

Bentuk Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Rumah dalam Penyelesaian Sengketa Kepailitan Pengembang

Muhammad Boma Adichandra; Reni Budi Setianingrum

Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, Indonesia)
Korespondensi: Muhammad.boma.law17@mail.umy.ac.id

Submitted: 25-11-2021; Reviewed: 26-12-2021; Revised: 30-12-2021; Accepted: 31-12-2021

DOI: <http://dx.doi.org/10.18196/mls.v3i1.13222>

Abstrak

Pengembang perumahan dalam menjalankan usahanya dapat memperoleh bantuan pembiayaan dari pihak lain. Namun seringkali dalam perjanjian utang-piutang pengembang perumahan atau debitor tidak dapat melunasi utangnya hingga waktu jatuh tempo. Sehingga pengembang perumahan dapat dimohonkan pailit oleh kreditornya. Sehingga rumah yang belum beralih kepemilikannya kepada pembeli akan menjadi boedel pailit dan berada di bawah pengawasan kurator dan hakim pengawas. UUK dan PKPU tidak memberikan kejelasan kedudukan pembeli dalam kepailitan. Posisi ini memberikan kerugian kepada pembeli dalam proses kesepakatan pembayaran piutang. Dalam penelitian ini menggunakan studi putusan Pengadilan Niaga Nomor : 21/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN.Niaga Jkt.Pst. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap hak-hak pembeli dalam perjanjian jual-beli rumah dengan pengembang perumahan yang diputus pailit dan untuk mengetahui bagaimana Pelaksanaan Pembagian pembayaran piutang kepada para kreditor khususnya kepada kreditor konkuren yang proposional sehingga mewujudkan pembayaran piutang yang adil. Dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridsi normatif, kemudian menggunakan teknik analisis data kualitatif deskriptif. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa segera dilakukan pemecahan sertifikat induk. Pemberian hak milik atas rumah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pembeli. Sehingga apabila ditengah jalan pengembang perumahan dinyatakan pailit, status rumah tersebut tidak akan menjadi boedel pailit. Pembayaran kepada kreditor konkuren melalui presentase, yang selanjutnya pembagian menggunakan prinsip pari passu pro rata parte. Yang berarti harta kekayaan debitor merupakan jaminan bersama untuk para kreditor dan hasilnya harus dibagikan secara proposional antara mereka. Dalam UUK dan PKPU memberikan title eksekusi kepada seluruh kreditor yang tagihannya belum dibayar lunas untuk menuntut pemenuhan pembayaran utang dikemudian hari.

Kata kunci: kepailitan; kreditor konkuren; perjanjian jual-beli; perumahan; perlindungan hukum.

Abstract

Housing developers in running their business can obtain financial assistance from other parties. However, often in debt agreements, housing developers or debtors cannot pay off their debts until maturity. So that housing developers can be filed for bankruptcy by their creditors. So that houses that have not yet transferred ownership to buyers will become bankrupt boedel and are under the supervision of the curator and the supervisory judge. The UUK and PKPU do not provide clarity on the buyer's position in bankruptcy. This position gives a loss to the buyer in the process of agreeing to pay the receivables. In this study using the study of the decision of the Commercial Court Number: 21/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN.Niaga Jkt.Pst. This study aims to find out how the legal protection of the buyer's rights in the sale-purchase agreement with the housing developer who was declared bankrupt and to find out how the implementation of the distribution of payment of

receivables to creditors, especially to proportional concurrent creditors so as to realize fair payment of receivables. This research uses normative juridical research, then uses descriptive qualitative data analysis techniques. The results of this study indicate that the master certificate will be split immediately. The granting of property rights to the house aims to provide legal certainty to the buyer. So that if in the middle of the road a housing developer is declared bankrupt, the status of the house will not become a bankrupt boedel. Payments to concurrent creditors are made in percentages, which are then distributed using the *pari passu pro rata parte* principle. This means that the debtor's assets are joint guarantees for the creditors and the proceeds must be distributed proportionally between them. The UUK and PKPU give execution titles to all creditors whose bills have not been paid in full to demand the fulfillment of debt payments in the future.

Keywords: bankruptcy; concurrent creditors; sale and purchase agreement; housing area; legal protection

1. Pendahuluan

Rumah merupakan bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya sebagaimana tertuang dalam UU Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 1 tentang perumahan dan kawasan permukiman. Pertumbuhan dan perkembangan penduduk yang semakin tinggi memberikan pengaruh yang sangat besar terhadap pembangunan perumahan. Oleh karena itu masalah perumahan harus mendapat perhatian yang serius dari pihak pemerintah, swasta (pengembang), maupun masyarakat itu sendiri.¹ Transaksi jual beli rumah dapat dilaksanakan secara tunai maupun dengan melalui kredit/pembiayaan Bank. Pembelian rumah dengan melalui pembiayaan bank atau biasa disebut Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melibatkan sekurang-kurangnya ada 3 pihak yang berhubungan yaitu : pembeli, pengembang perumahan, dan bank.² Dalam sebuah perjanjian tidak dapat dipungkiri akan ada pihak yang melakukan wanprestasi. Wanprestasi merupakan keadaan dimana tidak dapat dipenuhinya janji, baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Wujud dari wanprestasi dapat berupa: a) Tidak memenuhi prestasi sama sekali. b) Prestasi yang dilakukan tidak sempurna. c) Terlambat memenuhi prestasi. d) Melakukan hal yang dilarang dalam perjanjian.³

Properti yang sedang lesu semakin parah saat ini terjadi penurunan secara signifikan omset dan volume penjualan atau serapan pasar atas produk properti yang dijual. Hal itu jelas akan berdampak pada menurunnya kemampuan membayar pengembang perumahan atas kewajiban membayar utang.⁴ Bahwa perusahaan dapat juga

¹ Slamet Warsito. (2018). *Pengembangan Kebijakan Pembangunan Rumah Sederhana Untuk Mendorong Minat Developer Dan Memenuhi Daya Beli Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. (Disertasi). Semarang. Universitas Diponegoro. h. 22-23.

² Dyah Rahmawati. (2016). *Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pengadaan Perumahan Antara Bank, Developer, Dan Konsumen di PT.Bank Niaga,Tbk Cabang A.Yani Semarang*. (Thesis). Semarang. Universitas Diponegoro. h. 42.

³ Diny Hedyannur Amelia. (2019). *Tinjauan Yuridis Wanprestasi Perjanjian Jual-Beli Rumah Yang Di Lakukan Oleh Developer Perumahan Yang Mengagunkan Sertifikat Induk Ke Bank Dikaitkan Dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman*. (Skripsi). Bandung. Universitas Padjadjaran. h. 19.

⁴ Ferry Sandi. (2020). Sinyal Kredit Macet Properti: Sudah Jatuh Tertimpa Tangga. Di akses pada tanggal 10 November 2021. <https://www.cnbcindonesia.com/news/sinyal-kredit-macet-properti-sudah-jatuh-tertimpa-tangga>

dinyatakan pailit dengan ketentuan yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Putusan pailit mengakibatkan seluruh aset perusahaan diawasi, diambil alih, dan disita untuk kepentingan pelunasan utang kepada para kreditor.⁵ Kemudian selanjutnya pengurusan keseluruhan harta debitor pailit berada dibawah kurator, kurator mempunyai kewajiban dalam pengurusan dan/atau pemberesan harta pailit.⁶

Dalam hal pengembang perumahan (debitor) yang dinyatakan pailit, pembeli diposisikan sebagai kreditor konkuren, yakni kreditor yang tidak memiliki jaminan kebendaan, dan dalam pembayaran utang akan dibayarkan paling akhir, dengan keadaan pembeli (kreditor konkuren) yang akan dibayarkan paling akhir membawa kerugian kepada pembeli.⁷ Dalam penelitian ini penulis menggunakan studi putusan Pengadilan Niaga Nomor : 21/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN.Niaga Jkt.Pst.

Dalam putusan tersebut bahwasannya permohonan dimohonkan oleh PT Multi Cakra Kencana Abadi terhadap PT Cowell Development TBK pada tanggal 17 Juni 2020. Bahwa diantara PT Multi Cakra Kencana Abadi selaku pemohon pailit dengan PT Cowell Development TBK selaku termohon pailit telah terjadinya hubungan hukum. Berdasarkan perjanjian pemberian pinjaman. Bahwa dalam faktanya sampai dengan lewat tanggal jatuh temponya, PT Cowell Development Tbk (termohon) pailit tidak membayar dan/atau melunasi tagihan.

2. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan hukum yuridis-normatif. Teknik pengolahan data menggunakan metode kualitatif deskriptif, yang selanjutnya data-data tersebut akan disusun secara sistematis. Datayang digunakan merupakan data kepustakaan dan hasil wawancara dari narasumber. Data yang telah dikumpulkan kemudian dianalisis secara normatif kualitatif, yaitu dengan cara menganalisa yang kemudian menghasilkan logika penalaran kualitatif. Analisa yang dilakukan secara kualitatif berlaku bagi data dan kasus yang diteliti.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Perlindungan Hukum Terhadap Hak-Hak Pembeli Dalam Perjanjian Jual-Beli Rumah Dengan Pengembang Perumahan Yang Diputus Pailit

Hubungan hukum yang terjadi antara pengembang dan pembeli dalam transaksi jual-beli rumah dengan perjanjian pengikatan jual-beli adalah akibat adanya kontrak yang berdasar pada asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan berkontrak terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara.⁸ Secara yuridis para pihak terikat akan hak dan

⁵ Illona, Anna MariaTri Anggraini. (2018). Perlindungan Hukum Konsumen Dalam Hal Pelaku Usaha Pengembang Rumah Susun Yang Sudah Di Nyatakan Pailit (Studi Terhadap Kemanggisian Residence). *Jurnal Hukum Adigama*. 1 (1). h. 4.

⁶ Kadek Indra Dewantara. (2019). Kewenangan Kurator Dalam Mengurus Dan Menguasai Aset Debitor Pailit. *Jurnal Kertha Semaya*. 7 (9). h. 6.

⁷ *Ibid*.

⁸ Subekti, Veronika Nugraheni. (2020). *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah Tapak Dalam Kontrak Jual-Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli*. Surabaya : CV Jakad Media Publishing. h. 198.

kewajiban masing-masing. Kewajiban pengembang adalah membangun rumah sesuai dengan yang dicantumkan dalam klausula perjanjian pengikatan jual-beli. kewajiban pembeli adalah membayar harga rumah baik secara tunai atau angsuran sampai lunas kepada pengembang.⁹ Dalam Perolehan rumah setiap orang berbeda-beda ada yang memiliki rumah secara tunai dan pembelian rumah secara kredit/pembiayaan pemilikan rumah (KPR), membangun secara bertahap baik dengan biaya sendiri maupun dengan pembiayaan ke lembaga keuangan.¹⁰

Bila prestasi-prestasi yang disepakati ternyata tidak terpenuhi, maka pihak yang tidak memenuhi prestasi dapat dianggap telah melakukan ingkar janji (wanprestasi), misalnya nominalnya tidak sesuai dengan yang disepakati dan tidak didaftarkannya proses pembuatan sertifikat tanahnya oleh penjual dan sebagainya. Dalam Pasal 1267 KUHPerdara berbunyi :

*“pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih : memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, apabila hal tersebut masih dapat dilakukan, ataupun menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga”.*¹¹

Apabila klausul wanprestasi diatur dalam akta pengikatan perjanjian jual-beli, hal tersebut dapat memberikan perlindungan hukum yang kuat pada pengikatan perjanjian tersebut. Dengan diaturnya klausul wanprestasi terdapat beberapa perlindungan yang dapat diberikan jika salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual-beli.¹² Menurut Pandam Nurwulan bila dalam pembuatan akta baik itu PPJB maupun AJB dengan pengembang/developer/penjual kemudian terjadi wanprestasi, kedudukan aktanya tersebut masih tetap eksis (dalam arti asli/minuta akta tersebut pasti disimpan sebagai arsip di kantor notaris-PPAT). Perlindungan hukum notaris baik bagi pembeli maupun penjual sudah ada dan terjadi sejak fase sebelum (pra kontrak) dan pada saat fase pembentukan akta/penandatanganan akta/pembentukan akta (fase kontrak).¹³ Dalam perjanjian antara pengembang perumahan dengan pembeli tidak secara langsung pembeli akan mendapatkan sertifikat, dalam pengikatan perjanjian tersebut akan didahulukan dengan pengikatan perjanjian PPJB. PPJB mengikat pembeli dan pengembang, dimana PPJB adalah satu-satunya kekuatan dari pembeli karena sertifikat belum dimiliki.¹⁴ Menurut Pandam Nurwulan pembuatan akta dibawah tangan yang dilakukan oleh pengembang perumahan kepada pembeli sepanjang masih berupa perjanjian dapat dilakukan secara dibawah tangan. Semua jenis perjanjian dapat dilakukan, baik dalam akta otentik maupun dibawah tangan sesuai dengan kehendak para pihak yang bersepakat.

⁹ *Ibid.*

¹⁰ Kementerian pekerjaan umum dan perumahan rakyat Direktorat Jendral pembiayaan perumahan. Roadmap sistem pembiayaan perumahan Indonesia 2018-2025. Artikel PUPR <https://simantu.pu.go.id/>. Di akses pada tanggal 10 Februari 2021. h.1.

¹¹ Wahyu Kuncoro. (2015). *97 Resiko Transaksi Jual-Beli Property*. Cetakan ke -I. Jakarta : Raih Asa Sukses. h. 125.

¹² *Ibid.*

¹³ Hasil Wawancara bersama dengan Pandam Nurwulan yang berprofesi sebagai Notaris dan PPAT, wawancara ini dilakukan pada tanggal 10 Februari 2021

¹⁴ Ryan Filbert Wijaya. (2014). *Negative Investment*. Jakarta : PT Elex Media Komputindo. h. 111-112.

Praktik demikian sering terjadi pada masyarakat karena objek yang akan dilakukan jual-beli belum siap untuk dilakukan peralihan hak.¹⁵

Suatu akta dikatakan otentik apabila akta tersebut telah ditentukan oleh undang-undang dan dibuat didepan pejabat umum (notaris-PPAT, hakim, atau instansi pemerintah), perjanjian jual-beli tanah dianggap sah dan mengikat apabila perjanjian tersebut dibuat dalam akta jual-beli (AJB) apabila tidak dilaksanakan maka tidak akan terjadi pengalihan tanah karena jual-beli. AJB dibuat oleh PPAT dan memiliki kekuatan bukti yang sempurna dan bukti yang kuat.¹⁶ Dalam UU No.5/1960 memberikan pengaturan tersendiri terhadap pendaftaran tanah, yaitu dalam bab II, bagian II. UU No.5/1960 tidak memberikan pengertian khusus terhadap istilah pendaftaran tanah, Pasal 19 UU No.5/1960 pada prinsipnya menentukan untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia.¹⁷ Pendaftaran tanah yang bersifat “*rechts-ka-daster*” yang berarti untuk menjamin kepastian hukum.¹⁸ Dalam Pasal 95 UUPA ayat (1) akta yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Segala perbuatan yang terkait dengan peralihan hak atas tanah pada prinsipnya harus dilakukan sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Fungsi pendaftaran juga melingkupi proses peralihan hak atas tanah, baik dari pelaku usaha/bisnis properti kepada pembeli.¹⁹ Dengan pelepasan hak atas tanah oleh pemegang haknya, maka terputus sudah hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya.²⁰

Aspek bisnis yang muncul dari bisnis properti adalah ketentuan dimana tanah/rumah dapat dijadikan sebagai jaminan pelunasan utang. Ini berarti bahwa seseorang yang mempunyai tanah dan/atau rumah, memiliki hak secara hukum untuk menjadikan harta yang dimilikinya guna menjamin pelunasan utang. Ketentuan tentang dapat dijadikannya hak atas tanah sebagai jaminan pelunasan utang diatur dalam undang-undang Republik Indonesia No.5 Tahun 1960.²¹ Objek hak tanggungan sebagaimana pengertian hak tanggungan pada Pasal 1 angka 1 UU No.4/1996 UUHT, pada dasarnya menyangkut pada hak atas tanah, terkait dengan asas pemisahan horizontal tanah yang dianut oleh UU Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok argaria.²² Bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek hak tanggungan, sehingga kemudian hak tanggungan tersebut hanya membebani sisa objek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.²³

¹⁵ Hasil Wawancara bersama dengan Pandam Nurwulan yang berprofesi sebagai Notaris dan PPAT, wawancara ini dilakukan pada tanggal 10 Februari 2021

¹⁶ Diah Ayu Saraswita. (2019). Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Dalam Praktik Pre Project Selling. *Jurnal Media Hukum Dan Peradilan*. 5 (2). h. 225.

¹⁷ Andika Wijaya, Wida Peace Ananta. (2017). *Hukum Bisnis Properti*. Jakarta : PT Grasindo. h. 89-90.

¹⁸ Urip Santoso. (2015). *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta : Kencana. h. 80-81.

¹⁹ Andika Wijaya, Wida Peace Ananta, *Op.Cit.*, h. 93-94.

