

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN ATAS  
SERTIFIKAT TANAH KAVLING DALAM HALPENGEMBANG  
TELAH DINYATAKAN PAILIT**

Oleh :

**Sutrisno**

Email : [surya.adilaraya@gmail.com](mailto:surya.adilaraya@gmail.com)

***Abstract***

*The population that continues to increase and the limited land area causes a lot of land issues in the community, the Rungkut area of Surabaya is one example of a region that has many land problems. When the land buyer paid off the installments, there was a problem on the part of the developer that resulted in the master certificate being destroyed / lost, the poor financial condition caused the company to go bankrupt and eventually become bankrupt because it had a lot of debt in the bank. In resolving land disputes, two routes can be taken, namely out of court (non-litigation) such as conducting consensus / mediation / arbitration and through court proceedings (litigation) if the settlement with mediation or deliberation reaches no agreement and peace.*

**Keywords:** default, mediation, court.

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok hidup manusia dengan jumlah penduduk yang terus meningkat serta luas tanah yang terbatas banyak menimbulkan banyak persoalan di kalangan masyarakat pada umumnya. Kegiatan bisnis yang berbentuk badan hukum yang sering kita jumpai pada sekarang ini adalah suatu perusahaan pembangun perumahan disebut juga dengan pengembang properti atau *property developer*. Pengembang properti atau *property developer* akan melakukan pembangunan disektor properti seperti perumahan, apartemen dan rumah susun yang nantinya akan dipasarkan di masyarakat. Karena pertumbuhan disektor penduduk yang sangat padat inilah, maka kebutuhan akan tempat tinggal semakin meningkat dengan persediaan tanah yang sangat terbatas. Menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberi Tanah Untuk Keperluan Perusahaan.

Perusahaan pembangun perumahan (pengembang) adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar, diatas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman, yang dilengkapi

dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat yang menghuninya. Pengembang (*developer*) dalam melakukan kegiatan usaha di bidang penyelenggaraan rusun dapat melakukan kegiatan antara lain kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan.<sup>1</sup>

Salah satu permasalahan terhadap konsumen akibat pengembang (*developer*) terkena Pailit di kawasan Rungkut Surabaya merupakan salah satu contoh kawasan yang mempunyai banyak permasalahan Tanah. Permasalahan ini berawal Pada tahun 2006 dimana terjadi sebuah kesepakatan antara kuasa penjual (*developer*) dengan pembeli dengan surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dengan pembayaran disepakati dilakukan diangsur setiap bulan sampai lunas dan akan dilakukan proses pengurusan sertifikat setelah lunas, saat pembeli tanah sudah melunasi angsurannya sesuai perjanjian kemudian terjadi permasalahan dipihak developer yaitu adanya kebakaran pada kantor developer yang mengakibatkan sertifikat induk musnah atau hilang,

---

<sup>1</sup> Indonesia, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor. 108. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor. 5232), Pasal 1 Ayat (2).

kondisi keuangan yang sangat buruk menyebabkan perusahaan menjadi bangkrut dan pada akhirnya menjadi pailit karena banyak mempunyai hutang di bank.

### 1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan diatas, maka permasalahan yang akan diteliti dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Apa akibat hukum yang diterima developer terhadap putusan pailit yang dikeluarkan oleh Pengadilan Niaga ?
2. Bagaimana proses penyelesaian sengketa kepailitan terkait dengan sertifikat tanah kavling dalam hal pengembang telah dinyatakan pailit ?

### METODE PENELITIAN

Tulisan ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, yaitu meneliti hukum dari perspektif internal dengan objek penelitiannya adalah norma hukum. Dengan kata lain penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran).<sup>2</sup>

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan

pendekatan konseptual. Pendekatan perundang-undangan atau statute approach digunakan jika permasalahan penelitiannya memperlakukan konflik norma yang terjadi secara vertikal maupun horizontal. Dalam setiap penelitian atau survei terhadap sesuatu masalah dapatlah digunakan bermacam-macam cara atau metode seperti melakukan penelitian atau survei secara kepustakaan, melakukan interview dan sebagainya.

