

KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI PASCA DEVELOPER DIPAILITKAN

Muhammad Fahmi^{1*}, Sylvia Janisriwati²

^{1,2}Magister Kenotariatan, Universitas Surabaya, Surabaya, Indonesia
fahmimuh7@gmail.com, sylvia_janis@staff.ubaya.ac.id



Article Info	Abstract
<p>Article History</p> <p>Received: November 30, 2024</p> <p>Accepted: December 31, 2024</p> <hr/> <p>Keywords: developer, legal force of the sale and purchase binding agreement, bankrupt</p>	<p>The aim of this research is to provide an understanding of the legal force of the Sales and Purchase Binding Agreement (PPJB) in the context of buying and selling houses or land, especially regarding situations when the developer is declared bankrupt. This research uses a normative legal approach and relies on secondary data integrated with qualitative analysis. As for the results of this study, Firstly, the sale and purchase binding agreement is an agreement between the developer and any person to carry out the sale and purchase of a house which can be carried out by the developer before the construction of the house which is made before a notary. Second, there are two deeds of Sale and Purchase Banding Agreement, namely a deed of sale and purchase agreement which has been paid off and Whika has not yet been paid off. If the status of the sale and purchase agreement has been paid in full and was made by a notary before the developer went bankrupt, then the status of the sale and purchase agreement is very strong. On the other hand, if the developer goes bankrupt with the buyer's status still in the installment phase, does not control the object and the sale and purchase agreement was not made by a notary, then the status is weak.</p>

Abstract

Tujuan penelitian ini adalah untuk memberikan pemahaman mengenai kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam konteks jual beli rumah atau tanah, khususnya terkait situasi ketika developer dinyatakan pailit. Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif dan mengandalkan data sekunder yang terintegrasi dengan analisis kualitatif. Adapun hasil dari penelitian ini ialah pertama, perjanjian pengikatan jual beli adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah yang dibuat di hadapan notaris. Kedua, terdapat dua jenis perjanjian pengikatan jual beli yaitu perjanjian pengikatan jual beli lunas dan perjanjian pengikatan jual beli belum lunas. Apabila status perjanjian pengikatan jual beli telah lunas dan dibuat oleh notaris sebelum developer dipailitkan, maka status perjanjian pengikatan jual beli tersebut sangat kuat. Sebaliknya apabila developer dipailitkan dengan status pembeli masih dalam tahap cicilan, tidak menguasai objek dan perjanjian pengikatan jual beli tidaklah dibuat oleh notaris, maka statusnya lemah.

Keywords: *Developer; Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli; Kepailitan.*

I. PENDAHULUAN

Seiring dengan berkembangnya dinamika kehidupan sosial kemasyarakatan, hubungan interaksi antar individu semakin luas, terutama dalam hubungan yang bersifat ekonomi dan bernilai komersial, di antaranya adalah yang menyangkut perikatan atau perjanjian. Ada beberapa pihak yang saling berhubungan, satu sama lain, saling mengikat diri ke dalam perjanjian dan perjanjian yang di fokuskan dalam penelitian ini ialah terkait perolehan hak atas tanah.

Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (Tjitrosudibio & Subekti, 2017). Menurut Abdul Kadir Mohammad, merumuskan kembali perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu persetujuan di mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan (Muhammad, 2014). Perjanjian dapat dikatakan sah dan mempunyai kekuatan mengikat dan menimbulkan hak dan kewajiban hukum apabila telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang merujuk pada Pasal 1320 KUH Perdata.

Pasal 1457 KUH Perdata menyatakan bahwa Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya. Namun, berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa proses jual harus memenuhi asas tunai dan terang.

