

**KEDUDUKAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
KREDITOR PEMEGANG PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
(PPJB) LUNAS DALAM KEPAILITAN PENGEMBANG APARTEMEN
EASTON PARK (PT KALMAR JAYA) DITINJAU DARI UNDANG
UNDANG NOMOR 37 TAHUN 2004 TENTANG KEPAILITAN
DAN PENUNDAAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG**

**Rifa Bagus Prayogo
Elisatris Gultom
Ema Rahmawati**

Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran

ABSTRAK

Permasalahan dapat timbul apabila pengembang apartemen dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga sebelum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) yang didasarkan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas antara Debitor dengan Kreditor. Keadaan pailit tersebut membuat Kreditor pemegang PPJB Lunas merasa khawatir terhadap nasib unit apartemen yang telah dibeli, mengingat Sertifikat hak milik rumah susun (SHMRS) sebagai bukti kepemilikan yang sah belum dimiliki pembeli. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji apakah Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU KPKPU) dan peraturan terkait kepailitan lainnya telah mengakomodasi ketentuan yang jelas dan spesifik mengenai kedudukan hukum dan perlindungan hukum bagi Kreditor pemegang PPJB Lunas dalam hal kepailitan. Penelitian ini menerapkan metode yuridis normatif dengan spesifikasi deskriptif analisis, menggunakan data sekunder yang didukung oleh data primer dan diperoleh melalui Teknik pengumpulan data dengan penelitian kepustakaan dan wawancara. Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa kedudukan hukum Kreditor pemegang PPJB Lunas dalam kepailitan berdasarkan Pasal 37 ayat (1) UU KPKPU yaitu sebagai Kreditor Konkuren yang piutangnya dilunasi setelah Kreditor preferen dan separatis. Selanjutnya jual beli berdasarkan PPJB Lunas saja tidak menyebabkan peralihan hak milik sesuai dengan isi Pasal 1458 KUHPerdara. Peralihan hak milik terjadi setelah dilakukannya pelunasan pembayaran, pembuatan AJB, dan pendaftaran SHMRS sesuai dengan asas terang dan tunai. Oleh karena itu Kreditor pemegang PPJB Lunas sebagai Kreditor konkuren berhak atas pengurusan AJB dan SHMRS sesuai dengan isi Pasal 1457 KUHPerdara. Selain itu, Peraturan perundang-undangan terkait PPJB yang memiliki banyak celah dan dapat dimanfaatkan oleh pihak yang beritikad buruk, sehingga belum memberikan suatu keadilan dan kepastian hukum. Kemudian, Kreditor pemegang PPJB Lunas yang beritikad baik dapat meminta Kurator untuk melanjutkan PPJB Lunas berdasarkan Pasal 36 ayat (1) UU KPKPU sebagai bentuk perlindungan hukum. Selanjutnya, gugatan lain-lain sesuai dengan ketentuan Pasal 3 ayat (1) UU KPKPU juga dapat dilakukan untuk mendapatkan kepastian hukum dan memenuhi suatu keadilan. Dalam hal ini Kurator PT Kalmar Jaya memutuskan untuk melanjutkan PPJB Lunas tersebut untuk selanjutnya dilakukan pengurusan AJB dan SHMRS.

Kata Kunci: *kedudukan dan perlindungan hukum, PPJB*

Latar Belakang

Terbentuk suatu hubungan antara seseorang dengan developer pada saat melakukan jual beli apartemen. Dalam kegiatan jual beli, seseorang dengan developer biasanya terikat dalam suatu ikatan yang disebut dengan perjanjian. Pengertian perjanjian adalah suatu tindakan dimana terjadi pengikatan diri antara pihak yang satu dengan pihak yang lain.¹ Pasal 1457 KUHPerdota memberikan penjelasan bahwa jual beli merupakan suatu perjanjian antara pihak yang satu mengikatkan untuk memberikan suatu kebendaan dan pihak yang lain berkewajiban untuk membayar harga sesuai dengan perjanjian.²

