

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI PROPERTI  
ATAS KEPAILITAN PERUSAHAAN PENGEMBANG  
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 37 TAHUN 2004  
TENTANG KEPAILITAN DAN PENUNDAAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG  
(Studi Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat No. 01/ Pdt.Sus Pemb.  
Perdamaian/ 2015/ Pn.Niaga.Jkt.Pst)**

**Edwin Prasetyo**

(edwinprasetyo@student.uns.ac.id)

Mahasiswa S1 Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret

**Djuwityastuti**

(djuwityastuti@gmail.com)

Dosen Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret

**Abstract**

*This article aims to explain how the legal protection of property buyers on bankrupted developer companies based on Law No. 37 of 2004 on Bankruptcy and Credits Obligations Postponement. This research is a prescriptive normative legal research that uses the approach of legislation. Types of data used include: secondary data consisting of primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. Data collection techniques conducted are literature research techniques or document studies. The property selling mechanism as well as today's flats, is familiar with the concept of selling property that can be marketed before the property is completed. At that stage of development, people can order or buy certain desired property and will wait within a certain time to be submitted to the property purchased. The buying and selling mechanism is set forth in the Sale and Purchase Agreement (PPJB). Often the property buyers of PPJB holders are harmed by the actions of the developer companies as well as unable to finish the construction and end up in bankruptcy proceedings. This bankruptcy status given by will enforce the uncertainty on debts payments for the property buyers.*

**Key Words:** *Bankruptcy; Law Protection; Real Estate Buyer.*

**Abstrak**

Artikel ini bertujuan untuk menjelaskan bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli properti atas kepailitan perusahaan pengembang berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif bersifat preskriptif yang menggunakan pendekatan perundang-undangan. Jenis data yang digunakan antara lain: data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan data yang dilakukan adalah teknik penelitian kepustakaan atau studi dokumen. Mekanisme penjualan properti seperti halnya rumah susun, dewasa ini, mengenal konsep penjualan properti yang dapat dipasarkan sebelum properti tersebut selesai dibangun. Pada tahap pembangunan tersebut, masyarakat dapat memesan ataupun membeli produk properti yang diinginkan dan akan menunggu dalam kurun waktu tertentu untuk dilakukan penyerahan terhadap properti yang dibeli. Mekanisme jual-beli tersebut dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Seringkali pembeli properti pemegang PPJB dirugikan oleh perbuatan perusahaan pengembang seperti halnya tidak dapat selesainya pembangunan dan berakhir pada proses kepailitan. Adanya pernyataan pailit terhadap perusahaan pengembang memberikan kepastian hukum terhadap pembeli properti atas piutangnya kepada perusahaan pengembang.

**Kata Kunci:** Kepailitan; Perlindungan Hukum; Pembeli Properti.

## A. Pendahuluan

Di tengah meningkatnya kegiatan ekonomi saat ini, perjanjian khususnya perjanjian tertulis diandalkan sebagai sebuah instrumen pengikat ataupun perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut untuk meminimalisasi kerugian yang dapat dialami oleh para pihak.

Peningkatan kegiatan ekonomi yang terjadi saat ini berdampak pula pada meningkatnya kebutuhan masyarakat di berbagai aspek kehidupan, salah satunya yaitu kebutuhan terhadap hunian/ rumah. Hal tersebut ditandai pula dengan berkembangnya perusahaan-perusahaan yang bergerak dalam bidang penyediaan hunian atau yang lebih dikenal dengan perusahaan pengembang properti. Istilah properti menurut Poerwadarminta (2002: 45) menyatakan bahwa properti adalah harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari tanah atau bangunan tersebut. Harta yang dimaksud merupakan rumah tempat tinggal atau hunian.

Model pemasaran dan penjualan properti saat ini dapat melakukan pemasaran dan penjualan bahkan sebelum properti tersebut selesai pembangunannya ataupun masih dalam tahap perencanaan. Mekanisme penjualan seperti itu dilakukan dengan cara pembeli melakukan pemesanan terhadap properti yang akan dibeli dimana proses tersebut biasanya dituangkan dalam perikatan pendahuluan atau perikatan jual beli atau yang lebih dikenal dengan sebutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan, pada dasarnya tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Namun legalitas PPJB sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Pemukiman. Pasal 42 ayat (1) undang-undang tersebut menyatakan bahwa "rumah tunggal, rumah deret, dan/ atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan".