Pada praktiknya, terdapat beberapa keadaan tertentu yang membuat jual beli tidak dapat dilakukan secara terang dan tunai pada saat yang dikehendaki oleh para pihak. Hal ini mengakibatkan tidak dapatnya dibuat suatu akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Keadaan tersebut membuat pihak penjual harus menunda dahulu penjualan tanahnya, hal tersebut juga berlaku terhadap pihak pembeli yang harus menunda keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya agar persyaratan tersebut dapat dipenuhi. Atas dasar keadaan tersebut dan untuk kelancaran tertib administrasi pertanahan sebagaimana kewajiban seseorang yang akan memperoleh hak atas tanah wajib untuk mendaftarkan haknya sebagaimana aturan yang berlaku, maka ditemukan suatu terobosan hukum yaitu dengan dibuatnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau biasa disingkat (PPJB) (Dian Apriandini & Amad Sudiro, 2023).

Menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas (Budiono, 2004). Sedangkan Menurut R. Subekti, Perjanjian Pengikatan Jual Beli diartikan sebagai perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak sebelum melaksanakan jual beli atau sebelum penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) yang dikarenakan ada unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu dalam jual beli tersebut, diantaranya sertipikat yang masih dalam proses ataupun ada pembayaran yang belum dibayarkan secara lunas (Subekti, 1998). Dari pengertian yang diterangkan di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.

Namun pada perkembangannya di Indonesia, sering terjadi permasalahan hukum mengenai jual beli dengan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), seperti ketika developer/pengembang selaku penjual yang kemudian dinyatakan pailit dan seluruh harta kekayaannya masuk ke dalam boedel pailit. Hal tersebut kemudian berdampak pada pembeli dengan status Perjanjian Pengikatan Jual Beli baik yang lunas maupun belum lunas yang pada akhirnya merugikan terhadap para pembeli oleh karena harus masuk ke dalam perkara developer yang dipailitkan.

Untuk itu penelitian ini akan mengkaji terkait permasalahan tersebut sebagai bahan edukasi kepada para pembeli yang menggunakan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), agar dapat lebih memahami instrumen pembelian rumah atau tanah dengan sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli sekaligus memberikan solusi apabila sudah terlanjur

menggunakannya dengan rumusan masalah Bagaimana ketentuan hukum yang mengatur terkait perjanjian pengikatan jual beli tanah atau rumah di Indonesia? dan Bagaimana kekuatan hukum dari perjanjian pengikatan jual beli rumah atau tanah apabila dikemudian hari terjadi permasalahan hukum terhadap pengembang (penjual) yaitu diputus pailit oleh Pengadilan?

II. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah hukum normatif dengan data berupa data sekunder yang di dukung oleh bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yang mana seluruh data dikumpulkan dengan cara studi kepustakaan atau (library research). Spesifikasi penelitian ini deskriptif analitis, yaitu akan menguraikan semua hasil penelitian sebagaimana permasalahan dan tujuan yang akan dicapai kemudian, dilakukan kajian dari segi peraturan perundangan yang berlaku. Selanjutnya dianalisis dengan metode normatif kualitatif di mana akan dipaparkan data disertai analisa berdasarkan peraturan perundang-undangan dan teori-teori. Metode ditutup dengan penyimpulan secara deduktif atas hasil analisis yang telah dipaparkan (Wahid, 2022).

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Ketentuan Hukum PPJB di Indonesia

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disingkat PPJB ditemukan oleh himpunan notaris sebagai terobosan hukum untuk terciptanya kelancaran dan tertib administrasi terhadap jual-beli yang para pihaknya belum bisa secara langsung memenuhi asas tunai dan terang. PPJB tidaklah diatur secara spesifik dalam peraturan perundang-undangan. Namun, terdapat beberapa peraturan yang menggunakan istilah PPJB tersebut dan salah satunya ialah PP No. 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas PP No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dalam tersebut, diterangkan bahwa sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatangani akta jual beli (Pompana, 2023).

Berdasarkan penjelasan di atas, maka secara sederhana dapatlah dipahami bahwa PPJB adalah kesepakatan awal antara calon penjual dengan calon pembeli yang memperjanjikan akan dilakukannya transaksi jual beli atas suatu benda, pada umumnya benda tidak bergerak termasuk tanah.