Jual beli apartemen biasanya dilakukan dengan cara terlebih dahulu melakukan pemesanan terhadap unit yang akan dibeli, selanjutnya dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai pengikatan sementara unit apartemen dengan pembayaran uang muka sebagai tanda jadi untuk melindungi kepentingan antara calon pembeli dan developer apartemen, namun tidak sedikit jual beli yang dilakukan hanya dengan dasar PPJB yang pembayarannya sudah dilunasi langsung oleh pihak pembeli. Jual beli yang didasarkan dengan PPJB baik dengan pembayaran uang muka maupun dengan pembayaran lunas, belum menyebabkan peralihan Hak milik atas apartemen tersebut dari penjual kepada pembeli, sebelum adanya penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat para pihak. Namun, permasalahan dapat timbul bilamana developer dinyatakan pailit oleh Pengadilan sebelum dilakukan penandatanganan AJB yang didasarkan dengan PPJB antara Debitor dengan Kreditor.

Berdasarkan isi Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang ("UU KPKPU"), kepailitan merupakan sita umum atas semua kekayaan Debitor pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator dibawah pengawasan Hakim Pengawas.³ UU KPKPU merupakan peraturan pelaksana Pasal 1131 Kitab Undang-undang hukum perdata/ Burgerlijk Wetboek (BW), peraturan ini mengatur bahwa segala kebendaan si berutang (Debitor), baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.⁴ Kepailitan memiliki tujuan umum yaitu untuk menyelesaikan permasalahan yang akan timbul antara Debitor pailit dan para Kreditor dengan cara mencegah kecurangan yang dilakukan Debitor dengan membuat suatu pembagian yang seimbang terhadap kekayaan Debitor untuk melindungi para Kreditor.⁵

Pada penelitian ini yang akan dibahas adalah mengenai jual beli apartemen yang mana sebagian besar pembeli telah melunasi seluruh biaya pembelian apartemen tersebut dibuktikan dengan adanya pembuatan PPJB Lunas antara pembeli dengan developer dalam hal ini PT Kalmar Jaya, namun levering atas unit apartemen yang sudah dibayar lunas dianggap belum sempurna karena belum dilakukan penandatanganan AJB dan pembeli sudah menguasai serta menempati unit apartemennya. Namu

¹ Natalia Salim dan Endang Pandamdari, "Tanggung Jawab Developer Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Penyerahan Unit Apartemen Pluit Sea View Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli," *Jurnal Hukum Adigama*, Vol.2 (2), 2019, hlm. 3.

² Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

³ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 37. Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

⁴ Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁵ David Adrian Tamunu, "Penerapan Prinsip Commercial Exit From Financial Distress Dalam Kepailitan BUMN Persero", Skripsi, 2018, hlm. 1.

Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, terdapat 2 (dua) pokok permasalahan yang telah dirumuskan yaitu:

1. Bagaimana kedudukan hukum Kreditor pemegang PPJB lunas dalam kepailitan berdasarkan UU KPKPU dan Peraturan perundang-undangan yang berlaku?
2. Bagaimana perlindungan hukum Kreditor pemegang PPJB Lunas dalam penyelesaian kepailitan berdasarkan UU KPKPU?

Kedudukan Hukum Kreditor Pemegang PPJB Lunas Dalam Kepailitan Berdasarkan UU KPKPU dan Peraturan Terkait

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) UU KPKPU tersebut, Debitor dapat dinyatakan pailit oleh pengadilan apabila memenuhi kedua syarat yang ditentukan oleh UU KPKPU yaitu:

1. Minimal terdapat 2 (dua) Kreditor
2. Salah satu utang telah jatuh waktu dan dapat ditagih

Kedua syarat tersebut harus dapat dibuktikan secara sederhana sebagaimana Pasal 8 ayat (4) UU KPKPU. Apabila tidak dapat dibuktikan secara sederhana, maka Pengadilan dapat menolak permohonan pernyataan pailit yang diajukan oleh Kreditor maupun oleh Debitor (voluntary petition). Pada tahun 2023, terdapat Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023 (SEMA No.3/2023) yang menyatakan bahwa:

“Permohonan pernyataan pailit ataupun PKPU terhadap pengembang (developer) apartemen dan/atau rumah susun tidak memenuhi syarat s e b a g a i pembuktian secara sederhana sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.”

