

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

A. Perlindungan Hukum Pemegang PPJB Pemilik Kios PT. Saphir Square Yogyakarta di Tinjau dari Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran

Undang-undang No 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dibuat dan disahkan untuk melindungi debitur dan kreditur apabila terjadi kepailitan dalam suatu perusahaan. Debitur pailit akan mendapatkan perlindungan hukum jika terjadi kreditur yang memegang hak jaminan dan menjualnya tanpa memperhatikan kepentingan debitur dan kreditur lainnya. Demikian kreditur mendapatkan perlindungan hukum terhadap kepentingannya mempunyai hak menagih piutang kepada kreditur, karena salah satu tujuan dari Undang-undang kepailitan dibuat adalah menghindari perebutan harta debitur pailit oleh kreditur nya dan kreditur punya alternatif untuk menagih piutangnya dengan mekanisme dalam Undang-undang kepailitan.

Pada putusan pengadilan Niaga Semarang Nomor 02 / PKPU / 2009 / PN. Niaga, Smg, juncto Nomor 13 / pailit / 2009 / PN. Niaga. Smg. tanggal 27 february 2012 PT. Saphir Square Yogyakarta telah dinyatakan gagal bayar dan dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya. Hal ini mengakibatkan para pembeli kios *Strata Title* yang telah membayar lunas sesuai dengan isi perjanjian dalam PPJB yang disepakati bersama tidak memiliki hak atas kios strata title tersebut. Dikarenakan sampai putusan pailit belum juga diberikan Sertifikat

Hak Milik atas satuan Ruman Susun atau dalam hal ini Kios *Strata Title*. Pasalnya PT. Saphir Square Super Mall (debitur pailit) dengan tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari para pemohon justru membebaskan hak tanggungan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00131, Surat Ukur Nomor 00440/Demangan/2005, seluas 13.715 M² kepada pihak Bank Bukopin sebagai Kreditur Separatis dalam suatu perjanjian kredit. Apabila ditinjau dari sisi hukum maka dapat dipastikan pihak PT. Saphir Square melakukan perbuatan melawan hukum, dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum apabila memenuhi minimal dua (2) unsur yaitu:

1. Ada perbuatan yang dilakukan atau berbuat sesuatu.
2. Perbuatan tersebut menimbulkan akibat hukum.

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh debitur yang sepantasnya dia mengetahui bahwa perbuatan tersebut merugikan para krediturnya. Sebagaimana yang dimaksudkan dalam pasal 41 ayat 2 :

1. Perbuatan merupakan perjanjian dimana kewajiban debitur jauh melebihi kewajiban pihak dengan siapa perjanjian tersebut dibuat.
2. Merupakan pembayaran atas, atau pemberian jaminan untuk utang yang belum jatuh tempo dan/atau belum atau tidak dapat ditagih.
3. Dilakukan oleh debitur perorangan dengan atau untuk kepentingan: suami atau istrinya, keluarganya sampai derajat ketiga dan suatu badan hokum
4. Dilakukan oleh debitur berbadan hukum dengan atau untuk kepentingan badan hukum lainnya.

Dengan demikian PT. Saphir Square Super Mall telah melakukan perbuatan melawan Hukum (*onrechtmatig daad*) sebagaimana yang dimaksudkan oleh Hoge Radd “bahwa dengan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatig daad*) diartikan suatu perbuatan atau kealpaan, yang atau bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku atau bertentangan, baik dengan kesusilaan, pergaulan hidup dengan orang lain atau benda, sedang barang siapa karena salahnya sebagai akibat dari perbuatannya itu telah mendatangkan kerugian kepada orang lain, berkewajiban membayar ganti kerugian’.¹

1. Status Kepemilikan Atas Tanah

Status kepemilikan atas tanah milik PT. Saphir Square Yogyakarta adalah Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 00131, Surat Ukur Nomor 00440/bangunan2005 tanggal 14 November 2005 seluas 13.715 M2 Demangan Yogyakarta. Pengembang Pembangunan hanya bisa memiliki Serifikat Hak Guna Bangunan karena pengembang tidak diperbolehkan memiliki tanah dengan status hak milik karenanya berdasarkan Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-dasar Pokok Agraria jangka waktu maksimal SHGB adalah 30 tahun tergantung keputusan yang diberikan oleh BPN (Badan Pertanahan Nasioanal).

Dalam kasus pihak pembeli kios Starta Title telah melunasi pembayaran seharusnya pihak PT. Saphir Square mengurus SHMSRS (Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun) dengan melakukan pemisahan satuan-satuan rumah susun

¹M.A. Moegni Djojodirdjo, 1982, *Perbuatan Melawan Hukum*, cet. 2, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 25-26.

sesuai ketentuan dalam Peraturan Badan Pertanahan Nasional No. 2 tahun 1989 tentang bentuk dan tata cara pengisian serta pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun. Setelah melakukan pemisahan satuan-satuan Rumah Susun selanjutnya mengajukan proses pengesahan Akta Pemisahan, Mendaftarkan Akta Pemisahan, Penerbitan SHMSRS dan pembuatan salinan dari buku tanah yang dijadikan bukti sah atas Satuan Rumah Susun.

SHMSRS dalam Undang-undang No. 11 tahun 2011 tentang Rumah Susun dimana hak-hak yang dimiliki menyangkut hak milik bersama dan bukan perorangan. Kepemilikan perorangan hanya pada unit rumah yang dibeli oleh pemilik kios Strata Title dan mempunyai hak untuk memodifikasi atau melakukan perubahan bentuk ruangan yang wajar atas unit rumah susun tersebut. Kepemilikan bersama meliputi fasilitas umum yang ada dalam bangunan rumah susun seperti kolam, parkir kendaraan jaringan listrik dan lainnya.

Status kepemilikan tanah atas Satuan Rumah Susun oleh pembeli seharusnya sudah menjadi SHMSRS atau yang sering disebut dengan Strata Title karena telah melunasi pembayaran. Akan tetapi pihak PT. Shapir Surae tidak menyerahkan Dokumen-dokumen yang dibutuhkan dan tidak mengurus pembuatan SHM Strata title tersebut sehingga Status Tanah masih HGB (Hak Guna Bangunan) yang belum dipecah menjadi SHM per unit Satuan Rumah Susun. Hal inilah yang membuat pemilik kios tidak mempunyai bukti atas kepemilikan unit Rumah Susun tersebut.