Tujuan dari PPJB adalah untuk mengikat calon penjual agar pada saat yang telah diperjanjikan ia akan menjual benda/hak miliknya kepada calon pembeli dan pada saat yang sama perjanjian tersebut juga mengikat calon pembeli untuk membeli benda/hak milik calon penjual, sesuai dengan ketentuan yang telah diperjanjikan para pihak. Sifat mengikat ini akan terjadi apabila PPJB dibuat sesuai dengan syarat sah perjanjian yang diatur pada Pasal 1320 KUH Perdata.

Terdapat 2 (dua) jenis dalam perjanjian pengikatan jual beli yaitu, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Belum Lunas, memiliki arti bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang baru merupakan janji-janji karena harganya belum dilunasi. Kemudian ada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang sudah dilakukan secara lunas, namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena ada proses yang belum selesai, misal pemecahan sertifikat, dan lainnya (Ridwan, 2023).

Adapun perbedaan diantara keduanya ialah bahwa dalam PPJB lunas, terdapat klausula kuasa, Pembeli harus mendapatkan kuasa yang bersifat mutlak untuk menjamin terlaksananya hak pembeli dalam transaksi jual beli tersebut dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun dan Perjanjian ini "tidak akan batal karena meninggalnya salah satu pihak, tetapi hal itu menurun dan berlaku terus bagi ahli warisnya. Sedangkan PPJB tidak lunas Adanya "klausula mengenai kondisi apabila jual beli tersebut sampai batal di tengah jalan (misalnya: pembeli batal membeli, dan sebagainya) (Prawira dkk., 2023).

Ketentuan hukum dari PPJB ialah berdasarkan ketentuan pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya suatu perjanjian, yang menyebutkan bahwa “supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat: Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, Cakap untuk membuat suatu perikatan, Suatu hal tertentu dan Suatu sebab yang halal. Apabila semua syarat sah telah terpenuhi dan tidak bertentangan dengan ketentuan tersebut, maka perjanjian tersebut dinyatakan sah dan mengikat para pihak. Apabila tidak terpenuhi syarat subjektif mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan apabila tidak terpenuhinya syarat objektif mengakibatkan perjanjian batal demi hukum. Adapun PPJB harus terpenuhi beberapa persyaratan yang pada dasarnya telah diatur dalam PPJB yang bersangkutan (Farida, 2021).

Kemudian pada Pasal 1458 KUH Perdata menyatakan bahwa “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.” Pasal ini menjelaskan bahwa suatu jual beli telah dianggap terjadi antara pihak penjual dan pihak pembeli, meskipun barang yang menjadi objek jual beli tersebut belum diserahkan namun para pihak sudah sepakat terhadap barang beserta harganya. Oleh karena itu, calon penjual dan pembeli berkewajiban untuk menaati substansi dari perjanjian yang telah disepakati Bersama (Hapsari, 2018).

Namun, kewajiban para pihak tidak hanya terbatas pada apa yang diperjanjikan saja, namun harus memperhatikan apa yang diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan ketertiban umum. Sehingga dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli yang menggunakan akta otentik untuk menjamin kepastian hukumnya harus memenuhi persyaratan syarat sahnya perjanjian yang telah ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, selain dari syarat sahnya perjanjian ada syarat yang harus terpenuhi juga dalam pelaksanaan pembuatan akta otentik di hadapan notaris, agar kepastian hukum akta otentik tersebut terjamin (Erizon Khairunsyah dkk., 2021).

Kekuatan Hukum PPJB Apabila Dikemudian Hari Developer Dipailitkan

PPJB merupakan perjanjian pendahuluan, maka biasanya di dalam perjanjian tersebut memuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan di mana syarat-syarat untuk jual beli yang sebenarnya telah terpenuhi. Hal tersebut sejalan dengan pendapat Herlin Budiono, yang menerangkan bahwa PPJB yaitu perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga PPJB ini dapat dikategorikan ke dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok (Putri, 2017), maka dapat dikatakan bahwa PPJB merupakan jenis perjanjian obligatoir.

