

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

PPJB atau perjanjian pengikatan jual-beli digunakan oleh pembeli dan penjual properti, tanah, maupun bangunan sebagai jaminan pengikatan pendahuluan dimana transaksinya belum secara tunai. Proses Jual-beli ini, penjual menyerahkan barangnya dan pembeli menyerahkan uang dengan syarat yang harus dipenuhi para pihak. Selama proses jual-beli para pihak belum bisa membuat Akta kepada pejabat Notaris karena transaksi jual-beli belum lunas sehingga para pihak perlu membuat pengikatan untuk menjamin para pihak tetap terikat, sehingga dibutuhkan perjanjian pendahuluan dalam jual-beli yang disebut PPJB.

Ketentuan pasal 1338 KUHperdata menyebutkan. ” *Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*”. Selanjutnya pasal 1338 ayat 3 menyebutkan, “*perjanjian-perjanjian harus dengan i’ktikad baik*”, pihak penjual dan pembeli harus beriktikad baik dan melaksanakan semua hal yang diperjanjikan terutama dalam PPJB yang memuat isi perjanjian jual-beli. Pasal 1321 juga menentukan bahwa suatu persetujuan dianggap tidak sah atau batal secara yuridis apabila persetujuan tersebut bersifat semu atau tidak murni seperti persetujuan karena kesilapan, persetujuan karena adanya unsur penipuan dalam hal ini adalah masalah sertifikasi.

Pihak penjual yaitu pengembang harus memperhatikan Pasal 42 ayat 2 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun berbunyi, ” dalam hal pemasaran dilakukan sebelum rumah susun dilaksanakan sebagaimana yang dimaksud ayat 1, pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki: a. kepastian peruntukan ruang; b. Kepastian hak atas tanah; c. Kepastian status penguasaan rumah susun, d. Perizinan pembangunan rumah susun dan; d. Jaminan atas pemangunan rumah susun dari lembaga penjamin”. Lebih lanjut pasal 98 menyebutkan “ pelaku pembangunan dilarang membuat PPJB: a. yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan; atau b. Sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud dalam pasal 43 ayat 2”. Persyaratan kepastian yang dimaksud dalam pasal 43 ayat 2 adalah; status kepemilikan tanah, kepemilikan IMB, ketersediaan prasarana, sarana, utilitas umum, keterbangunan paling sedikit 20%, dan hal yang diperjanjikan.

Ketentuan dalam Undang-undang tersebut diatas seharusnya menjadi pedoman bagi pihak pengembang pembangunan akan tetapi kenyataannya dalam beberapa kasus masih banyak pihak pengembang melakukan suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan para konsumennya yaitu pembeli, sering terjadi ingkar janji dan tidak menepati isi perjanjian dalam PPJB yang dibuat antara penjual dan pembeli.

Sebagai contoh adalah pemegang PPJB pemilik Kios di PT, Saphir Square Yogyakarta, dalam kasus nya para pemegang PPJB pembeli kios Rumah Susun Non Hunian telah melakukan pembayaran secara kredit sampai lunas namun, pihak Owner dan manajemen PT. Saphir Square tersebut belum juga

menyerahkan Sertifikat Hak Milik Strata Title atas Kios tersebut, sementara dalam isi PPJB pihak PT.Saphir Square akan menyerahkan Sertifikat Hak Milik kepada pembeli apabila telah melunasi pembayaran kios tersebut. Namun sampai PT. Saphir Super Yogya Mall tersebut dinyatakan pailit tidak menyerahkan Sertifikat tersebut kepada pembeli.<sup>1</sup>