²⁰ Urip Santoso. (2014). *Hukum Perumahan*. Cetakan ke-I. Jakarta : Kencana. h. 120.

²¹ Andika Wijaya, Wida Peace Ananta. *Op.Cit.*, h. 201-202.

²² Andika Wijaya, Wida Peace Ananta. *Op.Cit.*, h. 206-207.

²³ Andika Wijaya, Wida Peace Ananta. *Op.Cit.*, h. 212.

Sifat lain dari hak tanggungan adalah adanya hak bagi kreditor untuk menjual properti yang dibebani oleh hak tanggungan apabila debitor cidera janji, dengan kekuasaan sendiri. Pasal 6 UU No.4/1996 UUHT, berbunyi :

*”apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.*²⁴

Apabila pengembang tersebut tidak dapat melunasi utangnya, sehingga kemudian dimohonkan pailit oleh para kreditor dan akhirnya diputus pailit oleh Pengadilan Niaga. Maka timbul akibat hukum dikemudian hari. Hal ini dikarenakan pengembang tersebut masih memiliki tanggung jawab kepada penghuni rumah tersebut dan jika ada transaksi yang belum selesai, seperti belum terbitnya sertifikat hak milik satuan rumah. Sehingga pengembang harus melaksanakan janjinya atas tanda bukti kepemilikan bagi pemilik yang belum menerima hak kepemilikannya.²⁵

Dalam kasus kepailitan PT Cowell Development Tbk dalam hubungan jual-beli antara pengembang sendiri dengan pembeli, menurut tim kurator PT Cowell yakni Hardiansyah, menyebutkan bahwasannya : pembeli (kreditor konkuren) karena belum memperoleh sertifikat atas properti yang telah mereka beli walaupun telah melunasi seluruh pembelian properti pembeli masih memiliki tagihan berupa sertifikat.²⁶ Karena didalam UUK dan PKPU tersebut hanya menyebutkan pembeli (kreditor) sebagai pihak yang mengadakan perjanjian dengan pengembang perumahan (debitor) Pasal 36 ayat (1) atau pihak lawan yang dirugikan Pasal 37 ayat (1)). Dengan ketidakjelasan kedudukan pembeli dalam UUK dan PKPU membuat posisi pembeli sebagai kreditor konkuren berada dibawah kurator dan hakim pengawas. Posisi yang tidak sejajar ini akan membuat pembeli merasa tertekan dalam proses pencapaian kesepakatan terutama berkaitan dengan jangka waktu pelaksanaan prestasi. Belum lagi dalam pembayaran piutang yang dapat diterima pembeli (kreditor konkuren) tersebut.²⁷

Dalam kepailitan harta kekayaan debitor telah dijamin kepada kreditor separatis, sehingga pembeli (kreditor konkuren) sangat lemah dalam hubungannya dengan kepastian akan terpenuhinya tagihan yang mereka miliki. Dengan demikian, kepailitan tentu akan menjadi sumber kerugian, tidak hanya bagi pembeli properti saja namun juga bagi perusahaan pengembang properti yang telah dijatuhi putusan pailit.²⁸

Dalam pandangan penulis, penulis membedakan kedudukan antara pembeli yang telah memiliki sertifikat hak kepemilikan dengan pembeli yang masih dalam perjanjian pendahuluan jual-beli (PPJB) hal ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana kedudukan

²⁴ Andika Wijaya, Wida Peace Ananta. *Op.Cit.*, h. 215-216.

²⁵ Teddy Francis, Ariawan. (2020). Akibat Hukum Bagi Pemilik Satuan Rumah Susun Terhadap Developer Rumah Susun Yang Dinyatakan Pailit Oleh Pengadilan Niaga. *Jurnal Hukum Adigama*. 3 (2). h. 262.

²⁶ Herry Prasetyo. (2020). Cowell Development (COWL) Pailit, Utang Menumpuk, Nasibnya Ditentukan Kreditor. Di akses pada tanggal 10 April 2021.

<https://today.line.me/id/v2/article/W8BLzv>

²⁷ Teddy Francis, Ariawan. *Op.Cit.*, h. 159.

²⁸ Andika Wijaya, Wida Peace Ananta. *Op.Cit.*, h. 306.

pembeli dalam hubungan perjanjian jual-beli tersebut. Oleh karena itu penulis membedakannya sebagai berikut :

a. Pembeli Yang Menggunakan Akta Otentik

Akta PPAT merupakan alat bukti yang membuktikan bahwa pembeli merupakan pemegang haknya yang baru. Oleh karena itu pendaftaran pemindahan haknya hanya berfungsi untuk memperkuat kedudukan pembeli dalam hubungannya dengan pihak pengembang selaku penjual. Dalam Pasal 37 peraturan pemerintah No.24 Tahun 1997 berbunyi :

“peralihan hak atas tanah melalui jual-beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan adanya akta yang dibuat oleh PPT (pejabat pembuat akta tanah) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Peralihan hak atas tanah karena jual-beli dilakukan dihadapan PPT (pejabat pembuat akta tanah), maka akan mempunyai alat bukti yang kuat atas peralihan hak atas tanah yang bersangkutan, karena akta PPAT merupakan akta otentik.²⁹

Apabila rumah yang telah dibeli oleh pembeli telah jadi secara utuh dan siap untuk ditinggali, maka mengacu pada perturan Bank Indonesia No.18/16/PBI/2016 tentang *rasio loan to value* untuk kredit properti. Maka rumah yang sudah atas nama pembeli tidak akan langsung dibebankan hak tanggungan oleh pihak bank. Sehingga objek rumah yang telah dibeli oleh pembeli akan menjadi milik pembeli seutuhnya. Maka apabila ditengah jalan pengembang perumahan dinyatakan pailit, status rumah tersebut tidak akan menjadi boedel pailit.³⁰

b. Pembeli Yang Menggunakan Perjanjian Dibawah Tangan

Perjanjian dibawah tangan merupakan akta yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum, melainkan hanya dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak dalam perjanjian. Dalam perjanjian jual-beli yang menandatangani suatu perjanjian tersebut mengakui dan tidak menyangkal tanda tangannya. Kelemahan dari akta dibawah tangan yaitu bahwa ketidakadaan saksi yang membuat akta dibawah tangan tersebut akan sulit dalam pembuktiannya. Hal ini terdapat dalam Pasal 1877 KUHPerdara. maka kebenaran akta bawah tangan tersebut harus dibuktikan di pengadilan.³¹ Kemudian yang menjadi permasalahan apabila rumah yang dibeli belum dibangun secara utuh dan pada saat pembangunan tersebut pengembang perumahan dinyatakan pailit dan tidak dapat melanjutkan pembangunan. Kemudian pembeli hanya memiliki PPJB saja yang telah

²⁹ Fajar Adithya Nugroho, Sihabudin, Hariyanto Susilo. (2016). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual-Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Dibawah Tangan (Studi Kasus Di Kota Malang). *Jurnal Hukum Universitas Brawijaya*. 1 (2). h. 4-5.

³⁰ Esther Roseline. (2017). Jika Developer Dinyatakan Pailit, Apakah Cicilan KPR Tetap Harus Dibayar. Di akses pada tanggal 17 April 2021.
<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt58b7ab6fb24f9/jika-developer-dinyatakan-pailit--apakah-cicilan-kpr-tetap-harus-dibayar>.

³¹ Wagirin, Teo Chirstopher Limbong. (2018). Aspek Hukum Jual-Beli DiBawah Tangan Dan Pendaftaran Tanah Yang Berasal Dari Jual-Beli DiBawah Tangan. *Jurnal Ilmu Hukum Prima*. 1 (1). h.14-15.

ditandatangani dengan pihak pengembang. Yang berarti objek rumah tersebut masih menjadi milik pengembang. Akibat dari belum adanya peralihan hak kepemilikan, objek (rumah) tersebut tersebut menjadi boedel pailit.³²

Dengan pengambilalihan agunan diperlukan alas hak yang berupa akta jual-beli agunan antara kreditor sebagai pembeli dan debitor sebagai penjual. AJB merupakan hak atau landasan hukum untuk memindahkan hak milik debitor berupa agunan kepada kreditor. Perjanjian kredit antara kreditor dan debitor menjadi hapus karena dibuatnya AJB tersebut. Hal ini disebut dengan novasi objektif. Novasi merupakan suatu persetujuan yang menyebabkan hapusnya suatu perikatan.³³ Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, namun pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan didalam persetujuan. Dengan konteks yang demikian, undang-undang bermaksud untuk melindungi para pihak dalam suatu persetujuan atau perjanjian yang bertimbal balik, ketika salah satu atau mungkin kedua belah pihak dalam perjanjian telah melaksanakan sebagian dari kewajibannya berdasarkan persetujuan atau perjanjian yang mereka buat.³⁴