Perjanjian obligator merupakan perjanjian di mana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan diri melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain, sehingga dengan dibuatnya PPJB pada dasarnya belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual ke pembeli. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (levering), yaitu ditandatanganinya AJB di hadapan PPAT. Atas dasar hal ini, maka dapat dikatakan bahwa PPJB bersifat sementara, maksudnya mengikat sementara antara penjual dengan pembeli ketika para pihak menunggu proses AJB yang nantinya dibuat di hadapan PPAT.

Pada praktiknya terdapat 2 (dua) tahapan yang dilalui oleh para pihak, yaitu PPJB Hak Atas Tanah yang dibuat di hadapan Notaris dan Perjanjian Jual Beli (PJB) atau Akta Jual-Beli (AJB) yang dibuat di hadapan PPAT. PPJB dengan AJB terdapat perbedaan yang mendasar, yaitu terkait perpindahan barang atau objeknya, di mana dalam PPJB perpindahan atas barang atau objek baru terjadi dalam waktu yang akan datang, sedangkan dalam perpindahan atas barang atau objek dalam perjanjian jual beli terjadi pada saat itu juga. Dalam konteks jual beli tanah dan/atau bangunan, maka perpindahan hak atas tanah tersebut baru terjadi setelah ditandatanganinya AJB di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini ialah PPAT.

Sebelumnya telah diuraikan bahwa PPJB sendiri terbagi menjadi 2 yaitu PPJB lunas dan PPJB tidak lunas. Untuk dapat mengetahui apakah kedua PPJB tersebut memiliki kekuatan hukum sehingga dapat memberikan perlindungan bagi para pihak khususnya pihak pembeli, maka akan penulis mulai membahasnya dalam 2 (dua) keadaan. Pertama dalam

keadaan yang ideal, yaitu bahwa seyogyanya PPJB haruslah dibuat oleh Notaris yang akan memberikan dampak keamanan, kepastian dan perlindungan terhadap para pihak. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata yang menyatakan bahwa PPJB yang dibuat di hadapan notaris merupakan akta otentik dan dipertegas pada Pasal 1870 KUH Perdata bahwa akta yang dibuat di hadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Terhadap muatan materi dari PPJB lunas yang dibuat di hadapan notaris, maka isinya sebagaimana berikut (Putri, 2017):

1. Dalam PPJB lunas harus mencantumkan adanya klausul kuasa;
2. Pembeli harus mendapatkan kuasa yang sifatnya “mutlak” untuk menjamin terlaksanakannya hak pembeli dalam transaksi jual beli tersebut dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun; dan
3. PPJB ini tidak akan batal karena meninggalnya salah satu pihak, akan tetapi menurun dan berlaku terus bagi para ahli waris atau penerima hak tersebut, wajib memenuhi segala ketentuan yang diatur dalam akta pengikatan jual beli ini, hingga tercapainya maksud dan tujuan dari dibuatnya akta pengikatan jual beli ini.

Sedangkan isi muatan pada PPJB tidak lunas yang dibuat dihadapan oleh notaris yaitu bahwa dalam akta tersebut, dicantumkan solusi apabila jual beli tersebut sampai batal di tengah jalan. Misalnya pembeli batal membeli atau terlambat dalam melunasi sesuai jangka waktu yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak.

Tabel 1. Perbandingan PPJB Lunas dan Belum Lunas

No	Keterangan	PPJB Lunas	PPJB Tidak Lunas
1	Berfungsi sebagai pengikat para pihak dengan status	Lunas	Belum Lunas
2	Memiliki tambahan kuasa khusus sebagai efektivitas dan kelengkapan	Ya, diberikan kuasa khusus untuk menjamin terlaksanakannya hak pembeli	Tidak
3	Hak Kepemilikan	Secara mutlak telah menjadi hak milik	Belum memenuhi persyaratan sebagai hak milik
4	Apabila terjadi pailit terhadap developer	Tidak bisa masukan ke dalam boedel pailit	Dimasukan ke dalam boedel pailit