SEMA No.3 Tahun 2023 ini dengan kata lain menyatakan bahwa permohonan pernyataan pailit maupun PKPU terhadap developer apartemen tidak dapat dilakukan lagi. SEMA ini pada dasarnya dapat menimbulkan suatu permasalahan baru yang dapat membuat pembeli unit apartemen tidak bisa lagi mendapatkan hak-haknya melalui proses kepailitan. Namun sebagaimana SEMA ini bertentangan dengan Pasal 2 ayat (5) UU KPKPU yang sudah memberikan Batasan tentang bidang usaha yang diberikan perlindungan khusus terhadap perkara pailit dan PKPU, maka seharusnya SEMA ini tidak dapat diterapkan begitu saja mengingat SEMA tidak membatalkan peraturan perundang-undangan.

Dalam memahami Kedudukan hukum Kreditor Pemegang PPJB Lunas, dapat terlebih dahulu memahami konteks utang dalam kepailitan yang mana berdasarkan Pasal 1 angka (6) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (“UU KPKPU”), yang dimaksud dengan utang yaitu:

“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 di kemudian hari atau kontinjen, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan yang wajib dipenuhi oleh Debitor dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada Kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan Debitor.”

Berdasarkan penjelasan mengenai utang tersebut, maka pembeli unit apartemen Easton Park, dapat dikategorikan sebagai Kreditor. Sebagaimana terdapat suatu prestasi yang belum dipenuhi seluruhnya oleh PT KJ terhadap pembeli unit apartemen Easton Park berdasarkan PPJB yang dilakukan antara kedua pihak tersebut, maka PT KJ (dalam pailit) adalah pihak yang mempunyai utang karena perjanjian dan

dikategorikan sebagai Debitor. Kurator memutuskan untuk memasukkan unit-unit apartemen Easton Park yang telah dibeli dan dibayar lunas (PPJB Lunas) tersebut ke dalam harta pailit. Istilah mengenai PPJB lunas pada dasarnya tidak disebutkan secara spesifik pada aturan perundang-undangan namun istilah ini dikenal secara umum oleh masyarakat. Kurator beralasan bahwa walaupun pembeli sudah melakukan PPJB lunas, namun sertifikat hak milik rumah susun (SHMRS) tersebut masih atas nama PT KJ. Sehingga unit apartemen Easton Park tersebut masih termasuk pada harta yang dimiliki Debitor pailit.

Pada kasus kepailitan ini, PT KJ sudah dalam keadaan PKPU dan mengajukan permohonan proposal perdamaian ke Pengadilan Niaga namun proposal perdamaian yang diajukan, ditolak oleh Kreditor sehingga berdampak pada PT KJ yang dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga. Sebagaimana ketentuan Pasal 178 ayat (1) UU KPKPU yang menyatakan bahwa:

“Jika dalam rapat pencocokan piutang tidak ditawarkan rencana perdamaian, rencana perdamaian, rencana perdamaian yang ditawarkan tidak diterima atau pengesahan perdamaian ditolak berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, demi hukum harta pailit berada dalam keadaan insolvensi.”

Oleh karena itu, PT KJ (dalam pailit) berada dalam keadaan insolvensi (gagal bayar). Keadaan insolvensi PT KJ mengakibatkan harta Debitor pailit akan segera dilakukan pemberesan oleh Kurator sehingga tidak dimungkinkan untuk diajukan proposal perdamaian Kembali. Pemberesan merupakan salah satu tugas yang dilakukan oleh Kurator terhadap pengurusan harta Debitor pailit yang pada umumnya dilakukan dengan melakukan penjualan terhadap harta pailit tersebut lalu mendistribusikannya terhadap masing-masing Kreditor, dalam rangka melunasi utang-utang Debitor kepada masing-masing Kreditor yang piutangnya telah diakui dalam proses pencocokan piutang.

Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdara dapat diterjemahkan dengan melihat ketentuan KUHPerdara dalam mengatur urutan prioritas para Kreditor dalam pelunasan utangnya yaitu sebagai berikut:

1. Kreditor yang memiliki hak istimewa (Kreditor Preferen)
2. Kreditor yang memiliki piutang yang dijamin dengan hak jaminan (Kreditor Separatis)
3. Kreditor lainnya (Kreditor Konkuren)

Jenis-jenis Kreditor yang terdapat pada KUHPerdara memiliki persamaan makna dengan jenis-jenis Kreditor yang terdapat pada UU KPKPU. Berdasarkan ketentuan KUHPerdara, maka Kreditor pemegang PPJB Lunas dalam kepailitan PT KJ dapat dikategorikan sebagai Kreditor Konkuren karena tidak terdapat alasan untuk di dahulukan dan tidak memiliki jaminan. Sehingga pelunasan piutang Kreditor Konkuren dalam konteks pemberesan harta Debitor pailit akan dilakukan setelah piutang Kreditor Preferen dan Kreditor Separatis diselesaikan terlebih dahulu.

Penulis mencoba untuk menyimpulkan bahwa untuk mengetahui kedudukan hukum Kreditor pemegang PPJB Lunas dalam kepailitan dapat meninjau dari beberapa aspek, yang pertama terkait dengan jual beli yang dilakukan berdasarkan PPJB Lunas, yang mana jual beli tersebut pada dasarnya sudah terjadi segera setelah para pihak mencapai kesepakatan sesuai dengan ketentuan pada Pasal 1458 KUHPerdara. Namun sebagaimana Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UU PA”) memberikan amanat untuk melakukan pendaftaran tanah yang ketentuannya diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 (“PP No.24/97”), transaksi jual beli harus disempurnakan dengan adanya peralihan hak milik yang didasarkan pada hukum adat yaitu pemenuhan asas terang dan tunai. Dalam hal ini PPJB saja belum cukup untuk memenuhi asas terang. Peralihan hak milik secara

hukum dalam hal ini belum dianggap terjadi. Untuk melakukan peralihan hak milik tersebut perlu meningkatkan PPJB menjadi AJB untuk selanjutnya didaftarkan menjadi SHMRS agar diperoleh jaminan dan kepastian hukum atas kepemilikan apartemen tersebut. Pengurusan AJB dan SHMRS tersebut seharusnya menjadi kewajiban pihak Debitor sebagai suatu prestasi yang harus dipenuhi sesuai dengan isi PPJB yang telah dibuat. Kreditor Konkuren sejatinya memiliki hak atas prestasi berupa kelanjutan pengurusan AJB dan SHMRS.

Selanjutnya yaitu terkait dengan melihat fungsi dari pembuatan PPJB dalam proses jual beli apartemen, yang mana pada hakikatnya pembuatan PPJB dilakukan untuk memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ("UU RUSUN") dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja ("PERPPU CIPTA KERJA") menyatakan bahwa pada hakikatnya jual beli apartemen berdasarkan PPJB dilakukan pada saat proses pembangunan apartemen tersebut belum selesai. Namun pada praktiknya, jual beli apartemen berdasarkan PPJB tetap dilakukan oleh developer apartemen walaupun pembangunan apartemen tersebut telah selesai dan terlebih lagi mayoritas pembeli unit sudah melakukan pelunasan pembayaran. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman ("PP No. 12/2021") hanya mengakomodir petunjuk materi muatan PPJB untuk memuat suatu klausul "PPJB tidak berlaku setelah harga jual dipenuhi oleh pembeli." Tidak adanya suatu peraturan yang dengan tegas melarang bahwa suatu jual beli apartemen yang pembangunannya sudah selesai dan transaksi tersebut dilakukan dengan pembayaran lunas seyogyanya tidak diperbolehkan apabila hanya dilakukan berdasarkan PPJB, dengan tujuan untuk menghindari terjadinya permasalahan terkait kepemilikan dikemudian hari. Selanjutnya para pihak yang terkait dengan jual beli diharuskan untuk secara terbuka menjelaskan hal-hal apa saja yang menjadi keterkaitan dengan objek jual beli tersebut dalam rangka memenuhi asas itikad baik untuk memberikan jaminan dan kepastian hukum bagi kedua belah pihak.

