

**PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA PEMBELI DALAM KEPAILITAN
PENGEMBANG (DEVELOPER) RUMAH SUSUN**

Imanuel Rahmani

Magister Hukum

Universitas Airlangga Surabaya

Jalan Dharmawangsa Dalam Selatan, Surabaya, Jawa Timur 60286, Indonesia

081938136806, imanuel.rahmani@gmail.com

Abstrak

Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (untuk selanjutnya disebut dengan UUKPKPU), mengartikan kepailitan sebagai sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-undang ini. UUKPKPU merupakan suatu peraturan pelaksana dari Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata/*Burgelijk Wetboek* (untuk selanjutnya disebut dengan BW), yang mengatur bahwa segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Tujuan umum dari kepailitan adalah untuk memecahkan masalah-masalah yang timbul antara Debitor dan para Kreditor pailit, dimana Debtor tidak lagi memiliki kemampuan untuk membayar utang, dan Kreditor harus mengembalikan dana yang hilang. Penelitian ini merupakan penelitian hukum, yang menggunakan beberapa pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Sumber bahan hukum primer dalam penelitian ini berasal dari peraturan perundang-undangan, sedangkan bahan hukum sekunder adalah dari literatur-literatur hukum. Penelitian ini memiliki tujuan untuk menjabarkan perlindungan hukum terhadap para pembeli satuan rumah susun dalam menghadapi kepailitan perusahaan developer.

Kata kunci: kepailitan, perlindungan hukum, rusun

Abstract

Article 1 number 1 of Bankruptcy and Suspension of Payment Obligations Act, Number 37 Year of 2004 (hereinafter referred to as UUKPKPU), has defined bankruptcy as public confiscation of all the assets of the Bankrupt Debtor, whose management and ordering is carried out by the Trustee at Bankruptcy, under the supervision of the Supervisory Judge, as regulated in this Law. UUKPU is an implementing regulation of the Article 1131 BW, stated that all of the materials, indebted and immovable property, both existing and which will be at a later date, become responsible for all personal engagements. Bankruptcy has the aims, generally, to solve the problems between the Debtors and the Creditors of bankruptcy, in which the Debtors have no more capability to pay the debt, and the Creditors have to recover their lost of fund. This is a legal research article, using some kind of approaches, which are statute approach and conceptual approach. The sources of the materials in this article are primarily from the constitutions and all the related regulations, while the secondary sources are from law literatures. This article intend to explain the law protections toward the buyers of an apartment, if the developer is going into bankruptcy.

Keywords: bankruptcy, law protection, apartment

A. Pendahuluan

1. Latar Belakang Masalah

Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut dengan UUKPKPU) merupakan pelaksana dari Pasal 1131 dan Pasal 1132 BW. Pasal 1131 BW mengatur bahwa “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”. Dan Pasal 1132 BW mengatur bahwa “kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan

benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.

UUKPKPU lahir dari adanya kebutuhan akan suatu payung hukum bagi para pelaku bisnis saat sebagian besar negara di Asia, termasuk Indonesia, dilanda oleh krisis moneter pada pertengahan tahun 1997. Sebelum UUKPKPU, Indonesia telah memiliki Undang-undang tentang Kepailitan (*Failissements verordering*, Staatsblad 1905:217 *juncto* Staatsblad 1906:348), yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 1 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang tentang Kepailitan, yang kemudian ditetapkan menjadi Undang-undang Nomor 4 Tahun 1998. Namun ternyata Undang-undang Nomor 4 Tahun 1998 tersebut belum juga dapat memenuhi kebutuhan para pelaku bisnis. Hingga kemudian pada tanggal 18 Oktober 2004, UUKPKPU disahkan.

Pada UUKPKPU dijelaskan mengenai tujuan dari adanya aturan mengenai kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang, yaitu 1) untuk menghindari perebutan harta Debitor apabila dalam waktu yang sama ada beberapa Kreditor yang menagih piutangnya dari Debitor; 2) untuk menghindari adanya Kreditor pemegang hak jaminan kebendaan yang menuntut haknya dengan cara menjual barang milik Debitor tanpa memperhatikan kepentingan Debitor atau para Kreditor lainnya; dan 3) untuk menghindari adanya kecurangan-kecurangan yang dilakukan oleh salah seorang Kreditor atau Debitor sendiri. Menurut M. Hadi Shubhan, kepailitan merupakan suatu jalan keluar yang bersifat komersial untuk keluar dari persoalan utang piutang yang menghimpit seorang debitor, di mana debitor tersebut sudah tidak mempunyai kemampuan lagi untuk membayar utang-utang tersebut kepada para kreditornya.¹

Salah satu fungsi dari adanya UUK adalah sebagai salah satu sarana hukum untuk penyelesaian utang piutang. Kepailitan merupakan alternatif bagi Kreditor untuk menagih utang Debitor, selain melalui gugatan wanprestasi pada Pengadilan Negeri. Sutan Remy Sjahdeini berpendapat bahwa tujuan-tujuan utama dari hukum kepailitan (*bankruptcy law*) adalah:

1. Memberi kesempatan kepada Debitor untuk berunding dengan para krediturnya untuk melakukan restrukturisasi utang, baik dengan penjadwalan kembali pelunasan utang Debitor, dengan atau tanpa perubahan syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan perjanjian utang, dengan atau tanpa pemberian pinjaman baru ...;
2. Melindungi para Kreditor konkuren untuk memperoleh hak mereka ...;
3. Menjamin agar pembagian harta kekayaan Debitor di antara para Kreditor sesuai dengan asas *pari passu* (membagi seara proporsional harta kekayaan Debitor kepada Kreditor konkuren atau *unsecured creditors* berdasarkan perimbangan besarnya tagihan masing-masing) ...;
4. Memastikan siapa saja para Kreditor yang memiliki tagihan (piutang) terhadap Debitor pailit dengan melakukan pendaftaran para Kreditor;
5. Memastikan kebenaran jumlah dan keabsahan piutang para Kreditor dengan melakukan verifikasi;

¹ M. Hadi Shubhan, 2009, *Hukum Kepailitan: Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*, Jakarta, Kencana, hlm. 2.

