelian tanah atau bangunan sebelum pengembang dinyatakan pailit. Salah satu contohnya adalah Putusan Nomor 28/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2022/PN Niaga Jkt.Pst., di mana pengadilan memutuskan bahwa aset berupa rumah yang dibeli oleh para penggugat harus dikeluarkan dari Daftar Harta Pailit. Dalam perkara tersebut, sepuluh orang pembeli menggugat kurator PT GCS dan PT NI yang keduanya telah dinyatakan pailit. Sengketa ini bermula dari dimasukkannya rumah-rumah milik para penggugat ke dalam boedel pailit oleh kurator, meskipun seluruh transaksi telah diselesaikan secara lunas sebelum proses kepailitan dimulai. Kendala utama yang menyebabkan belum sempurnanya peralihan hak secara formal adalah karena PT GCS dan PT NI belum menyelesaikan proses pemecahan sertifikat induk untuk kawasan perumahan LHR, sehingga para pembeli belum dapat melanjutkan pembuatan AJB di hadapan PPAT maupun memperoleh sertifikat atas nama mereka dari BPN. Meskipun demikian, pengadilan mengakui bahwa secara substansial hak milik telah berpindah dan karenanya harus diberikan perlindungan hukum terhadap kepentingan pembeli. Dalam perkara Nomor 28/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2022/PN Niaga Jakarta Pusat, majelis hakim memutuskan untuk mengabulkan seluruh gugatan yang diajukan oleh para penggugat. Para penggugat diakui sebagai pembeli beritikad baik yang patut mendapatkan perlindungan hukum. Hakim juga menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara para penggugat dan pihak pengembang, yakni PT GCS dan PT NI yang keduanya sedang dalam status pailit, adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat. Dalam putusan tersebut, pengadilan mewajibkan agar unit rumah milik para penggugat dikeluarkan dari daftar harta pailit. Selain itu, proses hukum yang berkaitan dengan PPJB, termasuk pelaksanaan Akta Jual Beli (AJB) dan penerbitan sertifikat hak milik atas unit rumah, dinyatakan telah sesuai dengan ketentuan peraturan

perundang-undangan dan harus dilanjutkan serta dilaksanakan oleh kurator maupun instansi yang berwenang.

Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan menjadi yurisprudensi juga telah memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dan jujur. Yurisprudensi tetap MARI yang telah diterima dan diikuti oleh praktik peradilan antara lain sebagai berikut:

1. Putusan MARI Nomor: 242 K/Sip/1958 Tanggal 5 November 1958
"Bahwa pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat hukum (dalam jual beli yang dilakukannya) adalah pembeli yang beritikad baik."
2. Putusan MARI Nomor: 251 K/Sip/1958 Tanggal 26 Desember 1958
"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah."
3. Putusan MARI Nomor: 52 K/Sip/1975 Tanggal 23 September 1975
"Jual beli tanah tidak dapat dibatalkan untuk melindungi pembeli yang jujur."
4. Putusan MARI Nomor: 1237 K/Sip/1973 Tanggal 15 April 1976
"Pembeli telah dianggap beritikad baik, apabila jual beli telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang."
5. Putusan MARI Nomor: 1230 K/Sip/1980 Tanggal 29 Maret 1982
"Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum."

Jika merujuk pada ketentuan dalam SEMA Nomor 2 Tahun 2019, maka kurator sebagai pihak yang bertugas mengelola dan menyelesaikan harta pailit seharusnya tidak menyertakan tanah atau bangunan yang telah lunas dibayar, ditempati, dan dikuasai secara sah oleh pembeli yang beritikad baik ke dalam Daftar Harta Pailit. Hal ini mencerminkan perlindungan terhadap hak-hak pembeli yang telah memenuhi kewajiban kontraktualnya meskipun proses administrasi belum rampung. Namun, jika ketentuan tersebut disandingkan dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, muncul pertentangan normatif, karena aturan tersebut menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah secara hukum hanya dapat dilakukan setelah pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT. Dalam konteks ini, berlaku asas *lex specialis derogat legi generalis*, yakni ketika terdapat dua peraturan yang mengatur hal serupa, maka ketentuan yang bersifat khusus mengesampingkan yang bersifat umum. Dengan demikian, Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 sebagai ketentuan yang bersifat khusus dalam hal pendaftaran peralihan hak, dapat dianggap lebih mengikat secara yuridis dibandingkan SEMA, yang pada dasarnya merupakan pedoman internal lembaga peradilan.

Perlindungan hukum bagi pembeli dalam hal objek PPJB Lunas masuk ke dalam daftar harta pailit developer dapat ditempuh dengan dua cara: *Pertama*, pembeli menuntut ganti kerugian dan menjadi Kreditor Konkuren sebagaimana diatur dalam Pasal 36 ayat (3) UUK PKPU (Winata & Adhari, 2024); dan *Kedua*, pembeli mengajukan gugatan lain-lain berdasarkan Pasal 3 ayat (1) UUK PKPU kepada Kurator dengan

menyatakan dalam petitumnya agar perjanjian antara pembeli dan developer pailit dinyatakan sah dan mengikat; meminta agar Kurator mengeluarkan tanah dan/atau bangunan miliknya dari daftar harta pailit Developer; dan meminta Kurator maupun instansi lainnya untuk melanjutkan proses pembuatan AJB serta penerbitan sertifikat hak milik tanah dan/atau bangunan atas nama pembeli.

