PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI SATUAN APARTEMEN DALAM KEPAILITAN

T E S I S

OLEH :

NAMA MHS. : TEDDI ADRIANSYAH, S.H
NO. POKOK MHS. : 12912103
BKU : HUKUM BISNIS

PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2013

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI SATUAN APARTEMEN DALAM KEPAILITAN

T E S I S

OLEH :

Nama Mhs.	:	**TEDDI ADRIANSYAH, S.H.**
No. Pokok Mhs.	:	**12912103**
BKU	:	**HUKUM BISNIS**

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan LULUS pada hari Jum'at Tanggal 01 November 2013

PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2013

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI SATUAN APARTEMEN DALAM KEPAILITAN

Oleh :

Nama Mhs.	:	**Teddi Adriansyah, S.H**
No. Pokok Mhs.	:	**12912103**
BKU	:	**Hukum Bisnis**

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan LULUS
Program Magister (S-2) Ilmu Hukum

Pembimbing

Dr. Siti Anisah, S.H., M.Hum. Yogyakarta, 03 Desember 2013

Anggota Penguji

Prof. Ridwan Khairandy, S.H,.M.H Yogyakarta, 04 Desember 2013

Anggota Penguji

Ery Arifudin, S.H,.M.H Yogyakarta, 04 Desember 2013

Mengetahui
Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia

Dr. Ni'matul Huda, S.H., M.Hum.

MOTTO & PERSEMBAHAN

MOTTO :

.....Orang yang luar biasa itu sederhana dalam ucapan, tetapi hebat dalam tindakan...

- Confusius -

.....Ketika orang lain dapat melakukan hal-hal besar yang dapat merubah dunia, maka kita memiliki kesempatan yang sama untuk melakukan hal itu....

....Tidak ada kata tidak bisa, hanya ada kata aku dapat melebihi apa yang orang lain lakukan...

....Harta yang paling berharga dan yang dapat menolongmu kelak adalah ilmu yang bermanfaat..

- Teddi Adriansyah S.H -

PERSEMBAHAN :

Tesis ini Penulis persembahkan khusus untuk :

Ayahanda Drs. H. Syafri Zein dan Ibunda Dra. Hj. Kurniati Hais, Nenek Penulis Hj. Nurhayati dan Kakek (alm.) H. Ishak Baduaman serta Atuk (alm.) M. Zein, Kakanda Ika Meilisa dan Adinda Denni Robbiansyah, A.md, Febriansyah, Ikhsani Muhardiansyah dan keponakan kecil Penulis tersayang Raffasya Athaillah Azka, serta Pascasarjana Magister Hukum Universitas Islam Indonesia-Yogyakarta...

...Dan untuk seorang bidadari cantik dan baik hati yang selalu mendukung Penulis dalam menyelesaikan tesis ini....

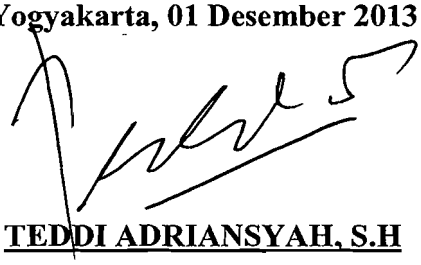
PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis dengan judul :

PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI SATUAN APARTEMEN DALAM KEPAILITAN

Benar-benar karya dari penulis, kecuali bagian-bagian tertentu yang telah diberikan keterangan pengutipan sebagaimana etika akademis yang berlaku. Jika terbukti bahwa karya ini bukan karya penulis sendiri, maka penulis siap untuk menerima sanksi sebagaimana yang telah ditentukan oleh Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

Yogyakarta, 01 Desember 2013



TEDDI ADRIANSYAH, S.H

F. Harta Pailit 53
G. Akibat Kepailitan 56

Bab III Perlindungan Hukum Pembeli Satuan Apartemen dalam Kepailitan 69
A. Perlindungan Hukum Pembeli Satuan Apartemen dari Perusahaan Pengembang yang dinyatakan Pailit 69
B. Tanggung Jawab Perusahaan Pengembang Apartemen terhadap Pembeli Satuan Apartemen 95

Bab IV Penutup 106
A. Kesimpulan 106
B. Saran 107

Daftar Pustaka 109
Curriculum Vitae 114

ABSTRAK

Kepailitan suatu perusahaan yang bergerak di bidang properti, terutama apartemen yang memiliki banyak konsumen sering menimbulkan kerugian, karena tidak dapat memenuhi hak-hak pembeli satuan rumah susun atau apartemen, sehingga perlindungan hukumnya terhadap pembeli apartemen lemah. Kepastian hukum dan memberi perlindungan kepada pembeli satuan apartemen dalam kepailitan masih sangat jauh dari harapan. Posisi sebagai kreditor yang hanya mendapat sisa dari harta pailit, terkadang tidak mendapatkan perlindungan dari perusahaan pengembang yang telah dinyatakan pailit oleh Pengadilan.

Penelitian ini menjadi penting untuk menjawab beberapa permasalahan di atas. *Pertama*, bagaimana perlindungan hukum pembeli satuan apartemen dari pengembang yang dinyatakan pailit ? *Kedua*, bagaimana tanggung jawab perusahaan pengembang apartemen terhadap pembeli satuan rumah susun ?

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian normatif. Metode penelitian normatif digunakan untuk menganalisis data yang mengacu kepada norma-norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan.

Perlindungan hukum terhadap pembeli satuan apartemen dalam kepailitan belum memberikan perlindungan yang memuaskan. Hal ini dikarenakan posisi kreditor konkuren menempatkan pembeli apartemen pada posisi yang sangat dirugikan. Dalam perkara PT. Pelita Propertindo Sejahtera, permohonan pailit yang diajukan oleh sebagian pembeli apartemen itu mendapatkan penolakan dari pembeli apartemen yang telah menghuni apartemen Palazzo, penolakan ini dikarenakan pailitnya PT. Pelita Propertindo Sejahtera mengakibatkan kepemilikan apartemen yang telah dihuni dan yang belum mendapatkan serah terima kepemilikan maka masuk kedalam harta pailit debitor, yaitu PT. Pelita Propertindo Sejahtera. Pranata kepailitan seharusnya upaya terakhir (*ultimum remedium*), untuk melindungi kepentingan pembeli apartemen yang merasa dirugikan lebih baik menggunakan upaya perdata biasa. Berbeda yang terjadi pada PT. Megacity Development yang sama sekali tidak melakukan pelaksanaan pembangunan, maka pranata kepailitan merupakan jalan yang terbaik untuk melindungi pembeli apartemen dari itikad tidak baik perusahaan pengembang.

Ada beberapa perlindungan yang dapat melindungi kepentingan pembeli apartemen setelah terjadi kepailitan. *Pertama*, melalui likuidasi langsung ke kreditor, yang mana dipilihnya skema likuidasi ini karena untuk menyelamatkan asset milik kreditor secara maksimal. *Kedua*, sebelum apartemen diserahkan kepada pembeli, uang pembelian diserahkan kepada bank sebagai *escrow agent*, sehingga dapat melindungi pemilik apartemen dari kerugian yang ditimbukan oleh perusahaan pengembang yang memiliki itikad tidak baik.

Keyword **: Perlindungan Hukum, Kepailitan Apartemen dan Tanggung Jawab Perusahaan Pengembang**

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Berbicara mengenai kepailitan pada saat ini merupakan hal yang paling menarik. Hal ini dikarenakan masih banyaknya problematika yang terjadi setelah terjadinya putusan pernyataan pailit. Berbagai permasalahan yang timbul akibat adanya kepailitan juga diakibatkan karena adanya kelemahan-kelemahan dalam penegakan hukum Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Apalagi dengan adanya pertentangan antara Undang-Undang yang satu dengan yang lain, sehingga menimbulkan ketimpangan dan tidak terlindunginya salah satu pihak dalam kepailitan.

Kepailitan merupakan suatu proses dimana seseorang debitor yang mempunyai kesulitan keuangan untuk membayar utangnya dinyatakan pailit oleh pengadilan, dalam hal ini Pengadilan Niaga, dikarenakan debitor tidak dapat membayar utangnya.[1] Undang-Undang No. 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang memberikan definisi mengenai Kepailitan adalah :

> Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan debitor pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh kurator di bawah

[1]J. Djohansah, "Pengadilan Niaga" Di Dalam Rudy Lontoh (Ed.), *Penyelesaian Utang Melalui Pailit Atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang* (Bandung : Alumni, 2001), hlm. 23

pengawasan hakim pengawas sebagaimana diatur dalam Undang – Undang ini.[2]

Kepailitan merupakan sita umum terhadap seluruh harta kekayaan debitor yang bertujuan untuk semua kepentingan kreditor apabila telah dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga.

Fenomena kebangkrutan perusahaan (perseroan terbatas) gejala yang terjadi tidak hanya pada negara-negara berkembang, seperti Indonesia, akan tetapi merupakan suatu gejala yang *universal* dan bahkan di negara -negara maju. Prinsip kepailitan terhadap perseroan terbatas pada hakikatnya tidak dapat dipisahkan dari gejala kebangkrutan suatu perseroan terbatas. Pranata kepailitan merupakan salah salah satu bentuk pembubaran suatu perusahan perseroan terbatas yang sedang mengalami gejala kebangkrutan di samping pembubaran dengan cara lainnya.[3]

Kepailitan perusahaan yang bergerak di bidang properti, terutama perusahaan pengembang yang memiliki banyak konsumen sering menimbulkan kerugian, karena tidak dapat memenuhi hak-hak pembeli satuan apartemen, sehingga perlindungan hukumnya lemah. Kepastian hukum perlindungan terhadap pembeli satuan apartemen dalam kepailitan masih sangat jauh dari harapan. Posisi sebagai kreditor konkuren yang hanya mendapat sisa dari harta pailit debitor yang telah dibagi terlebih dahulu kepada kreditor pemegang hak jaminan dan kreditor yang didahulukan mengakibatkan pembeli satuan apartemen terkadang tidak mendapatkan

[2]Lihat Pasal 1 ayat (1) Undang – Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

[3]Hadi Shubhan, *Hukum Kepailitan : Prinsip, Norma, Dan Praktik Di Peradilan*, Cetakan Kedua (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2008) hlm. 16

pengembalian dari utang si debitor atau perusahaan yang telah dinyatakan pailit oleh Pengadilan. Mengingat bahwa secara khusus Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang tidak memberikan status didahulukan pembayaran tagihan kepada pembeli satuan apartemen, khususnya bagi pembeli yang telah membayar lunas dan pembeli yang baru membayar sebagian dari harga apartemen yang dibeli.

Dapat dilihat kasus kepailitan beberapa perusahaan pengembang, seperti Apartemen Dukuh Golf yang perusahaan pengembangnya adalah PT. Megacity Development dan Apartemen Palazzo yang perusahaan pengembangnya adalah PT. Pelita Propertindo Sejahtera. Perkara PT. Megacity Development (d/h PT. Megacity Development Corporation) v. Lim Siong, Roberto Santoso, Khaterina Tjandranita Cs [4] yang dalam permohonannya, para pemohon mengaku telah membeli lunas apartemen dari PT. Megacity Development. Kuasa hukum pemohon dalam berkas permohonan menyebutkan PT Megacity Development memiliki tujuh kreditur lain yang juga pembeli apartemen, yakni

1. Lim Siong Kwong memiliki piutang sebesar US$106.780;
2. Rini Sutiawati US$ 93.635;
3. Roberto Santoso US$ 68.964;
4. Anugerah Setiadi US$ 116.538;

[4]Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Pada Tingkat Kasasi dalam *PT. Megacity Development (d/h PT. Megacity Development Corporation) Vs Lim Siong, Roberto Santoso, Khaterina Tjandranita* Cs, Nomor. 853 K/Pdt.Sus/2010.

5. Khaterie Tjandranita US$ 99.962;
6. Aloysius Indrarto Tedjoseputro US$ 80.024; dan
7. Arief Santoso US$ 103.460.[5]

Pihak PT. Megacity Development seharusnya sudah menyelesaikan pembangunan apartemen selambat-lambatnya tanggal 31 Oktober 1998. Namun, setelah 12 (dua belas) tahun dari batas waktu yang ditetapkan, PT. Megacity Development belum juga menyelesaikan pembangunan apartemen. Bahkan, satuan apartemen seluruhnya dalam keadaan tidak ada sama sekali. Para pemohon sudah melayangkan surat beberapa kali, di antaranya peringatan atau somasi kepada PT. Megacity Development agar segera menyelesaikan pembangunan satuan rumah susun. Bahkan, delapan dari sepuluh pemohon telah mengirimkan surat yang berisi pemberitahuan pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) apartemen dan penagihan uang yang sebelumnya telah dibayarkan. PT. Megacity Development dianggap telah melakukan *wanprestasi* atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), karena tidak menyelesaikan pembangunan apartemen sesuai tanggal yang ditetapkan.PT. Megacity Development juga diberikan waktu 120 (seratus dua puluh) hari sebagai tenggat waktu keterlambatan. Karena sudah lewat, para pemohon memutuskan untuk membatalkan perjanjian dan meminta pengembalian uang yang telah dibayarkan. Pengembalian uang inilah yang dijadikan sebagai utang untuk mempailitkan PT. Megacity Development. Akhirnya permohonan pailit yang

[5] *http://www.hukumonline.com/berita/baca/lt4bed4c4db2257/satu-lagi-pengembang-apartemen-dimohonkan-pailit* Diakses pada tanggal 02 Juni 2013

diajukan pemohon pailit dikabulkan oleh Pengadilan Niaga Jakarta Pusat dan ditingkat kasasi yang diputus oleh Mahkamah Agung menolak kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi dalam hal ini PT. Megacity Development.

Dapat dilihat juga perkara kepailitan apartemen Palazzo di Kemayoran - Jakarta, yakni PT. Pelita Propertindo Sejahtera. Kepailitan ini bermula dimana lima pembeli apartemen yang telah melunasi pembayaran apartemen tidak kunjung mendapatkan apartemen, sehingga lima pembeli ini mengajukan kepailitan ke Pengadilan Niaga. Sebelum mengajukan pailit, pemohon pailit ini mensomasi terlebih dahulu untuk menuntut haknya agar PT. Pelita Propertindo Sejahtera memenuhi perjanjian.Namun, somasi itu tidak digubris oleh termohon pailit, sehingga pemohon pailit mengajukan permohonan pailit ke Pengadian Niaga Jakarta Pusat dengan No. 73/Pailit/PN.Niaga.Jkt.Pst. Permohonan pailit yang diajukan beberapa pembeli satuan apartemen ini akhirnya dikabulkan oleh Pengadilan Niaga Jakarta Pusat dan PT. Pelita Propertindo Sejahtera dinyatakan pailit.[6] Selanjutnya, persoalan tidak terhenti sampai disitu, para pembeli satuan apartemen lain ternyata merasa dikorbankan atas putusan pailit tersebut, sehingga melakukan intervensi dalam kasasi yang diajukan oleh PT. Pelita Propertindo Sejahtera dalam perkara kepailitan No. 236 K/Pdt.Sus/2010.[7] Pembeli satuan apartemen lain yang tidak menjadi pemohon pailit merasa dirugikan atas putusan pailit tersebut, hal ini dikarenakan nasib mereka

[6]Putusan Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam Perkara Kepailitan *PT. Pelita Propertindo Sejahtera v. Catherin Lawrence, Lim Sioe Gwat Cs*, Nomor 73/Pailit/PN.Niaga.Jkt.Pst.

[7]Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Pada Tingkat Kasasi dalam *PT. Pelita Propertindo Sejahtera v. Catherin Lawrence, Lim Sioe Gwat Cs*, Nomor. 236 K/Pdt.Sus/2010

menjadi tidak jelas karena pembeli ini hanya mendapat sisa dari hasil lelang asset yang dilakukan oleh kurator.[8] Di samping itu, diketahui juga karena adanya kesalahan dari pihak manajemen yang mengakui adanya ekspansi yang dilakukan oleh perusahaan.[9] Adanya ekspansi bisnis inilah yang menghambat pembangunan Apartemen Palazzo. Dengan demikian, pembeli satuan apartemen menjadi korban dalam kepailitan perusahaan pengembang. Nasib konsumen itu nyaris tidak diuntungkan dan tidak diperhatikan dalam kepailitan, meskipun jumlah konsumen itu banyak. Di samping itu, dalam pembagian *boedel* pailit konsumen terkadang tidak mendapatkan pembagian tersebut.[10]

Perkara-perkara kepailitan diatas, pada dasarnya terjadi karena diawali dengan adanya suatu perjanjian jual beli. Menurut Prof. Subekti perjanjian adalah :

> Suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.[11]

Perjanjian jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah :

> Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

---

[8] *http://m.tempo.co/read/news/2010/02/16/090226191/Nasib-Pembeli-Apartemen-Palazzo-Tak-Jelas* Diakses Pada Tanggal 02 Juni 2013

[9] *http://news.detik.com/read/2010/02/16/142957/1300639/10/seribu-orang-pemilik-apartemen-palazzo-persoalkan-putusan-pailit* Diakses Pada Tanggal 05 Juni 2013

[10] *http://m.hukumonline.com/berita/baca/lt51305b6bb7631/nasib-konsumen-dalam-kasus-kepailitan* Diakses Pada Tanggal 05 Juni 2013

[11] Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Keenam, (Jakarta, PT. Intermasa, 1979), hlm. 1

Berdasarkan hukum adat, perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal, akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut, maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian.[12] Di samping itu, menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.

Menurut Prof. Subekti jual beli adalah suatu perjanjian konsensuil, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur pokok (*essensialia*) yaitu barang dan harga biarpun jual beli itu mengenai barang yang tak bergerak. Sifat konsensuil perjanjian jual beli ini ditegaskan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata[13] yang dinyatakan :

> Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Karakteristik perjanjian jual beli, yaitu apabila suatu barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayarkan, namun kedua belah pihak telah mencapai kata

[12]R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1988), hlm. 29

[13]Subekti,.*op.cit*, hlm. 79-80

sepakat, maka perjanjian itu dianggap telah ada sejak tercapainya kata sepakat tersebut.

Salah satu sifat yang paling penting dari perjanjian jual beli menurut sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah bahwa perjanjian jual beli itu hanya *obligatoir* saja, berarti jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diserahkannya hak milik atas barang yang dijual.[14] Sifat jual beli ini terlihat jelas dari Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan). Dalam jual beli juga telah ditentukan resiko yang dihadapi apabila belum diserahkan atau belum menjadi pemilik, ketentuan ini terdapat pada Pasal 1460 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

> Jika barang yang dijual itu berupa suatu barang yang sudah ditentukan, maka barang ini sejak saat pembelian adalah tanggungan si pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan, dan si penjual berhak menuntut harganya.

Apabila terjadi suatu penyitaan (*pembeslahan*) atas harta kekayaan si penjual, maka barang yang telah dijual tetapi belum diserahkan, dihitung termasuk harta kekayaan penjual.[15] Dengan demikian, apabila pembeli satuan apartemen telah melakukan

[14] *Ibid*,.hlm. 80
[15] *Ibid*,.hlm. 82

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) untuk membeli apartemen, maka apartemen yang belum dibangun tersebut masih menjadi milik perusahaan pengembang dan apabila pembelian apartemen dilakukan setelah jadinya apartemen melalui akta jual beli, selama belum ada penyerahan hak milik itupun masih dimiliki oleh perusahaan pengembang. Apabila terjadinya suatu kepailitan maka itu termasuk harta pailit perusahaan pengembang.

B. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang akan dibahas adalah :

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli satuan apartemen dari perusahaan pengembang yang dinyatakan pailit ?
2. Bagaimana tanggung jawab perusahan pengembang apartemen terhadap para pembeli satuan apartemen ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah :

1. Untuk memahami perlindungan hukum terhadap pembeli satuan apartemen dari perusahaan pengembang yang dinyatakan pailit;
2. Untuk menganalisis tentang tanggung jawab perusahan pengembang apartemen terhadap para pembeli satuan apartemen.