Keabsahan suatu PPJB diatur pula dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No 9 Tahun 1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli. Peraturan tersebut terbit dimaksudkan untuk mengamankan kepentingan para penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman serta para calon pembeli dari kemungkinan terjadinya wanprestasi dari para pihak yang terkait, sehingga diperlukan adanya Pedoman Pengikatan Jual Beli tersebut. Dengan dikeluarkan kemenpera tersebut maka dimungkinkan adanya suatu pemasaran atau penjualan tanah dan bangunan berupa rumah sebelum rumah tersebut selesai pembangunannya (Arie S. Hutagalung, 2002:62).

Aspek kepemilikan terhadap properti yang dibeli didasarkan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan bahwa peralihan kepemilikan suatu obyek yang diperjualbelikan itu hanya dapat beralih apabila sesuai menurut cara yang diatur dalam Pasal 612, 613 dan 616 KUHPerdata. Properti yang pada hakikatnya merupakan sebuah bangunan yang melekat dengan tanah dapat digolongkan sebagai benda tidak bergerak. Pasal 616 KUHPerdata menyatakan bahwa peralihan kepemilikan terhadap benda tidak bergerak dilakukan dengan cara pengumuman akta. Diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Pokok Agraria bahwa kebendaan berupa tanah dan segala sesuatu yang melekat di atasnya yang dijual bersama-sama dengan tanah, dilakukan jual-beli secara terang (dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan tunai (Gunawan Widjaja & Kartini Muljadi, 2003: 94). Peralihan kepemilikan tersebut akan dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB). Akta Jual Beli tersebut diperlukan untuk proses pembaliknamaan sertifikat hak atas tanah tersebut.

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, proses perubahan PPJB menjadi AJB dapat dilakukan setelah memenuhi aspek-aspek berikut:

1. Bangunan rumah telah selesai dibangun dan siap huni;
2. Pembeli telah membayar lunas seluruh harga tanah dan bangunan rumah, beserta pajak dan biaya-biaya lainnya yang terkait; dan
3. Proses permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah sudah selesai dan sertifikat Hak Guna Bangunan terdaftar atas nama penjual.

Adanya mekanisme penjualan properti yang belum siap huni dengan instrumen PPJB tersebut sebenarnya dapat memberikan dampak positif terhadap pelaksanaan pembangunan properti dikarenakan ada suntikan dana langsung dari masyarakat ke perusahaan pengembang. Namun, mekanisme seperti itu tidak lepas dari adanya kemungkinan risiko yang dapat merugikan para pihak seperti halnya adanya wanprestasi yang dilakukan oleh perusahaan pengembang kepada para

pembeli berupa tidak terselesaikannya pembangunan properti yang sudah dipesan dan dibayar secara penuh/sebagian.

Wanprestasi dalam suatu perjanjian dapat diselesaikan melalui berbagai macam cara antara lain dengan mengajukan gugatan perdata ke pengadilan sebagaimana yang diatur lebih lanjut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata untuk memperoleh ganti rugi. Namun dalam konteks wanprestasi yang dilakukan oleh perusahaan pengembang kepada para pembeli properti, kepailitan dapat menjadi alternatif lain untuk menyelesaikan wanprestasi tersebut.

Kepailitan merupakan salah satu cara penyelesaian sengketa utang piutang dan lembaga ini bukan untuk penyelesaian sengketa utang seorang kreditur melainkan untuk kepentingan sejumlah kreditur (Gatot Supramono, 2013: 181). Kepailitan diatur melalui Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Fungsi dari adanya undang-undang kepailitan itu sendiri untuk mengatur mengenai bagaimana cara membagi hasil penjualan harta kekayaan debitor pailit untuk melunasi piutang masing-masing kreditur berdasarkan urutan tingkat prioritasnya (Sutan Remy Sjahdeini, 2002: 12). Dalam perspektif hukum perjanjian jual beli, kedudukan pembeli properti dan perusahaan pengembang itu masing-masing berbeda. Satu pihak disebut kreditur (pembeli) sedangkan pihak yang lain disebut debitor (penjual) dan keduanya merupakan subyek perjanjian itu sendiri (Dardiri Hasyim, 2015 : 71).

Adapun kasus yang dapat dijadikan rujukan terhadap permasalahan yang telah diuraikan adalah kasus pailitnya PT Menara Karsa Mandiri berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat No. 01/Pdt.Sus-Pemb. Perdamaian/ 2015/Pn.Niaga.Jkt.Pst., PT Menara Karsa Mandiri merupakan perusahaan pengembang yang melakukan pembangunan properti berupa rumah susun milik atau apartemen bersubsidi "Buah Batu Park Apartment" yang berlokasi di Bandung, Jawa Barat.