Dengan adanya pembatalan sebagai salah satu penyebab hapusnya perikatan tersebut dalam ketentuan Pasal 1447 KUHPerdara menyebutkan dengan tegas bahwa :

*“pembatalan yang mengakibatkan hapusnya perikatan, yang bersumber pada ketidakcakapan hanya berlaku bagi perikatan yang lahir dari perjanjian dan tidak berlaku bagi perikatan yang lahir dari undang-undang karena perbuatan melawan hukum”.*³⁵

Kemudahan dalam proses eksekusi objek jaminan melalui title eksekutorial dengan *the right to reposses* merupakan wujud konkrit dari cara hukum untuk mengembalikan kedudukan kreditor dan debitor yang tidak seimbang menjadi seimbang, karena sejatinya hukum dibentuk untuk mewujudkan kepastian hukum, dengan tanpa mengabaikan aspek kemanfaatan dan keadilan sebagai tujuan hukum yang lain.³⁶ Dalam kepailitan PT Cowell Development Tbk terdapat kreditor yang bukan tanggungan dari pihak PT Cowell selaku pihak debitor pailit. Bahwasannya Sementara pembeli properti pada proyek kawasan superblok the oasis di Cikarang dan apartemen lexington residence di Jakarta Selatan tidak termasuk dalam kreditor konkuren PT Cowell Development Tbk. Hal tersebut disebabkan kedua proyek tersebut bukanlah milik PT Cowell Development Tbk, melainkan dikembangkan oleh anak usaha PT Cowell Development Tbk yang merupakan entitas sendiri. Bahwasannya, the oasis dikembangkan oleh PT Nusantara Prospekindo Sukses pada tahun 2014. Sementara lexington residence dikembangkan oleh PT Satria Pustaka Permata Perkasa pada tahun 2014. Bahwa perlu adanya perlindungan kepada kreditor konkuren (pembeli) yang benar-benar menjadi tanggungan PT Cowell Development Tbk, yakni seperti perumahan la

³² Esther Roseline. *Op.Cit.*

³³ Triamy Rostarum. (2018). *Prosedur Pengambilalihan Obyek Jaminan Hak Tanggungan Dalam Masalah Kredit Macet. Jurnal Wajah Hukum.* 2 (2). h. 182-183.

³⁴ Gunawan Widjaja, Kartini Muljadi. (2005). *Pedoman Menangani Perkara Kepailitan.* (Ed. Revisi-III). Jakarta : PT RajaGrafindo Persada. h.20.

³⁵ *Ibid.*

³⁶ Benny Krestian Heriawanto. (2019). *Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Fidusia Berdasarkan Title Eksekutorial. Jurnal Ilmiah Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.* 27 (1). h. 55-63.

verde, melati mas residence, dan properti yang lain yang benar-benar merupakan tanggungan dari PT Cowell Development Tbk.³⁷

UUk dan PKPU seyogianya menentukan putusan pengadilan atas permohonan pernyataan pailit yang diajukan oleh seorang kreditor harus berdasarkan persetujuan para kreditor lain. Untuk menentukan mayoritas itu lebih dari 50% (lima puluh persen) dari jumlah utang debitor atau 2/3 atau 3/4 dari jumlah utang debitor.³⁸

3.2. Posisi Kasus Putusan Nomor : 21/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Jkt.Pst

a) Para Pihak Dalam Putusan Nomor : 21/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Jkt.Pst

1) PT MULTI CAKRA KENCANA ABADI

Suatu perseroan terbatas beralamat di Kencana Tower Lantai 2 Business Park Kebon Jeruk Nomor 88, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Indonesia, diwakili oleh : Sukito, Direktur, memberikan kuasa kepada: Imran Nating, S.H., M.H dan kawan-kawan, para Advokat pada Kantor Hukum Imran Nating & Partners. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juni 2020, selanjutnya disebut : **PEMOHON PAILIT;**

Terhadap :

2) PT COWELL DEVELOPMENT Tbk

Sebuah perseroan terbatas terbuka beralamat di Jakarta Pusat, beralamat di Cowell Tower Lantai 3, Jalan Senen Raya Nomor 135, Senen, Jakarta Pusat 10410, Indonesia, diwakili oleh : Irwan Susanto, Direktur, memberikan kuasa kepada Dr. Jimmy Simanjuntak, S.H.,M.H dan kawan-kawan, para Advokat / Konsultan Hukum pada Law Firm Jimmy Simanjuntak & Partners. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Juni 2020, selanjutnya disebut : **TERMOHON PAILIT;**

Bahwa diantara PT Multi Cakra Kencana Abadi selaku pemohon pailit dengan PT Cowell Development Tbk selaku termohon pailit telah terjadi hubungan hukum. Berdasarkan Perjanjian Pemberian Pinjaman pada tanggal 3 Desember 2019. Dengan nilai pokok pinjamannya sebesar Rp.53.400.000,00 (lima puluh tiga miliar empat ratus juta rupiah), yang selanjutnya disebut sebagai pinjaman. Bahwa berdasarkan perjanjian pemberian pinjaman, PT Cowell Development Tbk berkewajiban untuk melunasi hutangnya kepada PT Multi Cakra Kencana Abadi paling lambat atau jatuh temponya pada tanggal 24 Maret Tahun 2020.

Bahwa selain memiliki utang kepada PT Multi Cakra Kencana Abadi, PT Cowell Development Tbk ternyata memiliki utang kepada kreditor lain, yakni kepada PT Mandiri Indah Perdana. Bahwa hubungan hukum diantara PT Cowell Development Tbk dengan PT Mandiri Indah Perdana telah diperjanjikan dalam perjanjian pinjam-meminjam pada tanggal 3 Desember Tahun 2019 yang telah dibuat antara PT Cowell Development Tbk dengan PT Mandiri Indah Perdana dengan nilai pokok sebesar Rp.42.789.000.000,00 (empat puluh dua miliar tujuh ratus delapan puluh sembilan juta rupiah). Dengan

³⁷ Herry Prasetyo. *Op.Cit.*

³⁸ Sutan Remy Sjahdeini. (2018). *Sejarah Asas Dan Teori Hukum Kepailitan Memahami Undang-Undang No.37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.* Cetakan ke-II. Jakarta : Prenamedia Group. h. 105.

ketentuan bahwa termohon pailit akan melunasi seluruh pinjaman tersebut dalam tenggang waktu 6 (enam) bulan, yakni pada tanggal 24 Februari Tahun 2020.

Bahwa dengan merujuk serta mendasarkan kepada ketentuan dalam Pasal 1338 KUHPerdara, para pihak yang disebut dalam perjanjian pinjam-meminjam memiliki kewajiban mutlak untuk tunduk dan mematuhi serta menjalankan setiap dan seluruh ketentuan perjanjian pemberian pinjaman dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab, termasuk dalam pelunasan utang selambat-lambatnya pada tanggal jatuh temponya perjanjian.

Bahwa dalam faktanya sampai dengan lewat tanggal jatuh temponya, PT Cowell Development Tbk (termohon) pailit tidak pernah membayar dan/atau melunasi tagihan, baik sebagian ataupun seluruhnya, kepada PT Multi Cakra Kencana Abadi (pemohon) pailit. Karenanya telah terbukti bahwasannya pihak PT Cowell Development Tbk telah lalai dan/atau ingkar janji dalam melaksanakan kewajibannya untuk membayar tagihan kepada PT Multi Cakra Kencana Abadi.

Bahwasannya PT Multi Cakra Kencana Abadi telah melakukan segala upaya dan dengan berbagai macam cara untuk mengingatkan/meminta PT Cowell Development Tbk (termohon) pailit, untuk segera memenuhi kewajibannya dalam melakukan pembayaran atas tagihan kepada PT Multi Cakra Kencana Abadi (pemohon) pailit. Bahwa PT Multi Cakra Kencana Abadi (pemohon) pailit telah mengirimkan:

1. Surat peringatan dan permintaan pembayaran utang pada tanggal 24 April Tahun 2020 yang ditujukan kepada PT Cowell Development Tbk (termohon) pailit.
2. Surat peringatan dan permintaan pembayaran utang (kedua) pada tanggal 8 Mei Tahun 2020 yang ditujukan kepada PT Cowell Development Tbk (termohon) pailit.

Yang pada intinya PT Multi Cakra Kencana Abadi (pemohon) pailit telah menegur serta meminta PT Cowell Development Tbk untuk membayar tagihan kepada PT Multi Cakra Kencana Abadi (pemohon) pailit. PT Multi Cakra Kencana Abadi (pemohon) pailit telah menunjuk kuasa hukum berdasarkan surat kuasa khusus pada tanggal 15 Mei Tahun 2020, yang pada intinya PT Multi Cakra Kencana Abadi (pemohon) pailit menyatakan bahwa PT Cowell Development Tbk telah melakukan wanprestasi.