D. Kerangka Teori

Kepailitan merupakan suatu jalan keluar yang bersifat komersial untuk keluar dari persoalan utang piutang yang menghimpit seseorang debitor, di mana debitor tersebut sudah tidak mempunyai kemampuan lagi untuk membayar utang-utangnya kepada para kreditor. Lembaga kepailitan diharapkan berfungsi sebagai lembaga alternatif untuk penyelesaian kewajiban-kewajiban debitor terhadap kreditor secara lebih efektif, efisien, dan proporsional.[16] Di samping itu, lembaga kepailitan pada dasarnya mempunyai dua fungsi sekaligus, yaitu :

1. Kepailitan sebagai lembaga pemberi jaminan kepada kreditor bahwa debitor tidak akan berbuat curang dan tetap bertanggung jawab terhadap semua utang-utangnya kepada semua kreditor.
2. Kepailitan sebagai lembaga yang juga memberi perlindungan kepada debitor terhadap kemungkinan eksekusi massal oleh kreditor-kreditornya.[17]

Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, kepailitan sebagai suatu lembaga harus menjalankan aturan-aturan didasarkan oleh azas-azas yang menjadi pedoman dalam kepailitan. Peraturan Perundang-Undangan yang lama yaitu *faillisement verordening* dan Undang-Undang No. 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan tidak mengatur khusus

---

[16]M. Hadi Shubhan, *op.cit*, hlm 3

[17]Sri Redjeki Hartono, *Hukum Perdata Sebagai Dasar Hukum Kepailitan Modern*, Majalah Hukum Nasional, No. 2.2000, Lihat juga dalam Imran Nating, *Peranan Dan Tanggung Jawab Kurator Dalam Pengurusan Dan Pemberesan Harta Pailit*, (Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2005) hlm. 9 - 10

mengenai azas-azas kepailitan. Namun, di dalam penjelasan Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menyebutkan azas-azas kepailitan, yakni terdiri dari :[18]

1. Azas keseimbangan

   Fungsi kepailitan adalah dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan pranata dan lembaga kepailitan oleh debitur yang tidak jujur dan dilain pihak mencegah kreditur yang tidak baik ;

2. Azas kelangsungan usaha

   Terdapat ketentuan yang memungkinkan perusahaan debitur yang prospektif tetap dilangsungkan ;

3. Azas keadilan

   Ketentuan mengenai kepailitan dapat memenuhi rasa keadilan bagi para pihak yang berkepentingan. Azas ini mencegah terjadinya kesewenang-wenangan pihak penagih yang mengusahakan pembayaran atas tagihan-tagihan masing-masing terhadap debitur dengan tidak memperdulikan krediturnya ;

4. Azas integrasi

   Sistem hukum formil dan materilnya merupakan satu kesatuan yang utuh dari sistem hukum perdata nasional.

[18] Lihat Penjelasan Undang – Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Dalam sistem kepailitan selain azas-azas, kepailitan juga memiliki prinsip-prinsip yang berfungsi sebagai dasar pembentukan aturan hukum sekaligus sebagai dasar andalan memecahkan persoalan hukum yang timbul, yang mana belum dapat di akomodir oleh peraturan hukum yang ada. Prinsip-prinsip ini terdiri dari :

1. Prinsip *Paritas Creditorium*

   Prinsip *paritas creditorium* ini menentukan bahwa kreditor mempunyai hak yang sama terhadap semua harta benda debitor. Prinsip *paritas creditorium* berarti bahwa semua kekayaan debitor baik yang berupa barang bergerak ataupun barang tidak bergerak maupun harta yang sekarang telah dipunyai debitor dikemudian hari akan dimiliki debitor terikat kepada penyelesaian kewajiban debitor.[19] Filosofis dari prinsip *paritas creditorium* adalah bahwa merupakan suatu ketidakadilan jika debitor memiliki harta benda, sementara utang debitor terhadap para kreditornya tidak terbayarkan. Di samping itu, makna lain dari prinsip ini adalah bahwa yang menjadi jaminan umum terhadap utang-utang debitor hanya terbatas pada harta kekayaannya saja bukan aspek lain.[20] Namun demikian, prinsip ini apabila diterapkan secara *letterlijk*, maka akan menimbulkan ketidakadilan. Letak ketidakadilan prinsip *paritas creditorium* adalah bahwa para kreditor berkedudukan sama antara satu kreditor dengan kreditor lainnya. Ketidakadilan pada prinsip *paritas*

[19]Kartini Mulyadi, Kepailitan dan Penyelesaian Utang Piutang, Dalam Rudhy A. Lontoh (ed.), *Penyelesaian Utang Piutang Melalui Pailit Atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, (Bandung, Alumni, 2001) hlm 168

[20]Hadi Shubhan, *op.cit*, hlm 28

creditorium, maka prinsip ini harus digandengkan dengan prinsip *pari passu pro rata parte* dan *structured creditorium*.[21]

2. Prinsip *Pari Passu Pro Rata Parte*

   Prinsip ini menekankan pada pembagian harta debitor untuk melunasi utang-utangnya terhadap kreditor secara lebih berkeadilan dengan cara sesuai dengan proporsinya (*pond – pond gewijs*) dan bukan secara sama rata. Prinsip ini memberikan keadilan kepada kreditor dengan konsep keadilan proporsional, di mana kreditor yang memiliki piutang yang lebih besar akan mendapatkan porsi pembayaran piutang dari debitornya lebih besar dari kreditor yang memiliki piutang lebih kecil daripadanya.[22]

3. Prinsip *Structured Creditorium*

   Penggunaan prinsip *paritas creditorium* yang dilengkapi dengan prinsip *pari passu pro rata parte* dalam konteks kepailitan juga masih memiliki kelemahan apabila antara kreditor tidak sama kedudukannya. Tidak sama kedudukan dikarenakan ada sebagian kreditor yang memegang jaminan kebendaan dan atau kreditor yang memiliki hak preferensi yang telah ditentukan oleh Undang-Undang. Adapun prinsip ini adalah prinsip yang mengklasifikasikan dan mengelompokkan berbagai macam debitor sesuai dengan kelasnya.[23]

---

[21] *Ibid*, hlm 29
[22] *Ibid*, hlm 29 - 30
[23] *Ibid*, hlm 32

Dalam Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengisyaratkan bahwa setiap kreditor memiliki kedudukan yang sama terhadap kreditor lainnya, kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang karena memiliki alasan yang sah untuk didahulukan daripada kreditor-kreditor lainnya sebagaimana dinyatakan :

> Barang-barang itu menjadi jaminan bersama bagi semua kreditur tehadapnya hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing, kecuali bila diantara para kreditur itu ada alasan-alasan untuk didahulukan.[24]

Dengan demikian, maka Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat kreditor-kreditor tertentu yang oleh Undang-Undang diberi kedudukan yang lebih tinggi daripada kreditor lainnya. Dalam hukum, kreditor-kreditor tertentu yang didahulukan dari pada kreditor lainnya itu disebut kreditor preferen (*secured creditors*), sedangkan kreditor-kreditor lainnya itu disebut sebagai kreditor konkuren (*unsecured creditors*).[25] Menurut Pasal 1133 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagaimana dinyatakan :

> Hak untuk didahulukan diantara para kreditur bersumber pada hak istimewa, pada gadai, dan pada hipotek. Tentang gadai dan hipotek dibicarakan dalam bab 20 dan 21 buku ini.[26]

Seorang kreditor dapat diberikan kedudukan untuk didahulukan terhadap kreditor lain apabila tagihan kreditor yang bersangkutan merupakan :[27]

---

[24]Lihat Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

[25]Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Kepailitan : Memahami Faillisement verordening Juncto Undang – Undang No. 4 Tahun 1998*, Cetakan Pertama, (Jakarta, Pustaka Utama Grafiti, 2002) hlm 8-9

[26]Lihat Pasal 1133 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

a. Tagihan yang berupa hak istimewa;[28]

b. Tagihan yang dijamin dengan hak gadai;[29]

c. Tagihan yang dijamin dengan hipotek.[30]

Dalam hukum perdata kreditor hanya diklasifikasikan ke dalam 2 macam, tetapi di dalam kepailitan kreditor diklasifikasikan menjadi 3 (tiga) macam, yaitu :[31]

a. Kreditor Separatis
   Kreditor yang hanya mempunyai atau memiliki jaminan kebendaan;
b. Kreditor Preferen
   Kreditor yang yang menurut Undang-Undang harus didahulukan pembayaran piutangnya;
c. Kreditor konkuren.

Ketiga prinsip di atas sangat penting baik dari segi hukum jaminan, hukum perdata, maupun kepailitan. Apabila tidak ada ketiga prinsip ini, maka pranata kepailitan menjadi tidak bermakna karena filosofi kepailitan adalah sebagai pranata untuk melikuidasi asset-asset debitor. Pembeli sebagai konsumen satuan apertemen harus diberikan perlindungan yang memadai terhadap kepentingannya dalam

---

[27] *Ibid,.*

[28] Hak istimewa adalah suatu hak yang oleh Undang-Undang diberikan kepada seorang kreditor sehingga tingkatannya lebih tinggi daripada kreditor lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya (Lihat Pada Pasal 1134 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)

[29] Gadai adalah suatu hak yang diperoleh kreditor atas suatu barang bergerak yang diserahkan kepadanya oleh kreditur atau oleh kuasanya sebagai jaminan atas utangnya, dan yang memberi wewenang kepada kreditur untuk mengambil pelunasan piutangnya dan barang itu dengan mendahalui kreditur-kreditur lain; dengan pengecualian biaya penjualan sebagai pelaksanaan putusan atas tuntutan mengenai pemilikan atau penguasaan, dan biaya penyelamatan barang itu, yang dikeluarkan setelah barang itu sebagai gadai dan yang harus didahulukan (Lihat Pada Pasal 1150Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)

[30] Hipotek adalah suatu hak kebendaan atas barang tak bergerak yang dijadikan jaminan dalam pelunasan suatu perikatan (Lihat Pada Pasal 1162 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)

[31] Hadi Shubhan, *op.cit*, hlm 32

kepailitan. Hal ini merupakan suatu yang penting mengingat kompleksnya permasalahan yang berkaitan dengan perlindungan terhadap pembeli satuan apartemen.

E. Metode Penelitian

1. Sumber data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang meliputi :

a. Bahan hukum primer, yang terdiri dari :

1) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata;
2) Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun
3) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
4) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;
5) Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun
6) Putusan Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam Perkara Kepailitan *PT. Pelita Propertindo Sejahtera v. Catherin Lawrence, Lim Sioe Gwat Cs*, Nomor 73/Pailit/PN.Niaga.Jkt.Pst;
7) Putusan Mahkamah Agung Agung Republik Indonesia Pada Tingkat Kasasi dalam *PT. Pelita Propertindo Sejahtera v. Catherin Lawrence, Lim Sioe Gwat Cs*, Nomor. 236 K/Pdt.Sus/2010 dan Putusan Mahkamah

Agung Republik Indonesia Pada Tingkat Kasasi Dalam *PT. Megacity Development (d/h PT. Megacity Development Corporation) v. Lim Siong, Roberto Santoso, Khaterina Tjandranita Cs*, Nomor. 853 K/Pdt.Sus/2010.

b. Bahan hukum sekunder, yaitu terdiri dari literatur-literatur, buku-buku, makalah, jurnal, karya ilmiah, serta hal-hal yang berkaitan dengan hasil penelitian ini. Bahan hukum sekunder yang terutama adalah buku teks karena buku teks berisi mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang memiliki kualifikasi tinggi.[32]

c. Bahan hukum tersier, yaitu terdiri dari kamus-kamus yang terkait dalam penelitian ini.

2. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dilakukan melalui studi pustaka. Metode ini digunakan untuk memperoleh data sekunder dengan cara menggali sumber-sumber tertulis, instansi terkait maupun buku-buku literatur yang ada relevansinya dengan masalah dalam penelitian ini.

3. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan normatif, yaitu metode yang digunakan untuk melihat permasalahan dari sumber hukum tertulis dan diperoleh melalui pengumpulan data sekunder. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang

[32]Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan Ke – 1, (Jakarta, Kencana, 2005), hlm 142

meletakan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran).[33]

4. Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif, yaitu analisis data yang bertujuan untuk menjelaskan mengenai permasalahan yang diteliti selanjutnya dibahas untuk kemudian disimpulkan.

F. Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan yang akan ditulis terdiri dari ;

Bab Kesatu merupakan pendahuluan yang memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika penulisan ;

Bab Kedua merupakan tinjauan umum tentang sejarah kepailitan, syarat-syarat kepailitan, pengertian utang, para pihak dalam kepailitan, prosedur kepailitan, harta pailit, akibat hukum kepailitan;

Bab Ketiga merupakan pembahasan yang berisi tentang analisis terhadap permasalahan perlindungan hukum terhadap pembeli satuan apartemen dari

[33] Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris,* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 34

perusahaan pengembang yang dinyatakan pailit dan tanggung jawab perusahan pengembang apartemen terhadap para pembeli satuan apartemen.

Bab Keempat adalah kesimpulan dari hasil pembahasan dan saran.

BAB II

TINJAUAN UMUM HUKUM KEPAILITAN

A. Sejarah dan Perkembangan Hukum Kepailitan Di Indonesia.

Sejarah hukum kepailitan sudah ada sejak zaman Romawi Kuno. Menurut sejarawan, awal dari hukum kepailitan dapat ditelusuri sampai ke hukum Romawi di tahun 118 (seratus delapan belas) Sebelum Masehi, di mana seseorang debitor tidak dapat melunasi utangnya, maka pribadi debitor secara fisik yang harus bertanggung jawab.[34] Pada abad ke-5 (lima) Sebelum Masehi, apabila debitor tidak dapat melunasi utangnya, maka kreditor berhak untuk menjual debitor sebagai budak dan hasil penjualan debitor itu merupakan sumber pelunasan bagi utangnya kepada kreditor. Namun demikian, sebelum dapat menjual debitor sebagai budak, kreditor harus memberikan waktu selama 60 (enam puluh) hari kepada debitor untuk mengupayakan pelunasan utangnya itu.[35]

Pada zaman Yunani kuno dan zaman Republik Romawi, kematian, perbudakan, pemotongan atas anggota tubuh, hukuman penjara, atau pengasingan terhadap debitor merupakan konsekuensi dari tidak dibayarnya utang oleh debitor. Bukti-bukti yang ada menyatakan bahwa apabila debitor meninggal dunia, sementara ia belum melunasi utangnya, maka kreditor dapat menyita jenazahnya sebagai jaminan utang terhadap ahli warisnya sampai pelunasan itu diselesaikan. Praktik ini

---

[34]Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Kepailitan Memahami Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan*,Cetakan IV, (Jakarta, Pustaka Utama Grafiti, 2009), hlm. 10

[35]*Ibid*, hlm. 11

sesuai dengan budaya Romawi pada waktu itu.[36] Jika ditelusuri lebih lanjut, pada abad pertengahan di Eropa ada praktek kebangkrutan di mana dilakukan penghancuran bangku-bangku dari para banker atau pedagang yang melarikan diri secara diam-diam dengan membawa harta para kreditur atau seperti keadaan di Venezia (Italia) waktu itu, dimana para pemberi pinjaman (bankir) saat itu yang *banco* (bangku) mereka yang tidak mampu lagi membayar hutang atau gagal dalam usahanya, bangku tersebut benar-benar telah patah atau hancur.[37]

Dalam sistem hukum Indonesia yang diambil dari Belanda, lembaga menahan debitor sebagai jaminan utang juga dikenal, yaitu *gijzeling* (penyanderaan). Dalam perkembangannya, eksekusi sehubungan dengan cidera janji debitor terhadap pembayaran utangnya bukan lagi dilakukan terhadap jasmaninya, tetapi terhadap harta kekayaannya dan penjualan harta debitor itu dipakai sebagai sumber pelunasan bagi utang-utangnya kepada kreditor.[38] Di samping itu, dalam kepailitan dikenal adagium yang disebut dengan *missio in bona*.[39]

Sejarah hukum kepailitan di Indonesia memiliki tiga periode perkembangan berlakunya Peraturan Perundang-Undangan, yakni periode sebelum berlakunya *faillisements verordening*, periode berlakunya *faillisements verordening* (S.1905 No. 217).

---

[36] *Ibid*,.

[37] Munir Fuady, *Hukum Pailit Dalam Teori Dan Praktek ; Edisi Revisi (Disesuaikan Dengan Undang-Undang No. 37 Tahun 2004)*, Cetakan Ketiga, (Bandung, PT. Citra Aditya Bhakti, 2005), hlm. 3

[38] Sutan Remy Sjahdeini, *loc.cit*

[39] *Missio in bona* adalah harta kekayaan debitor dapat dijual untuk melunasi utang kepada kreditornya (*venditio bonorum*) (Lihat Sutan Remy Sjahdeini, *Ibid*,.)

1. Periode sebelum berlakunya *faillisements verordening.*

Pada awalnya kepailitan itu dalam dua tempat yaitu :

a) *Wetboek van Koophandel* (W.v.K) pada buku ketiga, yang berjudul *van de voorzieningen in geval van onvermogen van koopleiden* (Peraturan tentang Ketidakmampuan Pedagang). Aslinya peraturan ini termuat dalam Pasal 749 sampai dengan Pasal 910 W.v.K, tetapi kemudian telah dicabut berdasarkan Pasal 2 *Verordening ter Invoering Van de Faillisementsverordening* (S.1906-348) dan peraturan kepailitan ini berlaku hanya untuk pedagang;[40]

b) *Reglement op de Rechtsvordering* atau disingkat RV (S.1847-52 jo. 1849-63) buku ketiga, bab ketujuh dan yang berjudul : *Van den Staat van Kennelijk Onvermogen* (tentang keadaan nyata-nyata tidak mampu) dalam Pasal 899 sampai dengan Pasal 915, kemudian telah dicabut oleh S. 1906-348. Kepailitan ini untuk yang bukan pedagang (pengusaha).[41]

Adanya dua buah peraturan ini telah menimbulkan banyak kesulitan dalam pelaksanaannya, diantaranya adalah :

a) Banyak formalitas yang harus ditempuh;

b) Biaya tinggi;

[40]Sutan Remy Sjahdeini, Hukum Kepailitan : Memahami Undang-Undang.. *op.cit*, hlm. 18
[41]*Ibid*, hlm 19

c) Terlalu sedikit bagi kreditor untuk dapat ikut campur terhadap jalannya proses kepailitan; dan

d) Pelaksanaan kepailitan memakan waktu yang lama.[42]

Karena banyaknya kesulitan-kesulitan, maka dibentuklah aturan baru yang lebih sederhana dan tidak perlu banyak biaya agar memudahkan dalam pelaksanaannya, yakni *faillissements verordening* (S.1905-217) untuk menggantikan kedua peraturan kepailitan tersebut.

2. Periode berlakunya *faillissements verordening* (S.1905-217).

Pada tahun 1905 telah diundangkan mengenai kepailitan yang diatur dalam *faillissements verordening* (S.1905-217), kepailitan ini sebenarnya hanya berlaku bagi golongan Eropa, golongan China dan golongan Timur Asing (S. 1924-556). Peraturan ini lengkapnya bernama *Verordening op het Faillisements en de Surseance van Betaling Voor de Europeanen in Nederlands Indie* (Peraturan untuk Kepailitan dan Penundaan Pembayaran untuk Orang–Orang Eropa). Berdasarkan *Verordening ter invoering van de faillissements verordening* (S.1906-348), *faillissements verordening* (S.1905-217) dinyatakan berlaku pada tanggal 1 November 1906. Dengan berlakunya *faillissements verordening* tersebut, maka dicabutlah :

a) Seluruh Buku III W.v.K;

[42] *Ibid,.*

b) *Reglement op de Rechtsverordening*, Buku III, bab ketujuh, Pasal 899 sampai dengan Pasal 915.