Pendekatan konseptual atau *conceptual approach* beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum, sehingga dapat menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.<sup>3</sup>

### PEMBAHASAN

#### 3.1. Akibat Hukum Yang Diterima Oleh Developer Terhadap Putusan Pailit Yang Dikeluarkan Oleh Pengadilan Niaga

Perlindungan hukum terhadap konsumenterbagi menjadi 2 (dua) antara lain : perlindungan hukum yang bersifat Preventif dan perlindungan hukum bersifat Represif. Bentuk perlindungan hukum

<sup>2</sup> I Made Pasek Diantha, 2016, Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum (Jakarta: Prenada Media Grup). Hlm.12

<sup>3</sup> Ibid, hlm. 159

yang bersifat Preventif yaitu, perlindungan yang bersifat pencegahan. Perlindungan hukum bersifat Represif yaitu, dibuat oleh pemerintah dalam bentuk peraturan perundang-undangan.<sup>4</sup>

Sengketa pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Sengketa tanah dapat berupa sengketa administratif, sengketa perdata, sengketa pidana terkait dengan pemilikan, transaksi, pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan dan sengketa hak ulayat. Dari kedua pendapat di atas bisa ditarik suatu kesimpulan, bahwa sengketa tanah adalah masalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya saling memper-masalahkan suatu objek tertentu (tanah), hal ini terjadi dikarenakan kesalahpahaman, wanprestasi atau perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian salah satu pihak yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.<sup>5</sup> Sengketa terjadi karena tidak adanya titik temu antara pihak-pihak yang bersengketa, sebab-sebab yang menimbulkan sengketa antara lain<sup>6</sup> :

a. Adanya Wanprestasi

Tidak memenuhi kewajiban sama sekali, atau terlambat memenuhi kewajiban, atau memenuhi kewajibannya tetapi tidak seperti apa yang telah dijanjikan.

b. Adanya Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan Melawan Hukum bukan hanya untuk pelanggaran terhadap undang-undang tertulis saja, melainkan pelanggaran kesusilaan atau kepantasan dalam pergaulan hidup masyarakat.

c. Adanya pihak yang dirugikan.

Adanya unsur yang merugikan dalam Hukum Perdata yang bersumber adanya Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum.

Pailit merupakan suatu keadaan di mana debitor tidak mampu untuk melakukan pembayaran-pembayaran terhadap utang-utang dari pada kreditornya. Keadaan tidak mampu membayar lazimnya disebabkan karena kesulitan kondisi keuangan (*financialdistres*) dari usaha debitor yang telah mengalami suatu kemunduran. Pengertian pailit dapat dilihat pada pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), “Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan debitor pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh kurator di bawah pengawasan hakim pengawas

<sup>4</sup> H. Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2013, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi, Cetakan ke – 1, ( Jakarta : Raja Grafindo Persada) hlm. 264

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, 2009, Peralihan Hak atas Tanah dan Penalarannya, Jakarta : Sinar Grafika, hlm. 33

<sup>6</sup> Ali Achmad, 2004, Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia), jilid 1, Jakarta : Prestasi Pustaka, hlm. 55

sebagaimana diatur dalam undang-undang ini.

Sedangkan Kepailitan merupakan putusan pengadilan yang mengakibatkan sita umum atas seluruh kekayaan debitor pailit, baik yang telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari.