Dengan demikian pihak PT selain melakukan perbuatan melawan hukum juga melakukan wanprestasi, karena tidak melakukan kewajibannya sebagaimana yang telah tertuang dalam PPJB yang disepakati bersama dengan pihak pembeli.

Undang-undang kitab Hukum Perdata pasal 1338 ayat 3 mensyaratkan bahwa *“perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan i’tikad baik”*. Penjual dan pembeli yang melakukan perjanjian dengan menggunakan PPJB didasarkan dengan asas kebebasan berkontrak sebagaimana pasal 1338 berbunyi *“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”*. Asas Kebebasan Berkontrak yang dimaksudkan disini adalah bahwa semua pihak bebas menjalin hubungan perikatan dengan pihak manapun yang dikehendaknya. Termasuk didalamnya, kebebasan yang dimaksudkan adalah bebas, menentukan syaratnya, pelaksanaannya, dan bentuk kontraknya.²

Kerugian yang ditanggung oleh pembeli sulit untuk dilakukan perlindungan hukum karena PT. Pihak pengembang dinyatakan pailit oleh pengadilan Niaga. Perlindungan hukum dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum sebagaimana pasal 1 angka 1 UUPK menyebutkan *“perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen”*. Disini Undang-undang memberikan perlindungan hukum bagi konsumen tapi pada prakteknya tidak semua bisa dilaksanakan dengan baik apalagi dalam kasus kepailitan.

² Dewi Hendrawati, Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Pembuatan Perjanjian Baku (Studi Normatif Pada Perjanjian Pembiayaan Konsumen)”, *Fakultas Hukum Diponegoro*, Vol 40, No 4 (2011), hlm. 2.

2. Peralihan Hak Atas Tanah

Permasalahan yang timbul adalah pemahaman bagi pembeli atau konsumen yang hendak membeli barang atau jasa dengan cara kredit adalah konsumen beranggapan bahwa dengan menggunakan PPJB sudah memberikan jaminan kepastian hukum, sebetulnya PPJB bukanlah alat bukti peralihan Hak atas kepemilikan suatu barang, Akan tetapi hanya sebatas dokumen yang membuktikan adanya hubungan hukum (hubungan kontraktual) antara pengembang dan konsumen, dimana pengembang mengikatkan diri untuk menjual rumah dan tanah kepada konsumen, sedangkan konsumen membeli rumah dari pengembang dengan kewajiban membayar harga jualnya dalam bentuk angsuran uang muka (*Down Payment*) dan sisanya diselesaikan dengan fasilitas KPR³.

PPJB sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian lainnya hanya saja PPJB lahir karena adanya asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHP, yang memberikan kebebasan seluas-luasnya untuk membuat perjanjian tentang apa saja dan dengan siapa saja asalkan tidak melanggar kesusilaan, ketertiban umum, dan undang-undang⁴. PPJB dan AJB yang telah disepakati antara penjual dan pembeli seharusnya menjadi hal yang diperhatikan oleh kurator dimana kurator harus melaksanakan kewajiban dari PT. Saphir Square Super Mall dengan menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Non Hunian (*strata Title*) kepada para pembeli kios, karena secara

³ Hasyim Sofyan Lahilote, "Tanggung Jawab Depeloper Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan Dalam Prespektif Hukum Perlindungan Konsumen", *Jurnal Ilmiah Al-Syari'ah*, Vol 7, No 1 (2009). Hlm. 6.

⁴ Haryati Widjaja, "Analisis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Antara Koko Purnomo Santoso Dengan PT.Intan Plaza Adika (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 17/Pdt/2016)", *Jurnal Hukum Adigama*, Vol 1, Nomor 1 (2018). hlm. 14.

hukum sudah menjadi hak pembeli satuan kios tersebut. Karena PPJB juga merupakan akta otentik (vide: Pasal 1868 KUHprdata). Dalam hal kaitannya dengan akta otentik tersebut, maka menurut pasal 1870 KUH Perdata memberikan penegasan akta yang dibuat dihadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Dokumen PPJB sendiri tidak dapat dianggap sebagai alas hak kepemilikan atas suatu tanah dan/atau bangunan. Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan Rumah Susun melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jadi, meskipun PPJB lunas sudah ditandatangani bukan berarti hak kepemilikan atas properti yang diperjual-belikan menjadi milik pembeli karena pengalihan hak atas properti baru terjadi ketika penjual dan pembeli menandatangani Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁵

Akan tetapi berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 tahun 2016 tentang pemberlakuan rumusan hasil rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan di atur dalam bagian B Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum angka 7 SEMA 4/2016, berbunyi “Peralihan Hak Atas Tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

⁵Dita Aqila Salsabila, Sekar Ayu, <https://smartlegal.id.smarticle/2019/07/01/peran-ppjb-dalam-transaksi-jual-beli-tanah-dan-bangunan/> diakses tanggal 21 juli 2019 pukul 21:50 WIB

secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah melunasi objek jual beli dan dilakukan dengan iktikad baik.”

Walaupun peralihan Hak Atas Tanah hanya berdasarkan PPJB (Perjanjian Jual Beli) secara hukum terjadi apabila pemilik telah membayar lunas harga tanah serta menguasai obyek jual beli yang dilakukan dengan iktikad baik. Walaupun Surat Edaran Mahkamah Agung baru-baru ini muncul setelah akan tetapi unsur-unsur kelayakan untuk peralihan Hak Atas Tanah telah terpenuhi yaitu pembeli telah melunasi pembayaran atas Satuan Rumah Susun, telah menguasai tanah tersebut dan dilakukan dengan iktikad baik.

Perlindungan hukum yang diberikan UUK-PKPU dapat ditempuh oleh pihak pembeli pada saat proses kepailitan atau pada saat putusan pailit belum dinyatakan kepada PT Saphir Square Super Mall Yogyakarta maka dapat ditempuh dengan pembatalan perbuatan hukum debitur (*Actio Pauliana*).