6. Memberikan perlindungan kepada Debitur yang beritikad baik agar penagihan piutang Kreditor tidak langsung dilakukan terhadap para Debitur ...;
7. Melindungi para Kreditor dari Debitur yang hanya menguntungkan Kreditor tertentu;
8. Melindungi para Kreditor dari sesama Kreditor;
9. Pada *US Bankruptcy Code*, undang-undang tersebut memberikan *fresh start* bagi Debitur pailit yang beritikad baik setelah seluruh harta kekayaannya dilikuidasi dan hasilnya dibagikan kepada para Krediturnya ...;
10. Mencegah agar Debitur tidak melakukan perbuatan-perbuatan yang dapat merugikan kepentingan para Kreditor ...;
11. Menegakkan ketentuan *actio pauliana* ...;
12. Menghukum pengurus perusahaan yang karena kesalahannya telah mengakibatkan perusahaan mengalami keadaan keuangan yang buruk sehingga perusahaan mengalami keadaan insolvensi sehingga dinyatakan pailit oleh pengadilan ...²

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, sebagaimana mengutip pendapat dari **Levinthal**, semua hukum kepailitan (*bankruptcy*), tanpa memedulikan kapan atau dimana dirancang dan diundangkan, memiliki tiga tujuan umum.³

Tujuan pertama, hukum kepailitan mengamankan dan membagi hasil penjualan harta milik Debitur secara adil kepada semua Krediturnya. Tujuan kedua, adalah untuk mencegah agar Debitur yang insolven tidak merugikan kepentingan Krediturnya. Dengan kata lain, hukum kepailitan bukan saja memberikan perlindungan kepada Kreditor dari sesama Kreditor yang lain tetapi juga memberikan perlindungan kepada Kreditor dari Debitur. Tujuan ketiga dari hukum kepailitan adalah memberikan perlindungan kepada Debitur yang beritikad baik dari para Krediturnya.

Menilik pada tujuan-tujuan kepailitan yang telah dijelaskan oleh UUKPKPU maupun para ahli, bahwa proses kepailitan menghendaki adanya suatu *recovery* bagi debitor dan terlebih lagi bagi para kreditor. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 UUKPKPU, Kreditor adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau Undang-undang yang dapat ditagih di muka pengadilan, sedangkan Debitur adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau Undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan. Debitur adalah pihak yang memiliki kewajiban kepada Kreditor, yaitu kewajiban untuk membayar utangnya kepada Kreditor. Sehingga para Kreditor dalam kepailitan memiliki hak-hak yang harus dilindungi. Namun demikian, Debitur pailit pun, dengan adanya kepailitan, juga memiliki kesempatan untuk "*recovery*", yaitu dengan membayar utang-utangnya dengan penjualan aset-aset yang dimilikinya, dimana penjualan aset-aset tersebut akan dilakukan oleh Kurator yang ditunjuk oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri setempat, dan yang kerjanya diawasi oleh Hakim Pengawas.

Sejak tanggal putusan pailit diucapkan, Debitur demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit.

² Sutan Remy Sjahdeini, 2016, *Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan: Memahami Undang-undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Jakarta, Kencana, hlm. 5-9.

³ *Ibid*, hlm. 4.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 24 ayat (2) UUKPKPU, tanggal putusan pailit tersebut dihitung sejak pukul 00.00 waktu setempat.

Akibat dari adanya kepailitan adalah Kurator memiliki wewenang untuk melakukan pengurusan dan pemberesan atas seluruh harta kekayaan Debitor Pailit, yaitu harta kekayaan yang diperoleh oleh Debitor Pailit pada saat putusan pailit diucapkan dan harta kekayaan yang diperoleh selama kepailitan. Artinya, Debitor Pailit tidak lagi memiliki wewenang untuk melakukan segala tindakan hukum terhadap harta kekayaannya tersebut. Pada Pasal 24 UUK diatur bahwa dengan diucapkannya pernyataan pailit “ Debitor demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan”. Debitor Pailit tidak lagi berhak untuk memindah-tangankan harta pailit, seperti menjual, menyewakan, meminjamkan, mentransfer, dan lain sebagainya.

Semakin maraknya pembangunan rumah susun (untuk selanjutnya disebut rusun), semakin membuat keberadaan rusun menjadi *over-supply*, dimana para pengembang (selanjutnya disebut developer) sangat gencar membangun rusun namun daya beli masyarakat tidak sesuai. Akibatnya, sebagaimana kita dapat saksikan sendiri, beberapa rusun tidak dapat melanjutkan pembangunan padahal para pembeli telah melakukan pembayaran-pembayaran berupa *down payment*, pembayaran cicilan, bahkan ada yang telah melakukan pembayaran lunas. Salah satu pembangunan rusun yang terbengkalai adalah dari developer PT. Sipoa Internasional Jaya, yang pernah digugat PKPU di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya, namun permohonan PKPU ditolak (Perkara Nomor: 6/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN SBY).

Dalam penelitian ini, akan diuraikan mengenai perlindungan hukum bagi para pembeli satuan rumah susun (untuk selanjutnya disebut sarusun), yang notabene beritikad baik untuk membeli sarusun dari developer, apabila timbul kepailitan terhadap perusahaan developer. Akan dijelaskan pula mengenai kedudukan pembeli sebagai kreditor dalam kepailitan, serta upaya hukum apa yang dapat ditempuh oleh pembeli dalam menghadapi kepailitan developer rusun yang telah dibelinya.

B. Pembahasan

1. Syarat dan Akibat Kepailitan Developer Rusun

Kepailitan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 UUKPKPU adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-undang ini. Selain itu, para ahli juga telah memberikan pendapat mengenai pengertian kepailitan, antara lain sebagai berikut:

- a. Kepailitan adalah sita umum yang mencakup seluruh kekayaan debitur untuk kepentingan semua krediturnya.⁴
- b. Kepailitan adalah sita umum atas barang-barang milik debitur untuk kepentingan semua kreditor secara bersama.⁵

⁴ Ismail Rumadan, 2013, *Interpretasi tentang Mekanisme “Utang Jatuh Tempo” dalam Perkara Kepailitan (Kajian Terhadap Putusan Mahkamah Agung 2009-2013)*, Jakarta: Puslitbang Mahkamah Agung RI, hlm. 24, dikutip dari Imran Nating, *Peranan dan Tanggung Jawab Kurator dalam Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, hlm.3.