Proses kepailitan PT Menara Karsa Mandiri tersebut diajukan oleh dua pemohon yaitu Ummi Kalsum dan Tresna Tino Cahyadi. Keduanya merupakan pembeli properti berupa unit rumah susun milik atau apartemen bersubsidi "Buah Batu Park Apartment". Permohonan pailit yang diajukan keduanya dilakukan atas dasar tidak dilaksanakannya Perjanjian Perdamaian dalam Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang telah disepakati dalam proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Perjanjian Perdamaian tersebut berisikan bahwa akan dilaksanakan serah terima kunci, pemecahan sertifikat induk maupun penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) sesuai waktu yang telah disepakati.

Berdasarkan uraian diatas dan dilakukannya studi atas Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat No. 01/ Pdt.Sus Pemb.Perdamaian/ 2015/ Pn.Niaga.Jkt.Pst maka dalam artikel ini akan membahas mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli properti atas kepailitan perusahaan pengembang berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

## **B. Metode Penelitian**

Jenis penelitian dalam penelitian hukum ini adalah penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau sumber penelitian sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier (Peter Mahmud Marzuki, 2013: 55-56). Sifat penelitian hukum yang penulis kedepankan adalah penulisan hukum yang bersifat preskriptif. Penelitian preskriptif merupakan suatu penelitian yang bertujuan untuk mendapatkan saran dalam suatu pemecahan masalah tertentu sesuai dengan fakta yang ada.

Pendekatan yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah pendekatan Perundang-Undangan (Statute Approach). Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah berbagai peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani atau dengan kata lain bahwa pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang menggunakan legislasi dan regulasi (Peter Mahmud Marzuki, 2013: 137).

Pengumpulan data dalam penulisan hukum ini menggunakan teknik studi pustaka yang mana mengacu pada pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian hukum ini yaitu pendekatan undang-undang sehingga studi pustaka yang akan dilakukan berfokus pada eksplorasi mendalam terhadap peraturan perundang-undangan yang memiliki relevansi. Proses analisa terhadap bahan

hukum adalah tahapan yang menentukan dalam setiap penelitian. Penelitian hukum ini menggunakan teknik analisa bahan hukum yang bersifat deduksi dengan metode silogisme. Penggunaan metode deduksi berpangkal dari pengajuan premis mayor (pernyataan yang bersifat umum) yaitu peraturan hukum yang berlaku (pendekatan undang-undang). Kemudian diajukan premis minor (bersifat khusus) yaitu fakta hukum atau kondisi empiris dalam pelaksanaan suatu aturan hukum. Selanjutnya kedua premis tersebut ditarik suatu kesimpulan atau *conclusion* (Peter Mahmud Marzuki, 2013: 89-90).

### C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam studi Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat No. 01/Pdt.Sus-Pemb.Perdamaian/2015/Pn.Niaga.Jkt.Pst yang penulis lakukan, pailitnya PT. Menara Karsa Mandiri berakibat pada hilangnya segala hak keperdataan PT. Menara Karsa Mandiri untuk mengurus harta kekayaannya yang menjadi harta pailit sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Pembayaran Kewajiban Utang.

Pengurusan maupun penguasaan terhadap harta kepailitan PT. Menara Karsa Mandiri kemudian beralih atau dialihkan kepada kurator sebagaimana yang tersurat dalam rumusan pengertian kepailitan dalam Ketentuan Umum Pasal 1 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Pembayaran Kewajiban Utang yang berbunyi "Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini".

Penulis menganalisa dengan didasarkan pada kaidah-kaidah proses pengurusan hingga pemberesan harta pailit, berpendapat bahwa dengan adanya Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat No. 01/Pdt.Sus-Pemb.Perdamaian/ 2015/Pn.Niaga.Jkt.Pst yang amar putusannya menyatakan bahwa perjanjian perdamaian yang dihomolagsi dengan Putusan No. 03/PKPU/PN.Niaga.Jkt.Pst batal dan PT. Menara Karsa Mandiri dalam keadaan pailit beserta akibat hukumnya, maka secara hukum tidak ada kesempatan untuk mengadakan perdamaian sekali lagi dan dapat dikatakan PT. Menara Karsa Mandiri dalam keadaan insolvensi.

Keadaan insolvensi tersebut didasarkan pada Pasal 291 ayat (2) Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2007 yang menyatakan bahwa dalam putusan Pengadilan yang membatalkan perdamaian dalam proses penundaan kewajiban pembayaran utang, Debitor juga harus dinyatakan pailit. Ketentuan tersebut dipertegas dalam Pasal 292 berbunyi "Dalam suatu putusan pernyataan pailit yang diputuskan berdasarkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 285, Pasal 286, atau Pasal 291, tidak dapat ditawarkan suatu perdamaian".