Aspek berikutnya yaitu terkait dengan keadaan pailit Debitor yang menyebabkan Debitor kehilangan hak untuk menguasai dan mengurus harta kekayaannya dan kewenangan tersebut beralih kepada Kurator. Selanjutnya UU KPKPU melalui Pasal 37 ayat (1) mengatur bahwa, bagi pihak yang dirugikan karena tidak terlaksananya perjanjian akibat pailitnya pihak yang harus menyerahkan benda maka harus mengajukan diri sebagai Kreditor Konkuren untuk mendapat ganti rugi.⁶ UU KPKPU tidak secara spesifik mengatur mengenai kedudukan hukum PPJB Lunas. Dalam proses pemberesan harta pailit, Kreditor Konkuren memiliki kedudukan yang paling rendah diantara Kreditor Preferen dan Kreditor Separatis, sehingga pelunasan piutang Kreditor Konkuren berdasarkan penjualan harta pailit oleh Kurator dilakukan setelah diselesaikannya pelunasan piutang Kreditor Preferen dan Kreditor Separatis.

Perlindungan hukum Kreditor pemegang PPJB Lunas dalam kepailitan untuk mendapatkan hak-hak nya berdasarkan UU KPKPU dan peraturan terkait

Sebagai bentuk perlindungan hukum, terdapat salah satu asas dalam UU KPKPU yaitu asas keberlangsungan usaha (going concern), asas ini memiliki pengertian bahwa terdapat ketentuan yang memungkinkan perusahaan Debitor yang prospektif untuk dapat dilangsungkan oleh Kurator. Terdapat dua langkah yang dapat ditempuh untuk melakukan going concern yaitu setelah putusan pailit dan dalam keadaan insolvensi.

Melakukan going concern setelah putusan pailit diatur melalui Pasal 104 ayat (1) UU KPKPU yang menyatakan bahwa Kurator dapat melanjutkan usaha Debitor yang dinyatakan pailit, dengan persetujuan panitia Kreditor. Penerapan Pasal 104 UU KPKPU

⁶ Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang Nomor. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

ini memiliki maksud apabila usaha Debitor lebih menguntungkan apabila dilanjutkan dibandingkan dengan tidak dilanjutkan.⁷ Dalam kasus kepailitan PT Kalmar Jaya, penerapan asas going concern sudah tidak dapat dilakukan sebagaimana PT KJ sudah berada dalam keadaan Insolven berdasarkan Pasal 178 ayat (1) UU KPKPU dan dengan ditolaknya proposal perdamaian yang ditawarkan Debitor pada saat proses PKPU dan Kurator atau Kreditor tidak mengajukan usul kepada hakim pengawas untuk melanjutkan perusahaan Debitor Pailit dalam jangka waktu 8 (delapan) hari setelah putusan penolakan pengesahan perdamaian.⁸

Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap Kreditor pemegang PPJB Lunas dalam kepailitan, dapat terlebih dahulu melihat pada aspek kedudukan hukumnya. UU KPKPU pada Pasal 36 ayat (1) menyatakan bahwa:

“Dalam hal pada saat 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”

Selanjutnya Pasal 37 ayat (1) UU KPKPU menyatakan 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.”