⁵ *Ibid*, dikutip dari J.B. Huiink, 2004, *Insolventie*, Jakarta, Pusat Studi Hukum dan Ekonomi Fakultas Hukum Universitas Indonesia, hlm. 2.

- c. Kepailitan adalah suatu sita umum atas dan terhadap seluruh harta debitur agar dicapainya suatu perdamaian antara debitur dengan para krediturnya atau agar harta tersebut dapat dibag-bagikan secara adil dan proporsional di antara dan sesama para kreditur sesuai dengan besarnya piutang dari masing-masing para krediturnya terhadap debiturnya tersebut.⁶
- d. *Faillissement Verordering* pada intinya sebenarnya berarti suatu sitaan secara menyeluruh (*algemeen beslag*) atas segala harta benda daripada si pailit.⁷

Sedangkan, Jerry Hoff mengartikan kepailitan sebagai berikut:

*Bankruptcy is a general statutory attachment encompassing all the assets of the debtor. 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 the declaration of bankruptcy. During the bankruptcy proceedings, acts with 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.*⁸

Pasal 2 ayat (1) UUKPKPU mengatur bahwa syarat kepailitan adalah, debitur 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, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih kreditornya. Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) UUKPKPU, permohonan kepailitan dapat diajukan oleh para kreditor atau oleh debitur sendiri. Lebih lanjut dalam Pasal 8 ayat (4) UUKPKPU diatur bahwa 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. Mengenai frase "secara sederhana" pada Pasal 8 ayat (4), UUKPKPU memberikan penjelasan bahwa yang dimaksud dengan "fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana" adalah adanya fakta dua atau lebih kreditor dan fakta utang yang telah jatuh waktu dan tidak dibayar. Jika diperhatikan ketentuan yang diatur dalam Pasal 8 ayat (4) Undang-undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang tersebut, maka jelas bahwa yang dimaksud dengan pembuktian sederhana adalah pembuktian sederhana mengenai:

- a. eksistensi dari suatu utang debitur yang dimohonkan kepailitan, yang telah jatuh tempo;
- b. eksistensi dari dua atau lebih kreditor dari debitur yang dimohonkan pailit.⁹

Dalam UUKPKPU pun telah dijabarkan mengenai faktor perlunya pengaturan mengenai kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang:

- a. untuk menghindari perebutan harta Debitur apabila dalam waktu yang sama ada beberapa Kreditor yang menagih piutangnya dari Debitur.
- b. untuk menghindari adanya Kreditor pemegang hak jaminan kebendaan yang menuntut haknya dengan cara menjual barang milik Debitur tanpa memperhatikan kepentingan Debitur atau para Kreditor lainnya.

⁶ Ismail Rumadan, *op.cit.*, hlm. 25.

⁷ Munir Fuady, 1999, *Hukum Pailit Dalam Teori dan Praktek*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 8.

⁸ Jerry Hoff, 2000, *Indonesia Bankruptcy Law*, Jakarta, Tatanusa, hlm. 11.

⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Pedoman Menangani Perkara Kepailitan*, Jakarta, Rajawali Pers, hlm. 134.

- c. untuk menghindari adanya kecurangan-kecurangan yang dilakukan oleh salah seorang Kreditor atau Debitor sendiri.

Untuk mendukung pencapaian tujuan-tujuan tersebut di atas, dalam pelaksanaan UUKPKPU didasarkan pada beberapa asas, yaitu:

1. Asas Keseimbangan
2. Asas Kelangsungan Usaha
3. Asas Keadilan
4. Asas Integrasi

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, sebagaimana mengutip pendapat dari **Levinthal**, semua hukum kepailitan (*bankruptcy*), tanpa memedulikan kapan atau dimana dirancang dan diundangkan, memiliki tiga tujuan umum.¹⁰

Tujuan pertama, hukum kepailitan mengamankan dan membagi hasil penjualan harta milik Debitor secara adil kepada semua Krediturnya. Tujuan kedua, adalah untuk mencegah agar Debitor yang insolven tidak merugikan kepentingan Krediturnya. Dengan kata lain, hukum kepailitan bukan saja memberikan perlindungan kepada Kreditor dari sesama Kreditor yang lain tetapi juga memberikan perlindungan kepada Kreditor dari Debitor. Tujuan ketiga dari hukum kepailitan adalah memberikan perlindungan kepada Debitor yang beritikad baik dari para Krediturnya.

Selain adanya asas-asas yang menjadi dasar dalam kepailitan, UUK pun mengatur mengenai syarat-syarat untuk dikabulkannya permohonan kepailitan, baik yang diajukan debitor sendiri maupun oleh para kreditor. Adanya syarat-syarat tersebut turut mendukung supaya tujuan-tujuan kepailitan dapat tercapai. Syarat-syarat agar suatu Debitor dapat dipailitkan yang ditentukan dalam Undang-undang Kepailitan suatu negara merupakan saka guru terpenting dari undang-undang tersebut.¹¹ Syarat kepailitan diatur dalam Pasal 2 ayat (1) UUK, yaitu Debitor yang mempunyai dua atau lebih Kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih. Kemudian terhadap adanya permohonan pailit, Pengadilan Niaga akan memberikan putusan terhadap permohonan tersebut. Pasal 8 ayat (4) UUK mengatur bahwa 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. Lebih lanjut dalam penjelasannya, yang dimaksud dengan "fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana" adalah adanya fakta dua atau lebih Kreditor dan fakta utang yang telah jatuh waktu dan tidak dibayar. Jika diperhatikan ketentuan yang diatur dalam Pasal 8 ayat (4) Undang-undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang tersebut, maka jelas bahwa yang dimaksud dengan pembuktian sederhana adalah pembuktian sederhana mengenai:

- a. eksistensi dari suatu utang debitor yang dimohonkan kepailitan, yang telah jatuh tempo;
- b. eksistensi dari dua atau lebih kreditor dari debitor yang dimohonkan pailit.¹²

¹⁰ Sutan Remy Sjahdeini, *op. cit.*, hlm. 4

¹¹ *Ibid*, hlm. 127

¹² Ismail Rumadan, *op.cit.*, hlm.55, dikutip dari Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Pedoman Menangani Perkara Kepailitan*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, hlm. 141.