Suatu hal yang tidak dapat dipungkiri bahwa suatu perusahaan manapun dapat dinyatakan pailit sebagaimana ketentuan yang diatur di dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk dalam jual beli tanah kavling tersebut. Akan tetapi tanpa disadari, putusan pailit suatu perusahaan pengembang atau biasa yang disebut dengan developer memberikan suatu akibat hukum yang besar dari konsumen terhadap pembelian tanah tersebut. Konsumen membayar hingga lunas agar bisa secepatnya dengan tujuan cepat mendapatkan sebuah sertifikat tanah tersebut, akan tetapi developer tidak dapat menepati janjinya sampai akhirnya mempunyai hutang kepada kreditor lainnya dan dinyatakan Pailit oleh Pengadilan Niaga. Putusan pailit mengakibatkan seluruh aset perusahaan yang dinyatakan pailit tersebut diawasi, diambil alih dan disita untuk kepentingan pelunasan atau pembayaran utang kepada para kreditor.

Terhadap tindakan pengembang (developer) yang sangat tidak bertanggung jawab iniah, konsumen sangatlah dirugikan, karena tidak terpenuhinya hak-

hak konsumen. Konsumen selaku pembeli kemudian menuntut adanya suatu ganti rugi atas tindakan debitor pailit tersebut. Konsumen atau pembeli biasanya di dalam hukum kepailitan disebut juga sebagai kreditor konkuren. Kreditor konkuren di dalam hukum kepailitan mempunyai suatu kedudukan yang sangat merugikan konsumen, karena mereka akan ditempatkan sebagai urutan yang terakhir penerima pelunasan piutangnya setelah kreditor preferen.<sup>7</sup>

Pailit dapat dijadikan sebagai jalan keluar yang mudah apabila pengembang (developer) berada dalam suatu keadaan finansial yang sulit. Pasal 2 UU No. 37 Tahun 2004 syarat untuk mengajukan Kepailitan dan PKPU adalah adanya 2 (dua) atau lebih kreditor dan utangnya tersebut telah jatuh tempo dan dapat ditagih. Dalam hal ini Pengembang (developer) langsung mengajukan sebuah PKPU agar usahanya masih bisa berkembang atau langsung mengajukan kepailitan untuk menghindari tanggung jawab penyelesaian utangnya. Akibat adanya kepailitan tersebut maka menempatkan seluruh harta berada di bawah pengawasan kurator.

<sup>7</sup> Hilda B Alexander, "Kasus Kemanggisian Residence, Potret Lemahnya Posisi Tawar Menawar Konsumen"<http://properti.kompas.com/read/2014/02/19/182941/KasusKemanggisianResidencePotretLemahnyaPosisiTawarKonsumen>, diakses 6 Agustus 2019

Dalam ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Undang - Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Utang (UU Kepailitan dan PKPU) dijelaskan bahwa: “*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.*”

Pengembang (developer) yang bangkrut atau tidak bisa meneruskan usahanya, maka tidak dapat menerbitkan akta Jual Beli, namun pembeli tanah dapat melakukan tuntutan dengan menuntut [ganti rugi](#) kepada pihak pengembang (developer) seperti yang tercantum dalam **Pasal 115 Ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU** “Semua Kreditor wajib menyerahkan piutangnya masing-masing kepada Kurator disertai acuan perhitungan yang menunjukkan sifat dan jumlah piutang, disertai dengan surat bukti atau salinannya, dan suatu pernyataan ada atau tidaknya Kreditor mempunyai suatu hak istimewa

diantaranya, hak gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, hak agunan atas kebendaan lainnya, atau hak untuk menahan benda”.

Dikenalnya suatu prinsip *pari passu prorata parte* dalam kepailitan yang artinya bahwa harta kekayaan merupakan jaminan bersama untuk para kreditor tersebut dan hasilnya harus dibagikan secara proposional.<sup>8</sup> Pembagian secara proposional terkesan adil namun perbuatan pengembang yang tidak beritikad baik telah merugikan konsumen dalam jumlah yang besar. Adanya ketidakpastian hukum bagi konsumen. Lain halnya dengan pengembang yang merupakan suatu Pelaku Usaha. Pelaku Usaha dalam hukum kepailitan disebut juga sebagai debitur. Debitur adalah orang yang mempunyai hutang karena adanya perjanjian.