Bahwa walaupun telah diberikan peringatan somasi yang dikirimkan PT Multi Cakra Kencana Abadi (pemohon) pailit kepada PT Cowell Development Tbk (termohon) pailit masih lalai serta tidak juga memenuhi kewajibannya untuk membayar tagihan sesuai tenggang waktu pembayaran. PT Cowell Development Tbk (termohon) pailit terbukti secara sah memiliki utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih.

Bahwa seiring berjalannya waktu perkembangan bidang pembangunan dan kontraktor serta perdagangan di Indonesia semakin maju dan berkembang pesat. Sehingga banyak bermunculan perusahaan-perusahaan yang bergerak dibidang usaha sejenis. Lahirnya kompetitor-kompetitor dari termohon pailit berdampak langsung pada sejumlah penjualan kepada pembeli. Sehingga neraca pendapatan termohon pailit menjadi tidak stabil dan mengakibatkan menurun tiap tahunnya.

Bahwa termohon pailit mengakui belum bisa memenuhi kewajiban untuk membayar piutang pemohon pailit dikarenakan kondisi keuangan termohon pailit dalam keadaan tidak baik. Oleh karena itu termohon pailit meminta waktu namun tidak dapat

memberikan kepastian waktu untuk melaksanakan pembayaran tagihan kepada pemohon pailit.

MENGADILI

1. Mengabulkan permohonan pemohon pailit.-----
2. Menyatakan termohon pailit PT Cowell Development Tbk, yang beralamat di Cowell Tower, Senen Raya, Jakarta Pusat, pailit dengan segala akibat hukumnya.-----
3. Menunjuk Sdr.Agung Suhendro, hakim pengawas pengadilan niaga pada pengadilan negeri Jakarta Pusat sebagai Hakim pengawas untuk mengawasi proses pengurusan dan pemberesan dalam perkara kepailitan *A Quo*.-----

MENGANGKAT

1. Saudara Hardiansyah, berkantor di kantor hukum Aji Wijaya & Co, beralamat Cyber 2 Tower, Jl. H.R. Rasuna Said, Jakarta Selatan, kurator dan pengurus.--

2. Saudara Verry Sitorus, berkantor di Law Firm Verry Sitorus & Partners, beralamat Jl.R.P. Soeroso No.20, Cikini, Menteng, Jakarta Pusat, kurator dan pengurus.--

3. Saudara Alfin Sulaiman, berkantor di Arkananta Vennootschap, Sulaiman & Herling Attorneys, beralamat di RDTX Tower, Jl.Prof.Dr.Satrio, Mega Kuningan, Jakarta Selatan, kurator dan pengurus.-----

Demikian diputuskan dalam permusyawaratan majelis hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada hari kamis tanggal 2 Juli Tahun 2020, oleh kami : Desbenneri Sinaga, sebagai hakim ketua, Robert, dan Mochammad Djoenaidie, masing-masing sebagai hakim anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Senin tanggal 6 Juli Tahun 2020 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh hakim ketua.

3.3. Pelaksanaan Pembagian Pembayaran Piutang Kepada Para Kreditor Khususnya Kepada Kreditor Konkuren Yang Proposional Sehingga Mewujudkan Pembayaran Piutang Yang Adil (Studi Putusan Nomor : 21/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Jkt.Pst)

Pasal 24 ayat (1) UUK dan PKPU menentukan, debitor pailit demi hukum kehilangan hak untuk mengurus dan menguasai kekayaannya yang termasuk harta pailit, sejak hari putusan pailit diucapkan. Bahwa dengan diputuskannya menjadi debitor pailit bukan berarti debitor kehilangan hak keperdataannya “*volkomen handelingsbevoegdheid*”. Debitor pailit hanya kehilangan hak keperdataannya untuk mengurus dan menguasai harta kekayaannya.³⁹ Rasio kepailitan ialah jatuhnya sita umum atas semua harta benda debitor yang setelah dilakukan rapat verifikasi utang-piutang tidak tercapai perdamaian atau *accoord*, dilakukan proses likuidasi atas seluruh harta benda debitor untuk kemudian hasil perolehannya dibagi-bagikan kepada semua kreditornya dengan menggunakan prinsip *structured creditors*.⁴⁰ Suatu undang-undang

³⁹ *Ibid.*

⁴⁰ *Ibid.*

kepailitan seharusnya menganut ketentuan mengenai berlakunya keadaan diam (*standstill* atau *stay*) yang berlaku secara otomatis (belaku demi hukum) keadaan diam berlaku sejak putusan pailit dijatuhkan oleh Pengadilan Niaga. Dalam masa berlakunya keadaan diam (*automatic stay*) setiap kreditor tidak diperkenankan untuk menghubungi debitor secara langsung dengan maksud untuk menagih piutangnya.⁴¹

Pasal 1 angka 1 UUK dan PKPU memberikan definisi atas kepailitan sebagai sita umum semua kekayaan debitor pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh kurator dibawah pengawasan hakim pengawas sebagaimana diatur dalam UUK dan PKPU. Sita umum dalam kepailitan berlaku untuk semua harta kekayaan debitor pailit.⁴² Semua perikatan yang timbul sesudah putusan pailit diucapkan tidak lagi dapat dibayar dari harta pailit, kecuali perikatan tersebut menguntungkan harta pailit. Demikian ditentukan dalam Pasal 25 UUK dan PKPU. Apabila setelah putusan pailit debitor masih melakukan perbuatan hukum yang menyangkut harta yang dimasukkan kedalam harta pailit, maka perbuatan hukum itu tidak mengikat kecuali apabila perikatan yang dibuatnya mendatangkan keuntungan bagi harta pailit tersebut.⁴³ Ketentuan sita umum atas seluruh harta debitor pailit mengakibatkan hak kreditor separatis untuk menjual sendiri barang jaminan yang ada padanya dibekukan sementara waktu, yaitu paling lama selama 90 (sembilan puluh) hari. Dari prespektif UUK dan PKPU periode *stay* merupakan penangguhan eksekusi atas harta pailit yang terjadi demi hukum (*automic stay*) tanpa perlu diminta oleh kurator.⁴⁴

Kebendaan milik debitor menjadi jaminan bersama-sama bagi semua kreditor yang dibagi menurut prinsip keseimbangan atau "*pari pasu pro rata parte*". Bahwa apabila debitor tidak mampu membayar piutangnya, maka kreditor diberikan kewenangan untuk melakukan pelelangan terhadap harta benda debitor. Kemudian hasil pelelangan tersebut dibagi secara rata terhadap setiap kreditor yang terkait. Maka berlaku prinsip *partias creditorium* dimana pembayaran atau pelunasan utang dilaksanakan secara berimbang.⁴⁵ Prinsip *debt collection* pada dasarnya melahirkan *collective proceeding* yaitu pembayaran utang debitor pailit dilakukan secara serentak dan kolektif. Pembayaran secara kolektif dilakukan berdasarkan prinsip *erga omnes* yaitu berlaku pada setiap kreditor.⁴⁶ Menurut Najib Ali Gisymar UUK dan PKPU memberi jaminan kepastian atas jaminan harta kebendaan yang mengikat debitor seperti hak tanggungan, gadai, fidusia atau dikenal dengan kreditor separatis, dimana pemegangnya berhak melakukan penjualan seolah tidak terjadi kepailitan dalam waktu 90 hari dan apabila dalam waktu 90 hari pemegang hak tersebut tidak dapat menjualnya maka secara hukum beralih hak penjualannya kepada Kurator guna dijual dan dibagikan kepada para Kreditornya. Sedangkan bagi kreditor konkuren mendapatkan bagiannya secara rata atas hasil

⁴¹ *Ibid.*

⁴² Andika Wijaya, Wida Peace Ananta. (2018). *Hukum Acara Pengadilan Niaga*. Jakarta : Sinar Grafika. h. 54.

⁴³ Sutan Remy Sjahdeini. *Op.Cit.*, h. 297.

⁴⁴ Elyta Ras Ginting. (2018). *Hukum Kepailitan Teori Kepailitan*. Jakarta : Sinar Grafika. h.195-196.

⁴⁵ Susanti Adi Nugroho. (2018). *Hukum Kepailitan Di Indonesia Dalam Teori Praktik Serta Penerapan Hukumnya*. Jakarta : Prenadamedia Group.h. 210.