Dengan terpenuhinya syarat-syarat kepailitan sebagaimana diatur dalam UUKPKPU, maka dalam waktu paling lambat 60 (enam puluh) hari setelah tanggal permohonan pailit didaftarkan, Pengadilan Niaga akan mengucapkan putusannya. Sejak tanggal putusan pailit diucapkan, debitor demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit.

Karena debitor kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, maka Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri setempat menunjuk satu atau lebih kurator untuk menguasai dan mengurus harta pailit. Kurator adalah Balai Harta Peninggalan atau orang perseorangan yang diangkat oleh Pengadilan untuk mengurus dan membereskan harta debitor pailit di bawah pengawasan Hakim Pengawas sesuai dengan Undang-undang ini (Pasal 1 angka 5 UUKPKPU). Kurator tersebut diusulkan ke Pengadilan Niaga oleh debitor atau kreditor. Apabila debitor atau kreditor tidak mengajukan usul pengangkatan kurator ke pengadilan, Balai Harta Peninggalan bertindak selaku kurator. Akan tetapi, apabila diangkat kurator yang bukan Balai Harta Peninggalan, kurator tersebut haruslah independen dan tidak mempunyai benturan kepentingan dengan pihak debitor atau kreditor.¹³

Mengenai akibat-akibat dari adanya kepailitan, UUKPKPU telah mengatur secara terperinci pada Bab II Bagian Kedua, yaitu mulai Pasal 21 sampai dengan Pasal 64. Secara garis besar, akibat kepailitan dibedakan menjadi akibat kepailitan terhadap debitor dan perbuatan hukum debitor yaitu perbuatan hukum sebelum dan setelah putusan permohonan pailit diucapkan, serta akibat kepailitan terhadap harta debitor. Pasal 24 ayat (3) dan (4) UUKPKPU, misalnya, mengatur tentang perbuatan hukum debitor yang dilakukan sebelum putusan pailit, yaitu perbuatan transfer dana, yaitu bahwa dalam hal sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan telah dilaksanakan transfer dana melalui bank atau lembaga selain bank pada tanggal putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), transfer tersebut wajib diteruskan. Dan dalam hal sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan telah dilaksanakan Transaksi Efek di Bursa Efek maka transaksi tersebut wajib diselesaikan (Pasal 24 ayat (4) UUKPKPU). Yang seringkali menjadi kekhawatiran adalah apabila transfer dana yang dilakukan oleh debitor tersebut dilakukan dengan itikad buruk, yaitu untuk mengalihkan harta supaya tidak masuk ke dalam boedel pailit. Oleh karena itu, UUKPKPU juga mengatur tentang *actio pauliana* untuk mengurangi resiko dalam menghadapi debitor "nakal".

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 5 UUKPKPU, yang dimaksud dengan Kurator adalah Balai Harta Peninggalan atau orang perseorangan yang diangkat oleh Pengadilan untuk mengurus dan membereskan harta Debitor Pailit di bawah pengawasan Hakim Pengawas sesuai dengan undang-undang ini. Kurator ditunjuk dan diangkat oleh Hakim Pengawas pada Pengadilan Niaga melalui suatu penetapan, dan dalam menjalankan tugas dan wewenang pengurusan dan pembereskan harta pailit, Kurator secara berkala akan memberikan laporan kepada Hakim Pengawas.

Apabila debitor atau kreditor tidak mengajukan usul pengangkatan kurator ke pengadilan, Balai Harta Peninggalan bertindak selaku kurator. Akan tetapi, apabila diangkat

¹³ Munir Fuady, *op. cit.*, hlm. 41.

kurator yang bukan Balai Harta Peninggalan, kurator tersebut haruslah independen dan tidak mempunyai benturan kepentingan dengan pihak debitor atau kreditor.¹⁴ Pasal 3 ayat Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 18 Tahun 2013 tentang Syarat dan Tata Cara Pendaftaran Kurator dan Pengurus (selanjutnya disebut Permenkumham 18/2013) telah secara jelas mengatur tentang persyaratan untuk menjadi kurator.

Dengan diucapkannya putusan pailit, maka debitor demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, sejak tanggal putusan pailit diucapkan. Tanggal putusan pailit dihitung sejak pukul 00.00 waktu setempat. Artinya hak untuk menguasai dan mengurus harta pailit berpindah kepada Kurator. Kurator menjalankan setiap tugas pengurusan dan pemberesan dengan adanya persetujuan dari Hakim Pengawas dalam bentuk suatu penetapan, seperti penetapan untuk mengumumkan putusan pailit pada Berita Negara dan surat kabar, penetapan untuk melaksanakan penjualan harta pailit, dan lain sebagainya.

UUKPKPU sangat banyak mengatur tentang tugas, kewenangan, dan hak kurator. Munir Fuady memberikan rincian tentang hak, kewajiban, tanggung jawab, dan kewenangan khusus kurator, sebagai berikut:

1. Tugas kurator secara umum adalah melakukan pengurusan dan/ atau pemberesan harta pailit (Pasal 69 ayat (1)). ...
2. Seorang kurator yang ditunjuk untuk tugas khusus berdasarkan putusan pernyataan pailit berwenang untuk bertindak sendiri sebatas tugasnya (Pasal 73 ayat (3)).
3. Dapat melakukan pinjaman (mengambil *loan*) dari pihak ketiga dengan syarat bahwa pengambilan pinjaman tersebut semata-mata dilakukan dilakukan dalam rangka meningkatkan harta pailit (Pasal 69 ayat (2)).
4. Terhadap pengambilan pinjaman dari pihak ketiga, dengan persetujuan hakim pengawas, pihak kurator berwenang pula untuk membebani harta pailit dengan hak tanggungan, gadai, dan hak agunan lainnya (Pasal 69 ayat (3)).
5. Kurator dapat menghadap pengadilan dengan seizin hakim pengawas, kecuali untuk hal-hal tertentu (Pasal 69 ayat (3)).
6. Kewenangan yang dimaksud dalam Pasal 36 (perjanjian timbal balik).
7. Kewenangan untuk menjual agunan dari kreditor separatis setelah dua bulan insolensi (Pasal 59 ayat (1)) atau kurator menjual barang bergerak dalam masa *stay* (Pasal 56 ayat (3)). ...
8. Kewenangan untuk melanjutkan usaha debitor yang dinyatakan pailit (atas persetujuan panitia kreditor atau hakim pengawas jika tidak ada panitia kreditor) walaupun terhadap putusan pernyataan pailit tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali (Pasal 104).
9. Kurator berwenang untuk mengalihkan harta pailit sebelum verifikasi (atas persetujuan hakim pengawas) (Pasal 107 ayat (1)).
10. Kewenangan untuk menerima atau menolak permohonan pihak kreditor atau pihak ketiga untuk mengangkat penangguhan atau mengubah syarat-syarat penangguhan pelaksanaan hak eksekusi hak tanggungan, gadai, atau hak agunan lainnya (Pasal 57 ayat (2)).
11. Membuat uraian mengenai harta pailit (Pasal 100).