3. Periode berlakunya Undang – Undang Kepailitan.

Pada bulan Juli 1997 terjadilah krisis moneter di Indonesia. Krisis moneter tersebut menjadi makin parah karena terjadinya krisis politik yang mengakibatkankan lengsernya Soeharto sebagai Presiden Republik Indonesia pada tanggal 21 Mei 1998. Krisis moneter itu diawali dengan melemahnya nilai tukar rupiah terhadap mata uang dollar Amerika Serikat, sehingga mengakibatkan utang-utang para pengusaha Indonesia dalam valuta asing terutama terhadap kreditor luar negeri menjadi membengkak luar biasa dan mengakibatkan banyaknya debitor Indonesia yang tidak mampu membayar.[43] *International Monetery Fund* (IMF) sebagai salah satu kreditor atau pemberi utang kepada Pemerintah Republik Indonesia berpendapat bahwa upaya mengatasi krisis moneter Indonesia tidak dapat terlepas dari keharusan penyelesaian utang-utang luar negeri para pengusaha Indonesia dan upaya penyelesaian kredit-kredit macet perbankan Indonesia, sehingga IMF mendesak pemerintah Republik Indonesia agar segera mengganti atau mengubah peraturan kepailitan yang berlaku, yakni *faillissement verordening* sebagai sarana penyelesaian utang-utang pengusaha Indonesia kepada kreditornya.[44]

[43] *Ibid*,.hlm. 22
[44] *Ibid*,.hlm. 23

Pada tanggal 22 April 1998 oleh Pemerintah Republik Indonesia sebagai desakan IMF tersebut, maka telah dikeluarkan sebuah Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang atau Perpu No. 1 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Kepailitan. Perpu No. 1 Tahun 1998 mulai berlaku setelah 120 (seratus dua puluh) hari sejak tanggal di undangkan, yaitu sejak tanggal 22 April 1998 tersebut. Perpu kepailitan ini tidak menggantikan peraturan kepailitan yang lama, yaitu *faillissement verordening* yang tertuang dalam S. 1905 – 217 *juncto* S.1906-348, akan tetapi hanya mengubah dan menambah dari *faillissement verordening* bersangkutan.[45] Hal ini dikarenakan, bahwa secara yuridis formal peraturan kepailitan yang lama tersebut masih tetap berlaku. Dengan diterbitkannya Perpu Kepailitan pada tanggal 22 April 1998 oleh pemerintah, lima bulan kemudian Perpu kepailitan diajukan ke Dewan Perwakilan Rakyat.[46] Pada saat pengesahan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang tersebut menjadi Undang-Undang, Dewan Perwakilan Rakyat sama sekali tidak melakukan perubahan.[47] Perubahan Perpu menjadi Undang-Undang No. 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan memperkenalkan adanya asas hukum yang

[45]Munir Fuady,.*op.cit*, hlm. 6

[46]Pada tanggal 9 September 1998 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No.1 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang tentang Kepailitan itu ditetapkan menjadi Undang-Undang No. 4 Tahun 1998.

[47]Hikmahanto Juwana, *Reform of Economic Laws and Its Effects on the Post Crisis Indonesian Economy*, The Developing Economies, XLIII-1, 72-90 (Maret 2005), hlm 77, Dikutip dari Siti Anisah, *Perlindungan Kepentingan Kreditor dan Debitor Dalam Hukum Kepailitan Di Indonesia*, Cetakan Kedua, (Yogyakarta, Total Media, 2008), hlm. 13

disebut *verplichte procureur stelling.*[48] Sejak tanggal diundangkannya Undang-Undang No. 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan, pemerintah menyepakati dalam jangka waktu paling lama satu tahun untuk menyampaikan Rancangan Undang-Undang tentang Kepailitan yang baru kepada Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia. Dengan demikian, sesuai dengan kesepakatan tersebut paling lambat tanggal 9 September 1999 pemerintah sudah harus menyampaikan Rancangan Undang-Undang tentang Kepailitan yang baru sebagai pengganti Peraturan Pengganti Undang-Undang No. 1 Tahun 1998 *juncto* Undang-Undang No. 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan.[49] Namun, karena berbagai alasan dan hambatan ternyata Rancangan Undang-Undang tersebut tertunda penyelesaiannya. Pada akhirnya pemerintah berhasil menyusun Rancangan Undang-Undang yang dimaksud, yakni Rancangan Undang-Undang tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dan setelah dibahas di Dewan Perwakilan Rakyat, kemudian diundangkan menjadi Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.[50]

---

[48] *Verplichte Procureur Stelling* adalah adanya kewajiban bahwa setiap permohonan kepailitan harus diajukan oleh penasihat hukum, dalam hal ini penasihat hukum yang memiliki izin praktek (Lihat pada Pasal 5 Undang-Undang No. 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan)

[49] Sutan Remy Sjahdeini, Hukum Kepailitan : Memahami Undang-Undang.. *op.cit*, hlm. 27

[50] *Ibid*,.hlm. 28

B. Pengertian dan Syarat-Syarat Hukum Kepailitan

Kata pailit berasal dari bahasa Prancis *failite* yang berarti kemacetan pembayaran dan di dalam bahasa Belanda digunakan istilah *failliet*, sedangkan dalam hukum *Anglo* Amerika Undang-Undangnya dikenal dengan *Bankruptcy Act*.[51] Algra mendefinisikan kepailitan adalah *faillissementis een gerechtelijk beslag op het gehele vermogen van een schuldenaar ten behoove van zijn gezamenlijke schuldeiser* (kepailitan adalah suatu sitaan umum terhadap semua harta kekayaan dari seorang debitor untuk melunasi utang-utangnya kepada kreditor).[52] Menurut Jerry Hoff menggambarkan kepailitan sebagai :

> *Bankruptcy is a general statutory attachment encompass-ing all the assets of debitor. The bankruptcy only covers the assets. The personal status of an individual will not be affected by the bankruptcy; he is not placed under guardianship. A company also continues to exist after he declaration of bankruptcy. During the bankruptcy proceedings, act with the regard to the bankruptcy estate can only be performed by the receiver, but other acts remain part of the domain of the debtor's corporate organs.*[53]

Merujuk dalam aturan lama yaitu Pasal 1 ayat (1) Peraturan Kepailitan atau *faillissement verordening* S.1907-217 *juncto* S.1906-348, dinyatakan bahwa :

> Setiap berutang (debitur) yang ada dalam keadaan berhenti membayar, baik atas laporan sendiri maupun atas permohonan seseorang atau lebih berpiutang (kreditur), dengan putusan hakim dinyatakan dalam keadaan pailit.[54]

---

[51]Rahayu Hartini,.*op.cit*, hlm. 4

[52]Algra, N.E, *Inleiding tot Het Nederlands Privaatrecht*, (Groningen, Tjeenk Willink, 1974), hlm. 425, dikutip dari Hadi Subhan,.*loc.cit*

[53]Jerry Hoff, *Indonesian Bankruptcy Law*, (Jakarta, Tatanusa,1999), hlm. 11

[54]Lihat Pada Pasal 1 ayat (1) *Faillissement verordening* S.1907-217 Jo. S.1906-348

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang memberikan pengertian kepailitan sebagai berikut :

> Sita umum atas semua kekayaan debitor pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh kurator dibawah pengawasan hakim pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang.[55]

Menurut pendapat Rahayu Hartini tentang pengertian kepailitan bahwa esensi kepailitan dapat diartikan sebagai :

> Sita umum atas harta kekayaan debitur baik yang ada pada waktu pernyataan pailit maupun yang diperoleh selama kepailitan berlangsung untuk kepentingan semua kreditor yang ada pada waktu debitor dinyatakan pailit mempunyai utang, yang dilakukan dengan pengawasan pihak berwajib.[56]

Melihat beberapa pengertian diatas mengenai kepailitan, maka untuk memenuhi suatu kepailitan diperlukan syarat-syarat untuk diajukan kepailitan. Syarat-syarat kepailitan apabila tidak terpenuhi, maka permohonan pernyataan pailit tidak dikabulkan oleh Pengadilan Niaga. Menurut Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, dinyatakan bahwa :

> Debitor yang mempunyai dua atau lebih kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan yang berwenang sebagaimana dimaksud

[55]Lihat Pada Pasal 1 ayat (1) Undang-UndangNo. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

[56]Rahayu Hartini,.*op.cit*, hlm. 6

dalam Pasal 2, baik atas permohonannya sendiri, maupun atas permohonan seorang atau lebih kreditornya.[57]

Dari ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang tersebut dapat di ambil suatu kesimpulan bahwa permohonan pernyataan pailit dapat diajukan apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

1. Harus memiliki paling sedikit 2 (dua) kreditor atau dengan kata lain harus mempunyai lebih dari satu kreditor;
2. Debitor tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih (*due and payable*) kepada salah satu kreditor.

C. Pengertian Utang dan Berhenti Membayar

Dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, dinyatakan bahwa salah satu syarat dapat diajukannya permohonan pernyataan pailit adalah adanya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih. Sehubungan dengan pernyataan dalam Pasal 2 ayat (1) tersebut, maka perlu dipahami dengan baik maksud dari pengertian utang.

Pada umumnya Undang-Undang Kepailitan atau *bankruptcy law* berkaitan dengan utang debitor (*debt*) atau piutang atau tagihan kreditor. Di dalam Undang-

[57]Lihat Pada Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2008 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Undang No. 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan tidak memberikan definisi atau pengertian mengenai utang dan di dalam Penjelasan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan hanya menyebutkan bahwa utang yang tidak dibayar oleh debitor, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan ini adalah utang pokok atau bunganya.[58] Menurut Jerry Hoff, istilah utang dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan menunjuk kepada kewajiban dalam hukum perdata.[59] Hal ini juga senada yang disampaikan oleh Kartini Muljadi yang menyimpulkan bahwa pengertian utang itu sama dengan pengertian kewajiban. Dari uraiannya pula dapat disimpulkan bahwa kewajiban itu timbul karena adanya perikatan, sesuai dengan Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Selanjutnya menghubungkan perikatan dengan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan kata lain, Kartini Muljadi berpendapat bahwa pengertian utang adalah setiap kewajiban debitor kepada setiap kreditornya baik untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.

Siti Soemarti Hartono juga menyatakan bahwa dalam yurisprudensi ternyata bahwa membayar tidak selalu berarti menyerahkan sejumlah uang. Menurut H. R. 3 Juni 1921, membayar berarti memenuhi suatu perikatan, ini dapat diperuntukkan untuk menyerahkan barang-barang.[60] Ketiadaan pengertian atau definisi utang yang

---

[58]Sutan Remy Sjahdeini, Hukum Kepailitan : Memahami Faillisementverordening,.*op.cit*, hlm 89

[59]Jerry Hoff, Terjemahan Kartini Muljadi, *Undang-Undang Kepailitan di Indonesia*, (Jakarta, Tata Nusa, 2000), hlm 18 - 19

[60]Siti Soemarti Hartono, *Pengantar Hukum Kepailitan dan Penundaan Pembayaran*, (Yogyakarta, Fakultas Hukum UGM, 1993), hlm. 8

diberikan oleh Undang-Undang No. 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan telah mengakibatkan hal-hal sebagai berikut :[61]

1. Menimbulkan ketidakpastian hukum, karena menimbulkan selisih pendapat mengenai hal-hal sebagai berikut :

    a. Apakah setiap kewajiban seseorang atau badan hukum untuk membayar sejumlah uang sekalipun kewajiban tersebut tidak timbul dari perjanjian utang-piutang/pinjam-meminjam uang yang dapat diklasifikasikan sebagai utang menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan? Dengan kata lain, apakah hanya kewajiban membayar sejumlah utang yang timbul dari perjanjian utang-piutang yang dapat diklasifikasikan sebagai utang ataukah termasuk pula setiap kewajiban untuk membayar uang yang timbulnya kewajiban itu karena alasan hak (*rechtstitel*) apa pun, baik yang timbul dari perjanjian apa pun maupun yang timbul dari Undang-Undang?

    b. Apakah kewajiban untuk melakukan sesuatu sekalipun tidak merupakan kewajiban untuk membayar sejumlah uang, tetapi tidak dipenuhi kewajibannya itu dapat menimbulkan kerugian uang bagi pihak kepada siapa kewajiban itu harus dipenuhi, dapat pula

[61]Sutan Remy Sjahdeini, Hukum Kepailitan : Memahami Undang-Undang..,*op.cit*, hlm. 72 - 73

diklasifikasikan sebagai utang menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan?

c. Apakah setiap kewajiban untuk memberikan sesuatu, atau untuk melakukan sesuatu, atau untuk tidak melakukan sesuatu, yaitu sebagaimana di maksud dalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sekalipun tidak menimbulkan kerugian dapat pula diklasifikasikan sebagai utang sebagaimana di maksud dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan.

2. Mengingat integritas pengadilan yang belum baik saat ini, tidak diberikannya oleh Undang-Undang No. 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan tentang pengertian utang itu telah memberikan peluang bagi praktik-praktik korupsi dan kolusi oleh hakim dan pengacara.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan yang tidak memberikan pengertian tentang utang banyak menimbulkan interpretasi mengenai pengertian utang. Perubahan Undang-Undang No. 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan menjadi Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang telah memberikan definisi tentang utang.[62]

[62]Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing baik secara langsung maupun yang akan timbul dikemudian hari (kontijen), yang timbul karena perjanjian atau Undang-Undang dan yang wajib dipenuhi oleh debitor dan bila tidak dipenuhi memberikan hak kepada kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitor

Doktrin dan yurisprudensi yang pernah berkembang dapat disimpulkan terdapat 3 (tiga) pengertian utang, yakni :

1. Utang dalam arti sempit, piutang yang timbul dari perjanjian pinjam meminjam;
2. Utang dalam arti luas adalah setiap tagihan untuk menyerahkan uang yang didasarkan kepada setiap perjanjian tidak hanya perjanjian pinjam meminjam saja;
3. Utang dalam arti yang sangat luas adalah setiap tagihan yang baik didasarkan kepada perjanjian maupun kepada Undang-Undang yang tidak merupakan tagihan sejumlah uang saja.[63]

Prinsip utang menganut konsep utang dalam arti luas, utang yang dijadikan dasar mengajukan kepailitan harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

1. Utang tersebut telah jatuh tempo;
2. Utang tersebut dapat ditagih;
3. Utang tersebut tidak dibayar lunas.[64]

Suatu utang dikatakan telah jatuh tempo ketika waktu tersebut telah sesuai dengan jangka waktu yang sudah diperjanjikan atau terdapat hal-hal lain di mana

[63]Man S. Sastrawidjaja, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Cetakan Pertama, (Bandung, Alumni, 2006) hlm. 83

[64]Hadi Shubhan, *op.cit*, hlm. 91

utang tersebut dapat ditagih sekalipun belum jatuh tempo.[65] Utang yang belum jatuh tempo dapat ditagih dengan menggunakan *acceleration clause*[66] atau *acceleration provision* dan *default clause.*[67] Suatu utang dapat ditagih jika utang tersebut bukan utang yang timbul dari perikatan alami (*natuurlijke verbintenis*), dimana perikatan yang pemenuhannya tidak dapat dituntut di muka pengadilan dan yang lazimnya disebut sebagai alasan untuk mengajukan permohonan pernyataan pailit.[68] Fred B.G Tumbuan menyatakan bahwa yang diartikan sebagai perikatan alami adalah perikatan yang oleh ketentuan Perundang-Undangan dinyatakan tidak dapat dituntut pemenuhannya baik secara :

1. *Ab initio* (dari semula) dalam hal utang yang terjadi karena perjudian atau pertaruhan (Pasal 1788 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
2. Sebagai akibat dari telah terjadinya kadaluarsa (Pasal 1967 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).[69]

Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang maksud ditegaskan bahwa utang dalam kepailitan merupakan utang yang tidak dibayar lunas adalah untuk memastikan bahwa utang yang telah

---

[65] *Ibid,.*

[66] *Acceleration clause* adalah diberikannya hak kepada kreditur untuk mempercepat jangka waktu jatuh tempo dari utang, jika kreditor merasa dirinya tidak aman (*deems itself insecure*). Lihat R. Setiawan, Pengertian Jatuh Tempo, dalam Emmy Yuhassarie, *Undang-Undang Kepailitan dan Perkembangannya*, (Pusat Pengkajian Hukum, Jakarta), hlm. 124.

[67] *Default clause* adalah dimana kreditor memandang bahwa hal tersebut perlu dilakukan meskipun utang belum jatuh tempo. Lihat R. Setiawan,*Ibid.*

[68] Hadi Shubhan, *loc.cit*

[69] Fred BG Tumbuan, Mencermati Makna Debitor, Kreditor dan Utang yang Berkaitan dengan Kepailitan, dalam : Emmy Yuhassarie,ed., *op.cit*, hlm. 20-21

Utang.[73] Dalam bahasa Inggris disebut sebagai *voluntary petition.*[74] Ketika debitor mengajukan permohonan pernyataan pailit terhadap dirinya, maka ia harus membuktikan dan mengemukakan bahwa si debitor memiliki lebih dari satu kreditor. Apabila tidak dapat membuktikan, seyogyanya pengadilan menolak permohonan pernyataan pailit tersebut serta debitor harus pula dapat membuktikan bahwa ia tidak membayar salah satu utang kreditornya yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih.[75] Namun, ketentuan ini membuka kemungkinan bagi debitor nakal untuk melakukan rekayasa demi kepentingannya dan kemungkinan terjadinya masalah-masalah, sebagaimana dikemukakan oleh Retnowulan Setianto :

a. Permohonan pernyataan pailit diajukan oleh seorang pemohon yang dengan sengaja telah membuat utang kanan-kiri dengan maksud untuk tidak membayar dan setelah itu mengajukan permohonan untuk dinyatakan pailit. Apakah permohonan semacam itu (akan) dinyatakan tidak dapat diterima, diterima, atau ditolak ?
b. Kepailitan yang diajukan oleh teman baik termohon pailit yang berkolusi dengan orang atau badan hukum yang dimohon agar dinyatakan pailit, sedangkan alasan yang mendukung permohonan

[73]Debitur yang mempunyai dua atau lebih kreditur dan tidak membayar satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan,baik atas permohonannya sendiri maupun atas permintaan seorang atau lebih krediturnya (Lihat pada Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang)

[74]*Voluntary petition* adalah permohonan pernyataan pailit terhadap dirinya.

[75]Sutan Remy Sjahdeini, Hukum Kepailitan : Memahami Undang-Undang..,*op.cit*, hlm. 104

tersebut sengaja dibuat tidak kuat, sehingga jelas permohonan tersebut akan ditolak oleh Pengadilan Niaga. Permohonan semacam ini justru diajukan untuk menghindarkan agar kreditor yang lain tidak bisa mengajukan permohonan pernyataan pailit terhadap debitor itu, setidak-tidaknya permohonan kreditor yang lain akan terhambat.[76]

2. Permohonan Pernyataan Pailit oleh Kreditor

Permohonan pernyataan pailit yang dilakukan oleh kreditor juga telah diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan, yakni Pasal 1 ayat (2) *juncto* Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang pada Pasal 2 ayat (1). Penjelasan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang itu dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan kreditor adalah baik itu kreditor konkuren, kreditor separatis, dan kreditor preferen. Khusus mengenai kreditor separatis dan kreditor preferen, mereka dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit tanpa kehilangan hak agunan atas kebendaan yang mereka miliki terhadap harta debitor dan haknya didahulukan.[77] Di dalam Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang ini telah mengambil sikap bahwa hakim hanya boleh mengabulkan permohonan pernyataan pailit apabila permohonan disetujui

[76]Retnowulan Setianto, Tanggung Jawab Pengurus Perseroan dalam Kepailitan, Dalam Rudhy A. Lontoh,,ed,.. *op.cit*, hlm. 339

[77]Rahayu Hartini,.*op.cit*, hlm. 40

oleh para kreditor mayoritas.[78] Berkenaan dengan hal ini, apabila hanya terdapat satu atau dua kreditor saja tidak melunasi utangnya, sedangkan kepada sebagian besar para kreditor lainnya debitor tetap memenuhi kewajiban pembayaran utang-utangnya, maka hakim Pengadilan Niaga harus menolak permohonan pernyataan pailit tersebut dan menyatakan agar kreditor yang bersangkutan mengajukan gugatan melalui pengadilan perdata biasa.[79]

3. Permohonan Pernyataan Pailit oleh Kejaksaan demi Kepentingan Umum

Permohonan pernyataan pailit dapat diajukan oleh Kejaksaan dengan alasan demi kepentingan umum.[80] Kepentingan umum dalam hal ini memiliki pengertian sebagai kepentingan bangsa dan Negara dan/atau kepentingan masyarakat luas, yaitu :

a. Debitor melarikan diri;
b. Debitor menggelapkan bagian dari harta kekayaan;
c. Debitor mempunyai utang kepada Badan Usaha Milik Negara atau badan usaha lain yang menghimpun dana dari masyarakat;
d. Debitor yang mempunyai utang yang berasal dari penghimpunan dana dari masyarakat luas;
e. Debitor tidak beritikad baik atau tidak kooperatif dalam menyelesaikan masalah utang piutang yang telah jatuh waktu;

---

[78]Sutan Remy Sjahdeini, Hukum Kepailitan : Memahami Undang-Undang..,*op.cit*, hlm. 108

[79]*Ibid,*.

[80]Lihat Pada Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

f. Dalam hal lainnya menurut Kejaksaan merupakan kepentingan umum.[81]

Pada huruf (f) yang menerangkan mengenai bahwa kejaksaan dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit dengan alasan menurut Kejaksaan merupakan kepentingan umum dapat menimbulkan multi tafsir. Hal ini dikarenakan, pengertian kepentingan umum itu memiliki makna yang luas dan tidak terbatas, sehingga dapat menimbulkan *abuse of power* oleh Kejaksaan.[82] Dengan demikan, diperlukan perubahan mengenai ruang lingkup kepentingan umum.