⁴⁶ Elyta Ras Ginting. *Op.Cit*, h. 60-61.

penjualan harta pailit.⁴⁷ Dalam pengurusan harta pailit kurator harus melindungi keberadaan kekayaan debitor pailit dan berusaha mempertahankan nilai kekayaan tersebut. Setiap tindakan yang dilakukan diluar kewenangannya harus memperoleh persetujuan terlebih dahulu dari hakim pengawas, sebagai contoh melakukan penjualan kekayaan debitor atau mengagunkan kekayaan debitor pailit.⁴⁸

Langkah pertama yang harus dilakukan oleh kurator setelah adanya putusan pailit dalam proses pengurusan harta pailit adalah mengumumkan kepailitan debitor pailit dalam berita Negara Republik Indonesia serta dalam sekurang-kurangnya dua surat kabar harian yang ditetapkan oleh hakim pengawas.⁴⁹ Pentingnya kreditor mengetahui adanya kepailitan debitornya adalah untuk pengajuan tagihan serta verifikasi utang, tanpa adanya pengajuan tagihan dan proses verifikasi utang tersebut hampir dapat dipastikan kreditor tersebut tidak tercatat sebagai kreditor pailit yang konsekuensinya tidak akan mendapat pembagian harta pailit. Hakim pengawas wajib menyampaikan rencana penyelenggaraan rapat kreditor pertama kepada kurator selambat-lambatnya 5 hari sejak putusan pailit ditetapkan.⁵⁰

Segala putusan rapat kreditor ditetapkan berdasarkan suara setuju sebesar 1/2 (satu perdua) jumlah suara yang dikeluarkan oleh kreditor dan/atau kuasa kreditor yang hadir pada rapat yang bersangkutan.⁵¹

Rapat verifikasi utang adalah rapat untuk mencocokkan utang-utang debitor pailit sebagai penentuan klasifikasi tentang tagihan-tagihan yang masuk terhadap harta pailit, guna merinci berapa besar piutang-piutang yang dapat dibayarkan kepada masing-masing kreditor. Yang diklasifikasikan menjadi daftar piutang yang diakui, piutang yang diragukan (sementara diakui), maupun piutang yang dibantah, yang akan menentukan pertimbangan dan urutan hak dari masing-masing kreditor.⁵² Dalam UUK dan PKPU dijelaskan bahwasannya semua kreditor wajib untuk menyerahkan piutangnya masing-masing kepada kurator dengan disertai perhitungan atau keterangan tertulis lainnya yang menunjukkan sifat dan jumlah piutang, kemudian semua kreditor tersebut wajib mengajukan daftar piutangnya sesuai dengan jadwal bahwa paling lambat 14 (empat belas) hari setelah putusan pailit diucapkan.⁵³ Dalam tugas kurator melikuidasi aset-aset milik debitor pailit, yakni mengalihkan atau menjual aset-aset tersebut kepada pihak manapun sehingga memperoleh uang tunai sesuai prosedur yang berlaku dan sesuai dengan kebiasaan, kepatutan, serta sesuai juga dengan syarat-syarat yang ditetapkan oleh UUK dan PKPU ataupun undang-undang lainnya.⁵⁴

⁴⁷ Hasil wawancara bersama dengan Najib Ali Gisymar yang berprofesi sebagai kurator dan pengurus, wawancara ini dilakukan pada tanggal 15 Maret 2021

⁴⁸ Imran Nating. (2005). *Peranan Tanggung Jawab Kurator Dalam Pengurusan Dan Pembersihan Harta Pailit*. (Ed. Revisi-II). Jakarta : PT RajaGrafindo Persada. h. 73.

⁴⁹ Hadi Shubhan. (2008). *Hukum Kepailitan Prinsip Norma Dan Praktik Di Peradilan*. Jakarta : Prenadamedia Group. h. 135.

⁵⁰ *Ibid.*

⁵¹ Susanti Adi Nugroho. *Op.Cit.*, h. 138.

⁵² Hadi Shubhan. *Op.Cit.*, h. 139.

⁵³ Rado Fridsel Leonardus, Novitasari. (2020). Kedudukan Hukum Kreditor Yang Tidak Terverifikasi Dalam Undang-Undang Kepailitan. *To-ra Jurnal Hukum*. 6 (3). h. 253.

⁵⁴ Susanti Adi Nugroho. *Op.Cit.*, h. 94.

Menurut Najib Ali Gisymar dalam penjualan harta pailit dilakukan oleh Kurator dengan tahapan diajukan terlebih dahulu kepada hakim pemutus dan kantor jasa penilai properti (KJPP) agar melaksanakan penilaian (appraisal) harta pailit secara benar, kemudian hasil appraisal tersebut diajukan kepada kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang yang meliputi wilayah hukum harta pailit.⁵⁵

Likuidasi atau pencairan harta pailit dilakukan oleh kurator dengan cara penjualan harta pailit terbagi menjadi 2 (dua) cara, yaitu sebagai berikut :

- a. Penjualan dimuka umum melalui lelang pada kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKNL). Ketentuan khusus terkait penjualan benda dimuka umum (*open bare verkopingen*) diatur dalam peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang (PPL).
- b. Penjualan dibawah tangan apabila lelang tidak menemukan pembeli. Penjualan dibawah tangan atas harta pailit harus dilakukan berdasarkan penetapan hakim pengawas, apabila penjualan dimuka umum tidak tercapai (dalam arti harta pailit tidak berhasil dijual). Penjualan dibawah tangan dilakukan melalui suatu tulisan dibawah tangan. Penjualan dibawah tangan dapat dilakukan oleh kurator terhadap seluruh harta pailit, kecuali harta pailit yang berupa hak atas tanah dan/atau bangunan yang harus dijual melalui akta jual-beli dihadapan pejabat pembuat akta tanah.⁵⁶

Debitor pailit (pengembang) yang sedang dalam proses pembangunan. Apabila terjadi kepailitan, pembangunan belum selesai, sedang bagian unit sudah ada terjual (ada yang lunas dan ada yang masih dalam cicilan dan semuanya belum dilakukan serah terima), benda atau bagian harta pailit yang demikian dapat dikategorikan sebagai benda yang tidak dapat segera dibereskan. Ketentuan UUK dan PKPU tidak mendapat penjelasan tentang bagaimana proses pengambilan tindakan kurator terhadap benda yang tidak dapat segera dibereskan atau yang sama sekali tidak dapat dibereskan.⁵⁷ Dalam penjualan harta pailit yang pada akhirnya akan dibagikan kepada para kreditor maka untuk memberikan perlindungan kepada para kreditor dalam kontrak perjanjian dengan debitor pailit, maka dapat digunakannya teori yakni "*creditors' bargain theory*" atau dikenal sebagai "*creditor wealth maximization*", yang merupakan landasan teori dalam perkembangan kepailitan. Teori ini bertujuan untuk melindungi kepentingan para kreditor yang terikat dalam perjanjian dengan debitor.⁵⁸

Dalam implementasinya prinsip *pari passu pro rata parte* tidak dapat dipisahkan dengan prinsip *partias creditorium* dan prinsip *structured creditors*, ketiga prinsip tersebut diatas melengkapi satu dengan yang lain juga merupakan prinsip hukum kepailitan yang sifatnya adalah umum.⁵⁹ Kepailitan merupakan implementasi dari prinsip

⁵⁵ Hasil wawancara bersama dengan Najib Ali Gisymar yang berprofesi sebagai kurator dan pengurus, wawancara ini dilakukan pada tanggal 15 Maret 2021

⁵⁶ Eries Jonifianto, Andika Wijaya. (2018). *Kompetensi Profesi Kurator Dan Pengurus*. Jakarta : Sinar Grafika. h. 24.

⁵⁷ Bernard Nainggolan. (2014). *Peran Kurator Dalam Pemberesan Boedel Pailit*. Cetakan ke-I. Bandung : PT Alumni. h. 82-83.

⁵⁸ Elyta Ras Ginting. *Op.Cit.*, h. 82-84.