¹⁴ Munir Fuady, *op. cit.*, hlm. 41.

12. Mencocokkan piutang dan membuat daftar piutang (Pasal 116 *juncto* Pasal 117).
13. Melaksanakan pembayaran kepada kreditor dalam proses pemberesan (Pasal 201).
14. Melakukan tuntutan berdasarkan pranata hukum *actio pauliana* (Pasal 41 *juncto* Pasal 47 ayat (1)) atau tindakan pembatalan lainnya (Pasal 45 *juncto* Pasal 47 ayat (1)).
15. Membebaskan barang yang menjadi agunan dengan membayar kepada kreditor yang bersangkutan jumlah terkecil antara harga pasar barang agunan dan jumlah uang yang dijamin dengan barang agunan tersebut (Pasal 59 ayat (3)).
16. Hak kurator atas imbalan jasa (*fee*) yang ditetapkan dalam putusan pernyataan pailit oleh hakim yang berlandaskan pada pedoman yang ditetapkan oleh Menteri Kehakiman (Pasal 75 *juncto* Pasal 76).
17. Kurator bertanggung jawab terhadap kesalahan atau kelalaiannya dalam melaksanakan tugas-tugas pengurusan dan/ atau pemberesan yang menyebabkan kerugian terhadap harta pailit (Pasal 72).
18. Kurator harus independen dan terbebas dari setiap benturan kepentingan dengan debitor atau kreditor dan tidak boleh sekaligus memegang lebih dari tiga kasus kepailitan/ PKPU (Pasal 15 ayat (3)).
19. Kewajiban menyampaikan laporan tiga bulanan kepada hakim pengawas mengenai keadaan harta pailit dan pelaksanaan tugasnya (Pasal 74 ayat (1)).
20. Apabila telah ditetapkan hari pelelangannya, pelelangan dilanjutkan oleh kurator atas beban harta pailit dengan kuasa dari hakim pengawas (Pasal 33).
21. Kurator dapat menghentikan ikatan sewa-menyewa (Pasal 38). ...
22. Kurator dapat memutuskan hubungan kerja dengan karyawan (Pasal 39). ...
23. Kurator dapat menerima warisan, tetapi jika menguntungkan harta pailit (Pasal 40 ayat (1)).
24. Kurator dapat menolak warisan dengan izin dari hakim pengawas (Pasal 40 ayat (2)).
25. Barang-barang berharga milik debitor pailit disimpan oleh kurator. ...
26. Kurator berkewajiban menjual harta pailit dalam rangka pemberesan. ...
27. Ada juga kewenangan kurator yang terbit dari Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, yaitu kewenangan untuk memberi persetujuan terhadap perubahan anggaran dasar dari perseroan terbatas yang pailit (Pasal 20 Undang-undang Perseroan Terbatas).¹⁵

2. Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Satuan Rumah Susun dalam Kepailitan Developer

Berdasarkan Pasal 1 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (untuk selanjutnya disebut UU Rusun), yang dimaksud dengan rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal 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. Sedangkan yang dimaksud dengan satuan rumah susun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi

¹⁵ *Ibid*, hlm. 44-50.

utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum (Pasal 1 angka 3 UU Rusun).

Beberapa rusun dijual-belikan dalam keadaan yang telah dibangun dan siap huni, namun seringkali rusun yang belum dibangun sampai selesai dan belum siap huni telah dipasarkan terlebih dahulu. Terpikat dengan harga yang murah, alhasil pembeli pun melakukan transaksi jual-beli dengan perusahaan developer terhadap apartemen yang belum selesai bangun tersebut. Padahal Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dalam Pasal 42 ayat (2) telah mengatur bahwa salah satu syarat dilaksanakannya perjanjian pendahuluan jual-beli (atau biasa disebut Perjanjian Pengikatan Jual-Beli/ PPJB) adalah adanya keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas kemudian muncul isu hukum, yaitu 1) pembeli sarusun termasuk dalam jenis kreditor apa dalam kepailitan perusahaan developer; dan 2) perlindungan hukum bagi pembeli sarusun apabila perusahaan developer mengalami kepailitan, sedangkan rusun belum selesai bangun.

Dalam kepailitan dikenal 3 (tiga) macam tingkatan kreditor, yaitu kreditor separatis, kreditor preferen, dan kreditor konkuren. Pasal 1 angka 2 UUKPKPU mengartikan kreditor sebagai orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau Undang-undang yang dapat ditagih di muka pengadilan. Tingkatan kreditor dalam kepailitan menunjukkan hak mendahului terhadap harta pailit/ boedel pailit, artinya kreditor yang satu memiliki hak terlebih dahulu untuk memperoleh pembayaran piutang dari boedel pailit dibandingkan kreditor lainnya. Tingkatan kreditor dalam kepailitan dari yang paling mendahului, adalah kreditor preferen/ kreditor istimewa, kreditor separatis, dan yang terakhir adalah kreditor konkuren.

Kreditor preferen mempunyai piutang-piutang yang berkedudukan istimewa atau *privilege* sebagaimana ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara dan Pasal 1149 KUHPerdara.¹⁶ Upah buruh, tagihan-tagihan listrik, air, kebersihan, keamanan, dan pajak juga merupakan kreditor preferen.