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa kedua jenis PPJB secara hukum memiliki keabsahan bagi para pihak. Namun dalam keadaan tertentu misalnya saja pihak developer dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan, maka status PPJB lunas lebih memiliki kekuatan hukum untuk dapat melepaskan diri dari bagian boedel pailit. Hal ini sebagaimana penjelasan sebelumnya bahwa terhadap PPJB lunas, pembeli akan diberikan juga kuasa. PPJB dan kuasa tersebut, dapat dijadikan sebagai dasar pembuatan AJB untuk pemecahan atas sertifikat tanah sekaligus peralihan balik nama sertifikat atas nama pembeli. Dengan begitu apabila terdapat dikemudian hari developer dinyatakan pailit, maka sudah tidak akan dimasukkan ke dalam boedel pailit oleh karena telah beralihnya kepemilikan tanah/bangunan tersebut.

Berbeda dengan status PPJB belum lunas, di mana statusnya masih sebatas kesepakatan pendahuluan dan belum ada peralihan hak kepemilikan tanah atau rumah secara hukum, jadi masih milik developer. Maka pada saat developer dinyatakan pailit, status PPJB tersebut akan hapus sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat 1 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang selanjutnya

disingkat UU KPKPU. Oleh karena itu kepemilikan harta dari developer akan masuk ke dalam boedel pailit.

Pemegang PPJB tidak lunas ini statusnya dalam Undang-Undang KPKPU adalah sebagai kreditor konkuren. Adapun konsumen pemegang PPJB selaku kreditor konkuren ini memiliki dasar hukum untuk mengajukan tagihan kepada kurator berdasarkan Pasal 115 ayat (1) KPKPU. Namun perlu diketahui bahwa kreditor konkuren merupakan kreditor yang tidak memegang jaminan hak kebendaan, oleh karena itu konsekuensinya ialah kreditor konkuren menjadi kreditor yang paling terakhir mendapat pelunasan atau pembayaran setelah kreditor preferen dan kreditor separatis. Hal inilah yang menjadi maksud penulis bahwa status PPJB tidak lunas lebih lemah daripada status PPJB lunas.

Selanjutnya dalam keadaan kedua, yaitu PPJB yang tidak ideal yang mana PPJB ini dibuat oleh pihak developer dan dikategorikan sebagai akta tidak otentik (di bawah tangan). Dalam keadaan seperti ini, tentunya muatan materi yang dapat melindungi kedua belah pihak akan menjadi berkurang dan fokus PPJB ini akan lebih menguntungkan pihak Developer sebagai pembuat PPJB tersebut. Pihak pembeli biasanya diiming-imingi bahwa pembuatan PPJB tersebut tidaklah berbayar.

Dari keadaan seperti ini, terdapat perbedaan praktik atas isi muatan materi terhadap PPJB lunas maupun PPJB tidak lunas, di mana pada praktiknya terhadap PPJB lunas, maka pihak developer tidak memasukkan poin klausul kuasa mutlak untuk pembeli. Pun demikian dengan muatan materi PPJB tidak lunas yang tidaklah memberikan muatan solusi apabila jual beli tersebut sampai batal di tengah jalan.

Terhadap status PPJB lunas maupun tidak lunas, pihak developer lebih memfokuskan perbuatan penyerahan (levering) atas tanah/bangunan yang telah dibeli tersebut. Selanjutnya pihak pembeli diminta untuk menunggu proses penjualan tanah/bangunan yang dimiliki developer sampai terjual cukup banyak agar pemecahan sertipikat dapat dilakukan secara bersamaan (sekaligus).

Akibat hal tersebut, maka pembeli dengan status PPJB lunas belumlah dapat mengubah status PPJB lunasnya menjadi Akta Jual Beli (AJB), secara otomatis juga pembeli belum dapat melakukan peralihan hak atas tanah/bangunannya untuk dapat dibaliknama menjadi kepemilikannya. Pembeli hanya dapat menguasai dan menempati tanah/bangunan tersebut (Savitri, 2024).