⁵⁹ Monitacia Kamahayani, Suyud Margono. (2020). Penerapan Asas *Pari Passu Pro Rata Parte* Terhadap Pemberesan Harta Pailit PT Dhiva Inter Sarana Dan Richard Setiawan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No:169 PK/PDT.SUS-PAILIT/2017). *Jurnal Hukum Adigama*. 3 (1). h. 78

partias creditorium dan prinsip *pari passu prorata parte* dalam hukum kekayaan (*vermapgensrechts*). Prinsip *partias creditorium* memberikan makna bahwasannya semua kekayaan debitor yang bergerak maupun yang tidak bergerak ataupun harta yang dimiliki debitor dan terikat kepada penyelesaian debitor. Sedangkan dalam prinsip *pari passu prorata parte* merupakan jaminan bersama untuk para kreditor dan hasilnya harus dibagikan secara proposional kepada para kreditor.⁶⁰ Bahwasannya dalam pembagian harta pailit tidak langsung secara keseluruhannya namun dibayarkan sesuai dengan persentasenya. Karena tagihan berbeda-beda maka tidak mungkin dibayar sepenuhnya sesuai dengan total jumlah utang tersebut apabila harta debitor telah habis. Sehingga sangat sulit untuk dikatakan adil terhadap seluruh pihak yang bersangkutan.⁶¹

Pasal 1132 KUHPerdara mengatur jaminan pembayaran secara khusus kepada kreditor tertentu berdasarkan penggolongannya akan didahulukan dari harta debitor, oleh karena jenis dan sifat piutangnya. Prinsip yang mengklasifikasikan dan mengelompokkan berbagai macam kreditor sesuai dengan tagihannya masing-masing. Dalam kepailitan kreditor diklasifikasikan menjadi tiga macam yaitu : Kreditor preferen, Kreditor separatis, dan kreditor konkuren.⁶²

a. Pembayaran Piutang Kreditor Preferen

Piutang preferen adalah piutang yang pembayarannya diistimewakan oleh undang-undang. Dalam hal debitor dinyatakan pailit, tagihan preferen tidak kehilangan hak istimewanya untuk didahulukan pembayarannya. Pengaturan tentang pembayaran kepada kreditor preferen diatur dalam Pasal 189 ayat (4) huruf a dan b UUK dan PKPU. Pembayaran piutang kreditor preferen adalah pembayaran atas hak-hak karyawan perusahaan dan tagihan lain. Pembayaran piutang kreditor preferen didahulukan dari pembayaran piutang lainnya karena hak istimewa untuk didahulukan telah dijamin oleh UUK dan PKPU dan undang-undang lainnya. Piutang preferen dan imbalan jasa kurator digolongkan sebagai piutang istimewa yang harus didahulukan pembayarannya dari piutang preferen lainnya maupun piutang kreditor konkuren.⁶³

b. Pembayaran Piutang Kreditor Separatis

Hak kreditor separatis didahulukan pembayarannya atas piutang yang telah jatuh tempo. Pembayaran terbit dari gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, atau hak agunan atas kebendaan lainnya. Pada umumnya kreditor separatis dapat mengambil pemenuhan atau pembayaran piutangnya dengan menjual didepan umum barang jaminan yang ada padanya seolah-olah tidak terjadi kepailitan atas diri debitor. Hasil penjualan barang wajib diserahkan kepada kurator dan masuk sebagai harta pailit yang nantinya akan didistribusikan kepada kreditor pemegang hak atas gadai tersebut.⁶⁴

c. Pembayaran Piutang Kreditor Konkuren

Pada hakikatnya pembayaran piutang debitor kepada kreditor konkuren secara *pari passu pro rata parte*. Pembayaran piutang kreditor konkuren hanya diatur dalam

⁶⁰ Herry Anto Simanjuntak. (2020). Prinsip-Prinsip Dalam Hukum Kepailitan Dalam Penyelesaian Utang Debitor kepada kreditor. *Justiqa*. 2 (2). h. 18.

⁶¹ Monitacia Kamahayani, Suyud Margono. *Op.Cit.*, h. 84.

⁶² Hadi Shubhan. *Op.Cit.*, h. 206

⁶³ Elyta Ras Ginting. (2019). *Hukum Kepailitan Pengurusan Dan Pemberesan Harta Pailit*. Cetakan ke-I. Jakarta : Sinar Grafika. h. 384-385.

⁶⁴ *Ibid.*

Pasal 189 ayat (3) UUK dan PKPU bersama-sama dengan pengaturan isi daftar pembagian. maka pembayaran utang kreditor konkuren digantungkan sepenuhnya pada keberadaan harta pailit, akumulasi nilai maupun jumlah harta pailit yang dapat dikumpulkan oleh kurator. Hal ini karena pembayaran piutang kreditor konkuren bersumber dari presentase sisa pendapatan penjualan harta pailit setelah dikurangi dengan pembayaran piutang harta pailit.⁶⁵

Para kreditor yang tagihannya berstatus diakui dan yang masih mempunyai tagihan karena tidak dibayar lunas yang kemungkinan selama kepailitan tidak ditemukan oleh kurator. Sehingga dalam UUK dan PKPU tidak memberikan *debt recharged* atau penghapusan utang, dalam Pasal 204 jo Pasal 205 UUK PKPU. Oleh karena itu memberikan title eksekusi kepada seluruh kreditor yang tagihannya belum dibayar lunas untuk menuntut pemenuhan pembayaran utang dikemudian hari setelah daftar pembagian penutup telah mengikat dan kepailitan debitor berakhir.⁶⁶

Bahwasannya penulis mensimpulkan dalam kepailitan PT Cowell Development Tbk, dalam putusan kepailitan Nomor 21/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Jkt.Pst terdapat objek rumah yang belum dialihkan hak kepemilikan atau SHM kepada pembeli sehingga walaupun telah adanya perjanjian jual-beli satuan rumah oleh pembeli PT Cowell Development Tbk maka kepemilikan tersebut belum beralih kepada pembeli. Dengan belum adanya peralihan SHM kepada pembeli akan mengakibatkan satuan rumah menjadi objek sengketa yang kemudian dimasukan dalam boedel pailit. untuk melindungi pembeli (kreditor konkuren) rumah PT Cowell Development Tbk dalam pembagian harta pailit. yakni dengan penerapan prinsip *pari passu pro rata parte*. Bahwa perlu adanya perlindungan kepada kreditor konkuren (pembeli) yang benar-benar menjadi tanggungan dan diakui tagihannya oleh PT Cowell Development Tbk, yakni seperti perumahan la verde, melati mas residence, dan properti yang lain yang benar-benar merupakan tanggungan dari PT Cowell Development Tbk.

Kepailitan berakhir dengan pembayaran penuh mengindikasikan bahwa semua utang debitor yang diakui sudah dibayar lunas oleh kurator atau balai harta peninggalan dari hasil penjualan harta pailit.⁶⁷ Kepailitan berakhir setelah dibayar penuh jumlah piutang-piutang kepada para kreditor atau daftar pembagian penutup memperoleh kekuatan yang pasti (Pasal 202 ayat (1) UUK).⁶⁸ Dikarenakan pembagian penutup telah memperoleh kekuatan hukum pasti maka diumumkan berakhirnya kepailitan. Pengumuman mengenai berakhirnya kepailitan tersebut dalam berita acara Negara Republik Indonesia dan surat kabar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (4) UUK dan PKPU.⁶⁹

4. Simpulan

Bahwa konsep perlindungan hukum yang diberikan melalui proses kepailitan adalah terwujudnya kepastian baik secara hukum maupun ekonomis terkait penyelesaian

⁶⁵ *Ibid.*

⁶⁶ *Ibid.*

⁶⁷ *Ibid.*

⁶⁸ Agus Riyanto. (2018). *Hukum Bisnis Indonesia*. Cetakan ke-I. Batam : CV Batam Publisher. h.138.

⁶⁹ Sutan Remy Sjahdeini. *Op.Cit.*, h. 497-499

utang-piutang antara para kreditor dengan debitor pailit. Proses kepailitan secara prinsip tidak berfokus pada upaya pelunasan secara keseluruhan terhadap tagihan-tagihan yang diajukan oleh para kreditor namun terkait bagaimana membagi harta pailit yang ada kepada para kreditor secara proporsional dan memuaskan.

UUK dan PKPU hanya menyebutkan pembeli (kreditor) sebagai kreditor konkuren. Ketidakjelasan kedudukan pembeli membuat posisi pembeli sangat lemah dalam pembayaran piutang debitor kepada kreditor konkuren akan diurutkan paling akhir serta lemah dalam kepastian terpenuhinya tagihan yang dimiliki. *Creditors' bargain theory* atau dikenal sebagai *creditor wealth maximization*, teori ini bertujuan untuk melindungi kepentingan para kreditor yang terikat dalam perjanjian dengan debitor.

pembayaran utang debitor kepada kreditor konkuren secara *pari passu pro rata parte*. Pembayaran piutang kreditor konkuren digantungkan sepenuhnya pada keberadaan harta pailit. Akumulasi nilai maupun jumlah harta pailit yang dapat dikumpulkan oleh kurator. Dalam UUK dan PKPU tidak memberikan penghapusan utang kepada debitor. Oleh karena itu memberikan title eksekusi kepada seluruh kreditor yang tagihannya belum dibayar lunas untuk menuntut pemenuhan pembayaran utang dikemudian hari.