Pasal 1131 BW/ KUHPerdara

Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada, maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

Pasal 1149 BW/ KUHPerdara

Piutang-piutang atas segala barang bergerak dan barang tak bergerak pada umumnya adalah yang disebut di bawah ini, dan ditagih menurut urutan berikut ini:

1. biaya perkara yang semata-mata timbul dari penjualan barang sebagai pelaksanaan putusan atas tuntutan mengenai pemilikan atau penguasaan, dan penyelamatan harta benda; ini didahulukan daripada gadai dan hipotek;
2. biaya penguburan, tanpa mengurangi wewenang Hakim untuk menguranginya, bila biaya itu berlebihan;
3. segala biaya pengobatan terakhir;

¹⁶ Lilik Mulyadi, 2010, *Perkara Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Teori dan Praktik, Dilengkapi Putusan-putusan Pengadilan Niaga*, Bandung, Penerbit PT. Alumni, hlm. 96.

4. upah para buruh dari tahun yang lampau dan apa yang masih harus dibayar untuk tahun berjalan, serta jumlah kenaikan upah menurut Pasal 160 q; jumlah pengeluaran buruh yang dikeluarkan/dilakukan untuk majikan; jumlah yang masih harus dibayar oleh majikan kepada buruh berdasarkan Pasal 1602 v alinea keempat Kitab Undang-undang Hukum Perdata ini atau Pasal 7 ayat (3) "Peraturan Perburuhan Di Perusahaan Perkebunan"; jumlah yang masih harus dibayar oleh majikan pada akhir hubungan kerja berdasarkan Pasal 1603 s bis kepada buruh; jumlah yang masih harus dibayar majikan kepada keluarga seorang buruh karena kematian buruh tersebut berdasarkan Pasal 13 ayat (4) "Peraturan Perburuhan Di Perusahaan Perkebunan"; apa yang berdasarkan "Peraturan Kecelakaan 1939" atau "Peraturan Kecelakaan Anak Buah Kapal 1940" masih harus dibayar kepada buruh atau anak buah kapal itu atau ahli waris mereka beserta tagihan utang berdasarkan "Peraturan tentang Pemulangan Buruh yang diterima atau dikerahkan di Luar Negeri";
5. piutang karena penyerahan bahan-bahan makanan, yang dilakukan kepada debitur dan keluarganya selama enam bulan terakhir;
6. piutang para pengusaha sekolah berasrama untuk tahun terakhir;
7. piutang anak-anak yang masih di bawah umur atau dalam pengampuan wali atau pengampuan mereka berkenaan dengan pengurusan mereka, sejauh hal itu tidak dapat ditagih dari hipotek-hipotek atau jaminan lain yang harus diadakan menurut Bab 15 Buku Pertama Kitab Undang-undang Hukum Perdata ini, demikian pula tunjangan untuk pemeliharaan dan pendidikan yang masih harus dibayar oleh para orangtua untuk anak-anak sah mereka yang masih di bawah umur.

Sedangkan kreditor separatis adalah kreditor yang memegang jaminan kebendaan. Adapun yang termasuk ke dalam kreditor separatis diantaranya adalah pemegang gadai, pemegang jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, dan jaminan kebendaan lainnya.¹⁷ Dan kreditor konkuren adalah kreditor yang dipersaingan di dalam pemenuhan haknya, kreditor konkuren tidak memiliki keistimewaan jika dibandingkan dengan kreditor separatis dan kreditor preferen.¹⁸ Apabila hasil penjualan boedel pailit tidak mampu membayar semua utang debitur pailit kepada kreditor preferen dan kreditor separatis, maka sudah tentu kreditor konkuren tidak akan memperoleh pembayaran atas utang debitur pailit. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1132 BW. Pasal 21 UUKPKPU mengatur bahwa kepailitan meliputi seluruh kekayaan Debitur pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan. Namun Pasal 22 UUKPKPU mengatur tentang barang-barang yang tidak termasuk ke dalam boedel pailit, antara lain adalah benda yang digunakan untuk mencari nafkah, alat-alat kesehatan, uang hasil pekerjaannya (sejauh yang ditentukan oleh Hakim Pengawas), dan uang untuk memenuhi kewajiban memberi nafkah menurut undang-undang.

Yang menjadi isu hukum pertama adalah mengenai kedudukan pembeli sarusun sebagai kreditor dalam kepailitan perusahaan developer. Sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil

¹⁷ Nindyo Pramono, Sularto, *Op. cit.*, hlm. 87.

¹⁸ *Ibid*, hlm. 88.

Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, “peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik”. Hal tersebut berarti bahwa PPJB bukanlah bukti peralihan hak. Walaupun pembeli sarusun telah menandatangani PPJB, namun jika pembayaran belum lunas, artinya sarusun tersebut masih atas nama developer, sehingga akan masuk kedalam boedel pailit. Sedangkan apabila pembeli sudah tanda tangan AJB, dan sudah balik nama, maka dapat diasumsikan bahwa rusun telah selesai dibangun. Artinya, rusun tersebut bukan lagi atas nama developer dan kepemilikannya sudah beralih kepada pembeli, sehingga tidak termasuk dalam boedel pailit. Namun kemudian perlu dibuktikan tentang kepemilikan tanah tempat berdirinya rusun tersebut. Hal tersebut adalah permasalahan yang kompleks, sehingga diharapkan akan dapat dibahas pada pembahasan lain, supaya tidak mengganggu fokus pembahasan penelitian kali ini.

Pembahasan kali ini akan lebih terarah pada kepailitan perusahaan developer rusun yang belum selesai bangun, sehingga tentu saja belum ada peralihan hak kepada pembeli sarusun, dan rusun tersebut masuk dalam boedel pailit. Pada dasarnya, pembeli sarusun merupakan kreditor konkuren atau kreditor yang tidak memiliki keistimewaan, yang harus menunggu pelunasan piutang kreditor preferen dan kreditor separatis terlebih dahulu. Hal tersebut karena:

1. pembeli tidak memiliki hak istimewa (*privilege*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1139 jo. Pasal 1149 BW, dan
2. pembeli tidak memegang jaminan kebendaan.