Melalui subbab sebelumnya telah dijelaskan mengenai kedudukan hukum Kreditor pemegang PPJB Lunas yaitu dengan melihat ketentuan pada Pasal 37 UU KPKPU bahwa dengan dinyatakan pailitnya PT KJ sebelum penyerahan dilaksanakan secara sempurna, maka PPJB tersebut dianggap hapus dan pihak pembeli dapat mengajukan diri sebagai Kreditor konkuren. Selanjutnya Ketentuan Pasal 36 ayat (1) UU KPKPU yang menyatakan bahwa dalam keadaan pailit, terhadap PPJB Lunas yang baru sebagian dipenuhi, pihak yang mengadakan perjanjian dengan Debitor pailit dapat meminta kepastian pada Kurator untuk memberikan kepastian terhadap kelanjutan PPJB Lunas. Ketentuan ini pada dasarnya dapat dijadikan suatu dasar peraturan yang memberikan perlindungan hukum bagi pihak dalam suatu perjanjian timbal balik, walaupun kedua ketentuan ini menimbulkan pertanyaan tentang apakah dengan PPJB yang telah hapus berdasarkan Pasal 37 UU KPKPU dan Kreditor pemegang PPJB Lunas yang telah mengajukan diri sebagai Kreditor Konkuren tetap dapat meminta kepastian kelanjutan PPJB Lunas tersebut untuk dilakukannya AJB. Untuk dapat mengetahui penerapan kedua ketentuan ini dapat terlebih dahulu memahami konteks pengajuan tagihan, pencatatan harta pailit, dan pencocokan piutang.

Mengenai penerapan Pasal 36 dan Pasal 37 UU KPKPU sebagai suatu perlindungan hukum dapat meninjau terlebih dahulu melalui kasus kepailitan PT KJ, yang mana PT KJ sudah dalam keadaan insolvensi, maka Kurator harus segera melakukan pemberesan dalam rangka melunasi utang-utang Debitor kepada masing-masing Kreditor yang piutangnya telah diakui dalam proses pencocokan piutang. Selanjutnya pihak pembeli unit apartemen Easton Park yang sudah mengajukan

⁷ Elisatris Gultom dan Huta Disyon, “The Implementation of The Going Concern Principle In Bankruptcy and The Suspension of Payment to Protect The Economic Rights of The Parties,” *Padjadjaran Jurnal Ilmu Hukum (Journal of Law)*, Vol. 9 (3), 2022, hlm. 352-353.

⁸ Pasal 181 Undang-Undang Nomor. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

tagihan sebagai Kreditor konkuren dalam konteks pemberesan, pembayaran piutangnya pada umumnya berasal dari sisa hasil penjualan aset setelah dilakukan perhitungan pembayaran piutang Kreditor preferen dan Kreditor separatis. Selain itu juga harus dibayarkan terlebih dahulu biaya kepailitan dan upah Kurator. Proses pemberesan dalam kepailitan pada umumnya dilakukan dengan melakukan penjualan seluruh harta yang terdaftar sebagai harta pailit sesuai dengan ketentuan pada Pasal 184 dan Pasal 185 UU KPKPU. Namun pada praktiknya Kurator PT KJ melakukan suatu pemberesan yang dikenal dengan istilah pemberesan parsial terhadap harta pailit PT KJ yaitu:

1. Untuk unit apartemen yang sudah terjual dan dibayar lunas oleh pembeli, Kurator PT KJ akan melanjutkan PPJB antara Debitor dengan pembeli unit apartemen lalu menerbitkan SHMRS, yang mana tindakan tersebut dilakukan berdasarkan Pasal 36 UU KPKPU;
2. Sedangkan untuk unit apartemen yang belum terjual, maka akan dilakukan pemberesan dengan pelelangan berdasarkan Pasal 185 UU KPKPU.

Pada dasarnya menurut keterangan Prof. Dr. M. Hadi Shubhan, ahli hukum kepailitan berpendapat bahwa dasar untuk menentukan perjanjian bisa dilanjutkan atau tidak, tidak ada aturan yang sifatnya tertulis yang mengatur secara pasti. Jika tidak ada ketentuan yang tertulis maka dasarnya kembali kepada asas kepatutan, kewajaran, keadilan, dan itikad baik. Jika ada perjanjian yang nyaris selesai maka Kurator harus melanjutkan perjanjian tersebut. Lebih lanjut lagi apabila PPJB apartemen tersebut prestasinya hampir selesai (sudah lunas dan tinggal menunggu AJB untuk balik nama) maka termasuk sebagai perjanjian yang dapat dilanjutkan sebagaimana dimaksud Pasal 36 UU KPKPU karena perjanjian tersebut adalah perjanjian timbal balik dan yang menilai layak atau tidak layak dilanjutkan adalah Majelis Hakim.