Apabila pembeli/pemilik belum memegang tanda bukti kepemilikan SHM, maka secara otomatis tanah rumah tersebut seluruhnya yang belum dipecah sertifikatnya menjadi SHM merupakan tanah sengketa. Hal ini berarti objek rumah tersebut masih menjadi milik developer dan belum beralih, sehingga rumah tersebut menjadi boedel pailit. Sehingga untuk melindungi pembeli dalam perjanjian jual-beli apabila sejumlah unit sudah terjual segera dilakukan pemecahan sertifikat induk, agar penghuni unit-unit rumah yang sudah diserahkan mempunyai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah beserta bangunannya.

Daftar Pustaka

- Agus Riyanto. (2018). *Hukum Bisnis Indonesia*. Cetakan ke-I. Batam : CV Batam Publisher.
- Andika Wijaya, Wida Peace Ananta. (2017). *Hukum Bisnis Properti*. Jakarta : PT Grasindo.
- Andika Wijaya, Wida Peace Ananta. (2018). *Hukum Acara Pengadilan Niaga*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Bambang Sunggono. (1997). *Metode Penelitian Hukum Suatu Pengantar*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Benny Krestian Heriawanto. (2019). Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Fidusia Berdasarkan Title Eksekutorial. *Jurnal Ilmiah Hukum Universitas Muhammadiyah Malang*. 27 (1).
- Bernard Nainggolan. (2014). *Peran Kurator Dalam Pembersihan Boedel Pailit*. Cetakan ke-I. Bandung : PT Alumni.
- Diah Ayu Saraswita. (2019). Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Dalam Praktik Pre Project Selling. *Jurnal Media Hukum Dan Peradilan*. 5 (2).
- Diny Hedyannur Amelia. (2019). *Tinjauan Yuridis Wanprestasi Perjanjian Jual-Beli Rumah Yang Di Lakukan Oleh Developer Perumahan Yang Mengagunkan*

Sertifikat Induk Ke Bank Dikaitkan Dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman. (Skripsi). Bandung. Universitas Padjadjaran.

Dyah Rahmawati. (2016). *Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pengadaan Perumahan Antara Bank, Developer, Dan Konsumen di PT.Bank Niaga,Tbk Cabang A.Yani Semarang.* (Thesis). Semarang. Universitas Diponegoro.

Elyta Ras Ginting. (2018). *Hukum Kepailitan Teori Kepailitan.* Jakarta : Sinar Grafika.

Elyta Ras Ginting. (2019). *Hukum Kepailitan Pengurusan Dan Pembersihan Harta Pailit.* Cetakan ke-I. Jakarta : Sinar Grafika.

Eries Jonifianto, Andika Wijaya. (2018). *Kompetensi Profesi Kurator Dan Pengurus.* Jakarta : Sinar Grafika.

Esther Roseline. (2017). *Jika Developer Dinyatakan Pailit, Apakah Cicilan KPR Tetap Harus Dibayar.* Di akses pada tanggal 17 April 2021. <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt58b7ab6fb24f9/jika-developer-dinyatakan-pailit--apakah-cicilan-kpr-tetap-harus-dibayar>

Fajar Adithya Nugroho, Sihabudin, Hariyanto Susilo. (2016). *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual-Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Dibawah Tangan (Studi Kasus Di Kota Malang).* *Jurnal Hukum Universitas Brawijaya.* 1 (2).

Ferry Sandi. (2020). *Sinyal Kredit Macet Properti: Sudah Jatuh Tertimpa Tangga.* Di akses pada tanggal 10 November 2021. <https://www.cnbcindonesia.com/news/sinyal-kredit-macet-properti-sudah-jatuh-tertimpa-tangga>

Gunawan Widjaja, Kartini Muljadi. (2005). *Pedoman Menangani Perkara Kepailitan.* (Ed. Revisi-III). Jakarta : PT RajaGrafindo Persada.

Hadi Shubhan. (2008). *Hukum Kepailitan Prinsip Norma Dan Praktik Di Peradilan.* Jakarta : Prenadamedia Group.

Hasil wawancara dengan Najib Ali Gisymar. Kurator dan pengurus kantor hukum Najib Ali Gisymar Law Firm. Pada tanggal 15 Maret 2021.

Hasil wawancara dengan Pandam Nurwulan. Notaris dan PPAT pada kantor Notaris dan PPAT Pandam Nurwulan, S.H., M.H. pada tanggal 10 Februari 2021

Herry Anto Simanjuntak. (2020). *Prinsip-Prinsip Dalam Hukum Kepailitan Dalam Penyelesaian Utang Debitor kepada kreditor.* *Justiqa.* 2 (2).

Herry Prasetyo. (2020). *Cowell Development (COWL) Pailit, Utang Menumpuk, Nasibnya Ditentukan Kreditur.* Di akses pada tanggal 10 April 2021. <https://today.line.me/id/v2/article/W8BLzv>

Illona, Anna MariaTri Anggraini. (2018). *Perlindungan Hukum Konsumen Dalam Hal Pelaku Usaha Pengembang Rumah Susun Yang Sudah Di Nyatakan Pailit (Studi Terhadap Kemanggisan Residence).* *Jurnal Hukum Adigama.* 1 (1).

Imran Nating. (2005). *Peranan Tanggung Jawab Kurator Dalam Pengurusan Dan Pembersihan Harta Pailit.* (Ed. Revisi-II). Jakarta : PT RajaGrafindo Persada.

- Kadek Indra Dewantara. (2019). Kewenangan Kurator Dalam Mengurus Dan Menguasai Aset Debitor Pailit. *Jurnal Kertha Semaya*. 7 (9).
- Kementrian pekerjaan umum dan perumahan rakyat Direktorat Jendral pembiayaan perumahan. Roadmap sistem pembiayaan perumahan Indonesia 2018-2025. Artikel PUPR <https://simantu.pu.go.id/>. Di akses pada tanggal 10 Februari 2021.
- Monitacia Kamahayani, Suyud Margono. (2020). Penerapa Asas Pari Passu Pro Rata Parte Terhadap Pembersan Harta Pailit PT Dhiva Inter Sarana Dan Richard Setiawan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No:169 PK/PDT.SUS-PAILIT/2017). *Jurnal Hukum Adigama*. 3 (1).
- Mukti Fajar, Yulianto Achmad. (2017). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Cetakan ke-IV. Yogyakarta : Pustaka Pelajar.
- Putusan Nomor: 21/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Jkt.Pst.
- Rado Fridsel Leonardus, Novitasari. (2020). Kedudukan Hukum Kreditor Yang Tidak Terverifikasi Dalam Undang-Undang Kepailitan. *To-ra Jurnal Hukum*. 6 (3).
- Ryan Filbert Wijaya. (2014). *Negative Investment*. Jakarta : PT Elex Media Komputindo.
- Slamet Warsito. (2018). *Pengembangan Kebijakan Pembangunan Rumah Sederhana Untuk Mendorong Minat Developer Dan Memenuhi Daya Beli Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. (Disertasi). Semarang. Universitas Diponegoro.
- Soerjono Soekanto. (1968). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : UI Press.
- Subekti, Veronika Nugraheni. (2020). *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah Tapak Dalam Kontrak Jual-Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli*. Surabaya : CV Jakad Media Publishing.
- Susanti Adi Nugroho. (2018). *Hukum Kepailitan Di Indonesia Dalam Teori Praktik Serta Penerapan Hukumnya*. Jakarta : Prenadamedia Group.
- Sutan Remy Sjahdeini. (2018). *Sejarah Asas Dan Teori Hukum Kepailitan Memahami Undang-Undang No.37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*. Cetakan ke-II. Jakarta : Prenamedia Group.
- Teddy Francis, Ariawan. (2020). Akibat Hukum Bagi Pemilik Satuan Rumah Susun Terhadap Developer Rumah Susun Yang Dinyatakan Pailit Oleh Pengadilan Niaga. *Jurnal Hukum Adigama*. 3 (2).
- Triamy Rostarum. (2018). Prosedur Pengambilalihan Obyek Jaminan Hak Tanggungan Dalam Masalah Kredit Macet. *Jurnal Wajah Hukum*. 2 (2).
- Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Permukiman.
- Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.
- Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan PKPU
- Urip Santoso. (2014). *Hukum Perumahan*. Cetakan ke-I. Jakarta : Kencana.
- Urip Santoso. (2015). *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta : Kencana.
- UU No.5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok argaria.

Wagirin, Teo Chirstopher Limbong. (2018). Aspek Hukum Jual-Beli DiBawah Tangan Dan Pendaftaran Tanah Yang Berasal Dari Jual-Beli DiBawah Tangan. *Jurnal Ilmu Hukum Prima*. 1 (1).

Wahyu Kuncoro. (2015). *97 Resiko Transaksi Jual-Beli Property*. Cetakan ke -I. Jakarta : Raih Asa Sukses.