4. Permohonan Pernyataan Pailit oleh Bank Indonesia terhadap Bank.

Permohonan pernyataan pailit terhadap debitor dalam hal ini selaku Bank hanya dapat diajukan oleh Bank Indonesia.[83] Alasan kenapa hanya Bank Indonesia menjadi pemohon pailit dalam kepailitan perbankan tidak dijelaskan dalam penjelasan Pasal 2 ayat (3) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang telah menerapkan atau memberlakukan standar

[81]Lihat Pada Penjelasan Pasal 2 ayat (2)Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

[82]Sutan Remy Sjahdeini, Hukum Kepailitan : Memahami Undang-Undang..,*op.cit*, hlm. 111

[83]Lihat Pada Pasal 2 ayat (3) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

ganda (*double standard*).[84] Dalam penjelasan Pasal 2 ayat (3) hanya menegaskan dan mengemukakan bahwa permohonan pernyataan pailit hanya dilakukan oleh Bank Indonesia dan itu merupakan salah satu kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Selain itu, Bank Indonesia dapat mengajukan permohonan kepailitan terhadap perbankan tanpa diminta oleh kreditor dan debitor serta Kejaksaan, apabila Bank Indonesia (bukan sebagai kreditor tetapi sebagai otoritas moneter yang bertugas bertanggung jawab terhadap pembinaan dan pengawasan bank-bank) menilai bahwa bank yang bersangkutan telah membahayakan sistem perbankan.[85]

5. Permohonan Pernyataan Pailit oleh BAPEPAM atas Lembaga-Lembaga Tertentu

   BAPEPAM dalam hal ini dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit terhadap debitor, yakni beberapa perusahaan yang berada dalam pengawasan dan pembinaannya. Perusahaan-perusahaan tersebut terdiri dari :

   a) Perusahaan efek

      Perusahaan efek adalah pihak yang melakukan kegiatan usaha sebagai penjamin emisi efek, perantara pedagang efek, dan atau manajer investasi.[86]

---

[84]Sutan Remy Sjahdeini, Hukum Kepailitan : Memahami Undang-Undang..,*op.cit*, hlm. 117
[85]*Ibid,* hlm. 119
[86]Lihat Pasal 1 angka 21 Undang-Undang No. 08 Tahun 1995 tentang Pasar Modal

b) Bursa efek

Bursa efek adalah pihak yang menyelenggarakan dan menyediakan sistem dan atau sarana untuk mempertemukan penawaran jual beli dan beli efek pihak-pihak lain dengan tujuan memperdagangkan efek diantara mereka.[87]

c) Lembaga kliring dan Penjaminan

Lembaga kliring dan Penjaminan adalah pihak yang menyelenggarakan jasa kliring dan penjaminan penyelesaian transaksi bursa.[88]

d) Lembaga penyimpanan dan penyelesaian

Lembaga ini adalah pihak yang menyelenggarakan kegiatan kustodian sentral bagi Bank Kustodian, Perusahaan efek, dan pihak lain.[89]

Dalam penjelasan Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dinyatakan bahwa permohonan pernyataan pailit terhadap lembaga-lembaga tersebut hanya dapat diajukan oleh BAPEPAM, dikarenakan lembaga-lembaga ini melakukan kegiatan yang berhubungan dengan dana masyarakat yang di investasikan dalam efek.

[87]Lihat Pasal 1 angka (4) Undang-Undang No. 08 Tahun 1995 tentang Pasar Modal
[88]Lihat Pasal 1 angka (9) Undang-Undang No. 08 Tahun 1995 tentang Pasar Modal
[89]Lihat Pasal 1 angka (10) Undang-Undang No. 08 Tahun 1995 tentang Pasar Modal

6. Permohonan Pernyataan Pailit oleh Menteri Keuangan dan atau Otoritas Jasa Keuangan

Menurut ketentuan Pasal 2 ayat (5) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dalam hal perusahaan Perasuransian,[90] Re-asuransi,[91] Dana Pensiun,[92] atau Badan Usaha Milik Negara[93] yang bergerak di bidang kepentingan publik. Perusahaan asuransi adalah perusahaan dalam Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dalam Penjelasan Pasal 2 ayat (5) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang terbagi atas 2 (dua), yakni :

a. Perusahaan Asuransi Kerugian;[94]

b. Perusahaan Asuransi Jiwa.[95]

---

[90]Perusahaan Perasuransian adalah perusahaan asuransi kerugian, perusahaan asuransi jiwa, perusahaan re-asuransi, perusahaan pialang asuransi,perusahaan pialang re-asuransi, agen asuransi, perusahaan penilai kerugian asuransi dan perusahaan konsultan aktuaria.Dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 1992 tidak memberikan pengertian tentang perusahaan asuransi dan hanya memberikan berbagai bentuk perusahaan perasuransian. (Lihat Pasal 1 angka (4) Undang-Undang No. 2 Tahun 1992 tentang Usaha Perasuransian)

[91]Perusahaan Re-asuransi adalah perusahaan yang memberikan jasa dalam pertanggungan ulang terhadap resiko yang dihadapi oleh perusahaan asuransi kerugian dan atau perusahaan asuransi jiwa. (Lihat Pasal 1 angka (7) Undang-Undang No. 2 Tahun 1992 tentang Usaha Perasuransian)

[92]Dana Pensiun adalah badan hukum yang mengelola dan menjalankan program yang menjanjikan manfaat pensiun. (Lihat Pasal 1 angka (1) Undang-Undang No. 11 Tahun 1992 tentang Dana Pensiun)

[93]Badan Usaha Milik Negara adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh negara melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan. (Lihat Pasal 1 angka (1) Undang-Undang 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara)

[94]Perusahaan Asuransi Kerugian adalah perusahaan yang memberikan jasa dalam penanggulangan risiko atas kerugian, kehilangan manfaat, dan tanggung jawab hukum kepada pihak ketiga, yang timbul dari peristiwa yang tidak pasti. (Lihat Pasal 1 angka (5) Undang-Undang No. 2 Tahun 1992 tentang Usaha Perasuransian)

Ketentuan pada Pasal 2 ayat (5) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang sejalan dengan ketentuan dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 1992 tentang Usaha Per-asuransian yang memuat ketentuan khusus, yaitu pada Bab X, Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 2 Tahun 1992 tentang Usaha Per-asuransian, menyangkut kepailitan dan likuidasi perusahaan asuransi.[96] Pengajuan permohonan pernyataan pailit berdasarkan pertimbangan kepentingan umum terhadap suatu perusahaan seyogyanya dapat dapat pula diajukan oleh Kejaksaan dan selain Kejaksaan dapat juga oleh Menteri Keuangan atau Otoritas Jasa Keuangan.[97] Badan Usaha Milik Negara yang bergerak dikepentingan publik, menurut Penjelasan Pasal 2 ayat (5) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang adalah badan usaha milik negara yang seluruh modalnya dimiliki negara dan tidak terbagi atas saham. Dalam hal ini BUMN sebelum berlakunya Undang-Undang No. 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara diklasifikasikan dalam 3 (tiga) bentuk badan usaha, yaitu :

a. Perusahaan Jawatan (Perjan);

b. Perusahaan Umum(Perum);

---

[95]Perusahaan Asuransi Jiwa adalah perusahaan yang memberikan jasa dalam penanggulangan risiko yang dikaitkan dengan hidup atau meninggalnya seseorang yang dipertanggungkan. (Lihat Pasal 1 angka (6) Undang-Undang No. 2 Tahun 1992 tentang Usaha Perasuransian)

[96]Sutan Remy Sjahdeini, Hukum Kepailitan : Memahami Undang-Undang..,*op.cit*, hlm. 122

[97]Otoritas Jasa Keuangan adalah suatu lembaga independent yang ditugasi untuk mengawasi lembaga-lembaga keuangan

c. Perusahaan Perseroan (Persero).[98]

Berdasarkan Undang-Undang No. 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara, BUMN hanya dikelompokkan menjadi 2 (dua) badan perusahaan, yaitu :

a. Perusahaan Perseroan; dan
b. Perusahaan Umum.[99]

E. Prosedur Kepailitan

Prosedur pengajuan permohonan pailit mengikuti langkah-langkah yang ditetapkan oleh Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang sebagai berikut :

1. Permohonan pernyataan pailit diajukan kepada Ketua Pengadilan dan panitera mendaftarkan permohonan pailit pada tanggal permohonan yang bersangkutan diajukan, serta kepada pemohon diberikan tanda terima tertulis yang ditanda tangani oleh pejabat yang berwenang dengan tanggal yang sama dengan tanggal pendaftaran;[100]
2. Panitera menyampaikan permohonan pernyataan pailit kepada Ketua Pengadilan paling lambat 2 (dua) hari setelah tanggal permohonan

[98]Ridwan Khairandy, *Pokok-Pokok Hukum Dagang Indonesia*, Cetakan Pertama, (Yogyakarta, FH Universitas Islam Indonesia Press, 2013), hlm. 164

[99]*Ibid,.*

[100]Lihat Pasal 6 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

didaftarkan dan dalam jangka waktu paling lambat 3 (tiga) hari setelah tanggal permohonan pernyataan pailit didaftarkan, Pengadilan mempelajari permohonan dan menetapkan hari sidang;[101]

3. Sidang pemeriksaan atas permohonan pernyataan pailit diselenggarakan dalam jangka waktu paling lambat 20 (dua puluh) hari setelah tanggal permohonan didaftarkan dan atas permohonan debitor serta berdasarkan alasan yang cukup, Pengadilan dapat menunda penyelenggaraan sidang sebagaimana di maksud pada ayat (5) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang sampai dengan paling lambat 25 (dua puluh lima) hari setelah tanggal permohonan didaftarkan;[102]
4. Pengadilan Niaga :
   a. Wajib memanggil debitor, dalam hal permohonan pernyataan pailit diajukan oleh kreditor, Kejaksaan, Bank Indonesia, Badan Pengawas Pasar Modal, atau Menteri Keuangan;
   b. Dapat memanggil kreditor, dalam hal permohonan pernyataan pailit diajukan oleh debitor dan terdapat keraguan bahwa persyaratan untuk

[101]Lihat Pasal 6 ayat (4) dan (5) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

[102]Lihat Pasal 6 ayat (6) dan (7) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

dinyatakan pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) telah terpenuhi;[103]

5. Pemanggilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh juru sita dengan surat kilat tercatat paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum sidang pemeriksaan pertama diselenggarakan dan pemanggilan adalah sah dan dianggap telah diterima oleh debitor, jika dilakukan oleh juru sita sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2);[104]
6. Permohonan pernyataan pailit harus dikabulkan apabila terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) telah dipenuhi dan putusan pengadilan atas permohonan pernyataan pailit harus diucapkan paling lambat 60 (enam puluh) hari setelah tanggal permohonan pernyataan pailit didaftarkan;[105]
7. Putusan Pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) wajib memuat pula :
    a. Pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dan/atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili; dan

[103]Lihat Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

[104]Lihat Pasal 8 ayat (2) dan (3) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

[105]Lihat Pasal 8 ayat (4) dan (5) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

b. Pertimbangan hukum dan pendapat yang berbeda dari hakim anggota atau ketua majelis.[106]

8. Putusan dan permohonan pernyataan pailit memuat secara lengkap pertimbangan hukum yang mendasari putusan tersebut harus diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum dan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum.[107]
9. Salinan putusan Pengadilan wajib disampaikan oleh juru sita kepada pihak yang berkepentingan paling lambat 3 (tiga) hari setelah tanggal putusan permohonan pernyataan pailit diucapkan.[108]

Upaya hukum lain yang dapat dilakukan terhadap putusan atas pernyataan pailit adalah Kasasi ke Mahkamah Agung (Pasal 8-10 Perpu No. 1 Tahun 1998 yang telah ditetapkan dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan) dan tidak ada upaya hukum banding dalam kepailitan.[109] Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang juga mengatur akan hal ini, sebagai berikut :

1. Upaya hukum yang dapat dilakukan terhadap putusan pernyataan pailit adalah kasasi ke Mahkamah Agung dan permohonan kasasi diajukan paling

---

[106]Lihat Pasal 8 ayat (6) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

[107]Lihat Pasal 8 ayat (7) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

[108]Lihat Pada Pasal 9 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

[109]Rahayu Hartini,.*op.cit*, hlm. 84

lambat 8 (delapan) hari setelah tanggal putusan yang dimohonkan kasasi diucapkan dengan mendaftarkan ke panitera Pengadilan;[110]

2. Permohonan kasasi selain dapat diajukan oleh debitor dan kreditor yang merupakan pihak pertama dalam persidangan tingkat pertama, juga dapat diajukan oleh kreditor lain yang bukan merupakan pihak pada persidangan tersebut yang tidak puas terhadap putusan tersebut;[111]
3. Panitera mendaftar permohonan kasasi pada tanggal permohonan yang bersangkutan diajukan dan kepada pemohon diberikan tanda terima tertulis yang ditandatangani panitera;[112]
4. Pemohon kasasi wajib menyampaikan kepada Panitera pengadilan memori kasasi dan Panitera wajib mengirimkan permohonan kasasi dan memori kasasi kepada pihak termohon kasasi paling lambat 2 (dua) hari setelah kasasi didaftarkan, serta termohon kasasi dapat mengajukan kontra memori kasasi kepada panitera Pengadilan paling lambat 7 (tujuh) hari setelah menerima memori kasasi dan panitera Pengadilan wajib menyampaikan kontra memori kasasi kepada pemohon kasasi paling lambat 2 (dua) hari setelah kontra memori kasasi diterima;[113]

---

[110]Lihat Pada Pasal 11 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

[111]Lihat Pasal 11 ayat (3) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

[112]Lihat Pasal 11 ayat (4) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

[113]Lihat Pasal 12 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

5. Panitera wajib menyampaikan permohonan kasasi, memori kasasi dan kontra memori kasasi beserta berkas perkara yang bersangkutan ke Mahkamah Agung paling lambat 14 (empat belas) hari setelah permohonan kasasi didaftarkan;[114]
6. Selanjutnya, Mahkamah Agung wajib mempelajari permohonan kasasi dan menetapkan hari sidang paling lambat 2 (dua) hari setelah tanggal permohonan kasasi di terima;[115]
7. Sidang pemeriksaan atas permohonan kasasi dilakukan paling lambat 20 (dua puluh) hari dan putusan atas permohonan kasasi harus diucapkan paling lambat 60 (enam puluh) hari;[116]
8. Putusan atas permohonan kasasi memuat secara lengkap pertimbangan hukum yang mendasari putusan tersebut harus diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum dan dalam hal terdapat perbedaan pendapat antara anggota dengan ketua majelis maka perbedaan pendapat wajib dimuat dalam putusan kasasi;[117]

[114]Lihat Pasal 12 ayat (4) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

[115]Lihat Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

[116]Lihat Pasal 13 ayat (2) dan (3) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

[117]Lihat Pasal 13 ayat (4) dan (5) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

9. Panitera pada Mahkamah Agung wajib menyampaikan salinan putusan kasasi kepada Panitera pada Pengadilan Niaga paling lambat 3 (tiga) hari setelah tanggal putusan atas permohonan kasasi diucapkan;[118]
10. Selanjutnya juru sita wajib menyampaikan salinan putusan kepada para pihak yang berkepentingan paling lambat 2 (dua) hari setelah putusan kasasi diterima;[119]
11. Terhadap putusan atas permohonan pernyataan pailit yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan peninjauan kembali ke Mahkamah Agung dan ketentuan dalam Pasal 12 dan Pasal 13 berlaku *mutatis mutandis* bagi Peninjauan kembali.[120]

Upaya hukum lain yang ditempuh setelah kasasi adalah Peninjauan Kembali (PK) ke Mahkamah Agung terhadap putusan pernyataan pailit yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Peninjauan Kembali dalam Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang diatur pada bab tersendiri, yaitu bab IV tentang permohonan Peninjauan Kembali. Prosedur Peninjauan Kembali sebagai berikut :

1. Putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dapat diajukan Peninjauan Kembali kepada Mahkamah Agung, kecuali

[118]Lihat Pasal 13 ayat (6) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

[119]Lihat Pasal 13 ayat (7) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

[120]Lihat Pasal 14 ayat (1)dan (2) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

ditentukan lain oleh Undang-Undang dan permohonan Peninjauan Kembali dapat diajukan, apabila :

a. Setelah perkara diputus ditemukan bukti baru yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa di Pengadilan Niaga sudah ada, tetapi belum ditemukan;
b. Dalam putusan hakim yang bersangkutan terdapat kekeliruan yang nyata.[121]

2. Pengajuan permohonan Peninjauan Kembali berdasarkan alasan pada Pasal 295 ayat (2) huruf (a), dalam jangka waktu paling lambat 180 (seratus delapan puluh) hari dan pada pasal 295 ayat (2) huruf (b), dilakukan dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal putusan yang dimohonkan peninjauan kembali memperoleh kekuatan hukum tetap;[122]
3. Permohonan peninjauan kembali disampaikan kepada Panitera Pengadilan dan Panitera Pengadilan mendaftar permohonan peninjauan kembali pada tanggal permohonan diajukan, serta Panitera pengadilan menyampaikan permohonan Peninjauan Kembali kepada Panitera Mahkamah Agung dalam jangka waktu 2 (dua) hari setelah tanggal yang sama dengan tanggal permohonan didaftarkan;[123]

---

[121]Lihat Pasal 295 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

[122]Lihat Pasal 296 ayat (1)dan (2) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

[123]Lihat Pasal 296 ayat (3), (4) dan (5) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

4. Pemohon peninjauan kembali wajib menyampaikan kepada Panitera Pengadilan bukti pendukung yang menjadi dasar pengajuan permohonan Peninjauan Kembali dan untuk termohon salinan Peninjauan Kembali berikut salinan bukti pendukung yang bersangkutan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 296 ayat (4) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;[124]
5. Panitera Pengadilan menyampaikan salinan permohonan peninjauan kembali berikut salinan pendukung kepada termohon dalam jangka waktu paling lambat 2 (dua) hari setelah tanggal permohonan didaftarkan;[125]
6. Pihak termohon dapat mengajukan jawaban terhadap permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan dalam jangka waktu 10 (sepuluh) hari setelah tanggal permohonan didaftarkan dan Panitera Pengadilan wajib menyampaikan jawaban sebagaimana dimaksud pada ayat (3) kepada Panitera Mahkamah Agung dalam jangka waktu 12 (dua belas) hari setelah tanggal permohonan didaftarkan;[126]
7. Mahkamah Agung segera memeriksa dan memberikan putusan atas permohonan Peninjauan Kembali dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal permohonan diterima Panitera Mahkamah Agung

[124]Lihat Pasal 297 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

[125]Lihat Pasal 297 ayat (2) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

[126]Lihat Pasal 297 ayat (3) dan (4) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

dan putusan atas Peninjauan Kembali harus diucapkan dalam siding terbuka untuk umum;[127]

8. Dalam jangka waktu paling lambat 32 (tiga puluh dua) hari, Mahkamah Agung wajib menyampaikan kepada para pihak salinan putusan Peninjauan Kembali yang memuat secara lengkap pertimbangan hukum yang mendasari putusan tersebut.[128]

F. Harta Pailit

Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang memang tidak memberikan ketentuan yang eksplisit mengenai dimasukkannya harta debitor ke dalam atau berubahnya status harta debitor menjadi harta pailit[129] setelah putusan pernyataan pailit oleh pengadilan.[130] Harta debitor pailit terbagi 2, yaitu :

1. Harta debitor yang termasuk harta pailit

   Menurut Pasal 21 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang bahwa kepailitan meliputi seluruh kekayaan debitor yang baik yang sudah ada pada saat pernyataan pailit diucapkan oleh majelis hakim Pengadilan Niaga serta segala sesuatu

[127]Lihat Pasal 298 ayat (1)dan (2) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

[128]Lihat Pasal 298 ayat (3) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

[129]Istilah harta pailit dalam bahasa Belanda disebut " *Faillieten boedel* ". Lihat Sutan Remy Sjahdeiny,.*op.cit*,.hlm. 179

[130]*Ibid*,.

yang baru akan diperoleh oleh debitor selama berlangsungnya kepailitan. Pengertian yang dimaksudkan dengan selama berlangsungnya kepailitan adalah sejak putusan pailit diucapkan oleh majelis hakim Pengadilan Niaga sampai dengan selesai tindakan pemberesan atau likuidasi oleh kurator sepanjang putusan Pengadilan Niaga itu tidak diubah sebagai akibat upaya hukum berupa kasasi atau peninjauan kembali.[131] Ketentuan Pasal 21 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang merupakan pelaksanaan yang sejalan dengan ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2. Harta debitor yang tidak termasuk harta pailit.

   Ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 21 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang bukannya tanpa pengecualian. Artinya, ada diantara harta kekayaan debitor, baik yang telah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari yang tidak dimasukkan ke dalam harta pailit. Pengecualian itu ditentukan dalam Pasal 20 *faillisement verordening*.[132] Menurut Pasal 20 *faillisement verordening* dari harta kekayaan yang dimiliki oleh debitor selama berada dalam kepailitan dikecualikan dari harta pailit adalah :

---

[131] *Ibid,*.

[132] Sutan Remy Sjahdeini, Hukum Kepailitan : Memahami Faillisement Verordening, *op.cit*, hlm. 198

a. Barang-barang yang disebutkan dalam Hukum Acara Perdata Pasal 451 No. 2-5, uang atau gaji tahunan yang disebutkan dalam *reglement* tersebut Pasal 749 ayat 3, dan hak cipta atas hal mana tidak dapat diadakan penyitaan seperti diuraikan dalam Hukum Acara Perdata tersebut Pasal 452 ayat (1), kecuali bila dalam kepailitan ini telah diajukan oleh para kreditor penagihan utang-utang seperti yang disebutkan dalam ayat (2) pasal tersebut;
b. Semua hasil pendapatan debitor pailit selama kepailitan tersebut dari pekerjaan sendiri, gaji dari suatu jabatan atau jasa, upah, pensiun, uang tunggu atau uang tunjangan, sekedar atau sejauh hal itu ditetapkan oleh Hakim Pengawas;
c. Uang yang diberikan kepada debitor pailit untuk memenuhi kewajiban pemberian nafkahnya menurut peraturan perundang-undangan;
d. Sejumlah uang yang ditetapkan Hakim Pengawas dari pendapatan hak nikmat hasil seperti yang dimaksud dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 311 untuk menutup beban yang disebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 312;
e. Tunjangan dari pendapatan anak-anaknya yang diterima oleh debitor pailit berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata 318.

Menurut Pasal 184 ayat (3) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajban Pembayaran Utang, debitor pailit dapat diberikan sekedar perabot rumah dan perlengkapannya, alat-alat medis yang dipergunakan untuk kesehatan, atau perabot kantor yang ditentukan oleh hakim pengawas. Ketentuan Pasal ini merupakan aspek kemanusiaan dari Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.[133] Dengan kata lain, pasal ini memberikan pengecualian bahwa ada harta pailit yang tidak akan dijual oleh kurator. Pengecualian yang lain adalah apabila debitor merupakan perusahaan dan diharapkan masih akan tetap menjalankan usahanya setelah tindakan pemberesan oleh kurator dan menurut Pasal 184 ayat (2), harta pailit perusahaan yang boleh dijual oleh kurator hanya benda-benda yang tidak diperlukan untuk keperluan meneruskan perusahaan, serta pengecualian lain adalah yang ditentukan dalam Pasal 22 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.[134]

G. Akibat Hukum Kepailitan

Terdapat banyak akibat hukum dari putusan pailit, sebagaimana diatur dalam Pasal 21 s/d 64 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan

---

[133]Sutan Remy Sjahdeini, Hukum Kepailitan : Memahami Undang-Undang..,*op.cit*, hlm. 180 - 1812

[134]*Ibid*, hlm. 181

Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Dalam tulisan ini hanya dibatasi sebagai berikut :

1. Putusan pailit dapat dijalankan terlebih dahulu (serta-merta)

   Putusan kepailitan adalah bersifat serta merta dan konstitutif, yaitu meniadakan keadaan dan menciptakan keadaan hukum baru. Dalam putusan hakim tentang kepailitan ada 3 hal yang esensial :

   a. Pernyataan bahwa debitor pailit;
   b. Pengangkatan seorang Hakim Pengawas yang ditunjuk dari Hakim Pengadilan; dan
   c. Kurator.[135]

   Akibat-akibat putusan pailit yang serta-merta ini *mutatis mutandis* berlaku, walaupun sedang ditempuh upaya hukum lebih lanjut. Kurator yang didampingi oleh hakim pengawas dapat langsung menjalankan fungsinya untuk melakukan pengurusan dan pemberesan harta pailit, sedangkan apabila putusan pailit dibatalkan sebagai akibat adanya upaya hukum tersebut dan segala perbuatan yang telah dilakukan oleh kurator sebelum atau pada tanggal kurator menerima pemberitahuan tentang putusan pembatalan, maka tetap sah dan mengikat bagi debitor.[136]

[135]Rahayu Hartini,.*op.cit*, hlm. 103
[136]Hadi Subhan,.*op.cit*, hlm. 163

2. Sitaan umum (*public attachment, gerechtelijk beslag*)

Kekayaan debitor pailit yang masuk harta pailit berada dibawah penyitaan umum (sita umum). Artinya, penyitaan tersebut berlaku untuk siapa pun, bukan hanya berlaku bagi pihak tertentu seperti sita jaminan yang diputuskan oleh hakim perdata berkenaan dengan permohonan penggugat sengketa perdata.[137] Hakikat dari sitaan umum terhadap harta kekayaan debitor adalah bahwa maksud adanya kepailitan untuk menghentikan aksi terhadap perebutan harta pailit oleh para kreditornya serta untuk menghentikan lalu lintas transaksi terhadap harta pailit oleh debitor yang kemungkinan akan merugikan para kreditornya dan dengan adanya sitaan umum, maka harta pailit dalam status dihentikan dari segala macam transaksi dan perbuatan hukum lainnya sampai harta pailit tersebut diurus oleh kurator.[138] Sitaan umum terhadap harta pailit tidak memerlukan suatu tindakan khusus untuk melakukan sita tersebut, berbeda dengan sitaan lainnya dalam hukum perdata yang secara khusus dilakukan dengan suatu tindakan hukum tertentu.[139] Menurut Pasal 22 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, ada barang-barang atau benda-benda milik debitor pailit yang dikecualikan dari harta pailit adalah :

a. Benda, termasuk hewan yang benar-benar dibutuhkan oleh debitor sehubungan dengan pekerjaannya, perlengkapannya, alat-alat medis yang

[137]Sutan Remy Sjahdeini, Hukum Kepailitan : Memahami Undang-Undang..,*op.cit*, hlm. 193
[138]Hadi Subhan,.*op.cit*, hlm. 164
[139]*Ibid,.*

dipergunakan untuk kesehatan, tempat tidur dan perlengkapannya yang dipergunakan oleh debitor dan keluarganya, dan bahan makanan untuk 30 (tiga puluh) hari bagi debitor dan keluarganya yang terdapat ditempat itu;

b. Segala sesuatu yang diperoleh debitor dari pekerjaannya sendiri sebagai penggajian dari suatu jabatan atau jasa, sebagai upah, pensiun, uang tunggu atau uang tunjangan, sejauh yang ditentukan oleh hakim;

c. Uang yang diberikan kepada debitor untuk memenuhi suatu kewajiban memberi nafkah menurut Undang-Undang.[140]

3. Akibat terhadap perikatan debitor

Menurut Pasal 25 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang bahwa semua perikatan debitor yang terbit sesudah putusan pernyataan pailit diucapkan tidak lagi dapat dibayar, kecuali perikatan tersebut menguntungkan harta pailit. Jika ketentuan ini dilanggar oleh si pailit, maka perbuatannya tidak mengikat kekayaannya tersebut, kecuali perikatan yang menguntungkan harta pailit. Ketentuan ini sering diselundupkan dengan membuat perikatan yang di *antedateer* (ditanggali mundur ke belakang) dan bahkan sering terjadi adanya kreditor fiktif untuk kepentingan si debitor pailit.[141] Ada 3 (tiga) hal yang harus diperhatikan berkenaan dengan penerapan Pasal 25 tersebut, yakni :

---

[140]Lihat Pasal 22 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

[141]Hadi Subhan,.*op.cit*, hlm. 165

a. Ketentuan tersebut tidak hanya meliputi perikatan yang timbul dari perjanjian saja, tetapi juga yang timbul dari Undang-Undang. Sudah tentu termasuk yang timbul dari putusan hakim, baik hakim perdata maupun hakim pidana;

b. Perikatan tersebut hanya meliputi perikatan yang terbit (timbul) sesudah putusan pernyataan pailit diucapkan.

c. Mengingat frasa yang digunakan adalah tidak lagi dibayar dari harta pailit, maka Pasal 25 tersebut hanya meliputi perikatan yang menimbulkan kewajiban debitor untuk membayar utang seperti yang di maksud dalam Pasal 1 angka (6) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Dengan demikian, Pasal 25 tersebut tidak meliputi hak debitor pailit untuk memperoleh pembayaran dari pihak lain, karena hak tersebut bukan merupakan utang debitor tetapi merupakan piutang (tagihan) debitor.

4. Akibat terhadap perjanjian-perjanjian tertentu

Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang diatur beberapa perjanjian-perjanjian tertentu dari akibat kepailitan, yang antara lain :

a. Perjanjian Timbal Balik

Perjanjian timbal balik diatur dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang dinyatakan bahwa :

> Dalam hal pada 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.

Dalam hal kesepakatan mengenai jangka waktu tidak tercapai, hakim pengawas menetapkan jangka waktu tersebut sebagaimana tertuang dalam Pasal 36 ayat (2) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Apabila dalam jangka waktu yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) kurator tidak memberikan jawaban atau tidak bersedia melanjutkan pelaksanaan perjanjian tersebut, maka perjanjian itu berakhir dan pihak yang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menuntut ganti rugi dan akan diperlakukan sebagai kreditor konkuren.[142] Apabila kurator menyatakan kesanggupannya, maka kurator wajib memberi jaminan atas kesanggupan tersebut.[143] Ketentuan dalam ayat (1), (2), (3), dan (4) itu tidak berlaku terhadap perjanjian yang

[142]Lihat Pasal 36 ayat (3) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

[143]Lihat Pasal 36 ayat (4) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

mewajibkan debitor melakukan sendiri perbuatan yang diperjanjikan. Selanjutnya dapat dilihat Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, apabila perjanjian dalam Pasal 36 telah diperjanjikan penyerahan benda dagangan yang biasa diperdagangkan dengan suatu jangka waktu dan pihak yang harus menyerahkan benda tersebut dan sebelum penyerahan dilaksanakan dinyatakan pailit, maka perjanjian menjadi hapus dan dalam hal pihak lawan dirugikan, maka yang bersangkutan dapat mengajukan diri sebagai kreditor konkuren untuk mendapat ganti kerugian. Pihak lawan harus membayar ganti kerugian tersebut.[144]

b. Perjanjian Sewa

Perjanjian sewa dalam kepailitan diatur pada Pasal 38 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Apabila debitor menyewa suatu benda maka baik kurator maupun pihak yang menyewakan dapat menghentikan perjanjian sewa, tetapi harus dengan syarat pemberitahuan penghentian yang dilakukan sebelum berakhirnya perjanjian berdasarkan dengan adat kebiasaan setempat.[145] Selanjutnya, dalam hal penghentian harus pula diindahkan pemberitahuan penghentian menurut perjanjian dan kelaziman

[144]Lihat Pasal 37 ayat (2) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

[145]Lihat Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

dalam jangka waktu 90 (Sembilan puluh) hari.[146] Apabila uang sewa telah dibayarkan di muka, maka perjanjian sewa tidak dapat dihentikan lebih awal sebelum berakhirnya jangka waktu yang telah dibayar uang sewa tersebut dan sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan, uang sewa merupakan utang harta pailit.[147]

c. Perjanjian Kerja

Mengenai perjanjian kerja sebagaimana yang diatur dalam Pasal 39 ayat (1) dan (2) bahwa pekerja dapat memutuskan hubungan kerja dengan debitor dan kurator dapat memberhentikannya dengan mengindahkan jangka waktu menurut persetujuan atau ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku dengan maksud hubungan kerja tersebut dapat diputuskan dengan pemberitahuan yang singkat 45 (empat puluh) hari sebelumnya dan sejak tanggal putusan pailit diucapkan, upah yang terutang sebelum maupun sesudah putusan pernyataan pailit merupakan utang harta pailit. Kurator dalam hal ini juga harus mengacu kepada Undang-Undang ketenagakerjaan.

d. Warisan

Ketentuan pada Pasal 40 ayat (1) dan (2) mengenai warisan menentukan bahwa warisan yang selama kepailitan jatuh kepada debitor pailit, oleh

[146]Lihat Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

[147]Lihat Pasal 38 ayat (3) dan (4) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

kurator tidak boleh diterima, kecuali menguntungkan harta pailit dan dalam hal untuk tidak menerima suatu warisan, kurator memerlukan izin dari Hakim Pengawas. Menurut Sutan Remy Sjahdeini, ketentuan Pasal 40 ayat (2) terkesan kontradiktif dengan ketentuan Pasal 40 ayat (1).[148]

5. Kehilangan wewenang dalam harta kekayaan

   Debitor pailit demi hukum kehilangan haknya untuk mengurus (*daden van behooren*) dan melakukan perbuatan kepemilikan (*daden van beschikking*) terhadap harta kekayaannya yang termasuk dalam kepailitan. Kehilangan hak bebasnya tersebut hanya terbatas pada harta kekayaannya dan tidak terhadap status pribadinya. Debitor yang dalam status pailit tidak hilang hak-hak keperdataan lainnya serta hak-hak lainnya selaku warga negara seperti hak politik dan hak privat.[149] *Ratio legis* ketentuan bahwa kepailitan hanya tersangkut paut dengan harta kekayaan debitor saja, maksud adanya kepailitan adalah untuk melakukan distribusi harta kekayaan dari debitor untuk membayar utang-utang debitor kepada kreditornya.[150] Dengan demikian, kepailitan hanya bermakna terhadap persoalan harta kekayaan saja.

6. Akibat terhadap kreditor pemegang hak jaminan

   Pasal 55 ayat (1) menentukan bahwa dengan tetap memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56, Pasal 57, Pasal 58, setiap kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, atau hak agunan

---

[148]Sutan Remy Sjahdeini, Memahami Undang-Undang,.*op.cit*, hlm. 199-200
[149]Hadi Shubhan,.*op.cit*, hlm. 165
[150]*Ibid*,.

atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan. Namun, Pasal 56 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menentukan, hak eksekusi kreditor pemegang hak jaminan itu ditangguhkan (tidak dapat seketika dilaksanakan) untuk jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan.[151]

7. Akibat terhadap hak retensi kreditor

   Kreditor yang mempunyai hak untuk menahan benda milik debitor (hak retensi), tidak kehilangan haknya karena ada putusan pernyataan pailit, demikian yang ditentukan oleh Pasal 61 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Kewajiban Penundaan Pembayaran Utang. Hak untuk menahan benda milik debitor tersebut menurut Penjelasan Pasal 61 berlangsung sampai utangnya lunas.[152]

8. Akibat terhadap tuntutan hukum oleh pihak lain terhadap debitor

   Menurut Pasal 29 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Kewajiban Penundaan Pembayaran Utang, suatu tuntutan hukum di pengadilan yang diajukan terhadap debitor sejauh bertujuan untuk memperoleh pemenuhan kewajiban dari harta pailit dan perkaranya sedang berjalan, gugur demi hukum dengan diucapkannya putusan pernyataan pailit terhadap debitor. Ketentuan yang demikian ini, merupakan konsekuensi

[151]Lihat Pasal 56 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan kewajiban Pembayaran Utang

[152]Sutan Remy Sjahdeini, Memahami Undang-Undang,.*op.cit*, hlm. 200

berlakunya asas bahwa dengan kepailitan debitor maka harta debitor berada di bawah sita umum dan harta debitor harus dibagi kepentingan semua para debitornya dan berkenaan dengan gugatan tersebut, penggugat harus mengajukan tagihannya untuk dicocokkan dalam rapat pencocokan piutang bersama-sama dengan para kreditor yang lain.[153]

9. Pembayaran piutang debitor pailit

Menurut Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Kewajiban Penundaan Pembayaran Utang dinyatakan :

> Tuntutan mengenai hak atau kewajiban yang menyangkut harta pailit harus diajukan oleh atau terhadap kurator.

Pembayaran piutang dari si pailit setelah adanya putusan pailit tidak boleh dibayarkan pada si pailit, jika hal tersebut dilakukan maka tidak membebaskan utang tersebut. Begitu pula terhadap tuntutan dan gugatan mengenai hak dan kewajiban di bidang harta kekayaan tidak boleh ditujukan kepada si pailit melainkan harus kepada kurator.[154] Namun, apabila tuntutan diajukan atau diteruskan oleh debitor pailit, maka apabila tuntutan itu mengakibatkan penghukuman terhadap debitor pailit, penghukuman tersebut tidak mempunyai akibat hukum terhadap harta pailit.[155] Di samping itu, selama berlangsungnya kepailitan tuntutan untuk memperoleh pemenuhan perikatan dari harta pailit yang ditujukan kepada debitor pailit hanya dapat

---

[153] *Ibid,.*

[154] Hadi Shubhan,.*op.cit*, hlm. 166 - 167

[155] Lihat Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan kewajiban Pembayaran Utang

diajukan dengan mendaftarkannya untuk dicocokkan. Sedangkan, suatu tuntutan hukum di pengadilan yang diajukan terhadap debitor sejauh bertujuan untuk memperoleh pemenuhan kewajiban dari harta pailit dan perkaranya sedang berjalan, gugur demi hukum dengan diucapkan putusan pernyataan pailit terhadap debitor.[156] Maksud dari ketentuan ini adalah bahwa debitor pailit demi hukum kehilangan kewenangannya terhadap harta kekayaan.[157]

10. Penetapan putusan pengadilan sebelumnya

Putusan pernyataan pailit berakibat bahwa segala penetapan pelaksanaan pengadilan terhadap setiap bagian dari kekayaan debitor yang telah dimulai sebelum kepailitan harus dihentikan seketika dan sejak itu tidak ada suatu putusan yang dapat dilaksanakan termasuk atau juga dengan menyandera debitor serta semua penyitaan yang telah dilakukan menjadi hapus dan jika diperlukan hakim pengawas harus memerintahkan pencoretannya .[158] *Ratio legis* dari ketentuan ini adalah kepailitan yang ditujukan untuk menghindari dan menghentikan perebutan harta baik yang saling mendahului maupun yang saling adu kekuatan, sehingga dengan adanya putusan pailit ini, maka saling mendahului atau saling adu kekuatan dapat dihindari dan bahkan jika hal itu

[156]Lihat Pasal 29 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan kewajiban Pembayaran Utang

[157]Hadi Shubhan,.*loc.cit*

[158]Lihat Pasal 31ayat (1) dan (2) Undang-UndangNo. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan kewajiban Pembayaran Utang

sudah terlanjur terjadi, maka dapat dihentikan dengan putusan pailit ini.[159] Makna dari filosofi ini adalah demi perlindungan baik terhadap kreditor maupun debitor itu sendiri.[160]

[159]Hadi Shubhan,.*op.cit,*.hlm. 168
[160]*Ibid,*.

