

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan penulis mengenai analisis yuridis permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang pada putusan pengadilan nomor 94/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Surabaya maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Dasar pertimbangan Para Pemohon PKPU dalam menjadikan PPJB sebagai dasar permohonan PKPU ialah dengan adanya bukti pelunasan pembayaran unit apartemen milik Termohon PKPU oleh Para Pemohon PKPU yang diikat berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun “Puncak CBD” Surabaya Nomor: 8358/L/I/2018 tanggal 31 Januari 2018, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun “Puncak CBD” Surabaya Nomor: 8599/L/III/2018 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun “Puncak CBD” Surabaya Nomor: 8601/L/III/2018 tanggal 31 Januari 2018 yang diikuti dengan kelalaian Termohon PKPU dalam menyerahkan unit apartemen kepada Para Pemohon PKPU selambat-lambatnya pada bulan Desember 2020, serta adanya kreditur lain selain para Pemohon PKPU. Dengan fakta tersebut, para Pemohon PKPU menyatakan bahwa fakta mengenai utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih serta adanya lebih dari satu kreditur mengakibatkan Termohon PKPU memenuhi syarat untuk memperoleh PKPU Sementara agar dapat melakukan pembayaran utang-utangnya melalui rencana perdamaian dalam proses pemeriksaan PKPU.

2. Dasar pertimbangan hakim dalam menolak permohonan PKPU yang didasarkan oleh PPJB ialah tidak terpenuhinya salah satu syarat dikabulkannya permohonan PKPU, yaitu fakta atau keadaan yang terbukti sederhana. Syarat pengabulan permohonan PKPU bersifat kumulatif, yang bermakna bahwa seluruh syarat harus terpenuhi agar dikabulkannya permohonan PKPU. Prestasi yang harus dilaksanakan oleh Termohon PKPU adalah menindaklanjuti PPJB tersebut menjadi AJB dihadapan PPAT. Untuk mengetahui alasan tidak atau belumnya ditindaklanjuti PPJB menjadi AJB oleh Termohon PKPU memerlukan pembuktian lebih lanjut yang harus diuji dan diputuskan oleh Pengadilan Negeri. Tidak pernah dibatakkannya perikatan jual beli menyebabkan hubungan hukum yang terjadi antara para pihak adalah selaku penjual dan pembeli, bukan sebagai debitur dan kreditur. Selain itu, hasil dari putusan PKPU belum tentu berakhir dengan perdamaian, apabila proses PKPU berakhir dengan kepailitan, kerugian tidak hanya dialami oleh Termohon PKPU saja, melainkan juga dialami oleh ribuan pembeli lain. Karena PPJB yang belum ditindaklanjuti menjadi AJB mengakibatkan sertifikat hak milik apartemen masih atas nama Termohon PKPU selaku pengembang/*developer*. Apabila perusahaan pengembang/*developer* dinyatakan pailit maka PPJB tersebut akan masuk menjadi boedel pailit.

## **B. Saran**

1. Para Pemohon PKPU harus lebih cermat dalam memperhatikan syarat pengabulan permohonan PKPU, terutama mengenai fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana, sehingga tidak terjadi kesalahan dalam pengajuan permohonan apakah perkara yang terjadi adalah perkara

pailit/PKPU atau hanya perkara wanprestasi yang harus diselesaikan pada Pengadilan Negeri. Selain itu, Para calon pembeli rumah susun/apartemen harus lebih cermat dalam melakukan hubungan hukum dengan pihak *developer*/pengembang dalam proses jual beli properti. Calon pembeli perlu memperhatikan dengan seksama apakah syarat perizinan telah dipenuhi oleh pihak pengembang/developer serta apakah proses pembangunan berjalan dengan lancar, sehingga ketika telah dilaksanakannya pelunasan pembayaran dan penguasaan secara fisik, PPJB dapat langsung ditindaklanjuti menjadi AJB dihadapan PPAT. Dengan demikian, para pembeli tidak akan mengalami kerugian apabila pihak *developer*/pengembang dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga karena AJB tersebut telah didaftarkan.

2.  Bagi pemerintah, penulis menyarankan diciptakannya aturan khusus mengenai status hukum PPJB dalam peralihan hak atas tanah dalam proses jual beli apabila pihak *developer*/pengembang dinyatakan pailit, mengenai ketentuan-ketentuan yang harus dicantumkan di dalamnya sehingga tidak merugikan kepentingan pihak yang terlibat, khususnya apabila pihak *developer*/pengembang dinyatakan pailit para pembeli yang telah membayar lunas, tetapi belum bisa menindaklanjuti PPJB yang dimiliki menjadi AJB mendapatkan perlindungan hukum yang lebih baik agar statusnya tidak berubah menjadi kreditur konkruen.