3. Pembatalan Perbuatan Hukum Debitur (*Actio Pauliana*)

UUK-PKPU juga mengatur mengenai *actio paulina* sesudah pernyataan pailit diucapkan yaitu dalam pasal 50 UUK-PKPU berbunyi “ *bahwa setiap orang yang melakukan pembayaran piutang debitur pailit yang dilakukan sesudah putusan pernyataan pailit diucapkan dibebaskan dari harta pailit sejauh tidak dibuktikan bahwa yang bersangkutan mengetahui adanya putusan pernyataan pailit tersebut*”.

Pasal ini memberikan pengaturan sebagai upaya hukum dengan melakukan gugatan terhadap debitur (*actio Paulina*) untuk menyatakan batal tindakan debitur

yang meniadakan arti pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum perdata yang bunyi pasalnya “ *Segala barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu*”. Walaupun pasal ini memberikan kebebasan kepada kreditur untuk membuat suatu perikatan dan dapat memanfaatkan segala kebendaannya, akan tetapi hal tersebut tidak seharusnya sampai merugikan pihak debitur. Hal ini juga diperkuat dengan pasal 1132 KUHperdata yang menentukan bahwa benda-benda itu dimaksudkan sebagai jaminan bagi para kreditornya bersama-sama dan hasil penjualan atas benda-benda itu akan dibagi diantara mereka secara seimbang, menurut imbalan/perbandingan tagihan-tagihan mereka, kecuali bilamana diantara mereka atau para kreditur terdapat alasan-alasan pendahuluan yang sah.⁶ Maka menurut hukum seluruh aset yang dimiliki debitur menjadi jaminan yang dapat dipergunakan untuk melunasi utang yang dimilikinya terhadap kreditur. Hal selanjutnya yang dilakukan kreditur agar mendapatkan haknya adalah dengan mengajukan gugatan wanprestasi kepada debitur melalui pengadilan.

Ketentuan tentang mengajukan gugatan pasal 1341 menyebutkan bahwa “ *Tiap orang berpiutang boleh mengajukan batalnya segala perbuatan yang tidak diwajibkan yang dilakukan oleh si berutang oleh siberutang dengan nama apapun juga, yang merugikan orang-orang yang berpiutang, asal dibuktikan, bahwa ketika perbuatan dilakukan, baik si berutang maupun orang dengan atau untuk*

⁶Sri Redjeki Hartono, 1997, *Analisis Terhadap Peraturan Kepailitan Dalam Kerangka Pembangunan Hukum, Makalah Seminar Nasional dan Lokakarya Restrukturisasi Organisasi Bisnis Melalui Hukum Kepailitan*, FH UNDIP, Semarang, Elips Project.

siapa si berutang itu berbuat, mengetahui bahwa perbuatan itu membawa akibat yang merugikan orang-orang yang berpiutang”.

Gugatan yang dilalukan terhadap debitur (*actio Pauliana*) pada dasarnya adalah *legal resource* yang diberikan kepada kurator demikian untuk membatalkan tindakan-tindakan hukum yang dilakukan oleh debitur pailit sebelum penetapan pernyataan pailit oleh pengadilan yang merugikan kepentingan-kepentingan krediturnya. “ Dalam proses kepailitan kadang kala terjadi, debitur melakukan perbuatan-perbuatan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi kreditur-krediturnya”.⁷

Actio pauliana sangat penting untuk menghindarkan pertentangan apabila terdapat kreditur yang ingin mendapatkan hak tertentu, atau ingin memperoleh barang milik debitor dengan memaksa atau menguasai tanpa memperdulikan kepentingan kreditor lainnya. Menurut Sutan Remi *actio pauliana* adalah “hak yang diberikan oleh undang-undang kepada seorang kreditur mengajukan permohonan kepada pengadilan untuk pembatalan segala perbuatan yang tidak diwajibkan untuk dilakukan oleh debitor terhadap harta kekayaannya yang diketahui oleh debitor perbuatan tersebut merugikan kreditor”.⁸

Di dalam Undang-undang kepailitan secara khusus mengatur tentang *Actio Pauliana* yaitu pasal 41 ayat (1) dan ayat (2) UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang“ *Untuk kepentingan harta pailit, kepada pengadilan dapat dimintakan pembatalan segala perbuatan*

⁷Martiman prodjohamidjojo, 1999, *Proses Kepailitan Menurut Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 1 tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Tentang kepailitan*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 83.

⁸Sutan Remy Sjahdeni, *Op.Cit.*,hlm. 250.

hukum debitor yang telah dinyatakan pailit yang merugikan kepentingan kreditor, yang dilakukan sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan.

Selanjutnya pasal 16 ayat (1) UUK menyebutkan “*Kurator berwenang melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan atas harta pailit sejak tanggal putusan pailit diucapkan meskipun terhadap putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali*”.

Apabila terjadi perdamaian antara kreditor dan debitur, maka tuntutan *action pauliana* oleh kreditor menjadi gugur, sebagaimana ketentuan dalam pasal 47 Undang-undang No. 37 tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Piutang tidaklah gugur, dimana tuntutan tetap dapat dilakukan dan diajukan oleh pemberes harta pailit untuk kepentingan kreditor.

4. Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU)

Pihak PT. Shapir Square sebagai debitur mengajukan permohonan PKPU dengan merestrukturisasi penyelamatan kredit macet dan dikabulkan oleh Pengadilan Niaga. Putusan Nomor : 2/ PKPU / 2009 / PN. Niaga Smg jo Nomor: 13/pailit / 2009 / PN. Niaga Smg. Dalam pertimbangan hakim menimbang bahwa: “*Bahwa berdasarkan laporan pengurus dan hakim pengawas pada hari persidangan tanggal 8 februari 2010, dari hasil voting yang perhitungannya dilakukan berdasarkan ketentuan pasal 281 ayat 1, 2 dan 3 Undang-undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, pada gilirannya pengurus dan hakim Pengawas sesuai dengan kewenangannya berpendapat bahwa mayoritas kreditor menerima/menyetujui rencana perdamaian yang diajukan oleh*

Pemohon/Debitur tersebut”. Mengajukan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang diatur dalam Bab Ketiga dalam pasal 222 sampai pasal 294 UU No. 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Ketentuan ini diajukan dengan maksud perdamaian antara kreditur dengan pihak debitur untuk rencana perdamaian yang meliputi tawaran pembayaran sebagian atau seluruh utang kepada kreditur.