Perlu ditegaskan kembali, bahwa PPJB bukanlah bukti peralihan hak. PPJB merupakan suatu bentuk kesepakatan penjual untuk menjual kepada pembeli dan pembeli untuk membeli dari penjual, yang disertai dengan uang tanda jadi atau uang muka, dimana PPJB kemudian akan diikuti dengan penandatanganan AJB. Dalam AJB inilah baru terdapat peralihan hak dari penjual kepada pembeli, dengan terpenuhinya syarat-syarat tertentu. Dengan diucapkannya putusan pernyataan pailit terhadap developer, maka PPJB menjadi hapus. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) UUKPKPU, yang mengatur:

Apabila dalam perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 telah diperjanjikan penyerahan benda dagangan yang biasa diperdagangkan dengan suatu jangka waktu dan pihak yang harus menyerahkan benda tersebut sebelum penyerahan dilaksanakan dinyatakan pailit maka perjanjian menjadi hapus dengan diucapkannya putusan pernyataan pailit, dan dalam hal pihak lawan dirugikan karena penghapusan maka yang bersangkutan dapat mengajukan diri sebagai kreditor konkuren untuk mendapatkan ganti rugi.

Namun, tetap ada upaya yang dapat dilakukan oleh pembeli sarusun jika developer rusun dinyatakan pailit, yaitu dengan mengajukan tagihan melalui kurator untuk memperoleh ganti rugi.

Pasal 115 ayat (1) UUKPKPU mengatur bahwa “semua kreditor wajib menyerahkan piutangnya masing-masing kepada Kurator disertai perhitungan atau keterangan tertulis lainnya yang menunjukkan sifat dan jumlah piutang, disertai dengan surat bukti atau salinannya, dan suatu pernyataan ada atau tidaknya kreditor mempunyai suatu hak istimewa, hak gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, hak agunan atas kebendaan

lainnya, atau hak untuk menahan benda. Pengajuan tagihan tersebut harus dilakukan dalam jangka waktu sebagaimana telah ditetapkan oleh Hakim Pengawas. Pada Pasal 113 UUKPKPU diatur mengenai penentuan jangka waktu pengajuan tagihan dan pelaksanaan verifikasi (pencocokan) piutang, sebagai berikut:

- (1) Paling lambat 14 (empat belas) setelah putusan pernyataan pailit diucapkan, Hakim Pengawas harus menetapkan:
 - a. batas akhir pengajuan tagihan;
 - b. batas akhir verifikasi pajak untuk menentukan besarnya kewajiban pajak sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan;
 - c. hari, tanggal, waktu, dan tempat rapat Kreditor untuk mengadakan pencocokan piutang.
- (2) Tenggang waktu antara tanggal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b paling singkat 14 (empat belas) hari.

Selanjutnya, kurator memiliki kewajiban dalam jangka waktu paling lambat 5 (lima) hari setelah penetapan sebagaimana diatur dalam Pasal 113 untuk memberitahukan penetapan tersebut kepada semua kreditor yang alamatnya diketahui dengan surat dan mengumumkannya paling sedikit dalam 2 (dua) surat kabar harian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (4).

Sebagaimana telah diatur dalam UUKPKPU, dalam mengajukan tagihan, pembeli sarusun sebagai salah satu kreditor harus memahami bahwa proses pengajuan tagihan dilaksanakan dalam jangka waktu tertentu yang telah ditetapkan, sehingga diharapkan para kreditor tidak terlambat dalam mengajukan tagihan. Selain itu, juga perlu dipersiapkan data-data yang membuktikan adanya tagihan kreditor kepada debitor pailit, seperti perjanjian-perjanjian transaksional (jual-beli, dan lain sebagainya), Bilyet Giro/ BG, cek, invoice, dan lain-lain. Bukti-bukti tersebut harus disertai dengan aslinya, untuk dilakukan proses verifikasi oleh kurator, dan salinan bukti-bukti tersebut diserahkan kepada kurator beserta surat tagihan. Setelah melengkapi bukti-bukti tagihan dan bukti-bukti telah terverifikasi, maka kurator akan memberikan suatu tanda penerimaan tagihan. Selanjutnya kurator akan membuat suatu daftar tagihan yang kemudian akan dibawa ke depan rapat kreditor untuk dilakukan pencocokan.

C. Penutup

Dalam kepailitan dikenal adanya 3 (tiga) macam kreditor, yaitu kreditor separatis, kreditor preferen, dan kreditor konkuren. Kreditor preferen mempunyai piutang-piutang yang berkedudukan istimewa atau privilege sebagaimana ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara dan Pasal 1149 KUHPerdara. Sedangkan kreditor separatis adalah kreditor yang memegang jaminan kebendaan. Adapun yang termasuk ke dalam kreditor separatis diantaranya adalah pemegang gadai, pemegang jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, dan jaminan kebendaan lainnya. Dan kreditor konkuren adalah kreditor yang dipersaingkan di dalam pemenuhan haknya, kreditor konkuren tidak memiliki keistimewaan jika dibandingkan dengan kreditor separatis dan kreditor preferen. Pembeli sarusun termasuk dalam kreditor konkuren dalam kepailitan perusahaan developer, karena pembeli sarusun merupakan kreditor yang tidak memiliki hak istimewa sebagaimana diatur dalam Pasal 1139 jo. Pasal 1149 BW, dan tidak memegang jaminan kebendaan.

Seluruh kreditor dalam kepailitan memiliki perlindungan hukum yang sama, yang membedakan adalah hak mendahului dalam memperoleh pembayaran tagihan melalui penjualan aset-aset dari debitor pailit (boedel pailit). Dimana kreditor preferen adalah yang paling mendahului, seperti Upah buruh, tagihan-tagihan listrik, air, kebersihan, keamanan, dan pajak. Setelahnya adalah kreditor pemegang jaminan kebendaan, dan yang terakhir adalah kreditor konkuren, yang memperoleh pembayaran tagihan setelah pembayaran tagihan kreditor preferen dan kreditor separatis terpenuhi. Walaupun PPJB yang telah ditandatangani dengan developer menjadi hapus dengan diucapkannya putusan pernyataan pailit atas developer, pembeli sarusun masih dapat menuntut ganti rugi, yaitu dengan mengajukan tagihan melalui kurator. Pembeli sebagai kreditor konkuren dalam kepailitan perusahaan developer, dapat mengajukan tagihan kepada Kurator sesuai dengan aturan-aturan yang telah diatur dalam UUKPKPU. Dalam mengajukan tagihan melalui kurator yang telah ditunjuk oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri setempat, para kreditor harus memperhatikan syarat-syarat yang telah diatur dan ditetapkan, terutama mengenai jangka waktu pengajuan tagihan dan kelengkapan berkas-berkas pengajuan tagihan.