Pada keadaan yang seperti tersebut, apabila di kemudian hari pihak developer dipailitkan berdasarkan putusan pengadilan, maka pembeli dengan status PPJB tidak lunas sebagaimana penjelasan dalam keadaan pertama, yaitu statusnya akan berubah menjadi kreditor konkuren dan tidaklah memiliki hak atas tanah/bangunan tersebut yang telah dicicil selama ini, oleh karena PPJB tersebut dianggap hapus dan tanah/bangunan tersebut dianggap masih milik developer, maka akan dimasukkan ke dalam boedel pailit. Ini berarti telah terlihat jelas bahwa status PPJB tidak lunas ialah lemah secara hukum dan solusi atas permasalahan ini ialah sama sebagaimana penulis sampaikan dalam keadaan pertama.

Sementara itu terhadap status PPJB lunas dalam keadaan seperti ini, maka upaya hukum yang efektif guna melindungi aset pembeli yang telah lunas adalah melalui upaya hukum untuk dapat dikeluarkannya suatu benda/aset yang telah terdaftar di dalam boedel pailit tersebut. Mengacu pada Pasal 3 ayat (1) UU KPKPU sebagai dasar hukum untuk melakukan upaya hukum yaitu upaya gugatan lain-lain dan juga merupakan dasar kompetensi absolut bagi Pengadilan Niaga untuk memeriksa, mengadili serta memutus perkara gugatan lain-lain.

Yang dimaksud dengan "hal lain-lain" di sini merupakan *Actio Paulina* yaitu perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan, atau perkara di mana Debitur, Kreditor, Kurator atau Pengurus menjadi salah satu pihak di dalam perkara serta berkaitan dengan harta pailit yang sedang dipermasalahkan. Maka sebagai pihak pembeli yang merasa dirugikan dengan dasar pasal 3 ayat (1) UU KPKPU ini dapat mengajukan gugatan lain-lain ke Pengadilan Niaga untuk mengeluarkan benda/harta yang menurut penggugat bukanlah harta milik Debitur pailit ataupun harta Debitur yang sah karena unit apartemen tersebut telah dibeli lunas dan diserahkan dengan dasar PPJB (Gianvillia Erry Chandra A.D.H., 2021).

Kemudian pihak pembeli dengan status PPJB lunas juga dapat menambahkan Ketentuan pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.4 Tahun 2016, terdapat penjelasan mengenai PPJB yang harus memenuhi syarat yaitu “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”. Juga terkait Pembeli yang beritikad baik telah ditegaskan dalam SEMA No.7 Tahun 2012 yang menjelaskan bahwa “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)”.

Berdasarkan penjelasan tersebut, dengan keadaan developer yang dipailitkan dan kepemilikan tanah/bangunan pembeli dengan status PPJB lunas tetap dimasukkan ke dalam boedel pailit, dapatlah diatasi dengan upaya hukum gugatan lain dengan dasar hukum Pasal 3 ayat (1) UU KPKPU yang diperkuat oleh SEMA No. 4/2016 jo. SEMA No. 7/2012. Sehingga dapat dikatakan status PPJB lunas dengan keadaan tidak diberikannya kuasa mutlak oleh developer tetaplah memiliki kekuatan hukum kuat.

IV. KESIMPULAN

Dalam hal pembelian tanah atau rumah dengan metode PPJB, maka masyarakat harus tahu terlebih dahulu bahwa terdapat 2 jenis PPJB yang memiliki kekuatan hukum berbeda. Untuk memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat, maka Pertama buatlah PPJB dihadapan Notaris, agar bukti PPJB tersebut menjadi sebuah akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Kedua, Pastikan bahwa ketika telah melunasi kredit sebelum waktunya, maka ubahlah status PPJB tidak lunas, menjadi PPJB Lunas sebagai antisipasi.