BAB III

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI SATUAN APARTEMEN DALAM KEPAILITAN

A. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Satuan Apartemen dari Perusahaan Pengembang yang Dinyatakan Pailit

Dalam menjawab pokok permasalahan ini, ada baiknya membahas terlebih dahulu mengenai rumah susun atau apartemen secara singkat. Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun memberikan pengertian rumah susun sebagai berikut :

> Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertical dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.[161]

Pembangunan rumah susun atau apartemen merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama didaerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat. Pembangunan rumah susun atau apartemen dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka

[161]Lihat Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang rumah susun, pengertian rumah susun tidak mengalami perubahan.

kota yang lebih baik dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh.[162] Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah maupun pengembang merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia dan juga pembangunan perumahan ditujukan agar seluruh rakyat Indonesia menempati rumah yang layak huni dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.[163] Saat ini di Indonesia dikenal beberapa tipe rumah susun, antara lain :

1. Rumah susun mewah yang penghuninya sebagian besar tenaga kerja asing;
2. Rumah susun golongan menengah yang dihuni oleh masyarakat berpenghasilan menengah ke atas;
3. Rumah susun sederhana yang dihuni oleh masyarakat golongan berpenghasilan menengah dan rendah;
4. Rumah susun murah yang dihuni oleh masyarakat berpenghasilan rendah ke bawah.[164]

Pada bangunan rumah susun atau apartemen ada bagian-bagian yang dapat dimiliki secara terpisah dan secara perseorangan yang disebut satuan rumah susun dan ada bagian-bagian yang merupakan hak bersama dari satuan pemilik rumah

---

[162]Suyono, Kemungkinan Pemilikan Rumah Susun oleh Orang Asing, Makalah pada Konferensi Kemungkinan Pemilikan Satuan Rumah Susun/Strata Title oleh Orang Asing, Jakarta, 1994, hlm. 1, Dalam Arie S. Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*, (Fakultas Hukum UI, Jakarta, 1998), hlm. 2

[163]Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan ke-1 (Kencana, Jakarta, 2010), hlm. 75

[164]Komarudin, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Pemukiman*, (Yayasan Rei-Rakasindo, Jakarta, 1997), hlm. 165

susun. Hak bersama ini meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.[165]

Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, pembangunan rumah susun atau apartemen harus memenuhi syarat teknis dan persyaratan administratif. Kemudian, persyaratan kedua ini diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) No. 4 Tahun 1988. Arie S Hutagalung menyatakan bahwa pembangunan rumah susun memerlukan persyaratan teknis dan administratif yang lebih berat, karena rumah susun atau apartemen memiliki bentuk dan keadaan khusus yang berbeda dari perumahan biasa.[166] Namun, Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994 dan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menambah persyaratan pembangunan yang awalnya hanya persyaratan administratif dan teknis ditambah dengan persyaratan ekologis. Adapun persyaratan administratif, yaitu :

a. Status hak atas tanah; dan
b. Izin mendirikan bangunan (IMB)[167]

Sedangkan persyaratan teknis pembangunan rumah susun terdiri dari :

a. Tata bangunan yang meliputi persyaratan peruntukan lokasi serta intensitas dan arsitektur bangunan; dan

[165]Urip Santoso,.*op.cit*,.hlm. 80
[166]Arie S Hutagalung, *op.cit*,.hlm. 33-34
[167]Lihat Pasal 28 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

b. Keandalan bangunan yang meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.[168]

Syarat terakhir, yaitu syarat ekologis yang mana mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan dan pembangunan rumah susun yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan harus dilengkapi persyaratan analisis dampak lingkungan.[169]

Untuk lebih memahami lebih jauh terkait perlindungan hukum terhadap pembeli apartemen dalam kepailitan perusahaan pengembang, dapat dibahas terlebih dahulu mengenai perlindungan hukum secara umum (*general*). Perlindungan hukum apabila diartikan secara harfiah dapat menimbulkan berbagai persepsi. Perlindungan hukum, yakni perlindungan yang diberikan terhadap hukum agar tidak ditafsirkan berbeda dan tidak dicederai oleh aparat penegak hukum dan dapat berarti perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap sesuatu.[170] Di samping itu, perlindungan hukum juga dapat menimbulkan pertanyaan yang kemudian meragukan keberadaan hukum dan hukum sejatinya harus memberikan perlindungan terhadap semua pihak sesuai dengan status hukumnya. Hal ini karena setiap orang memiliki kedudukan yang sama dihadapan hukum dan setiap aparat penegak hukum wajib menegakkan hukum serta dengan berfungsinya aturan hukum, maka secara tidak langsung pula hukum akan memberikan perlindungan terhadap setiap hubungan

[168]Lihat Pasal 35 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
[169]Lihat Pasal 37dan Pasal 38 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
[170]*http://statushukum.com/perlindungan-hukum.html*Diakses Pada Tanggal 02 Oktober 2013

hukum atau segala aspek dalam kehidupan masyarakat yang diatur oleh hukum itu sendiri.[171]

Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat *preventif* (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat *represif* (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.[172]

Menurut Hadjon perlindungan hukum bagi rakyat meliputi dua hal, yakni:

1. Perlindungan hukum *preventif*, yakni bentuk perlindungan hukum dimana kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif;
2. Perlindungan hukum *represif*, yakni bentuk perlindungan hukum dimana lebih ditujukan dalam penyelesian sengketa.[173]

Dalam kepailitan suatu perusahaan pengembang apartemen, pembeli ditempatkan pada posisi yang tidak menguntungkan dan terkadang tidak terlindungi kepentingannya. Kondisi ini dikarenakan pembeli satuan apartemen termasuk dalam kategori kreditur konkuren yang hanya mendapat hasil dari sisa pembagian *boedel*

---

[171] *Ibid,.*
[172] *Ibid,.*
[173] *Ibid,.*

pailit antara kreditur separatis dan preferen. Padahal kepailitan memiliki esensi untuk melindungi kepentingan setiap kreditor dari pailitnya suatu perusahaan. Kepailitan memiliki prinsip utama dalam penyelesaian utang para kreditor oleh debitur berdasarkan tingkatannya, yakni :

1. Prinsip *Paritas creditorium*;[174]
2. Prinsip *pari passu pro rata parte*;[175]
3. Prinsip *structure pro rata*.[176]

Ketiga prinsip ini sangat penting dalam segi hukum jaminan dan hukum perikatan maupun hukum kepailitan.Tidak adanya prinsip ini maka pranata kepailitan menjadi tidak bermakna tanpa adanya ketiga filosofis ini. Namun, prinsip-prinsip tersebut tidak dapat menjamin perlindungan hukum kreditor yang tidak memiliki hak jaminan atau didahulukan, seperti pembeli apartemen. Kreditor yang dapat merasakan perlindungan hanyalah kreditor yang berstatus pemegang hak jaminan dan istimewa. Hal ini dikarenakan ketika terjadi kepailitan kreditor tersebut dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadinya kepailitan, sebagaimana dinyatakan :

> Dengan tetap memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56, Pasal 57, dan Pasal 58, setiap kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia,

---

[174]Prinsip *paritas creditorium* berarti bahwa semua kekayaan debitor baik yang berupa barang bergerak ataupun barang tidak bergerak maupun harta yang sekarang telah dipunyai debitor di kemudian hari akan dimiliki debitor terikat kepada penyelesaian kewajiban debitor. Lihat Kartini Mulyadi, Kepailitan dan Penyelesaian Utang Piutang, Dalam Rudhy A. Lontoh (ed.), *op.cit*., hlm 168

[175]Prinsip *pari passu pro rata parte* menekankan pada pembagian harta debitor untuk melunasi utang-utangnya terhadap kreditor secara lebih berkeadilan dengan cara sesuai dengan proporsinya (*Pond – Pond Gewijs*) dan bukan secara sama rata. Lihat Hadi Shubhan,.*op.cit*,.hlm. 29

[176]Prinsip *structure pro rata* adalah prinsip yang mengklasifikasikan dan mengelompokkan berbagai macam debitor sesuai dengan kelasnya. Lihat Hadi Shubhan,.*ibid*,hlm. 30

hak tanggungan, hipotek, atau hak agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan.[177]

Dengan demikian, pembeli apartemen yang paling merasakan kurangnya perlindungan apabila perusahaan pengembang mengalami kepailitan.

Perkara kepailitan pada PT. Pelita Propertindo Sejahtera, di mana sebagian para pembeli keberatan akan kepailitan yang terjadi oleh perusahaan pengembang tersebut. Kepailitan terjadi karena diajukan oleh 5(lima) pembeli apartemen. Perkara diawali dari pembelian apartemen yang dijual oleh PT. Pelita Propertindo Sejahtera kepada pembeli apartemen. Pembeli apartemen yang terdiri dari Chaterin Lawrence, Lim Sioe Gwat, Gunawan Sugih, Raj Kumar, dan Renny telah membayar lunas apartemen yang ditawarkan dengan melalui Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB), akan tetapi belum menerima penyerahan apartemen sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Pada akhirnya PT. Pelita Propertindo Sejahtera dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga Jakarta Pusat. Akibat dari kepailitan ini ternyata bukannya dapat menyelesaikan masalah, tetapi menimbulkan masalah baru, yakni adanya keberatan oleh para penghuni atau pembeli apartemen lain yang telah tinggal di apartemen tersebut karena mereka kecewa terhadap putusan pailit yang dijatuhkan oleh Pengadilan Niaga Jakarta Pusat. Para penghuni beranggapan mereka dirugikan apabila PT. Pelita Propertindo Sejahtera di pailitkan. Kemudian, para penghuni apartemen yang merasa keberatan melakukan intervensi

[177]Lihat Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

dan bersama PT. Pelita Propertindo Sejahtera mengajukan upaya hukum selanjutnya, yakni Kasasi ke Mahkamah Agung. Namun, usaha para pembeli yang ternyata sia-sia, karena Mahkamah Agung memutuskan menolak permohonan kasasi PT. Pelita Propertindo Sejahtera.

Tim kurator dalam perkara kepailitan PT. Pelita Propertindo Sejahtera yang diketuai oleh Bernard Nainggolan memberikan solusi terhadap para pembeli satuan apartemen yang merasa dirugikan atas keputusan pailit, yaitu dengan cara tim kurator melakukan upaya yang menurut mereka ini baru pertama kali terjadi di kasus pailit di Indonesia, yaitu melalui skema likuidasi langsung ke kreditur. Skema likuidasi dipilih karena tim kurator ingin menyelamatkan aset milik kreditur secara maksimal, sehingga kerugian tidak semakin besar. Bernard menerangkan apabila dilikuidasi secara gelondongan atau secara keseluruhan, kreditur akan rugi besar selain tidak mendapat apartemen yang dibelinya, uangnya yang telah dikeluarkan hanya kembali maksimal 20% (dua puluh persen).

Pola ini dapat dicontoh proyek properti lain yang pengembangnya dipailitkan dengan 3 (tiga) syarat, yakni :

1. Proyek memiliki potensi tinggi;
2. Ada dukungan kreditur; dan
3. Ada dasar hukumnya.[178]

[178] *http://www.propertiindonesia.co.id/2012/04/solusi-baru-untuk-konsumen-korban-pailit/* diakses Pada Tanggal 01 Oktober 2013

Upaya ini sendiri ditempuh setelah melalui perundingan yang cukup alot. Hakim Pengawas Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat kemudian memberi izin PT. Pelita Propertindo Sejahtera untuk melanjutkan pembangunan Apartemen Palazzo sebagai bagian dari *boedel* pailit melalui Penetapan Hakim Pengawas No.73/Pailit/2009/PN.Niaga.Jkt.Pst, tanggal 8 Maret 2011. Bernard menerangkan juga bahwa sesuai proposal yang telah dibahas bersama-sama dengan para kreditur dan perwakilan kreditur, maka pembangunan kembali merupakan salah satu fungsi kurator dalam memaksimalkan *boedel* pailit, sehingga semua pihak yang berkepentingan (*stakeholders*) akan terlindungi secara maksimal.[179]

Strategi pembangunan ini tidak lagi diarahkan kepada usaha memperoleh keuntungan serta penyelesaian dan serah terima unit kepada para pembeli menjadi prioritas tim kurator. Meski pembeli dapat memiliki apartemen yang sudah dibelinya, namun sesuai kesepakatan yang dibuat bahwa pembeli Apartemen Palazzo wajib membayar lunas terlebih dulu dan membayar biaya tanggung renteng sebesar 15% (lima belas persen) dari harga apartemen saat beli serta bagi kreditur yang tidak melakukan apartemennya akan ikut dilikuidasi. Artinya, akan kehilangan hak untuk melanjutkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan balik nama sertifikat atas nama kreditur pembeli unit.[180]

Berbeda dengan kasus yang dialami oleh PT. Megacity Development yang juga diajukan pailit oleh para pembelinya. Para pembeli mengajukan pailit

[179] *Ibid,.*
[180] *Ibid,.*

dikarenakan PT. Megacity Development tidak menyelesaikan pembangunan satuan apartemen yang telah dibeli, bahkan satuan apartemen seluruhnya dalam keadaan tidak ada sama sekali. Solusi yang tepat untuk PT. Megacity Development adalah kepailitan, hal ini karena tidak ada niat baik dari PT. Megacity Development untuk menyelesaikan pembangunan dan apabila dibandingkan dengan PT. Pelita Propertindo Sejahtera itu sangat jauh berbeda, karena PT. Pelita Propertindo Sejahtera telah menyelesaikan hampir 70 % (tujuh puluh persen) pembangunan apartemen.

Kepailitan ini diawali adanya perjanjian pengikatan jual beli apartemen. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atau disebut perjanjian pendahuluan ini terjadi karena adanya aturan dibolehkannya perusahaan pengembang untuk melakukan pemasaran tanpa terlaksananya pembangunan. Padahal Undang-Undang sebelumnya, yaitu Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun tidak mengenal adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atau perjanjian pendahuluan. Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun mengatur bahwa perusahaan pengembang baru dapat menjual apartemen setelah apartemen terbangun dan mendapat izin kelayakan dari pemerintah, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Seiring dengan perkembangan, ketentuan Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun ternyata tidak berjalan dengan semestinya dan banyak terjadi praktek pemasaran jual beli tanpa terlaksananya pembangungan apartemen, bahkan belum ada izin layak huni dari pemerintah setempat. Kemudian, untuk

melindungi kepentingan pembeli dari praktek tidak baik perusahaan pengembang dalam transaksi jual beli tersebut dan dibolehkannya penjualan apartemen tanpa terlaksananya pembangunan, maka pemerintah mengambil kebijakan dengan menerbitkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yang bertujuan untuk melidungi kepentingan pembeli dan penjual rumah susun.

Ada beberapa alasan di bolehkannya perusahaan pengembang melakukan penjualan tanpa harus terlaksananya pembangunan, yakni berdasarkan atas pertimbangan ekonomi yaitu :

1. Bagi perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman guna memperlancar perolehan dana murah dan kepastian pasar;
2. Bagi pembeli atau konsumen agar harga jual rumah lebih rendah karena calon pembeli membayar sebagian di muka.[181]

Di samping itu, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun memberikan pedoman tentang perikatan jual beli sebagaimana dinyatakan pada bagian III tentang Aspek-Aspek Hukum dalam Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, yakni :

[181]Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 11/KPTS/1994 Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun

1. Satuan rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem pemesanan dengan cara jual beli pendahuluan melalui perikatan jual-beli satuan rumah susun;
2. Pada hari pemesanan yang berminat memesan dapat menerima dan menandatangani surat pesanan yang disiapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan pemukimanyang berisi sekurang-kurangnya hal-hal sebagai berikut :
    a. Nama dan/atau nomor bangunan dan satuan rumah susun yang dipesan;
    b. Nomor lantai dan tipe satuan rumah susun;
    c. Luas satuan rumah susun;
    d. Harga jual satuan rumah susun;
    e. Ketentuan pembayaran uang muka;
    f. Spesifikasi bangunan;
    g. Tanggal selesainya pembangunan rumah susun;
    h. Ketentuan mengenai pernyataan dan persetujuan untuk menerima persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan serta menandatangani dokumen-dokumen yang dipersiapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman.;
3. Surat pesanan dilampiri dengan gambar yang menunjukkan letak pasti satuan rumah susun yang dipesan disertai ketentuan tentang tahapan pembayaran;

4. Dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender setelah menandatangani surat pemesanan, pemesanan dan perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman harus menanda-tangani akta perikatan jual beli dan selanjutnya kedua belah pihak harus memenuhi kewajibannya sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian perikatan jual beli hak milik atas satuan rumah susun. Apabila pemesan lalai menandatangani perjanjian pengikatan jual beli dalam jangka waktu tersebut, maka perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman dapat tidak mengembalikan uang pesanan kecuali jika lalai berada di pihak perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman, pemesan dapat memperlihatkan surat penolakan dari Bank bahwa permohonan KPR tidak disetujui atau hal-hal lain yang dapat disetujui bersama antara perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman serta calon pembeli dan uang pesanan akan dikembalikan 100% (seratus persen);
5. Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara lain memuat hal-hal sebagai berikut:
    a. Obyek yang akan diperjual belikan; Obyek yang akan diperjual belikan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman kepada pembeli adalah hak milik atas satuan rumah susun, yang meliputi pula bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama berikut fasilitasnya di lingkungan rumah susun tersebut sesuai

dengan nilai perbandingan proportional dari satuan rumah susun yang bersangkutan.

Rumah susun yang akan dijual wajib memiliki izin-izin yang diperlukan seperti izin lokasi, bukti penguasaan dan pembayaran tanah, dan izin mendirikan bangunan.

b. Pengelolaan dan pemeliharaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama merupakan kewajiban seluruh penghuni. Calon pembeli satuan rumah susun harus bersedia menjadi anggota perhimpunan penghuni yang akan dibentuk dan didirikan dengan bantuan perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman guna mengelola dan memelihara bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta fasilitasnya dengan memungut uang pangkal dan iuran yang besarnya akan ditetapkan bersama dikemudian hari secara musyawarah. Untuk tahun pertama (terhitung sejak tanggal penyerahan) uang pangkal dan iuran tersebut belum perlu dibayar.

c. Kewajiban Pengusaha Pembangunan Perumahan dan Permukiman.

    1) Sebelum melakukan pemasaran perdana perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman wajib melaporkan kepada Bupati/Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II dengan tembusan kepada Menteri Negara

Perumahan Rakyat. Laporan tersebut harus dilampiri dengan antara lain :

a) Salinan surat persetujuan izin prinsip;

b) Salinan surat keputusan pemberian izin lokasi;

c) Bukti pengadaan dan pelunasan tanah;

d) Salinan surat izin mendirikan bangunan;

e) Gambar denah pertelaan yang telah mendapat pengesahan dari Pemerintah Daerah setempat;

Kalau dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal yang tercantum dalam tanda terima laporan tersebut belum mendapat jawaban dari Bupati/Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II yang bersangkutan, maka penawaran perdana tersebut dapat dilaksanakan.

2) Menyediakan dokumen pembangunan perumahan antara lain:

a) Sertifikat hak atas tanah;

b) Rencana tapak;

c) Gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batas secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun;

d) Gambar rencana struktur beserta, perhitungannya;

e) Gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;

f) Gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya.

3) Menyelesaikan bangunan sesuai dengan standar yang telah diperjanjikan;

4) Memperbaiki kerusakan yang terjadi dalam jangka waktu 100 (seratus) hari setelah tanggal ditanda tangani berita acara penyerahan satuan rumah susun, dari pengusaha kepada pemesan dengan ketentuan :

   a) Tanggung jawab pengusaha tersebut dibatasi oleh desain dan spesifikasi satuan rumah susun;

   b) Kerusakan-kerusakan yang terjadi bukan disebabkan kesalahan pembeli.

5) Bertanggung jawab terhadap adanya cacat tersembunyi yang baru dapat diketahui di kemudian hari;

6) Menjadi pengelola sementara rumah susun sebelum terbentuk perhimpunan penghuni dan membantu menunjuk pengelola setelah perhimpunan penghuni terbentuk;

7) Mengasuransikan pekerjaan pembangunan tersebut selama berlangsungnya pembangunan;

8) Jika selama berlangsungnya pembangunan terjadi *force majeur* (keadaan kahar) yang diluar kemampuan para pihak, Pengusaha dan Pembeli akan mempertimbangkan penyelesaiannya sebaik-baiknya dengan dasar pertimbangan utama adalah dapat diselesaikannya pembangunan satuan rumah susun;

9) Menyiapkan akta jual beli satuan rumah susun kemudian bersama-sama dengan pembeli menandatangani akta jual belinya dihadapan Notaris/PPAT pada tanggal yang ditetapkan. Kemudian Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Permukiman dan/atau Notaris/PPAT yang ditunjuk akan mengurus agar pembeli memperoleh sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atas nama pembeli dan biayanya ditanggung oleh pembeli.

10) Menyerahkan satuan rumah susun termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial secara sempurna pada tanggal yang ditetapkan, dan jika pengusaha belum dapat menyelesaikan pada waktu tersebut diberi kesempatan menyelesaikan pembangunan tersebut dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender, dihitung sejak tanggal rencana penyerahan rumah susun tersebut. Apabila ternyata masih tidak terlaksana sama sekali, maka perikatan jual beli batal

demi hukum, dan kebatalan ini tidak perlu dibuktikan atau dimintakan Keputusan Pengadilan atau Badan Arbitrase, kepada perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman diwajibkan mengembalikan pembayaran uang yang telah diterima dari pembeli ditambah dengan denda dan bunga setiap bulannya sesuai dengan suku bunga bank yang berlaku.

d. Kewajiban Pemesan

1) Menyatakan bahwa pemesan (calon pembeli) telah membaca, memahami dan menerima syarat-syarat dan ketentuan dari surat pesanan dan pengikatan jual beli serta akan tunduk kepada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan anggaran dasar Perhimpunan Penghuni, dan dokumen-dokumen lain terkait, serta bahwa ketentuan dari perjanjian-perjanjian dan dokumen-dokumen tersebut mengikat pembeli;

2) Setiap pemesan setelah menjadi pembeli satuan rumah susun wajib membayar biaya pengelolaan (*management fee*) dan biaya utilitas (*utility charge*) dan jika terlambat pembayarannya dikenakan denda yang besarnya disesuaikan dengan Keputusan Perhimpunan Penghuni;

3) Yang menjadi tanggung jawab pemesan meliputi :

a) Biaya pembayaran akta-akta yang diperlukan;

b) Biaya jasa PPAT untuk pembuatan akta jual beli satuan rumah susun;

c) Biaya untuk memperoleh Hak Milik atas satuan rumah susun, biaya pendaftaran jual-beli atas satuan rumah susun (biaya pengalihan hak milik atas nama) di Kantor Badan Pertanahan setempat;

4) Setelah akta jual beli ditandatangani tetapi sebelum sertifikat hak milik satuan rumah susun diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan setempat :

a) Jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak ketiga dikenakan biaya administrasi yang ditetapkan oleh perusahaan pembangun dan perumahan dan permukiman, yang besarnya tidak lebih dari 1% (satu persen) dari harga jual.

b) Jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak anggota keluarga karena sebab apapun juga termasuk karena pewarisan menurut hukum dikenakan biaya adminstrasi untuk Notaris/PPAT yang besarnya sesuai dengan ketentuannya.