Dari penelitian yang telah dilakukan oleh penulis berkaitan dengan perlindungan hukum kepada pembeli dalam kepailitan developer rusun, penulis menyampaikan saran-saran sebagai berikut:

1) Saran untuk pemerintah

UUKPKPU merupakan payung hukum yang sudah cukup mengakomodir kepentingan para pihak dalam proses kepailitan, terutama untuk debitor pailit dan para kreditornya. Namun tetap dalam prakteknya masih banyak aturan-aturan yang belum memiliki kejelasan. Oleh karena itu, adanya wacana untuk melakukan pembaruan terhadap UUKPKPU merupakan langkah bijak yang telah diambil oleh para legislator. Dalam Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, telah dikaji banyak aspek dan norma yang berkaitan dengan kepailitan dan PKPU, yang diharapkan dapat lebih memberi kepastian hukum. Kepailitan merupakan suatu alternatif jalan keluar yang cukup menguntungkan, baik bagi debitor pailit maupun bagi para kreditor, dibandingkan dengan upaya hukum gugatan perdata yang memakan waktu lebih lama, baik dalam proses persidangannya maupun dalam proses eksekusi. Tujuan kepailitan adalah untuk restrukturisasi utang, dimana debitor pailit memiliki kesempatan untuk membayar utang-utangnya dengan aset yang dimilikinya, dan para kreditor memiliki kesempatan untuk memperoleh pembayaran tagihan melalui penjualan aset debitor pailit tersebut. Oleh sebab itu, diharapkan pemerintah, khususnya para legislator dan yudikator dapat lebih menegakkan asas-asas, tujuan-tujuan, dan prinsip-prinsip kepailitan, dan diharapkan pula supaya dapat menyerap dan menerapkan prinsip-prinsip kepailitan yang telah terlaksana dengan baik di luar negeri, seperti prinsip *debt forgiveness* kepada debitor pailit yang memiliki itikad baik untuk memenuhi kewajibannya kepada para kreditornya.

2) Saran untuk masyarakat

Walaupun pembeli sarusun merupakan salah satu kreditor yang memiliki hak untuk mengajukan tagihan melalui kurator, dalam kasus kepailitan, harta dari debitor pailit

biasanya tidak cukup untuk membayar seluruh utang kepada kreditor, utang kepada para kreditor preferen dan separatis saja biasanya tidak mencukupi, apalagi kepada kreditor preferen. Oleh karena itu, para calon pembeli sarusun diharapkan lebih jeli sebelum melaksanakan transaksi jual-beli sarusun dengan suatu perusahaan developer. Para calon pembeli perlu untuk terlebih dahulu melakukan penelitian mengenai perusahaan developer, antara lain mengenai kinerjanya, "nama baik" perusahaan, dan lain-lain, sehingga diharapkan pembangunan rusun hingga serah terimanya kepada para pembeli bisa berjalan dengan lancar tanpa adanya proses dan upaya hukum seperti kepailitan.

3) Saran untuk peneliti selanjutnya

Walaupun tidak diatur dengan jelas dalam UUKPKPU, proses kepailitan di Indonesia tidak mengenal prinsip *ne bis in idem*, artinya kepailitan dapat diajukan kembali terhadap debitor pailit yang sama, apabila para kreditor dapat membuktikan bahwa ternyata debitor masih memiliki aset. Berbeda dengan beberapa negara lain yang mulai menerapkan prinsip *debt forgiveness*.¹⁹ Di Belanda sendiri sekarang sudah disinggung pengaturan tentang pemulihan dan/ atau pengampunan ini. Debitor yang sudah jatuh pailit, utangnya sudah diverifikasi, tidak ada kemungkinan *akkord*, dan harta pailit sudah habis dibagi kepada para kreditornya, maka setelah 5 tahun debitor dapat mengajukan kepada hakim pengadilan yang memutuskan pailit untuk meminta diberikan kesempatan untuk berusaha kembali.²⁰ Dengan demikian, utang-utang debitor pailit dianggap sudah tidak ada. Namun di Indonesia, bagi para kreditor yang menemukan bahwa debitor pailit masih memiliki harta kekayaan yang dapat digunakan untuk membayar utang, maka kepailitan dapat dimohonkan kembali terhadap debitor tersebut. Untuk para peneliti yang tertarik melakukan penelitian perihal kepailitan developer dan dampaknya kepada para pembeli, diharapkan untuk dapat mengkaji lebih lanjut mengenai keberlakuan prinsip-prinsip dalam kepailitan, terutama mengenai *debt forgiveness* dalam perkara kepailitan di Indonesia yang notabene tidak mengenal prinsip *ne bis in idem*.

Daftar Pustaka

- Fuady, Munir, 1999, *Hukum Pailit Dalam Teori dan Praktek*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
Hoff, Jerry 2000, *Indonesia Bankruptcy Law*, Jakarta, Tatanusa.
Marzuki, Peter Mahmud, 2009, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Prenada Media Group.
Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, 2003, *Pedoman Menangani Perkara Kepailitan*, Jakarta, Rajawali Pers.
Mulyadi, Lilik, 2010, *Perkara Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Teori dan Praktik, Dilengkapi Putusan-putusan Pengadilan Niaga*, Bandung, Penerbit PT. Alumni.
Rumadan, Ismail, 2013, *Interpretasi tentang Mekanisme "Utang Jatuh Tempo" dalam Perkara Kepailitan (Kajian Terhadap Putusan Mahkamah Agung 2009-2013)*, Jakarta, Puslitbang Mahkamah Agung RI.
Shubhan, M. Hadi, 2009, *Hukum Kepailitan: Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*, Jakarta, Kencana.

¹⁹ M. Hadi Shubhan, *Op. cit.*, hlm. 43.

²⁰ *Ibid*, hlm. 45.

- Sjahdeini, Sutan Remy, 2016, *Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan: Memahami Undang-undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Jakarta, Kencana
- Pramono, Nindyo, Sularto, 2017, *Hukum Kepailitan dan Keadilan Pancasila*, Yogyakarta, Penerbit ANDI.