Selain itu terdapat suatu perlindungan hukum yang dapat dilakukan Kreditor pemegang PPJB Lunas apabila Kurator tidak memberikan kepastian tentang kelanjutan pelaksanaan PPJB Lunas tersebut yaitu dengan mengajukan gugatan lain-lain. Dengan berdasar kepada Pasal 3 UU KPKPU yang mana dapat diartikan bahwa pemilik unit dapat mengajukan gugatan lain-lain apabila merasa dirugikan dengan tindakan yang dilakukan yang dilakukan oleh Kurator.⁹ Pembeli unit apartemen Easton Park merasa bahwa tindakan yang dilakukan Kurator dalam memasukkan unit-unit apartemen tersebut ke dalam harta pailit PT KJ sudah tepat dan Selain itu Kurator PT KJ juga memutuskan untuk melanjutkan PPJB tersebut berdasarkan Pasal 36 UU KPKPU sehingga para pembeli unit apartemen Easton Park memutuskan untuk tidak mengajukan gugatan lain-lain.

Sebagai pembanding terdapat suatu kasus lain mengenai Kepailitan developer yaitu kepailitan PT DAB, Kurator memasukkan unit apartemen Bali Kuta Residence (BKR) berdasarkan PPJB yang telah dibayar lunas oleh para pembeli ke dalam harta pailit. Maka dengan kata lain, pembeli unit apartemen BKR dapat dikategorikan sebagai Kreditor. Berbeda dengan kepailitan PT KJ, dalam kasus kepailitan PT DAB, beberapa pembeli unit yang merasa bahwa tindakan Kurator dalam memasukkan unit apartemen berdasarkan PPJB yang telah dibayar lunas tersebut keliru sehingga mengakibatkan kerugian terhadap pembeli unit apartemen BKR dan Kurator tidak memberikan kepastian mengenai kelanjutan PPJB Lunas tersebut sehingga beberapa pembeli unit tersebut mengajukan gugatan lain-lain yang ditujukan kepada Kurator PT DAB.

Berdasarkan uraian diatas, tindakan Kurator dalam memasukkan unit apartemen berdasarkan PPJB Lunas ke dalam harta pailit pada dasarnya tidak dapat dikatakan sebagai suatu kekeliruan apabila Kurator memberikan kepastian mengenai

⁹ Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

kelanjutan PPJB Lunas tersebut karena jika unit-unit apartemen tersebut tidak dimasukkan ke dalam suatu harta pailit, maka untuk melakukan AJB bukan menjadi suatu kewenangan yang dapat dilakukan oleh Kurator sebagaimana SHMRS unit apartemen BKR tersebut masih atas nama PT DAB. Namun, apabila Kurator memutuskan untuk melanjutkan PPJB Lunas tersebut berdasarkan Pasal 36 UU KPKPU, maka tidak perlu diajukan suatu gugatan lain-lain. Gugatan lain-lain yang dilakukan oleh beberapa pembeli unit apartemen BKR dalam rangka meminta kepastian dan kelanjutan PPJB Lunas tersebut untuk memperoleh suatu keadilan.