Berdasarkan penjelasan pasal 222 ayat 1 dan 2 UUK-PKPU, bahwa Undang-undang memberikan perlindungan hukum berupa Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dapat diajukan oleh debitur dan kreditur. Pasal tersebut diatas memberikan hak yang sama bagi debitur dan kreditur. Bagi kreditur Konkuren mengajukan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dalam hal perdamaian dimaksudkan agar debitur tidak pailit sehingga dapat melanjutkan pembayaran utangnya terhadap kreditur.

UUK dan PKPU bahwa pihak kreditur dan kurator masing-masing wajib memberikan pendapat tertulis mengenai rencana perdamaian sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 145 UUK dan PKPU dan ditunda sampai rapat selanjutnya berdasarkan penetapan hakim yang menentukan tanggal rapat paling lambat 21 hari setelah rapat terakhir.

5. Kasasi

Kasasi merupakan bentuk perlindungan Hukum terhadap para Kreditur dan Debitur, Undang-undang No.37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang mengatur upaya hukum Kasasi, dimana dapat

diajukan permohonan ke Mahkamah Agung atas suatu pernyataan Putusan pailit. Upaya hukum dalam Undang-undang kepailitan tidak terdapat Banding, hal ini dimaksudkan agar proses acara kepailitan lebih cepat dibandingkan harus Banding. Kerana upaya hukum banding sering menjadi peluang bagi para oknum tertentu yang berkepentingan memperlambat dan mengulur waktu proses kepailitan sehingga memberikan peluang bagi pihak tertentu melakukan upaya hukum lainnya.

Permasalahan lainnya mengapa tidak ada banding dalam acara kepailitan adalah karena sering terjadi kepentingan para pendamping klien dimana mereka sering melakukan segala upaya hukum yang tersedia. Kepentingan advokat tersebut tentunya erat berkaitan dengan persoalan keuntungan ekonomis, semakin banyak upaya hukum yang ditempuh, maka keuntungan ekonomis yang didapat juga semakin banyak dari kliennya. Selain itu hakikat pengadilan tingkat banding adalah sama dengan pengadilan tingkat pertama. Keduanya sama-sama sebagai pengadilan *Judex factie*. Dengan demikian cenderung terjadinya *overlapping* antara pengadilan tingkat pertama dengan pengadilan tingkat banding. Sehingga adanya pengadilan tingkat banding tidak memberikan nilai tambah bagi para pencari keadilan (*justiabelen*) karena itu lebih baik dihilangkan saja.⁹

Permohonan kasasi sebagaimana yang dimaksud dalam ayat 1 diajukan dalam waktu paling lambat 8 (delapan) hari terhitung sejak tanggal permohonan kasasi diucapkan, selanjutnya pemohon mendaftarkan kepada panitera dimana pengadilan yang telah memutuskan permohonan pernyataan pailit. Dalam tingkat

⁹M. Hadi.Subhan, 2012.*Op.Cit.*,hlm. 305.

kasasi para pemohon baik yang mengajukan debitur maupun debitur sebagai pihak dalam persidangan dalam tingkat pertama, kreditur yang bukan pihak pada persidangan tersebut juga dapat mengajukan permohonan atas ketidakpuasan terhadap putusan pernyataan pailit, kreditur meminta panitera mendaftarkan permohonan kasasi pada tanggal permohonan yang bersangkutan diajukan hal ini sebagaimana diatur dalam ayat 2. Tentang hak yang diberikan kepada kreditur yang bukan para pihak dalam Persidangan Kasasi adalah ketentuan baru dalam pasal 11 ayat 3 Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang perlindungan Kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang.

Ketentuan diatas adalah salah satu bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh Undang-undang kepailitan, karena para pemohon bukan hanya para pihak dalam persidangan tingkat pertama tapi juga bias dilakukan oleh kreditur yang bukan pihak persidangan. Mahkamah Agung mempunyai kewenangan menangani perkara tingkat kasasi dapat membatalkan putusan Pengadilan Niaga yang dimohon Kasasi itu disebabkan :

- a) Pengadilan Niaga yang dimaksud tidak berwenang atau melampaui batas wewenang.
- b) Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku.
- c) Kesalahan atau kelalaian untuk memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan.

6. Peninjauan Kembali

Suatu putusan permohonan pernyataan pailit yang telah dinyatakan berlaku dan berkekuatan hukum tetap oleh pengadilan Niaga, dapat diajukan peninjauan kembali terhadap putusan tersebut di Mahkamah Agung. Sebagaimana pasal 14 Undang-undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Permohonan tersebut dapat diajukan, apabila:

- a) Setelah pengadilan memberikan putusan pada suatu perkara, ternyata ditemukan bukti-bukti baru yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa sudah ada tapi belum ditemukan atau
- b) Dalam putusan hakim yang bersangkutan terdapat kekeliruan yang nyata.¹⁰

Ketentuan diatas memberikan perlindungan hukum sebagai alternative yang dapat ditempuh. Peninjauan kembali dapat dilakukan dalam jangka waktu paling lambat 180 (seratus delapan puluh) hari setelah tanggal putusan yang dimohonkan peninjauan kembali memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 295 ayat 2 huruf a. sementara huruf b pasal 295 ayat 2 menentukan pengajuan permohonan peninjauan kembali dilakukan dalam jangka waktu paling lambat 30 hari terhitung sejak tanggal putusan yang dimohonkan peninjauan kembali memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Yaitu:

- a) Permohonan peninjauan kembali disampaikan kepada panitera pengadilan.

¹⁰Pasal 295 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

- b) Panitera pengadilan mendaftarkan permohonan peninjauan kembali pada tanggal permohonan diajukan, dan kepada pemohon diberikan tanda terima penulis yang di tandatangani Panitera Pengadilan dengan tanggal sama dengan tanggal permohonan disampaikan.
- c) Panitera pengadilan menyampaikan permohonan peninjauan kembali kepada penitera Mahkamah Agung dalam jangka waktu 1 kali 24 jam terhitung sejak tanggal permohonan di daftarkan.