Menurut ketentuan pasal 72 Undang-Undang No. 37 tahun 2004 yang menyebutkan “Kurator bertanggung jawab terhadap kesalahan atau kelalaiannya dalam melaksanakan tugas pengurusan dan/ atau pemberesan yang menyebabkan kerugian terhadap harta pailit”, hal ini dimaksudkan apabila terjadi permasalahan hukum antara para Pemohon dan Termohon permasalahan tersebut dapat masuk dalam sengketa keperdataan yakni,

<sup>8</sup> M. Hadi Shubhan, 2015, Hukum Kepailitan Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan, Cetakan ke – 5, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, hlm. 29

perbuatan melawan hukum atau perkara pidana penggelapan dan yang menjadi wewenang dari Pengadilan Negeri. Bagi pengembang (developer) sudah dinyatakan pailit oleh pengadilan. Maka pengadilan menunjuk seorang Kurator untuk menyelesaikan piutang atau kewajiban pengembang yang pailit, langkah berikutnya pembeli tanah segera menghubungi kurator yang telah ditunjuk pengadilan kemudian untuk segera mengajukan pendaftaran permasalahannya di kantor kurator selanjutnya untuk dilakukan proses pengurusan Akta jual beli yang merupakan syarat untuk penerbitan sertifikat hak milik. Bagi pengembang telah diputus pailit, pengembang (developer) tersebut sudah tidak mempunyai hak untuk menandatangani akte jual beli. Dengan demikian, bila seluruh kondisi dan persyaratan yang ditentukan telah terpenuhi, kuratorlah yang akan menandatangani Akta Jual Beli tersebut.

### **3.2. Proses Penyelesaian Sengketa Kepailitan Terkait Dengan Sertifikat Tanah Kavling Dalam Hal Pengembang Telah Pailit**

Saat ini, semakin banyak pengembang yang tidak mampu menyelesaikan pembangunan berbagai proyek perumahan, apartemen atau rumah susun. Tidak mampu membayar tersebut dikarenakan terdapat beberapa alasan salah

satu secara administratif belum menyelesaikan kewajiban dan tiba-tiba sudah dipailitkan oleh Pemohon Pailit. Pemohon Pailit yang juga bertindak selaku konsumen atau pembeli suatu properti dari pengembang, seringkali beranggapan bahwa dengan mempailitkan pengembang (developer) maka konsumen mendapatkan suatu ganti kerugian dan pengembalian uang akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh pengembang.

Permasalahan tidak sampai disitu saja, akan tetapi pembeli suatu properti (konsumen) selaku pemohon pailit tidaklah memikirkan dampak buruk suatu putusan pailit dari Pengadilan Niaga kepada suatu perseroan tidaklah dapat beroperasi kembali. Sehingga pengembang tidak dapat melanjutkan keberlangsungan usaha. Selain itu akibat adanya suatu putusan pailit, maka berkurangnya suatu tenaga kerja yang setiap harinya bekerja dikantor pengembang (developer). Perlu kita telaah dan dicermati lagi, bahwa akibat adanya putusan pailit yang sangat merugikan pengembang dan masyarakat sekitar juga mengigit peran merekalah sangat penting dalam pembangunan di bidang property yang nantinya pun juga dapat dinikmati oleh masyarakat sekitar.

Jual beli tanah dan bangunan adalah secara terang dan tunai. Artinya bahwa pelunasan terjadi dan barang yang dibeli menjadi milik konsumen yakni dalam hal

ini selaku pembeli. Namun kenyataan yang terjadi di lapangan, bahwa unit properti yang dibeli telah dikuasai oleh pengembang. Secara yuridis perbuatan tersebut tidak dapat diterima, karena belum terjadi suatu *laving*. Proses balik nama pembeli juga sangat memerlukan waktu yang tidak sebentar atau instan, akibatnya kepemilikan tanah masih di tangan perusahaan atau pengembang.