Kesimpulan

1. Kedudukan hukum Kreditor pemegang PPJB Lunas dalam kepailitan berdasarkan Pasal 37 ayat (1) UU KPKPU yaitu sebagai Kreditor Konkuren yang memiliki hak tagih dan pelunasan piutangnya dilakukan setelah Kreditor preferen dan Kreditor separatis. Kreditor pemegang PPJB Lunas berhak atas suatu prestasi yang belum dipenuhi Debitor sesuai dengan Pasal 1457 KUHPerduta. Selanjutnya, jual beli berdasarkan PPJB Lunas saja tidak menyebabkan peralihan hak milik sesuai dengan isi Pasal 1458 KUHPerduta. Peralihan hak milik baru terjadi saat pelunasan pembayaran serta pembuatan AJB dan pendaftaran SHMRS telah dilakukan sesuai dengan asas terang dan tunai. Oleh karena itu, Kreditor pemegang PPJB Lunas yang dikualifikasikan sebagai Kreditor konkuren masih berhak atas prestasi berupa pengurusan AJB dan SHMRS. Selanjutnya, peraturan perundang-undangan terkait PPJB masih memiliki banyak celah dan dapat dimanfaatkan oleh pihak yang beritikad buruk, sehingga belum memberikan suatu keadilan dan kepastian hukum.
2. Perlindungan hukum Kreditor pemegang PPJB Lunas dalam kepailitan adalah dengan meminta Kurator untuk melanjutkan pelaksanaan PPJB Lunas dengan melakukan pengurusan AJB dan SHMRS berdasarkan Pasal 36 ayat (1) UU KPKPU, sebagaimana PPJB Lunas telah dilakukan dengan itikad baik maka Kreditor pemegang PPJB Lunas harus dilindungi. Mengenai penerapan asas going concern setelah keadaan pailit (Insolven) sudah tidak dapat dilakukan saat Kurator atau Kreditor mengajukan usul kepada hakim pengawas untuk melanjutkan perusahaan Debitor Pailit dalam jangka waktu 8 (delapan) hari setelah putusan penolakan pengesahan perdamaian. Selain itu, apabila pembeli merasa dirugikan dengan tindakan Kurator yang memasukkan unit apartemen ke dalam harta pailit dan tidak memberikan kepastian kelanjutan PPJB Lunas tersebut maka dapat mengajukan gugatan lain-lain sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 3 ayat (1) UU KPKPU untuk mendapatkan dan memperjuangkan hak-hak yang seharusnya di dapatkannya sebagai pihak yang beritikad baik. Dalam hal ini Kurator PT Kalmar Jaya memutuskan untuk melanjutkan PPJB Lunas tersebut untuk selanjutnya dilakukan pengurusan AJB dan pendaftaran SHMRS.

Saran

1. Mengingat aktivitas transaksi jual beli apartemen berdasarkan PPJB Lunas masih menimbulkan banyaknya permasalahan dikemudian hari yang mana dalam hal ini posisi pembeli unit apartemen lebih dirugikan, terlebih lagi dalam keadaan pailit. Maka diperlukan peraturan perundang-undangan yang seharusnya dapat mengatur secara tegas dan spesifik bahwa transaksi jual beli apartemen dengan pembayaran lunas yang pembangunannya sudah selesai hanya dapat dilakukan melalui AJB, sehingga tidak ada celah bagi developer untuk memanfaatkan hal tersebut untuk memperoleh suatu keuntungan dengan cara yang tidak baik. Keselarasan UU KPKPU dengan peraturan lainnya juga diperlukan untuk mencapai tujuan hukum yaitu memperoleh keadilan dan kepastian hukum.
2. Revisi UU KPKPU seyogyanya diperlukan dalam menyatakan bahwa Kurator wajib melanjutkan PPJB Lunas yang dilakukan dengan itikad baik untuk memberikan

kepastian hukum dan keadilan bagi Kreditor pemegang PPJB Lunas karena jika tidak dilanjutkan maka akan menimbulkan kerugian besar bagi pembeli apartemen pemegang PPJB Lunas tersebut. Selain itu diperlukan ketentuan yang dapat mengatur secara spesifik mengenai kedudukan suatu barang dalam hal ini (unit apartemen) yang dibeli berdasarkan PPJB Lunas dalam kepailitan, sehingga tidak menimbulkan kebingungan bagi Kurator dalam menentukan unit-unit apartemen berdasarkan PPJB Lunas tersebut untuk masuk kedalam harta pailit atau tidak. Sosialisasi terhadap masyarakat terkait bukti kepemilikan yang sah secara hukum juga diperlukan untuk menghindari permasalahan di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-Undangan

Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 37. Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang Nomor. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Artikel

David Adrian Tamunu, "Penerapan Prinsip Commercial Exit From Financial Distress Dalam Kepailitan BUMN Persero", Skripsi, 2018, hlm. 1.

Natalia Salim dan Endang Pandamdari, "Tanggung Jawab Developer Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Penyerahan Unit Apartemen Pluit Sea View Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli," Jurnal Hukum Adigama, Vol.2 (2), 2019, hlm. 3.