Wanprestasi yang dilakukan oleh pihak PT. Saphir Square terhadap pemegang PPJB pemilik kios Strata Title adalah karena kredit macet PT tersebut kepada Bank Bukopin yang memegang jaminan hipotik atas tanah Hak Guna Bangunan. Pihak PT tersebut menjaminkan HIPOTIK tanah HGB nomor 00131, Surat Ukur Nomor 00440/Bangunan/2005 seluas 13.715 M2 Demangan Yogyakarta ke Bank Bukopin. dimana secara hukum berarti bahwa semua kios-kios yang telah dibayar lunas oleh pemilik kios termasuk dijaminkan oleh PT. Saphir Square kepada Bank Bukopin. Didalam KUHPerdara dituangkan dalam pasal 1131 yang berbunyi “ *segala harta kekayaan debitur, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi jaminan untuk segala perikatan debitur* ”.<sup>2</sup>

Berdasarkan putusan Pengadilan Niaga Semarang nomor 02/PKPU/2009/PN.Niaga,Smg juncto Nomor 13/pailit/2009/PN.Niaga.Smg tanggal 27 februari 2012 telah dinyatakan gagal bayar dan dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya.

---

<sup>1</sup> <http://jogja.antaranews.com/berita/301269/dprd-diy-minta-kpkni-tunda-lelang-saphir>.  
Di akses tanggal 25 juni 2019 pukul 20:50

<sup>2</sup> Sutan Remy Sjahdeini, 2010, *Memahami Undang-undang No.34 Tahun 2004 Tentang Kepailitan*, rev.ed. PT. Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, hlm. 3-4.

Menurut pasal 1 angka 1 Undang-undang nomor 37 tahun 2004 tentang kepailitan dan Penundaan Kewajiban Membayar Utang, Undang-undang ini menunjukkan bahwa seluruh harta kekayaan debitur akan disita berarti termasuk barang milik pembeli kios yang belum mendapatkan Sertifikat Hak Milik *Strata Title* tersebut.

Menurut ilmu pengetahuan hukum perdata, disamping hak menagih yang dilakukan oleh debitur kepada kreditor, Apabila debitur tidak memenuhi kewajiban membayar utangnya, maka kreditor mempunyai hak menagih kekayaan debitur, sebesar piutangnya kepada debitur itu.<sup>3</sup>

Pada saat pengurusan dan pemberesan harta pailit ternyata kurator yang ditunjuk hakim pengawas tidak memberikan pelunasan hutang kepada pembeli sesuai dengan harga jual yang telah dibayar lunas ke PT.Saphir Square hal inilah yang membuat pembeli merasa dirugikan padahal tujuan Undang-undang kepailitan adalah untuk melindungi hak debitur dan kreditor serta menjamin kepastian hukum terhadap pembagian harta pailit kepada kreditor-kreditor secara proporsional dan seimbang.

Berdasarkan uraian yang telah di cantumkan diatas, penulis ingin menyusun penulisan hukum yang berjudul : Perlindungan Hukum Pemegang PPJB Dalam Proses Kepailitan - Studi Kasus PT. Saphir Square Yogyakarta.

---

<sup>3</sup> Mariam Darus Badruzaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 9.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana perlindungan hukum pemegang PPJB pemilik kios PT. Saphir Square Yogyakarta di tinjau dari Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran?
2. Bagaimana mekanisme pembayaran ganti kerugian terhadap para pemilik kios setelah PT Saphir Square dinyatakan pailit?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui dan memahami bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang PPJB pemilik kios di PT. Saphir Square Yogyakarta ditinjau dari Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.
2. Untuk mengetahui dan memahami bagaimana mekanisme pembayaran ganti kerugian terhadap pemilik kios setelah PT. Saphir Square dinyatakan pailit.

## **D. Manfaat Penelitian**

Proposal penelitian ini, apabila berhasil menjadi skripsi diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis.

### **1. Manfaat Teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan memberi manfaat teoritis berupa sumbangan bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya dan hukum kepailitan pada khususnya.

## 2. Manfaat Praktis

Dari segi Praktis, bagi masyarakat hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan masukan dalam rangka melakukan kontrak perjanjian pengikatan jual beli untuk menghindari wanprestasi dan ketidakpastian hukum.