Pemohon yang mengajukan peninjauan kembali harus menyampaikan kepada penitera pengadilan bukti pendukung yang menjadi dasar pengajuan permohonan peninjauan kembali dan bagi termohon salinan peninjauan kembali berikut salinan bukti pendukung yang bersangkutan, pada tanggal permohonan didaftarkan sebagaimana dimaksud dalam pasal 296 ayat 4. Tanpa mengenyampingkan ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat 1, Panitera menyampaikan salinan permohonan peninjauan kembali berikut salinan bukti pendukung kepada termohon dalam jangka waktu paling lambat 2 hari setelah tanggal permohonan didaftarkan. Pihak termohon dapat mengajukan jawaban terhadap permohonan peninjauan kembali yang diajukan, dalam jangka waktu 10 (sepuluh) hari terhitung sejak tanggal permohonan peninjauan kembali didaftarkan.

Fakta yang terjadi pada kasus PT Saphir Square Super Mall yang diputus pailit berdasarkan putusan pengadilan Niaga dengan Putusan pengadilan Nomor 13 pailit/2009/Pn.Smg oleh pengadilan Niaga Semarang Jo Putusan Nomor 290 K/Pdt.Sus/2012 Oleh mahkamah agung, upaya hukum yang dilakukan oleh pihak debitur dalam hal ini dengan mengajukan permohonan Penundaan Kewajiban

Pembayaran utang. Sesuai yang diatur dalam Undang-undang Nomer 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang pasal 222 ayat 2 dimaksudkan untuk terjadinya perdamaian antara kreditur dan debitur, sehingga pihak debitur dapat melanjutkan kembali usahanya dan dapat meneruskan pembayaran utang yang belum dilunasi kepada kreditur. Berdasarkan akta perjanjian kredit nomor 23 tanggal 9 Desember 2004 serta Akta Perubahan dan Akta Pengakuan Utang nomor 48 dan 49 tanggal 29 September 2006 yang dibuat dihadapan Notaris. Debitur sebagai peminjam fasilitas pinjaman terhadap Bank Bukopin senilai Tujuh puluhlima milyar rupiah (Rp.75.000.000.000,-). Pinjaman tersebut telah jatuh tempo yang ditentukan dan dapat ditagih.

Upaya hukum yang dilakukan oleh debitur adalah mengajukan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang merupakan kepentingan terhadap kreditur-kreditur juga, karena, mereka masih mempunyai waktu menagih untuk menyelesaikan perjanjian mereka yang telah disepakati, terhadap Bank Bukopin adalah pelunasan utang dan terhadap pemilik kios adalah menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas satuan Kios *strata title*. Upaya perdamaian dapat diajukan oleh salah satu pihak untuk mengakhiri suatu perkara yang sedang berjalan atau mencegah timbulnya perkara lain. Perjanjian perdamaian oleh debitur berhak menawarkan kepada seluruh krediturnya bersama-sama.

Berdasarkan pasal 144 sampai dengan pasal 177 UUK dan PKPU Pada perkara PT. Saphir Square pihak debitur yang menawarkan perdamaian pada rencana penawaran restrukturisasi pembayaran utang. Permohonan perdamaian tersebut dikabulkan oleh pengadilan Niaga Semarang, akan tetapi akibat adanya

kelalaian atau cidera janji yang dilakukan oleh PT.Saphir Yogya Super Mall terhadap akta perjanjian perdamaian, pihak kreditur (PT.Bank Bukopin Tbk) mengajukan kepada pengadilan Niaga Semarang untuk Pembatalan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dan Pembatalan Perjanjian Perdamaian. Permohonan dari PT. Bank Bukopin sebagai kreditur tersebut dikabulkan oleh Pengadilan Niaga Semarang dan mengeluarkan putusan PKPU serta Pembatalan Perjanjian Perdamaian, selanjutnya mengeluarkan putusan Pailit dengan segala akibat hukumnya.

Pihak debitur pailit mengajukan Kasasi atas Putusan PKPU, Pembatalan Perjanjian Perdamaian dan Putusan Pailit kepada Mahkamah Agung, akan tetapi Mahkamah Agung dalam putusan Kasasi Nomor 290 K/PDT.SUS/2012 menolak permohonan Kasasi pihak debitur. Menurut Keterangan dari Irsyad Tamrin yang dikutip dari Jogja antaranews.com dan surat kedaulatan rakyat tanggal 08/06/2012.

Berdasarkan kasus diatas akibat Putusan pailit yang sudah tetap dan mengikat mengakibatkan seluruh harta kekayaan milik debitur menjadi boedul pailit termasuk para kreditur terutama kreditur konkuren yang kedudukan atau peringkatnya dibawas setelah kreditur-kreditur lainnya.

7. Gugatan Perbuatan Melawan Hukum

Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak kreditur adalah dengan menggugat pihak debitur atas perbuatan melawan hukum atau gugatan wanprestasi. Apabila seseorang dirugikan karena perbuatan seseorang lain, sedang diantara mereka tidak terdapat suatu perjanjian (hubungan hukum perjanjian),

maka berdasarkan undang-undang juga timbul atau terjadi hubungan hukum antara orang tersebut yang menimbulkan kerugian itu.¹¹ Hal ini diatur dalam pasal 1365 KUHperdata yang berbunyi: “tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Artinya seseorang baru dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum jika melakukan kesalahan dan juga menimbulkan kerugian kepada orang lain.

PT. Saphir Square telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tanpa sepengetahuan dan persetujuan pemilik kios telah menjaminkan Hipotik atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 00131, Surat Ukur Nomor 00440/Bangunan/2005 Tanggal 14 November 2005 seluas 13.715 M2 Demangan Yogyakarta. Akibatnya pemilik kios tidak juga mendapatkan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Strata Title.

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh debitur yang sepantasnya dia mengetahui bahwa perbuatan tersebut merugikan para krediturnya. Sebagaimana yang dimaksudkan dalam pasal 41 ayat 2 :

- a) Perbuatan merupakan perjanjian dimana kewajiban debitur jauh melebihi kewajiban pihak dengan siapa perjanjian tersebut dibuat.
- b) Merupakan pembayaran atas, atau pemberian jaminan untuk utang yang belum jatuh tempo dan/atau belum atau tidak dapat ditagih.