Dalam suatu peristiwa *laving* terdapat dua macam unsur, yaitu penyerahan nyata (*feiterlijke levering*) dan penyerahan yuridis (*juridische levering*). *Laving* dinyatakan sah apabila kedua unsur tersebut terjadi. Terkait dengan adanya *laving* tersebut maka penyerahan benda bergerak dan benda tidak bergerak terdapat perbedaan. Benda bergerak jika diserahkan seketika itu pula penyerahan nyata dan penyerahan yuridis secara bersamaan tanpa dilihat tahapan antara kedua unsur tersebut. Sebaliknya kalau penyerahan benda tidak bergerak umumnya antara *feiterlijke levering* dan *juridische levering* peristiwanya tampak terjadi pemisahan. Unsur esensial perjanjian jual beli adalah benda dan harga. Menurut Pasal 1458 KUH Perdata menuturkan bahwa perjanjian jual beli sudah lahir sejak para pihak sepakat

tentang benda dan harga.<sup>9</sup> Pemindehan suatu alas Hak Milik jual beli antara pembeli dengan penjual terkait dengan sebuah properti maka harus dibuatlah suatu pembuatan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) agar mempunyai suatu legalitas di depan hukum dan dapat dipertanggungjawabkan sebagaimana mestinya.<sup>10</sup> Selanjutnya, pembuatan hukum pemindehan hak tersebut agar mengikat pihak ketiga dan untuk memenuhi asas publisitas, maka akta PPAT tersebut wajib didaftarkan di kantor pertanahan setempat dan dilakukan pencatatan peralihan haknya dalam buku tanah dan sertifikat. Setelah itu dilakukannya perubahan nama pemegang haknya dari pengembang (developer) kepada pemilik baru. Selanjutnya Sertipikat Hak Milik tersebut yang bersangkutan diserahkan kepada pembelinya sebagai pemegang hak yang baru.

Apabila terjadi kepailitan pada pengembang yang pembelinya telah melunasi harganya namun belum dilakukan Jual Beli di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berwenang maka aset (unit-unit properti) yang telah dibeli dan dibayar lunas oleh pembeli atau konsumen sebuah properti

<sup>9</sup> Moch. Isnaeni. 2016, Hukum Benda dalam Burgelijk Wetboek, Surabaya : PT. Revka Petra Media, hlm.39

<sup>10</sup> Arie S. Hutagalung, 2007, Kondominium dan Permasalahannya, Jakarta : Badan Penerbit FH UI, hlm.47



tersebut masih tercatat sebagai milik pengembang. Sehingga dihitung dan dimasukkan dalam budel pailit perusahaan pengembang yang dipailitkan. Tidaklah mengherankan jika sebageaian besar konsumen pembeli dan penghuni yang tidak pro pada pemohon pailit akan meminta upaya lain selain pailit tersebut. Selanjutnya secara yuridis, posisi hukum pembeli properti tersebut yang telah melunasi pembayarannya, berdasarkan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) berubah menjadi kreditur konkuren (*unsecured creditor*) yang artinya bukan sebagai pemilik properti, karena hak kepemilikan properti tersebut masih ditangan pengembang. Akibat hukumnya, pembeli properti tersebut yang telah melunasi harganya mengalami kerugian mengingat kedudukannya sebagai kreditur konkuren yang tidak dijamin pelunasannya oleh pengembang secara penuh. Perlu dipertimbangkan lagi oleh Majelis Hakim pemeriksa permohonan pailit untuk mengarahkan kepada mekanisme Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) atau upaya mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa yang terlebih menguntungkan kedua belah pihak.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Frans Hendra Winarta, 2011, Hukum Penyelesaian Sengketa, Jakarta : Sinar Grafika

Harta kekayaan debitor yang masuk harta pailit merupakan sitaan umum (*public attachment, gerechtelijk beslag*) beserta apa yang diperoleh selama kepailitan. Hal ini sebagaimana didefinisikan dalam undang-undang mengenai arti kepaillitan. Dalam Pasal 21 Undang-Undang Kepailitan, bahwa kepailitan meliputi seluruh kekayaan debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan.