5) Sebelum lunasnya pembayaran atas harga jual satuan rumah susun yang dibelinya, pemesan tidak dapat mengalihkan, atau menjadikan satuan rumah susun tersebut sebagai jaminan

utang tanpa persetujuan tertulis dari perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman.

Beberapa ketentuan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No : 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, yakni mengenai aturan dibolehkannya pemasaran tanpa adanya terlaksananya pembangunan dan izin layak huni, kemudian di masukkan ke dalam ketentuan Undang-Undang Rumah Susun yang baru, yakni Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Dengan demikian, Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun membolehkan perusahaan pengembang melakukan pemasaran tanpa harus terlaksananya pembangunan apartemen.[182] Namun, ada syarat-syarat tertentu apabila perusahaan pengembang ingin melakukan proses jual beli sebelum rumah susun dibangun, yakni :

1. Kepastian peruntukan ruang;
2. Kepastian hak atas tanah;
3. Kepastian status penguasaan rumah susun;
4. Perizinan pembangunan rumah susun; dan
5. Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.[183]

Di samping itu, proses jual beli harus didahului oleh adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan notaris.[184] Selanjutnya, untuk melaksanakan

[182]Lihat Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
[183]Lihat Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) perusahaan pengembang harus memenuhi persyaratan kepastian atas :

1. Status kepemilikan tanah;
2. Kepemiiikan IMB;
3. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
4. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
5. Hal yang diperjanjikan.[185]

Apabila proses jual beli setelah pembangunan apartemen selesai, maka dilakukan melalui Akta Jual Beli sebagaimana ketentuan Pasal 44 ayat (1) dan pembangunan apartemen yang dinyatakan selesai apabila telah mendapat izin layak huni dan Sertifikat Hak Milik (SHM) atau SKGB sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 44 ayat (2) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yakni :

(1) Proses jual beli, yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui akta jual beli (AJB);
(2) Pembangunan rumah susun dinyatakan selesai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) apabila telah diterbitkan :
    a. Sertifikat laik fungsi; dan
    b. Sertifikat Hak Milik satuan rumah susun atau SKGB satuan rumah susun.

Walaupun demikian, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa setiap perjanjian itu pasti memiliki resiko,[186] termasuk dalam hal Perjanjian

---

[184]Lihat Pasal 42 ayat (3) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

[185]Lihat Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

[186]Subekti memberikan pengertian resiko, yaitu kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian diluar kesalahan salah satu pihak

Pengikatan Jual Beli. Dalam bagian khusus buku ke III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sebenarnya hanya ada satu pasal yang sengaja mengatur soal resiko jual beli, yaitu Pasal 1460 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.[187] Pasal ini dinyatakan :

> Jika barang yang dijual itu berupa suatu barang yang sudah ditentukan, maka barang ini sejak saat pembelian adalah tanggungan si pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan dan si penjual berhak menuntut harga.

Pasal 1460 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membebankan kepada si pembeli yang selama barangnya belum diserahkan, maka belum menjadi pemilik. Dengan demikian, apabila terjadi suatu penyitaan (*pembeslahan*) atas kekayaan si penjual maka barang yang telah dijual tetapi belum diserahkan dihitung termasuk dalam harta kekayaan si penjual.[188] Ini semakin memperlemah kedudukan pembeli satuan apartemen ketika perusahaan pengembang mengalami kepailitan. Para pembeli satuan apartemen yang sudah membeli ataupun yang sudah mendiami apartemen, akan tetapi belum ada penyerahan (*levering*) status kepemilikan, maka itu termasuk dalam harta pailit perusahaan yang dinyatakan pailit.

Menurut Munir Fuady, Perjanjian Pengikatan Jual Beli memiliki konsekuensi hukum yang lebih ringan dari transaksi jual beli itu sendiri. Perjanjian ini kedudukan calon pembeli sangat lemah dan tidak terlindungi sama sekali. Hal ini dikarenakan hak milik belum berpindah dari penjual ke pembeli, sehingga calon pembeli belum

---

[187]Subekti,*op.cit*,.hlm. 60
[188]*Ibid*,.

berhak sama sekali atas unit apartemen.[189] Calon pembeli sama sekali belum bisa menuntut agar satuan apartemen diserahkan kepadanya, terutama jika terjadi sengketa dan paling hanya berhak terhadap ganti rugi atas *breach of contract* oleh calon penjual serta kedudukan pembeli baru sebagai calon belum menjadi pembeli atau penjual yang sesungguhnya.[190] Jual beli yang sesungguhnya dalam praktek baru terjadi setelah adanya Akta Jual Beli, yang dilakukan setelah :

1. Harganya lunas;
2. Terbitnya sertifikat atas masing-masing unit atas nama penjual;
3. Terdapat izin layak huni dari yang berwenang.[191]

Menurut penulis, Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun telah tepat memberikan perlindungan hukum kepada pembeli apartemen di bandingkan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Perlindungannya terletak pada aspek jual beli, karena jual beli dalam Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun mengikuti cara hukum adat yang bersifat riil bukan *obligatoir*. Ketika perusahaan pengembang dinyatakan pailit oleh pengadilan, maka dengan adanya ketentuan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun pembeli terlindungi haknya untuk memiliki apartemen yang telah dibelinya. Ketentuan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dinyatakan :

---

[189]Munir Fuady, *Hukum Bisnis Dalam Teori dan Praktek*, Cetakan Ke-1, (Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1994), hlm. 332 - 333

[190]*Ibid,.*

[191]*Ibid,.*

Penjual baru dapat menjual apartemen setelah apartemen terbangun dan telah mendapat izin kelayakan untuk dihuni dari pemerintah setempat.

Dengan demikian, ketika pembeli membeli apartemen secara lunas dapat langsung melakukan transaksi jual beli melalui Akta Jual Beli (AJB) tanpa harus adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan disertai penyerahan hak kepemilikan apartemen memberikan kepastian kepemilikan apartemen. Apabila perusahaan pengembang dinyatakan pailit oleh pengadilan, maka satuan apartemen yang telah dibeli oleh pembeli apartemen secara lunas tidak termasuk ke dalam harta pailit perusahaan pengembang.

Menurut Munir Fuady, untuk melindungi kepentingan si pembeli apabila penjual tidak beritikad baik, pailit atau *force majure*, maka ada praktek simpatik, seperti yang terjadi di beberapa negara lain. Apabila sebelum unit apartemen diserahkan kepada pembeli, maka uang pembelian terlebih dahulu di simpan di bank sebag*ai escrow agent.*[192] Kemudian, uang tersebut plus bunga yang layak akan diserahkan kepada penjual setelah penyerahan unit apartemen atau dikembalikan kepada pembeli, jika sampai saat tertentu calon penjual gagal menyerahkan

[192]*Escrow* adalah suatu perjanjian legal di mana sebuah barang (umumnya berupa uang, namun bisa juga benda apapun lainnya) disimpan seorang pihak ketiga (yang dinamakan *escrow agent*) sementara menunggu isi kontrak dipenuhi. *Escrow* adalah :

1. Pihak ketiga yang netral yang ditunjuk dan bertindak sebagai pemelihara/wali untuk dokumen dan dana-dana sepanjang proses penyerahan hak milik dari penjual ke pembeli atau selama penggantian struktur kepemilikan.
2. Rekening yang dipegang oleh seorang pemberi pinjaman yang berisi dana yang dikumpulkan bersama dengan pembayaran angsuran hipotik bulanan. Dana di dalam *escrow account* tersebut digunakan oleh pemberi pinjaman untuk membayar biaya tahunan seperti pajak dan asuransi atas nama peminjam. Lihat *http://id.wikipedia.org/wiki/Escrow* Diakses pada tanggal 16 Oktober 2013

apartemen tersebut kepada calon pembeli dan hak yang diberikan kepada pemilik unit apartemen hanya hak milik.[193]

Perlindungan terhadap pembeli satuan apartemen di dalam Undang-Undang terbaru, yakni Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun tidak memberikan perlindungan sesungguhnya ketika perusahaan pengembang dinyatakan pailit. Menurut Penulis, jual beli tanpa terbangunnya apartemen merupakan pokok permasalahannya, karena lebih cenderung melindungi kepentingan perusahaan pengembang. Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan terkadang lebih menggunakan perjanjian baku yang telah ditentukan oleh salah satu pihak, yaitu perusahaan pengembang, padahal Undang-Undang telah mengatur harus dilakukan dihadapan Notaris. Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun juga menguatkan Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Di samping itu, Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dalam Pasal 4 ayat (1)[194] hanya mengatur tentang lingkup, pembinaan, perencanaan, pembangunan, penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan, pengelolaan, peningkatan kualitas, pengendalian, kelembagaan, tugas dan wewenang, hak dan kewajiban, pendanaan dan pembiayaan, serta peran masyarakat.

---

[193]Munir Fuady,*op.cit*,.hlm. 334

[194] Lihat Pada Pasal 4 ayat (1) Undang – Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun seharusnya tidak memberikan kemudahan terhadap perusahaan pengembang dengan memperbolehkan adanya pemasaran tanpa terlaksananya pembangunan dengan menggunakan perjanjian pendahuluan atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), karena kedudukan pembeli apartemen sangat lemah.

Kedua kasus yang terjadi telah menunjukkan betapa lemahnya kedudukan hukum terhadap para pembeli apartemen dan hukum pun tidak mampu memberikan perlindungan. Perlindungan hukum terhadap pembeli satuan apartemen tidak dapat diberikan pada satu aspek hukum, melainkan oleh sistem perangkat hukum yang mampu memberikan perlindungan, sehingga perlindungan hukum terhadap pembeli satuan apartemen secara langsung maupun tidak langsung dapat terlindungi. Hukum itu mempunyai tujuan yang salah satunya harus memberikan perlindungan bagi siapapun tanpa memandang suatu hal yang materialistis.

Penegakan hukum itu pada hakikatnya mengandung supremasi nilai substansial, yaitu keadilan.[195] Dengan demikian, maka keadilan juga harus didapatkan oleh para pembeli satuan apartemen yang terkadang didalam kepailitan tidak mendapatkan suatu keadilan yang substansial dan cenderung mendapatkan kerugian dari akibat suatu kepailitan perusahaan pengembang.

[195]Satjipto Rahardjo, *Penegakan Hukum Suatu Tinjauan Sosiologis*, Cetakan Pertama, (Yogyakarta, Genta Publishing, 2009) hlm. ix

B. Tanggung Jawab Perusahaan Pengembang Apartemen Terhadap Pembeli Satuan Apartemen

Perkara kepailitan PT. Pelita Propertindo Sejahtera dan PT. Megacity Development terjadi karena adanya kelalaian dari kedua perusahaan pengembang ini, sehingga pembeli yang telah membayar lunas dan belum mendapatkan apartemen membatalkan perjanjian.Kedua perusahaan pengembang ini pada dasarnya telah melakukan *wanprestasi*. Menurut Subekti, ada 4 (empat) hal seorang debitur melakukan *wanprestasi* :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana di janjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.[196]

Pada point 1 (satu) diatas, hal inilah yang dilakukan oleh PT. Megacity Development, yang mana apartemen Dukuh Golf Jakarta belum sama sekali terlaksana atau belum terbangun apartemennya sama sekali. Point 3 (tiga) itu yang di alami oleh PT. Pelita Propertindo Sejahtera yang telah melakukan pembangunan akan tetapi terlambat, dikarenakan adanya invasi bisnis.

---

[196]Subekti,.*op.cit*,. hlm. 45

Kelalaian atau kealpaan si debitur diancam beberapa sanksi atau hukuman, yaitu :

1. Membayar kerugianyang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dengan ganti rugi;
2. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
3. Peralihan resiko;
4. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan pengadilan.[197]

Dalam konteks hukum perdata terdapat perlindungan terhadap pembeli apabila debitur lalai dalam pemenuhan suatu barang yang diperjanjikan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yakni :

> Pihak yang merasa perjanjian tidak dipenuhi boleh memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan akan memaksa pihak yang lainnya untuk memenuhi perjanjian ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian itu disertai ganti biaya, rugi dan bunga.[198]

Akibat dari batalnya suatu perjanjian, maka para pihak kembali dalam keadaan semula, yaitu keadaan di mana belum pernah melakukan perjanjian.Dengan demikian, keadaan ini telah menimbulkan kewajiban kepada penjual untuk mengembalikan uang yang telah disetorkan kepada pembeli apartemen. Kewajiban

---

[197] *Ibid*,.
[198] Lihat Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

dianggap utang, apabila perusahaan pengembang tidak dapat mengembalikan uang tersebut.

Kepailitan terhadap perusahaan pengembang yaitu, PT. Pelita Propertindo Sejahtera dan PT. Megacity Development merupakan bentuk dari kelalaian yang timbul dari perjanjian yang telah dilakukan kedua perusahaan tersebut terhadap pembangunan apartemen. Resiko yang timbul dari perjanjian yang telah dibuat memberikan dampak yang sangat signifikan terhadap keberlangsungan perusahaan dan menimbulkan kerugian untuk perusahaan tersebut, sehingga perusahaan harus bertanggung jawab atas timbulnya kepailitan itu. Di samping itu, perusahaan juga harus bertanggung jawab terhadap kreditur atau pembeli yang sudah membeli lunas dan yang telah mendiami apartemen yang belum menerima Sertifikat Hak Milik dari penjual.

Perkara PT. Pelita Propertindo Sejahtera, pembeli apartemen seharusnya menyelesaikan perkara secara perdata biasa di Pengadilan Negeri, karena lebih memberikan perlindungan secara privat terhadap kepentingan pembeli satuan apartemen Palazzo. Di samping itu, perusahaan ini telah melakukan *wanprestasi* (kelalaian atau kealpaan), karena tidak melakukan apa yang seharusnya menjadi kewajiban perusahaan pengembang. Kepailitan seharusnya merupakan upaya terakhir (*ultimum remedium*) yang ditempuh, karena ketika para pembeli menggunakan pranata kepailitan, maka kedudukannya sebagai kreditor konkuren. Apabila hanya

sebagian pembeli apartemen menolak agar perusahaan pengembang dipailitkan, maka akan merugikan pembeli satuan apartemen atas pailitnya perusahaan pengembang.

Pailitnya PT. Pelita Propertindo Sejahtera dapat dilihat pada putusan kasasi Mahkamah Agung No.236 K/Pdt.Sus/2010, yaitu ;

PT. Pelita Propertindo Sejahtera dalam hal ini sebagai pemohon kasasi I dahulu termohon pailit dan Rusmini Sidarta, Adriani Idris, Hidijnai Novita dkk sebagai pemohon kasasi II dahulu kreditur lain terhadap Chaterin Lawrence, Liem Sioe Gwat, Gunawan Sugih, Raj Kumar, dan Renny sebagi termohon kasasi dahulu pemohon pailit. Adapun kronologi perkara ini adalah :

Para termohon kasasi dahulu sebagai para pemohon pailit telah mengajukan permohonan pernyataan pailit dimuka persidangan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Jakarta Pusat pada pokoknya atas dalil-dalil, bahwa para pemohon adalah pembeli dari satuan rumah susun apartemen Palazzo dan PT. Pelita Propertindo Sejahtera adalah selaku penjual rumah susun apartemen Palazzo. Para pemohon pailit telah membeli secara lunas dari termohon yaitu satuan Apartemen Palazzo yang didasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) satuan Apartemen Palazzo dan *Addendum* Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Satuan Apartemen Palazzo (*Addendum*PPJB) mengenai penyelesaian akhir (*finishing*). Kemudian, setelah itu PT. Pelita Propertindo harus menyelesaikan pembangunan rumah susun apartemen yang telah dibeli oleh para pemohon dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari

kalender terhitung dari tanggal penyelesaian pembangunan disertai dengan penyelesaian pembangunan yang secara teknis dalam kondisi baik dan layak huni berdasarkan izin layak huni sebagaimana tertuang dalam Pasal 5 PPJB dan Pasal 2 *Addendum* PPJB serta Pasal 6 ayat (1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Bahwa ternyata sejak tanggal yang ditetapkan, termohon tidak menyerahkan satuan Apartemen Palazzo yang telah dibeli oleh para pemohon, bahkan satuan apartemen dalam keadaan tidak layak huni.

Pemohon telah melayangkan surat beberapa kali diantaranya peringatan/somasi untuk segera menyelesaikan pembangunan itu, akan tetapi termohon tidak menanggapi peringatan/somasi dari para pemohon untuk menyelesaikan pembangunan rumah susun Apartemen Palazzo, sehingga para pemohon melayangkan surat yang terakhir bersama pemberitahuan pembatalan dan pengembalian uang dari pembelian apartemen tersebut. Surat peringatan yang terakhir juga tidak ditanggapi maka termohon berkewajiban mengembalikan uang yang telah dibayarkan.

Kewajiban ini yang dijadikan landasan pengajuan permohonan pernyataan pailit.Kewajiban termohon merupakan utang[199] karena jual beli yang timbul wajib dipenuhi oleh termohon dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada pemohon untuk mendapatkan pemenuhannya dari harta kekayaan termohon(*haftung*). Senada dengan

[199]Pengertian utang dapat dilihat pada Pasal 1 Angka (6) Undang-Undang No. 37 Tahun 2007 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

pendapat Jerry Hoff istilah hukum utang menunjuk pada hukum kewajiban dalam hukum perdata.[200] J. Satrio menerangkan yang disebut dengan utang adalah perikatan dalam arti hubungan atau kewajiban prestasi tertentu.[201] Dengan demikian, termohon memiliki kewajiban dan/atau utang yang telah jatuh waktu/tempo. Termohon juga telah memenuhi unsur-unsur untuk suatu perusahaan agar dipailitkan karena juga memiliki kreditor lain, selain dari ke-5 (lima) kreditor yang mengajukan permohonan pernyataan pailit.

Terhadap permohonan pernyataan pailit ini, termohon mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

1. Permohonan pernyataan pailit para pemohon pailit merupakan permohonan *ne bis in idem*;
2. Eksepsi kompetensi absolute, dalam perkara *a quo* yang menjadi pokok permasalahan adalah mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara pemohon dan termohon, lebih khusus lagi karena keterlambatan dalam melaksanakan penyerahan (*levering*) unit satuan apartemen dan apabila di cermati perkara *a quo* merupakan *wanprestasi* (ingkar janji);
3. Berkaitan dengan keterlambatan penyerahan unit satuan Apartemen Palazzo telah diatur dengan jelas dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli,

[200]Jerry Hoff, *op.cit*, hlm. 18-19

[201]J. Satrio, *Hukum Perikatan tentang Hapusnya Perikatan - Bagian 2*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2001) hlm. 69

apabila terjadi perselisihan maka akan dilakukan dengan cara musyawarah.

Melihat eksepsi yang disampaikan oleh termohon, Pengadilan Niaga Jakarta Pusat mengambil keputusan untuk menolak eksepsi dari termohon dan mengabulkan permohonan pemohon seluruhnya serta menyatakan pailit PT. Pelita Propertindo Sejahtera dengan segala akibat hukumnya.

PT. Pelita Propertindo Sejahtera keberatan atas putusan Pengadilan Niaga ini, sehingga melakukan upaya hukum Kasasi Mahkamah Agung. Tidak hanya itu sebagian dari penghuni Apartemen Palazzo yang keberatan atas permohonan pernyataan pailit ini juga ikut atau intervensi untuk mengajukan permohonan kasasi bersama PT. Pelita Propertindo Sejahtera. Namun, di tingkat kasasi putusan Mahkamah Agung menguatkan putusan Pengadilan Niaga dan menolak permohonan kasasi dari pemohon yang dahulu adalah termohon pailit dan kredior lain. Adapun pertimbangan hakim sebagai berikut :

> Bahwa telah terbukti secara sederhana termohon pailit telah memenuhi syarat untuk dinyatakan pailit dan guna memberi perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik serta dalam hal perkara *ne bis in idem* bahwa putusan perkara itu menolak permohonan pailit dari pemohon, namun ternyata PT. Pelita Propertindo Sejahtera gagal dalam memenuhi kewajiban.