¹¹Nasution, 2002, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Diapit Media, Jakarta, hlm. 77.

- c) Dilakukan oleh debitur perorangan dengan atau untuk kepentingan :
suami atau istrinya, keluarganya sampai derajat ketiga dan suatu badan
hukum.
- d) Dilakukan oleh debitur berbadan hukum dengan atau untuk kepentingan
badan hukum lainnya.

Perbuatan melawan hukum menurut pasal 1365 KUHPerdara, adalah perbuatan yang dilakukan dengan melawan hukum yang karena salahnya menimbulkan kerugian bagi orang lain. Dijelaskan dalam buku Munir Fuady, Dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu sebagai berikut:¹²

- a) Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan.
- b) Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan
maupun kelalaian).
- c) Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

2. Gugatan Wanprestasi

Gugatan Wanprestasi merujuk pada ketentuan pasal 1238 KUHPerdara yang memiliki arti seseorang dikatakan wanprestasi apabila dia melanggar suatu perjanjian yang telah disepakati dengan pihak lain. Upaya hukum lain adalah dengan menggugat pihak debitur atas dasar wanprestasi yang dilakukan oleh PT. Saphir Super Yogya Super Mall sebagai debitur terhadap isi perjanjian PPJB dan AJB yang telah dibuat dan disepakati bersama dengan para pemilik kios. Pihak

¹²Munir Fuady, 2002, *Perbuatan Melawan Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.3.

debitur tidak melaksanakan isi perjanjian AJB yang diketahui bersama salah satu pasal dalam PPJB tersebut adalah pasal 5 : menyatakan bahwa pihak penjual memberikan jaminan kepada pihak pembeli bahwa objek jual-beli kios ini adalah haknya dan tidak dalam sengketa. Karena itu pihak penjual membebaskan pihak pembeli dari segala tuntutan, gugatan atau tagihan dari pihak manapun sepanjang menyangkut hak pihak penjual atas kios tersebut”. Namun kenyataannya ternyata tanah Hak Guna Bangunan Nomor 00131 secara hukum termasuk bangunan yang ada di atasnya oleh pihak PT SYSM dijadikan jaminan kredit kepada Bank Bukopin dan telah terpasang sebagai Hipotik oleh Bank Bukopin. Akibatnya timbul kerugian yang berdampak kepada kreditur-kreditur dari debitur pailit, dimana sering terjadi kerugian terhadap kreditur terutama kreditur yang berkedudukan lemah dimata hukum.

Pasal 2 ayat 1 Undang-undang Kepailitan menyebutkan bahwa, “Kreditur adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau Undang-undang yang dapat ditagih dimuka pengadilan”. Perihal wanprestasi dari pihak debitur, harus diberikan peringatan terlebih dahulu, peringatan tersebut dikenal dengan *somatie*, dan dilakukan dengan cara tertulis sebagaimana disebut dalam pasal 1238 KUHPerduta.¹³

¹³. Arus Akbar Silondae, *Aspek Hukum dalam Ekonomi Bisnis*, hlm. 16

B. Mekanisme Pembayaran Ganti Kerugian Terhadap Pemilik Kios *StrataTitle* yang Berstatus Sebagai Kreditur Konkuren

1. Pengurusan Harta Pailit

Suatu perusahaan yang telah dinyatakan dan diputus pailit oleh pengadilan dan berkekuatan hukum tetap, maka dengan segala akibat hukumnya debitur tidak dapat melakukan perbuatan hukum apapun terhadap segala kebendaan dan seluruh harta perusahaan disebabkan haknya telah dicabut untuk memiliki dan melakukan perbuatan hukum. Akibatnya seluruh harta kekayaan debitur akan disita oleh pengadilan dalam hal ini diawasi oleh hakim pengawas yang ditunjuk oleh pengadilan.

Pada proses pembagian harta pailit yang dilakukan oleh kurator menurut Pasal 1 angka 5 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang 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 pada prinsipnya mempunyai kewenangan penuh untuk melakukan pengurusan harta pailit dari perusahaan tersebut.¹⁴ Pengadilan akan menunjuk hakim pengawas dan kurator. Hakim pengawas ditunjuk adalah hakim niaga lain sedangkan kurator yang ditunjuk

¹⁴ Catur Irianto, "Penerapan Asas Kelangsungan Usaha dalam Penyelesaian Perkara Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU)", *Jurnal Hukum dan Peradilan*, Volume. 4 Nomor. 3 (November 2015). hlm. 11.

pengadilan adalah yang berdasarkan usulan oleh pemohon. Tugas utama kurator adalah melakukan pengurusan dan pemberesan harta pailit¹⁵.

a) Mengamankan Harta Pailit

Terhadap aset-aset debitor dengan melikuidasi, curator dalam kewenangannya dapat melakukan pengalihan dan penjualan aset-aset debitor kepada pihak yang dia tentukan sendiri, menyimpan surat, dokumen dan barang-barang berharga lainnya agar memperoleh uang tunai sesuai dengan yang ditetapkan dan dimaksudkan oleh undang-undang yang berlaku. Selanjutnya paling lambat 2 hari membuat pencatatan harta pailit.

b) Mengumumkan Putusan pailit

Tahapan yang dilakukan oleh kurator setelah putusan pailit oleh pengadilan dengan mengumumkan kepailitan debitor dalam Berita Negara Republik Indonesia dan diberitahukan kepada para kreditur berdasarkan pasal 15 ayat 4 UU.No. 37 tahun 2004. Paling lambat 5 hari setelah kurator dan hakim pengawas menerima putusan pailit.

c) Mengadakan Rapat kreditur

Hakim Pengawas yang dibantu Panitera Pengganti melaksanakan Rapat Kreditur pertama. Kurator harus memberitahukan kepada kreditur untuk melaksanakan rapat pertama paling lambat 5 hari terhitung sejak putusan pailit ditetapkan. Hakim Pengawas yang bertindak sebagai ketua dalam

¹⁵Imran Nating, *Peranan dan Tanggung Jawab Kurator dalam Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2004, hlm.70.