KESIMPULAN

PPJB yang telah dilunasi pada dasarnya belum mengakibatkan peralihan hak secara yuridis terhadap tanah atau bangunan, karena belum disertai dengan pembuatan AJB di hadapan PPAT serta belum dilakukan pencatatan pada Kantor Pertanahan. Meskipun demikian, pelunasan pembayaran dan penguasaan objek oleh pembeli yang beritikad baik telah menciptakan peralihan hak secara faktual, di mana pembeli memperoleh manfaat dan dapat menunjukkan bukti penguasaan atas objek tersebut melalui dokumen PPJB. SEMA Nomor 2 Tahun 2019 memang memberikan ruang pengakuan hukum terhadap peralihan hak berdasarkan PPJB dalam kondisi tertentu, yakni jika pembeli telah membayar lunas dan menguasai tanah atau bangunan dengan itikad baik. Namun, ketentuan tersebut harus ditinjau kembali ketika disandingkan dengan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang secara tegas menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah baru memiliki kekuatan hukum penuh setelah dituangkan dalam AJB di hadapan PPAT. Dalam hal terjadi pertentangan antara ketentuan umum dan ketentuan khusus, asas *lex specialis derogat legi generalis* berlaku, sehingga PP sebagai peraturan pelaksana yang lebih khusus dalam hal pendaftaran tanah harus diutamakan. Oleh karena itu, untuk memastikan keabsahan hukum peralihan hak, pembuatan AJB tetap menjadi syarat mutlak.

Perlindungan hukum bagi pembeli dalam hal objek PPJB Lunas masuk ke dalam daftar harta pailit developer dapat ditempuh dengan dua cara: Pertama, pembeli dapat menuntut ganti kerugian dan menjadi kreditor konkuren sesuai dengan Pasal 36 ayat (3) UUK PKPU; dan Kedua, pembeli dapat mengajukan gugatan lain-lain kepada Kurator berdasarkan Pasal 3 ayat (1) UUK PKPU, dengan meminta agar perjanjian antara pembeli dan developer pailit dinyatakan sah, agar tanah dan/atau bangunan milik pembeli dikeluarkan dari daftar harta pailit, serta agar Kurator melanjutkan proses pembuatan AJB dan penerbitan sertifikat hak milik atas nama pembeli. Saran: Pemerintah dan lembaga terkait perlu memperjelas perlindungan hukum bagi pembeli dalam PPJB Lunas, khususnya dalam konteks kepailitan developer, dengan mempertimbangkan perubahan regulasi yang lebih responsif terhadap dinamika pasar properti dan kebutuhan hukum yang mendesak. Selain itu, penegakan hukum yang lebih tegas terhadap developer yang beritikad buruk dapat memperkecil risiko hukum bagi pembeli yang telah beritikad baik.

REFERENSI

- Haryanti, P. (2023). *Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Antara Developer dan Pembeli Terhadap Objek Tanah Yang Masih Dalam Proses Pemecahan di Kabupaten Boyolali*. Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia).
- Hukum. (2019). *SEMA No. 2 Tahun 2019 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2019 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan*.
- Hutagalung, A. S. (2007). *Condominium dan Permasalahannya*. Badan Penerbit Fakultas Hukum UI.
- Ibrahim, J. (2006). *Teori dan Penelitian Hukum Normatif*. Banyumedia Publishing.
- KUHPerdata. (2020).
- Marzuki, P. M. (2007). *Penelitian Hukum*. Kencana Prenada Group.
- Pasal 1458 UUK PKPU. (2006).
- Peraturan Menteri dalam Negeri No. 5 tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan. (1974).
- Pompana, W. (2025). *Mengenal Apa Itu PPJB dalam Proses Jual Beli Tanah*. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/PPJB-dalam-proses-jual-beli-tanah-lt6086d9ebd6b6d/>
- Putri, D. K., & Purnawan, A. (2017). Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas. *Jurnal Akta*, 4(4), 634. <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2505/1868>
- Risquandy, C. D. (2022). Akibat Hukum Kepailitan bagi Pengembang terhadap Pembeli (Konsumen) Satuan Rumah Susun (Apartemen). *Jurnal Education and Development*, 10(3), 34. <https://media.neliti.com/media/publications/562632-akibat-hukum-kepailitan-bagi-pengembang-071867cd.pdf>
- Salindeho, J. (1987). *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Sinar Grafika.
- Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. (2011).
- Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. (1999).
- undang undang. (2021). *PP No. 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas PP No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman*.
- UUK PKPU. (2020).
- Winata, G., & Adhari, A. (2024). Konsistensi Pemberatan Pidana dalam Pemidanaan Pelaku Tindak Pidana Pencucian Uang dengan Narkotika Sebagai Predicate Crime. *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik (JIHHP)*, 5(2). <https://doi.org/https://doi.org/10.38035/jihhp>