Menurut penulis, pemohon pernyataan pailit seharusnya tidak mengambil langkah kepailitan mengingat perselisihan yang terjadi dikarenakan terjadinya *wanprestasi* akibat dari kelalaian PT. Pelita Propertindo Sejahtera. Seperti yang

diungkapkan diatas, bahwa pranata kepailitan merupakan *ultimum remedium* (upaya terakhir).Pihak perusahaan juga mengakui keterlambatan ini diakibatkan karena adanya invasi bisnis dan PT. Pelita Propertindo Sejahtera berusaha untuk menyelesaikan pembangunan. Namun, PT. Pelita Propertindo Sejahtera beritikad baik untuk menyelesaikan pembangungan, PT. Pelita Propertindo Sejahtera telah mendapatkan investor baru yang bersedia menyuntikkan dana untuk pembangunan apartemen tersebut sebagai bentuk tanggung jawab perusahaan, akan tetapi putusan pailit keburu dijatuhkan, sebagaimana diungkapkan Danny J. Matindas selaku Direktur keuangan PT.Pelita Propertindo Sejahtera.[202]

Kasus PT. Megacity Development melawan Lim Siong Kwong, Roberto Santoso, dkk, kronologi perkara ini diawali perjanjian jual beli apartemen antara PT. Megacity Development dan para pemohon pailit yang telah membeli lunas satuan Apartemen Dukuh Golf berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan *Addendum* Perjanjian Pengikatan Jual Beli (*Addendum* PPJB). Kemudian, PT. Megacity Development memiliki kewajiban untuk menyelesaikan pembangunan apartemen dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Namun, ternyata bahwa sejak tanggal yang ditetapkan, termohon tidak menyelesaikan pembangunan rumah susun Apartemen Dukuh Golf Jakarta yang telah dibeli oleh pemohon. Bahkan satuan rumah susun seluruhnya dalam keadaan tidak ada sama sekali dan diketahui terakhir dimasukkannya permohonan pailit ini Apartemen Dukuh Golf Jakarta belum juga

[202] *http://www.properti-indonesia.com/articledetail.aspx?cat=lain-lain&aid=789*Diakses Pada Tanggal 1 Oktober 2013

dibangun/selesai. Untuk itu, para pemohon telah melayangkan surat beberapa kali diantaranya peringatan/somasi untuk segera menyelesaikan pembangunan rumah susun Apartemen Dukuh Golf Jakarta. Setelah beberapa kali diberi peringatan/somasi untuk segera menyelesaikan pembangunan, termohon belum juga dapat menyelesaikan kewajibannya dan selanjutnya termohon memberi peringatan untuk membatalkan perjanjian jual beli tersebut. Kemudian, termohon tidak menanggapi surat somasi bahkan pembatalan dan pengembalian uang, yang telah dilayangkan oleh para pemohon kepada termohon. Dengan demikian, termohon berkewajiban untuk mengembalikan uang yang telah dibayar oleh pemohon.Kewajiban ini dijadikan sebagai dasar pengajuan permohonan pernyataan pailit oleh pemohon pailit.Selanjutnya, para pemohon memberikan tenggang waktu penyelesaian unit rumah susun Apartemen Dukuh Golf Jakarta kepada termohon, tetapi termohon masih belum menyelesaikan pembangunan tersebut.Hal ini menjadikan kewajiban yang diberikan tidak dapat diselesaikan sehingga telah jatuh waktu.

Termohon telah melakukan kelalaian dan melakukan *wanprestasi* (ingkar janji) dikarenakan tidak menyelesaikan pembangunan rumah susun Apartemen Dukuh Golf Jakarta sesuai dengan tanggal yang ditetapkan. Termohon diberikan waktu 120 (seratus dua puluh) hari sejak tanggal yang ditetapkan untuk melakukan penyerahan satuan apartemen, ditambah batas 120 (seratus dua puluh) hari keterlambatan.Oleh karena itulah dasar bahwa hakim Pengadilan Niaga Jakarta Pusat mengabulkan permohonan pernyataan pailit yang diajukan oleh pemohon pailit untuk

seluruhnya dan menyatakan pailit PT. Megacity Development dengan segala akibat hukumnya. Kemudian, termohon melakukan upaya hukum di tingkat kasasi, akan tetapi upaya hukumnya juga sia-sia, karena Mahkamah Agung memutuskan menolak permohonan kasasi PT. Megacity Development. Selanjutnya, PT. Megacity Development melakukan upaya hukum terakhir yaitu, Peninjauan Kembali.Namun, hasilnya putusan Peninjauan Kembali menolak permohonan pernyataan pailit PT. Megacity Development.[203]

Adapun alasan–alasan pertimbangan Mahkamah Agung menolak adalah :

1. Pemohon peninjauan kembali sebagai *developer* sejak tahun 1998 perusahaannya tidak beroperasi lagi;
2. Pembangunan 7 (tujuh) tower apartemen hanya berupa rangka saja;
3. Pemohon peninjauan kembali tidak memenuhi kewajibannya kepada para kreditor selama lebih dari 13 (tiga belas) tahun;
4. Meskipun pemohon Peninjauan Kembali telah di somasi beberapa kali oleh termohon Peninjauan Kembali, tapi tetap tidak memenuhi kewajibannya;
5. Pemohon peninjauan kembali mengakui mempunyai banyak hutang baik pada kreditor termohon peninjauan kembali maupun kreditor lainnya;

[203]Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada Tingkat Peninjauan Kembali dalam *PT. Megacity Development v. Liom Siong Kwong, Roberto Santoso, Katherina Tjandranita Cs*, Nomor. 66 PK/Pdt.Sus/2011

6. Para pemohon pailit pada perkara *a quo* berbeda dengan perkara No. 35/Pailit/2010/PN. Jak.Pus.

Dengan putusan tingkat akhir, yaitu Peninjauan Kembali ini membuat pihak PT. Megacity Development kecewa. Hal ini dikarenakan PT. Megacity Development tengah mengupayakan penyelesaian pembangunan sebagai bentuk tanggung jawab dengan melakukan penandatangan nota kesepahaman dengan investor baru, yakni Agung Sedayu Grup.

Menurut penulis yang terjadi terhadap PT. Megacity Development adalah suatu bentuk kelalaian dan itikad tidak baik. Hal ini dikarenakan pembeli satuan apartemen telah menunggu kurang lebih 12 tahun dan perusahaan tidak beroperasi sejak 1998, sehingga kepailitan layak dilakukan terhadap PT. Megacity dan apabila melalui upaya hukum perdata biasa itu memakan waktu yang banyak, apalagi pembeli satuan apartemen Dukuh Golf Jakarta itu jumlahnya tidak sedikit.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Perlindungan terhadap pembeli rumah susun atau apartemen terhadap perusahaan pengembang yang dinyatakan pailit oleh Pengadilan belum memberikan perlindungan yang semestinya. Hal ini dikarenakan dalam prinsip-prinsip kepailitan mengklasifikasikan pembeli satuan rumah susun dalam kelompok kreditor konkuren dan terhadap pembeli satuan rumah susun atau apartemen Palazzo ada 2 (dua) cara penyelesaian. *Pertama*, pembeli tidak menggunakan pranata kepailitan, hal ini dikarenakan tidak semua pembeli yang dirugikan atas tindakan atau kelalaian atas pembangunan Apartemen Palazzo dan pembeli dapat melakukan upaya hukum perdata biasa, agar lebih terlindungi kepentingannya. Putusan pailit yang diberikan juga memberikan dampak terhadap pembeli yang sudah menempati apartemen, di mana mereka keberatan akan kepailitan tersebut dan mereka melakukan intervensi bersama PT. Pelita Propertindo Sejahtera untuk mengajukan upaya hukum atas putusan pailit. Di samping itu, PT. Pelita Propertindo Sejahtera telah mengakui kelalaiannya dan berusaha bertanggung jawab untuk menyelesaikan pembangunan Apartemen Palazzo dengan upaya mendapatkan investor untuk dapat menyelesaikan pembangunan Apartemen Palazzo, akan tetapi PT. Pelita Propertindo Sejahtera telah keburu dipailitkan. *Kedua*, apabila pembeli apartemen telah mengambil langkah

kepailitan terhadap PT. Pelita Properindo Sejahtera, maka untuk melindungi kepentingan pembeli satuan apartemenupaya yang dapat dilakukan adalah melalui skema likuidasi langsung ke kreditur, skema likuidasi karena ingin menyelamatkan aset milik kreditur secara maksimal, sehingga kerugian tidak semakin besar.

Perkara PT. Megacity Development di mana pembeli Apartemen Dukuh Golf Jakarta mengajukan permohonan pailit merupakan langkah yang tepat, hal ini dikarenakan tidak ada itikad baik dari PT. Megacity Development untuk menyelesaikan pembangunan Apartemen Dukuh Golf Jakarta, apalagi pembangunan tidak ada sama sekali, serta sudah lebih dari 12 (dua belas) pembeli apartemen menunggu kepastian penyelesaian pembangunan dan sejak tahun 1998 PT. Megacity Development tidak beroperasi. Namun, kepailitan yang terjadi tetap saja tidak melindungi pembeli Apartemen Dukuh Golf Jakarta.

B. Saran

1. Hendaknya penjual dalam memasarkan apartemen memberikan informasi yang jelas dan terang mengenai apartemen yang akan dijual karena itu merupakan kewajiban sebagai penjual (*duty of inform*) dan pembeli hendaknya mencari tahu mengenai apartemen yang akan dibeli (*duty of search*), sehingga dapat meminimalisir sengketa apabila apartemen telah dibeli.

2. Penulis setuju dengan pendapat Munir Fuady agar kedepannya sebelum unit apartemen diserahkan kepada pembeli, uang pembelian terlebih dahulu di simpan di bank sebag*ai escrow agent*. Kemudian, uang tersebut plus bunga yang layak akan diserahkan kepada penjual setelah penyerahan unit apartemen atau dikembalikan kepada pembeli jika sampai saat tertentu calon penjual gagal menyerahkan apartemen tersebut kepada calon pembeli dan hak yang diberikan kepada pemilik unit apartemen hanya hak milik.
3. Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun seharusnya tidak memberikan kemudahan terhadap perusahaan pengembang dengan memperbolehkan adanya pemasaran tanpa terlaksananya pembangunan dengan menggunakan perjanjian pendahuluan atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), karena kedudukan pembeli apartemen sangat lemah.

DAFTAR PUSTAKA

AL, Nasution. *Konsumen Dan Hukum*, Dikutip Dari Nurmardjito, *Hukum Perlindungan Konsumen : Kesiapan Perangkat Peraturan Perundang – Undangan Tentang Perlindungan Konsumen Di Indonesia*, Cetakan Pertama, (Bandung : Mandar Maju, 2000)

Algra, N.E, *Inleiding tot Het Nederlands Privaatrecht*, (Groningen, Tjeenk Willink, 1974)

Anisah, Siti. *Perlindungan Kepentingan Kreditor Dan Debitor Dalam Hukum Kepailitan Di Indonesia*, Cetakan Kedua, (Yogyakarta, Total Media, 2008)

Badrulzaman, Mariam Darus. *KUH Perdata Buku III : Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Cetakan Ke-III (Bandung, Alumni, 2011)

Fajar, Mukti. dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris,* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010)

Fuady, Munir. *Hukum Bisnis Dalam Teori dan Praktek*, Cetakan Ke-1, (PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994)

----------, *Hukum Pailit Dalam Teori Dan Praktek ; Edisi Revisi (Disesuaikan Dengan Undang-Undang No. 37 Tahun 2004)*, Cetakan Cetakan Ketiga, (Bandung, PT. Citra Aditya Bhakti, 2005)

Hartini, Rahayu. *Hukum Kepailitan*, Cetakan Kedua, (Malang, UMM Press, 2008)

Hartono, Siti Soemarti. *Pengantar Hukum Kepailitan dan Penundaan Pembayaran*, (Yogyakarta, Fakultas Hukum UGM, 1993)

Hartono, Sri Redjeki. *Hukum Perdata Sebagai Dasar Hukum Kepailitan Modern*, Majalah Hukum Nasional, No. 2

Hoff, Jerry. *Indonesian Bankruptcy Law*, (Jakarta, Tatanusa,1999)

----------, Terjemahan Kartini Muljadi, *Undang-Undang Kepailitan di Indonesia*, (Jakarta, Tata Nusa, 2000)

Huizink, J.B. *Insolventie : Alih Bahasa Linus Doludjawa*, Cetakan I, (Jakarta, Pusat Studi Hukum dan Ekonomi Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004)

Hutagalung, Arie S. *Condominium dan Permasalahannya*, (Jakarta, Fakultas Hukum UI, 1998)

Jono, *Hukum Kepailitan*, Cetakan Pertama, (Jakarta, Sinar Grafika, 2008)

Juwana, Hikmahanto. *Reform Of Economic Laws and Its Effects on the Post Crisis Indonesian Economy*, The Developing Economies, XLIII-1, 72-90 (Maret 2005)

Khairandy, Ridwan. *Perseroan Terbatas : Doktrin, Peraturan Perundang-Undangan dan Yurispudensi*, Cetakan Kedua (Revisi), (Jogjakarta, Kreasi Total Media, 2009)

----------. *Pokok-Pokok Hukum Dagang Indonesia*, Cetakan Pertama, (Yogyakarta, FH Universitas Islam Indonesia Press, 2013)

Komarudin, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Pemukiman*, (Jakarta, Yayasan Rei-Rakasindo,1997)

Kristiyanti, Celina Tri Siwi. *Hukum Perlindungan Konsumen*, Cetakan Pertama, (Jakarta, sinar Grafika, 2008)

Lontoh, Rudy. (Ed.), *Penyelesaian Utang Melalui Pailit Atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang* (Bandung : Alumni, 2001)

Mansyur, M. Ali. *Penegakan Hukum Tentang Tanggung Gugat Produsen Dalam Perwujudan Perlindungan Konsumen*, Cetakan Pertama (Yogyakarta, Genta Press, 2007)

Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*, Cetakan Ke – 1, (Jakarta, Kencana, 2005)

Mulyadi, Kartini. Kepailitan dan Penyelesaian Utang Piutang, Dalam Rudhy A. Lontoh (ed.), *Penyelesaian Utang Piutang Melalui Pailit Atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, (Bandung, Alumni, 2001)

Nating, Imran. *Peranan Dan Tanggung Jawab Kurator Dalam Pengurusan Dan Pemberesan Harta Pailit*, (Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2005)

Rahardjo, Satjipto. *Penegakan Hukum Suatu Tinjauan Sosiologis*, Cetakan Pertama, (Yogyakarta, Genta Publishing, 2009)

Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan ke-1 (Kencana, Jakarta, 2010)

Sastrawidjaja, Man S. *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Cetakan Pertama, (Bandung, Alumni, 2006)

Satrio, J. *Hukum Perikatan tentang Hapusnya Perikatan - Bagian 2*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2001)

----------, *Hukum Perikatan,Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995)

Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta, Grasindo, 2000)

Shubhan, M. Hadi. *Hukum Kepailitan : Prinsip, Norma, Dan Praktik Di Peradilan*, Cetakan Kedua (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2008)

Sjahdeini, Sutan Remy, *Hukum Kepailitan : Memahami Faillisement verordening Juncto Undang – Undang No. 4 Tahun 1998*, Cetakan Pertama, (Jakarta, Pustaka Utama Grafiti, 2002)

----------, *Hukum Kepailitan : Memahami Undang – Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan*, Cetakan IV, (Jakarta, Pustaka Utama Grafiti, 2009)

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan VI, (Jakarta, PT. Intermasa, 1979)

----------, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan Ke-31, (Jakarta, Intermasa, 2003)

Susanto, R. *Hukum Dagang dan Koperasi*, (Jakarta, Pradya Paramita, 1982)

Suyono, Kemungkinan Pemilikan Rumah Susun oleh Orang Asing, Makalah pada Konferensi Kemungkinan Pemilikan Satuan Rumah Susun/Strata Title oleh Orang Asing, (Jakarta, 1994)

Yuhassarie, Emmy. (ed)., *Undang-Undang Kepailitan dan Perkembangannya*, (Jakarta, Pusat Pengkajian Hukum, 2004)

Undang – Undang

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun

Undang-Undang No. 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Internet

http://m.hukumonline.com/berita/baca/lt51305b6bb7631/nasib-konsumen-dalam-kasus-kepailitan

http://m.tempo.co/read/news/2010/02/16/090226191/Nasib-Pembeli-Apartemen-Palazzo-Tak-Jelas

http://news.detik.com/read/2010/02/16/142957/1300639/10/seribu-orang-pemilik-apartemen-palazzo-persoalkan-putusan-pailit

http://statushukum.com/perlindungan-hukum.html

http://www.hukumonline.com/berita/baca/lt4bed4c4db2257/satu-lagi-pengembang-apartemen-dimohonkan-pailit

http://www.propertiindonesia.co.id/2012/04/solusi-baru-untuk-konsumen-korban-pailit/

http://www.properti-indonesia.com/articledetail.aspx?cat=lain-lain&aid=789

Putusan – Putusan

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Pada Tingkat Kasasi Dalam *PT. Pelita Propertindo Sejahtera v. Catherin Lawrence, Lim Sioe Gwat Cs*, Nomor. 236 K/Pdt.Sus/2010

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Pada Tingkat Kasasi Dalam *PT. Megacity Development (d/h PT. Megacity Development Corporation) Vs Lim Siong, Roberto Santoso, Khaterina Tjandranita Cs*, Nomor. 853 K/Pdt.Sus/2010.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada Tingkat Peninjauan Kembali dalam *PT. Megacity Development v. Liom Siong Kwong, Roberto Santoso, Katherina Tjandranita Cs*, Nomor. 66 PK/Pdt.Sus/2011

Putusan Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Dalam Perkara Kepailitan *PT. Pelita Propertindo Sejahtera v. Catherin Lawrence, Lim Sioe Gwat Cs*, Nomor 73/Pailit/PN.Niaga.Jkt.Pst

CURRICULUM VITAE

Nama	: TEDDI ADRIANSYAH, S.H,.M.H
Tempat & Tanggal Lahir	: Pekanbaru, 14 Desember 1987
Agama	: Islam
Alamat	: Jl. Jawa No. 07, Bengkong Tengah, Batam Kepulauan Riau
Mobile Number	: 0852-6558-7772
Email	: teddi.adriansyah@yahoo.com
Hobbi	: Futsal dan Membaca
Ketertarikan bidang study	: Hukum Kepailitan dan Hukum Perusahaan

Pendidikan

1. Magister Hukum (M.H) dari Program Pascasarjana Hukum Universitas Islam Indonesia - Yogyakarta, dengan Tesis *Perlindungan Hukum Pembeli Satuan Apartemen dalam Kepailitan.*
2. Sarjana Hukum (S.H) dari Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, dengan skripsi *Tinjauan Yuridis Normatif Terhadap Tradisi Omed-Omedan (Ciuman Pemuda dan Pemudi) Di Banjar Kaja Bali dalam Perspektif Undang-Undang No. 44 Tahun 2008 tentang Pornografi.*
3. SMA Negeri 02 Dumai – Riau tahun 2003-2005.
4. SMA Negeri 01 Bengkalis – Riau tahun 2002-2003.
5. SLTP Negeri 04 Batam – Kepulauan Riau tahun 1999-2002.
6. SD Negeri 015 Lubuk Baja – Batam tahun 1993-1999.

Pekerjaan

1. Direktur CV. Zen Coorporation Tour & Travel tahun 2010 - 2011
2. Advokat pada Kantor Taufik Hais & Associates, Rawamangun - Jakarta Timur.

Organisasi

1. Anggota Badan Eksekutif Mahasiswa (BEM) bidang Seni dan Olahraga Fakultas Hukum – Universitas Islam Riau.
2. Sekretaris Umum 3 Warna Festival Music Kampus – Fakultas Hukum, Universitas Islam Riau.
3. Sekretaris Umum Law Basketball Club (LBC) Fakultas Hukum – Universitas Islam Riau.
4. Sekretaris Umum Brigade Mahasiswa Masyarakat Pancasila Indonesia (BM MPI) Propinsi Riau.
5. Sekretaris Umum Barisan Komando Garuda Indonesia (BKGI) Propinsi Riau tahun 2011 – 2012.
6. Ketua bidang Politik dan Strategi Forum Pemuda Pekanbaru Bersatu (FP2B).
7. Ketua Angkatan - 29 Program Pascasarjana Magister Hukum Universitas Islam Indonesia.