rapat tersebut dan Panitera Pengganti bertugas mencatat segala kejadian yang dibicarakan dalam rapat dan membuat Berita Acara Rapat yang ditandatangani oleh Hakim Pengawas dan Panitera Pengganti. Rapat tersebut bersifat wajib dihadiri oleh Debitor sendiri para Kreditor baik menghadap sendiri atau diwakili kuasanya, Kurator. Hakim Pengawas sebagai ketua rapat menanyakan kepada Kurator tentang pencatatan harta pailit yang sudah harus dilakukan oleh Kurator paling lambat 2 (dua) hari setelah ia menerima salinan putusan pengangkatannya sebagai Kurator, Kurator hanya dapat melakukan pencatatan di bawah tangan dengan seizin Hakim Pengawas. Selain itu, Hakim Pengawas juga berwenang meminta Kurator menunjukkan daftar boedel pailit yang menyatakan sifat, jumlah piutang, utang harta pailit, nama dan tempat tinggal Kreditor beserta jumlah piutang masing-masing.

d) Menawarkan Perdamaian

Hakim Pengawas harus menanyakan kepada Debitor apakah ia akan menawarkan rencana perdamaian kepada para Kreditor atau tidak. Apabila Debitor Pailit tidak menawarkan rencana perdamaian, rencana perdamaian tidak diterima atau pengesahan perdamaian ditolak berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, Maka demi hukum harta pailit akan berada dalam keadaan insolvensi. Pembersihan baru dapat dilakukan setelah debitor berada dalam keadaan insolvensi, dimana insolvensi baru dapat terjadi apabila:

- 1) Jika dalam rapat pencocokan piutang tidak ditawarkan rencana perdamaian.
- 2) Apabila ada penawaran perdamaian oleh si pailit maupun oleh kurator, tetapi tidak disetujui oleh kreditur dalam rapat verifikasi pencocokan piutang).
- 3) Apabila terdapat perdamaian dan disetujui oleh para kreditur dalam rapat verifikasi tetapi tidak dapat homologasi (pengesahan) oleh hakim pemutus kepailitan.
- 4) Rapat Pencocokan Piutang

Pada rapat pencocokan piutang, Hakim Pengawas membacakan daftar piutang yang sementara diakui dan yang dibantah oleh Kurator dan Debitor Pailit juga berhak membantah atas diterimanya suatu piutang baik sebagian atau seluruhnya atau membantah adanya peringkat piutang dengan mengemukakan alasan secara sederhana yang kemudian akan dicatat dalam Berita Acara Rapat. Untuk melindungi kepentingan kreditur konkuren atas pelunasan kewajiban dari debitur melalui harta pailit, Mekanisme menurut UUK diberikan hak kepada kreditur untuk menolak pencocokan utang-piutang yang dianggap tidak sesuai atau tidak adil. Hakim Pengawas akan berusaha menyelesaikan bantahan tersebut namun apabila tidak berhasil maka Hakim Pengawas akan memerintahkan kepada para pihak untuk menyelesaikan perselisihan tersebut di pengadilan yang biasa disebut dengan sidang renvoi. Kemudian apabila rapat pencocokan piutang sudah selesai selanjutnya Kurator akan memberikan laporan mengenai keadaan boedel pailit

kemudian Hakim Pengawas memberikan persetujuan terhadap daftar pembagian yang sudah dibuat oleh Kurator.

e) Menawarkan Perdamaian

Debitor Pailit berhak untuk menawarkan rencana perdamaian kepada semua Kreditor dan rencana perdamaian tersebut harus diajukan paling lambat 8 (delapan) hari sebelum rapat pencocokan piutang. Semenjak insolvensi terjadi maka dimulailah proses pengurusan dan pemberesan harta pailit oleh Kurator. Hakim Pengawas kemudian dalam jangka waktu paling lambat 14 (empat belas) hari setelah putusan pailit diucapkan menetapkan batas akhir pengajuan tagihan dan hari, tanggal, waktu dan tempat rapat Kreditor untuk mengadakan pencocokan piutang.

f) Menawarkan Pembentukan Panitia Kreditor

Kreditor setelah pencocokan utang selesai Hakim Pengawas wajib menawarkan kepada Kreditor untuk membentuk Panitia Kreditor Tetap Terhadap si Debitor Pailit, Hakim Pengawas berwenang menetapkan memberikan sejumlah uang untuk biaya hidup Debitor Pailit dan keluarganya dan Hakim Pengawas juga berwenang meminta keterangan tentang sebab musabab kepailitan dan keadaan harta pailit.

Kurator wajib meminta pendapat Panitia Kreditor sebelum mengajukan tuntutan yang sedang berlangsung, ataupun menyanggah gugatan yang diajukan atau yang sedang berlangsung. Namun ketentuan ini tidak berlaku terhadap sengketa tentang pencocokkan utang, terhadap meneruskan atau tidak meneruskan perusahaan dalam pailit, dalam hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36,

Pasal 38, Pasal 39, Pasal 59 ayat (3), Pasal 106, Pasal 107, Pasal 184 ayat (3) dan Pasal 186, tentang cara pemberesan dan penjualan harta pailit, dan tentang waktu maupun jumlah pembagian yang harus dilakukan. Pendapat Panitia Kreditor juga tidak diperlukan apabila kurator telah memanggil Panitia Kreditor untuk mengadakan rapat guna memberikan pendapat, namun dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah pemanggilan, Panitia Kreditor tidak memberikan pendapat tersebut (Pasal 83). Kurator tidak terikat oleh pendapat Panitia Kreditor. Apabila kurator tidak menyetujui pendapat Panitia Kreditor maka Kurator dalam waktu 3 (tiga) hari wajib memberitahukan hal itu kepada Panitia Kreditor. Jika Panitia Kreditor tidak menyetujui pendapat Kurator, Panitia Kreditor dalam waktu 3 (tiga) hari setelah pemberitahuan penolakan dari kurator dapat meminta penetapan Hakim Pengawas. Bila Panitia Kreditor meminta penetapan Hakim Pengawas maka Kurator wajib menangguhkan pelaksanaan perbuatan yang direncanakan selama 3 (tiga) hari (Pasal 84 ayat (1)).