Kepailitan PT. Menara Karsa Mandiri dapat pula berakibat pada eksistensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) itu sendiri. Pasal 33 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menyatakan bahwa "Dalam hal sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan, penjualan benda milik Debitor baik bergerak maupun tidak bergerak dalam rangka eksekusi sudah sedemikian jauhnya hingga hari penjualan benda itu sudah ditetapkan maka dengan izin Hakim Pengawas, Kurator dapat meneruskan penjualan itu atas tanggungan harta pailit". Penjelasan lebih mendalam ditegaskan dalam pasal 34 yang berbunyi "Kecuali ditentukan lain dalam Undang-Undang ini, perjanjian yang bermaksud memindahtangankan hak atas tanah, balik nama kapal, pembebanan hak tanggungan, hipotek, atau jaminan fidusia yang telah diperjanjikan terlebih dahulu, tidak dapat dilaksanakan setelah putusan pernyataan pailit diucapkan". Dengan demikian, perjanjian yang bermaksud untuk memindahtangankan hak atas seperti halnya PPJB maka perjanjian tersebut tidak dapat dilanjutkan setelah adanya pernyataan pailit.

PPJB dapat dikategorikan sebagai perjanjian terbalik. Yang dimaksud dengan perjanjian timbal balik itu adalah apabila suatu perjanjian itu menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk melaksanakan suatu prestasi terhadap satu sama lain (Ahmad Yani dan Gunawan Widjaja, 2002 : 31). Kewajiban secara timbal balik pada PPJB itu berupa pembayaran secara lunas oleh pembeli dan penyerahan kebendaan oleh penjual.

Pengaturan terkait dengan adanya perjanjian timbal balik dalam suatu proses kepailitan diatur dalam Pasal 36 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang berbunyi: "Dalam hal pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan, terdapat perjanjian timbal balik yang belum atau baru sebagian dipenuhi, pihak yang mengadakan perjanjian dengan Debitor dapat meminta kepada Kurator untuk memberikan kepastian

tentang kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut dalam jangka waktu yang disepakati oleh Kurator dan pihak tersebut.

Penjelasan lebih lanjut terhadap Pasal 36 terkait dengan eksistensi PPJB dalam kepailitan PT. Menara Karsa Mandiri dapat mengacu pada Pasal 37 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang berbunyi:

Apabila dalam perjanjian sebagaimana yang 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”.

Dengan pailitnya dan keadaan insolvensinya PT. Menara Karsa Mandiri maka untuk mendapatkan ganti rugi atas utang yang timbul dari tidak terlaksananya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), para pembeli properti harus memposisikan diri sebagai kreditor dengan mengikuti prosedur pengurusan harta pailit yang dilakukan oleh kurator. Pasal 27 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menyatakan bahwa “Selama berlangsungnya kepailitan tuntutan untuk memperoleh pemenuhan perikatan dari harta pailit yang ditujukan terhadap Debitor Pailit, hanya dapat diajukan dengan mendaftarkannya untuk dicocokkan”. Kemudian, Pasal 115 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menyatakan bahwa:

Semua Kreditor wajib menyerahkan piutangnya masing-masing kepada Kurator disertai perhitungan atau keterangan tertulis lainnya yang menunjukkan sifat dan jumlah piutang, disertai dengan surat bukti atau salinannya, dan suatu pernyataan ada atau tidaknya Kreditor mempunyai suatu hak istimewa, hak gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, hak agunan atas kebendaan lainnya, atau hak untuk menahan benda.

Adanya pengaturan tersebut dipahami bahwa kepailitan PT. Menara Karsa Mandiri berakibat hukum pada ditematkannya pembeli properti pemegang PPJB sebagai kreditor konkuren yang pada saat pemberesan harta pailit akan menerima pembayaran tagihan piutang.

Terkait perlindungan kreditor, kepailitan bertujuan melindungi kreditor konkuren untuk memperoleh pembayaran atas piutang-piutangnya terkait adanya pemrioritasan kreditor separatis maupun preferen untuk didahulukan pembayaran piutangnya (R. Suyatin, 1983 : 264). Konsep perlindungan hukum terhadap kreditor konkuren didasarkan pada beberapa prinsip yang umum dikenal dalam hukum kepailitan.