Hakikat dari sitaan umum terhadap harta kekayaan debitor bahwa maksud adanya kepailitan adalah untuk menghentikan aksi terhadap perbuatan harta pailit oleh para kreditornya serta untuk menghentikan lalu lintas transaksi terhadap harta pailit oleh debitor yang kemungkinan akan merugikan para krediturnya. Dengan adanya sitaan umum tersebut, maka harta pailit dalam status dihentikan dari segala macam transaksi dan perbuatan hukum lainnya sampai harta pailit tersebut diurus oleh kurator.

Dalam kepailitan, Kurator memegang peran yang sangat penting karena Kurator bertanggung jawab langsung terhadap tujuan kepailitan. Terkait hal ini, Jerry Hoff menulis “Tujuan Kepailitan adalah untuk membayar hak para kreditor yang seharusnya mereka peroleh sesuai dengan tingkat urutan tuntutan mereka, dan karenanya Kurator harus bertindak untuk

kepentingan yang terbaik bagi Kreditor serta memperhatikan kepentingan Debitor yang pailit. Kurator mempunyai kekuasaan atas kekayaan milik Debitor. Kurator bukanlah organ korporasi dari Debitor Perusahaan, ia tidak tunduk pada undang-undang perseroan terbatas Indonesia. Meskipun demikian, jika Kurator meneruskan usaha Debitor, ia mempunyai kewajiban untuk mempersiapkan, menyimpan serta menerbitkan laporan keuangan tahunan.”<sup>12</sup>

Fungsi Kurator dalam kepailitan adalah untuk membereskan harta pailit sesuai dengan Undang-Undang No. 37 Tahun 2004. Arti kata “pemberesan” dalam konteks hukum kepailitan berdasarkan Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 adalah melakukan likuidasi atas harta pailit. Kurator dalam proses pemberesan harta pailit berpatokan pada prinsip *cash is the king*, dimana Kurator harus melikuidasi harta pailit dalam arti menjual seluruh harta pailit, untuk kemudian dibagikan kepada Kreditor sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Likuidasi atau pencairan harta pailit dilakukan oleh Kurator dengan cara menjual harta pailit. Penjualan harta pailit

terbagi menjadi 2 (dua), yaitu sebagai berikut :

- a. Penjualan di muka umum, melalui lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), sesuai dengan ketentuan Pasal 185 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004. Ketentuan khusus terkait penjualan benda di muka umum diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 27 / PMK.06 / 2016 tentang Petunjuk Pelaksana Lelang (disingkat PPL) ;
- b. Penjualan di bawah tangan apabila lelang tidak menemukan pembeli, sesuai dengan ketentuan Pasal 185 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004. Penjualan di bawah tangan atas harta pailit harus dilakukan berdasarkan penetapan Hakim Pengawas, apabila penjualan di muka umum tidak tercapai (dalam arti harta pailit tidak berhasil dijual). Penjualan di bawah tangan dilakukan melalui suatu tulisan dibawah tangan, dimana menurut Pasal 1874 KUH Perdata yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga, dan tulisan-tulisan yang lain tanpa perantara seorang pejabat umum.