2. Pemberesan Harta Pailit

kurator dalam melaksanakan tugasnya harus mempertimbangkan cara-cara yang dilakukan untuk menjual aset pailit tersebut, baik secara bisnis maupun yuridis.

a) Penjualan Harta Pailit

Apabila menilik pada pasal 185 ayat 1 dan 2 penjualan dilakukan dimuka umum sesuai tata cara yang ditentukan sesuai peraturan perundang-undangan, sedangkan ayat 2 memberikan alternative untuk melaksanakan

penjualan harta pailit di bawah tangan dengan izin hakim pengawas. Namun apabila Hakim Pengawas berpendapat terdapat cukup uang tunai maka Kurator diperintahkan untuk melakukan pembagian kepada Kreditor yang piutangnya telah dicocokkan.

b) Kurator Menyusun Daftar Pembagian

Dalam penyusunan daftar pembagian harta pailit, pasal 189 ayat 1 Undang-undang Nomor 37 tahun 2004 PKPU dijelaskan kurator wajib menyusun suatu daftar pembagian untuk dimintakan persetujuan kepada hakim pengawas. Daftar pembagian tersebut mengenai jumlah tagihan, upah kurator, nama-nama kreditor dan tagihan lainnya.

Dalam proses pembagian harta pailit debitur terhadap kreditor, kreditor ditentukan terlebih dahulu peringkatnya. Dalam hal ini ada pembagian tingkatan kreditor yang diketahui secara yuridis diantaranya; kreditor separatis, kreditor preferen dan kreditor konkuren. 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 lainnya¹⁶. Tingkatan kreditor dalam kepailitan dari yang paling mendahului, adalah kreditor separatis, preferen/ kreditor istimewa, dan yang terakhir adalah kreditor konkuren. sebagaimana telah dijelaskan dalam pasal 1134 KUHPerdara “Hak istimewa ialah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang berpiutang sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada

¹⁶ Manuel Rahmani, “Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Dalam Kelapailitan Pengembang (Developer) Rumah Susun”, *Bonum Commune*, Volume I, Nomor 1 (Agustus 2018), hlm. 82.

orang yang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya. Gadai dan hipotik adalah lebih tinggi daripada hak istimewa, kecuali dalam hal-hal dimana oleh Undang-undang ditentukan sebaliknya”. Dan pasal 1135 KUHPerdara “ Di antara orang-orang berpiutang yang diistimewakan, tingkatannya diatur menurut berbagai-bagai sifat hak-hak istimewanya” berdasarkan pasal-pasal diatas maka kreditur dapat digolongkan menjadi tiga bagian yaitu: kreditur separatis, kreditur preferen dan kreditur konkuren.

c) Pembagian Harta Pailit

Pembagian harta pailit dilakukan berdasarkan urutan prioritas dimana Kreditur yang kedudukannya yang lebih tinggi mendapatkan pembagian terlebih dahulu dari kreditur lainnya yang kedudukannya lebih rendah dan antara kreditur yang memiliki tingkatan yang sama memperoleh pembayaran dengan asas prorata (pari passu prorata parte) dimana pembagiannya harus diajukan dengan mendaftarkannya di kurator untuk mencocokkan. Pembagian harta pailit dibagikan secara yaitu :

- 1) Biaya dan dan ongkos perkara (pasal 18 ayat 5 UU Kepailitan dan PKPU No. 37 Tahun 2004).
- 2) Kreditur berdasarkan Pasal 1137 KUHPerdara Jo. Pasal 21 Undang-Undang No. 16 Tahun 2000 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan yaitu Hak Negara yang mempunyai kedudukan lebih tinggi dari yang tertinggi.
- 3) Kreditur Separatis berdasarkan pasal 1134 KUHPerdara dan Pasal 189 ayat 4 huruf (b) UU Kepailitan dan PKPU No. 37 Tahun 2004

pembayaran kepada kreditur separatis dibayar dari penjualan aset yang telah dijamin. Benda jaminan yang berada di kreditur separatis dipisahkan dari harta pailit begitupun kedudukan kreditur separatis yang terpisah dengan kreditur lainnya¹⁷.

- 4) Kreditur istimewa/Preferen, kreditur berdasarkan pasal 1139 dan pasal 1149 KUHPerdara, yaitu; karyawan, buruh atau pekerja ditempat tersebut yang tergolong dalam kreditur istimewa atas benda pada umumnya dilihat pasal 1149 ayat 4 KUHPerdara diambil dari harta yang tidak dijamin. Sedangkan menurut pasal Undang-undang Kepailitan No. 37 tahun 2004 pasal 39 utang terhadap karyawan adalah hutang harta pailit.
- 5) Kreditur Konkuren sebagai kreditur yang memperoleh hasil penjualan harta pailit dari sisa hasil pembagian terhadap kreditur lainnya.

Setelah kepada Kreditor yang telah dicocokkan, dibayarkan jumlah penuh pitutang mereka, atau segera setelah daftar pembagian penutup menjadi pengikat maka berakhirilah kepailitan kemudian Kurator melakukan pengumuman pengumuman mengenai berakhirnya kepailitan dalam Berita Negara Republik Indonesia dan surat kabar setelah itu Kurator wajib memberikan pertanggungjawaban mengenai pengurusan dan pemberesan yang telah dilakukannya kepada Hakim Pengawas paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah berakhirnya kepailitan.

¹⁷ Maria Gabrielle Janice Angelie Siregar, "Eksekusi Jaminan Dalam Kepailitan Pada Kreditur Separatis Ketika Ditangani Oleh Kurator", *Jurist-Diction*, Volume 1 No. 2. (November 2018). Hlm. 2

Dalam kasus PT. Shapir square Yogyakarta pihak pemilik kios Satuan Rumah Susun melalui kuasa hukumnya melakukan perlawanan dengan mengajukan keberatan terhadap ditetapkannya pemilik kios sebagai kreditur konkuren. Para pemilik kios hanya mendapatkan pembayaran ganti kerugian 47 % dari total piutang debitur, berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual beli yang telah disepakati pihak penjual dan pembeli kurator harus seharusnya memisahkan harta yang sudah ada perjanjian jual beli dengan harta pailit, karena telah ada jual beli. Pasal 2 ayat 1 Undang-undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menyebutkan “ *kreditur adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau Undang-undang yang dapat ditagih dimuka pengadilan*’. Namun kurator menolak renvoi/keberatan tersebut.