Menurut Kartini Muljadi (dalam M. Hadi Shubhan, 2012: 29), prinsip perlindungan kreditor konkuren didasarkan pada prinsip *pari passu prorata parte*. Prinsip tersebut berarti bahwa harta pailit merupakan jaminan bersama terhadap para kreditor dan pembagian terhadap harta pailit tersebut dilakukan secara proporsional, kecuali kreditor yang menurut undang-undang harus didahulukan dalam menerima pembayaran tagihan. Penerapan prinsip tersebut menjadi penting mengingat suatu kepailitan biasanya akan terjadi apabila harta debitor lebih kecil daripada utang debitor. Pokok dari kepailitan adalah sarana untuk menghindari perebutan harta pailit dan sarana melindungi kreditor yang lemah terhadap kreditor yang kuat dalam memperebutkan harta pailit.

Adanya kepailitan PT. Menara Karsa Mandiri tidak hanya berakibat pada para pembeli properti yang mengajukan permohonan kepailitan itu sendiri namun juga berakibat pada para pembeli properti pemegang PPJB lain yang sama-sama berkedudukan sebagai kreditor konkuren. Dengan adanya prinsip *parri passu prorata parte* akan memberikan keadilan kepada para kreditor konkuren karena harta pailit yang ada akan dibagikan kepada kreditor konkuren secara proporsional.

Penulis mendapatkan suatu pemahaman dari penjabaran di atas bahwa konsep perlindungan hukum yang diberikan melalui proses kepailitan adalah terwujudnya kepastian baik secara hukum maupun ekonomis terkait penyelesaian utang-piutang antara para pembeli properti dengan PT. Menara Karsa Mandiri. Proses kepailitan secara prinsip tidak berfokus pada upaya pelunasan secara keseluruhan terhadap tagihan-tagihan yang diajukan oleh para kreditor terutama kreditor konkuren namun terkait bagaimana membagi harta pailit yang ada kepada para kreditor konkuren secara proporsional dan memuaskan.

#### D. Simpulan

Kepailitan merupakan suatu media penyelesaian utang yang dapat dikatakan cepat, efisien dan akomodatif mengingat utang yang harus diselesaikan melibatkan banyak kreditor. Adanya pengaturan terkait tata cara pembayaran utang dalam kepailitan secara tidak langsung memberikan perlindungan terhadap kreditor dari adanya perebutan harta debitor pailit antara sesama kreditor. Perlindungan hukum terhadap pembeli properti pemegang PPJB dapat diposisikan sebagai kreditor konkuren. Bentuk perlindungan terhadap kreditor konkuren didasarkan atas dasar prinsip kepailitan yaitu *pari passu prorata parte*. Prinsip tersebut mengatur bahwa utang terhadap kreditor konkuren dibayarkan secara proporsional/ sebanding dengan besar kecilnya utang tersebut.

#### E. Saran

Adanya kompleksitas masalah hukum yang dapat ditimbulkan dalam suatu proses jual beli properti maka sebaiknya masyarakat yang ingin membeli properti baik berupa rumah tapak, rumah susun, maupun rumah kantor, yang belum selesai pembangunannya dan diikat dengan PPJB diharapkan untuk lebih cermat dan teliti dalam memilih perusahaan pengembang yang terpercaya dan terbukti reputasinya.

#### F. Daftar Pustaka

- Arie Hutagalung S. 2002. *Asas-Asas Hukum Agraria*. Depok: UI Press.
- Dardiri Hasyim. 2015. *Hukum Perikatan Dan Perjanjian*. Surakarta: UNS Press.
- Gatot Supramono. 2013. *Perjanjian Utang Piutang*. Jakarta : Kencana Prenadamedia Group.
- Gunawan Widjaja & Kartini Muljadi. 2003. *Jual Beli*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- M. Hadi Shubhan. 2012. *Hukum Kepailitan*. Jakarta: Kencana Prenada Group.
- Poerwadarminta. 2002. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- R. Suyatin. 1983. *Hukum Dagang I Dan II*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Lintang Yudhantaka. 2017." Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem Pre Project Selling". *Jurnal Yuridika*. Vol. 32, No. 1, 1 Januari 2017. Surabaya: Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
- Stephanie Ben-Ishai dan Anthony Duggan. 2008. "Panel Discussion of Canadian Bankruptcy and Insolvency Law: Bill C-55, Statue C. 47 and Beyond". *Canadian Business Law Journal*. Vol. 46, No.03, September 2008. Canada: *Canada Law Book INC*.
- Irit Mevorach. 2011. "European Insolvency Law In A Global Context". *Journal of Business Law*. Juli 2011. Inggris: Nottingham University.