Penjualan di bawah tangan bisa dilakukan oleh Kurator terhadap seluruh

---

<sup>12</sup> Jerry Hoff, 2000. Undang-Undang Kepailitan di Indonesia. Diterjemahkan dari buku asli berjudul : “Indonesian Bankruptcy Law”, Penerjemah : Kartini Muljadi, Jakarta : Tata Nusa, hlm. 66

harta pailit, kecuali harta pailit yang berupa hak atas tanah atau bangunan yang harus dijual di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Akibat hukum yang paling utama dari putusan pernyataan pailit adalah debitur demi hukum kehilangan hak untuk menguasai dan / atau mengurus seluruh harta kekayaannya. Dasar hukum dari hilangnya hak debitur untuk menguasai dan / atau mengurus seluruh harta kekayaannya yang termasuk harta pailit adalah :

- a. Pasal 21 UU No. 37 Tahun 2004, yang berbunyi : “Kepailitan meliputi seluruh kekayaan debitur pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang pernah diperoleh selama kepailitan.”
- b. Pasal 24 ayat ( 1 ) UU No. 37 Tahun 2004, yang berbunyi : “Debitur demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan”.

Hilangnya hak debitur untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit merupakan konsekuensi logis dari berlakunya sita umum yang dideklarasikan oleh pengadilan melalui putusan pernyataan pailit. Oleh karena debitur telah kehilangan hak untuk menguasai dan

mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit.<sup>13</sup> Pengadilan harus menunjuk Kurator dan Hakim Pengawas dalam putusan pernyataan pailit.

Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004, Kurator berwenang melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan harta pailit diucapkan meskipun terhadap putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali. Dengan demikian sejak putusan pernyataan pailit diucapkan, hak untuk menguasai dan mengurus harta kekayaan yang termasuk harta pailit beralih secara hukum dari debitur kepada Kurator.<sup>14</sup>

Undang-Undang Kepailitan mengecualikan beberapa hal yang tidak termasuk dalam harta pailit, yakni :

- a. Benda, termasuk hewan yang benar-benar dibutuhkan oleh debitur sehubungan dengan pekerjaannya, perlengkapannya, alat-alat medis yang digunakan untuk kesehatan, tempat tidur dan perlengkapannya yang digunakan oleh debitur dan keluarganya, dan bahan makanan untuk 30 (tiga puluh) hari bagi debitur dan keluarganya; yang terdapat di tempat itu ;
- b. Segala sesuatu yang diperoleh debitur dari pekerjaannya sendiri sebagai

<sup>13</sup> H. Eries Jonifianto, 2018, Kompetensi Profesi Kurator & Pengurus, Jakarta : Sinar Grafika, hlm.18

<sup>14</sup> Ibid, hlm. 20

penggajian dari suatu jabatan atau jasa, sebagai upah, pensiun, uang tunggu atau uang tunjangan, sejauh yang ditentukan oleh hakim pengawas; atau

- c. Uang yang diberikan kepada debitor untuk memenuhi suatu kewajiban memberi nafkah menurut undang-undang ;

Ketentuan pengecualian harta yang dimasukkan dalam harta pailit tersebut harus dibaca sepanjang debitor pailitnya adalah orang dan bukan badan hukum. Jika, si pailit adalah sebuah perseroan terbatas maka pengecualian harta pailit ini tidak dapat diterapkan, bahkan gaji seorang direktur perseroan terbatas malah menjadi utang harta pailit yang harus dibayar kepada direktur tersebut.

### KESIMPULAN

1. Pailit merupakan suatu keadaan di mana debitor tidak mampu untuk melakukan pembayaran-pembayaran terhadap utang-utang dari pada kreditornya. Keadaan tidak mampu membayar lazimnya disebabkan karena kesulitan kondisi keuangan (*financialdistres*) dari usaha debitor yang telah mengalami suatu kemunduran. Pailit dapat dijadikan sebagai jalan keluar yang mudah apabila pengembang (developer) berada dalam suatu keadaan finansial

yang sulit. Pasal 2 UU No. 37 Tahun 2004 syarat untuk mengajukan Kepailitan dan PKPU adalah adanya 2 (dua) atau lebih kreditor dan utangnya tersebut telah jatuh tempo dan dapat ditagih. Dalam hal ini Pengembang (developer) langsung mengajukan sebuah PKPU agar usahanya masih bisa berkembang atau langsung mengajukan kepailitan untuk menghindari tanggung jawab penyelesaian utangnya. Akibat adanya kepailitan tersebut maka menempatkan seluruh harta berada di bawah pengawasan kurator.