Terhadap Kekuatan Hukum dari PPJB, dalam praktiknya menyimpulkan bahwa PPJB lunas memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat dari pada PPJB tidak lunas. Apabila dikemudian hari developer dinyatakan pailit, maka hak kepemilikan tidak akan masuk ke dalam boedel pailit oleh karena telah beralihnya kepemilikan tanah/bangunan tersebut. Namun, apabila hak kepemilikan tetap dimasukan ke dalam boedel pailit, maka pembeli dapat melakukan upaya hukum agar haknya dapat dikeluarkan dari boedel pailit dengan menggugat dengan dasar “gugatan lain-lain” sebagaimana ketentuan Pasal 3 ayat (1) UU KPKPU dan pembeli juga akan diperkuat SEMA No. 4/2016 jo. SEMA No.7/2012 sebagai pembeli beritikad baik.

REFERENSI

- Budiono, H. (2004). Pengikat Jual Beli dan Kuasa Mutlak. *Majalah Renvoi Edisi Tahun I, No. 10*.
- Dian Apriandini, & Amad Sudiro. (2023). Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas yang Belum Mendapatkan Pemecahan Sertipikat dari Developer yang Dipailitkan. *Binamulia Hukum, 12*(1), 57–64. <https://doi.org/10.37893/jbh.v12i1.435>
- Erizon Khairunsyah, Purba, H., Sunarmi, & Sembiring, R. (2021). A Legal Position Of Buying Binding Agreement Which Payment Is Made In Stages Which Has Been Canceled By The Supreme Court (Study Of Supreme Court Decision Number: 1650 K/Pdt/2015). *Visi Sosial Humaniora, 2*(2), 220–232. <https://doi.org/10.51622/vsh.v2i2.420>
- Farida, K. (2021). Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Terhadap Tanah dan Bangunan Dengan Kuasa Menjual. *International Significance of Notary, 2*(2), 1–12. <https://doi.org/10.2020/ison.v2i2.11243>
- Gianvilla Erry Chandra A.D.H. (2021). *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Unit Apartment yang Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Telah Lunas, Saat Pengembang Dinyatakan Pailit*. Kenny Wiston Law Offices. <https://www.kennywiston.com/perlindungan-hukum-bagi-pembeli-unit-apartment-yang-pengikatan-perjanjian-jual-beli-ppjb-telah-lunas-saat-pengembang-dinyatakan-pailit/>

- Hapsari, G. (2018). *Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Hal Terjadi Sengketa* [Tesis]. Universitas Islam Indonesia.
- Muhammad, A. (2014). *Hukum Perikatan Indonesia*. Citra Aditya Bakti.
- Pompana, W. (2023). *Mengenal Apa Itu PPJB dalam Proses Jual Beli Tanah*. hukumonline.com. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/PPJB-dalam-proses-jual-beli-tanah-lt6086d9ebd6b6d/>
- Prawira, G. B. G., Nugraha, Y. P., & Sugiarto, A. (2023). Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah. *Jurnal Education and Development*, 11(1), 270–274. <https://journal.ipts.ac.id/index.php/ED/article/view/4453>
- Putri, D. K. (2017). Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas. *Jurnal Akta*, 4(4), 623–634.
- Ridwan, F. H. (2023). *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)*. Makalah Kuliah Magang Bersama Pengurus Wilayah Banten.
- Savitri, W. W. (2024). Kepastian Hukum Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Tidak Memenuhi Syarat Materiil. *Begawan Abioso*, 14(2), 97–108. <https://doi.org/10.37893/abioso.v14i2.783>
- Subekti, R. (1998). *Hukum Perjanjian*. Intermasa.
- Tjitrosudibio, R., & Subekti, R. (2017). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*. Balai Pustaka.
- Wahid, A. (2022). Keadilan Restoratif: Upaya Menemukan Keadilan Substantif? *Jurnal Ius Constituendum*, 7(2), 307–321. <https://doi.org/10.26623/jic.v7i2.5793>