2. Pemindahan suatu alas Hak Milik jual beli antara pembeli dengan penjual terkait dengan sebuah properti maka harus dibuatlah suatu pembuatan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) agar mempunyai suatu legalitas di depan hukum dan dapat dipertanggung-jawabkan ebagaimana mestinya. Selanjutnya, perbuatan hukum pemindahan hak tersebut agar mengikat pihak ketiga dan untuk memenuhi asas publisitas, maka akta PPAT tersebut wajib didaftarkan di kantor pertanahan setempat dan dilakukan pencatatan peralihan haknya dalam buku tanah dan sertifikat. Setelah itu dilakukannya perubahan nama pemegang haknya dari

pengembang (developer) kepada pemilik baru. Selanjutnya Sertipikat Hak Milik tersebut yang bersangkutan diserahkan kepada pembelinya sebagai pemegang hak yang baru. Apabila terjadi kepailitan pada pengembang yang pembelinya telah melunasi harganya namun belum dilakukan Jual Beli di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berwenang maka aset (unit-unit properti) yang telah dibeli dan dibayar lunas oleh pembeli atau konsumen sebuah properti tersebut masih tercatat sebagai milik pengembang. Apabila setelah pelaksanaan Jual Beli selesai, pihak pengembang tidak mengembalikan Sertifikat tersebut kepada Pembeli, maka dapat dikatakan bahwa Pengembang tidak mempunyai suatu itikad baik dan telah melakukan perbuatan melawan hukum.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, 2009, *Peralihan Hak atas Tanah dan Penalarannya*, Jakarta: Sinar Grafika,
- Ali Achmad, 2004, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, jilid 1, Jakarta : Prestasi Pustaka.
- Arie S. Hutagalung, 2007, *Kondominium dan Permasalahannya*, Jakarta: Badan Penerbit FH UI
- Frans Hendra Winarta, 2011, *Hukum Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: Sinar Grafika
- H. Eries Jonifianto, 2018, *Kompetensi Profesi Kurator & Pengurus*, Jakarta: Sinar Grafika
- H. Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi, Cetakan ke – 1*, Jakarta : Raja Grafindo Persada
- Jerry Hoff, 2000. *Undang-Undang Kepailitan di Indonesia. Diterjemahkan dari buku asli berjudul : “Indonesian Bankruptcy Law”*, Penerjemah : Kartini Muljadi, Jakarta : Tata Nusa.

I Made Pasek Diantha, 2016, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum* (Jakarta: Prenada Media Grup).

Moch. Isnaeni. 2016, *Hukum Benda dalam Burgelijk Wetboek*, Surabaya : PT. Revka Petra Media

M. Hadi Shubhan, 2015, *Hukum Kepailitan Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan, Cetakan ke – 5*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group

#### **Perundang -undangan :**

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No. 37 Tahun 2004  
tentang Kepailitan & PKPU

Undang-Undang No. 30 Tahun 1999  
tentang Alternatif Penyelesaian  
Sengketa

Peraturan Menteri Keuangan Republik  
Indonesia Nomor : 27 / PMK.06 /  
2016 tentang Petunjuk Pelaksana  
Lelang;

#### **BIODATA SINGKAT PENULIS**

**SUTRISNO** adalah Aparatur Sipil Negara di Pemerintah Kota Surabaya. Beralamat di Jl. Putra Bangsa 3D No. 31 A Surabaya. Menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum (SH) pada Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya pada tahun 2018. Pada saat ini sedang menyelesaikan program pendidikan S2 pada Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.