

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR KONKUREN DALAM PERKARA KEPAILITAN DAN PKPU (Analisis Putusan No.62/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby)

Cristine Nhazzai Agustine, Ali sadikin, Muchtar sani, Iksan Andryas

Magister Ilmu Hukum Universitas Pamulang
Cristine@gmail.com

ABSTRAK

Tujuan penelitian untuk mengetahui akibat hukum terhadap konsumen Apartemen yang perusahaan pengembang (Developer) tersebut dinyatakan Pailit dan diambil alih oleh kurator sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Undang-Undang Kepailitan Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, dan pemiliknya tidak lagi berhak atas hartanya untuk sementara. Bagi pengembang (debitur) yang telah dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga, seluruh kreditur baik setuju maupun tidak setuju dengan langkah memfailitkan debitur, akan terikat dengan putusan pailit tersebut. Pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Pasal 19 tentang Perlindungan Konsumen, Metode penelitian menggunakan Normatif Yuridis. Hasil penelitian adalah dengan dipailitkannya pelaku usaha, menjadikan konsumen (kreditur) tidak cakap hukum dan kehilangan wewenangnya untuk mengelola kekayaannya sendiri yang kemudian beralih kepada kurator. Ketidakmampuan pelaku usaha yang dinyatakan pailit tersebut untuk memenuhi hak konsumen menempatkan posisi konsumen sebagai kreditur konkuren yang akan mendapatkan pelunasan terhadap utangnya pada posisi paling terakhir.

Kata kunci: pailit, perlindungan konsumen, debitur, kreditur

ABSTRACT

The purpose of the study was to find out the legal consequences for the apartment consumer whose developer company was declared bankrupt and taken over by the curator in accordance with the provisions of the Bankruptcy Law Number 37 of 2004 concerning Bankruptcy and Postponement of Debt Payment Obligations, and the owner is no longer entitled to their assets temporarily. For developers (debtors) who have been declared bankrupt by the Commercial Court, all creditors, whether they agree or disagree with the steps to bankrupt the debtor, will be bound by the bankruptcy decision. In Law Number 8 of 1999 Article 19 concerning Consumer Protection, the research method uses normative juridical. The results of the research are the bankruptcy of business actors, making consumers (creditors) incapable of law and losing their authority to manage their own wealth which then turns to the curator. The inability of the declared bankrupt business actor to fulfill consumer rights places the consumer as a concurrent creditor who will get his debts repaid in the last position.

Keywords: *bankruptcy, consumer protection, debtors, creditors*

A. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Kegiatan bisnis yang sering kita jumpai pada sekarang ini yang berbentuk badan hukum adalah perusahaan pembangun perumahan, yang disebut dengan pengembang properti atau *property developer* yang melakukan pembangunan terutama di bidang rumah susun atau dikenal dengan sebutan apartemen.¹ Karena pertumbuhan penduduk pada masa kini semakin padat, maka kebutuhan akan tempat tinggal pun semakin meningkat dan persediaan tanah juga semakin terbatas. Oleh karena itu pembangunan rumah susun atau apartemen menjadi salah satu solusi yang diambil untuk menangani masalah tersebut.²

¹ Iqbal, Muhamad. "Implementasi Efektifitas Asas Oportunitas di Indonesia Dengan Landasan Kepentingan Umum." Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan 9.1 (2018): 87-100.

² Iqbal, Muhamad. "Efektifitas Hukum Dan Upaya Menangkal Hoax Sebagai Konsekuensi Negatif Perkembangan Interaksi Manusia." Literasi Hukum 3.2 (2019): 1-9.

Menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan, perusahaan pembangun perumahan (pengembang) adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dan dalam jumlah yang besar, ³di atas suatu areal tanah yang merupakan kesatuan lingkungan pemukiman, yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial⁴ yang diperlukan oleh masyarakat yang menghuninya. Pengembang dalam melakukan kegiatan usaha di bidang penyelenggaraan rusun dapat melakukan kegiatan antara lain yaitu kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, perawatan dan pemeliharaan, pengendalian, kelembagaan, serta pendanaan dan sistem pembiayaan.⁵

Para pengembang dalam melakukan kegiatan bisnisnya tersebut, untuk mencari keuntungan akan melakukan pemasaran dan hingga penjualan yang berhubungan erat dengan hal perizinan yang sudah ada dan diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rusun), karena erat hubungannya juga dengan hal perizinan. Salah satu pengaturan yang ada didalamnya adalah dalam hal melakukan proses pemasaran awal (pre-project selling) yang dimungkinkan untuk dilakukan oleh perusahaan pengembang. Menurut Pasal 16 ayat (2) UU Rusun, proses pemasaran awal dapat dilaksanakan dengan ketentuan yaitu pengembang wajib menyediakan sekurang-kurangnya 20% dari total luas lantai-lantai rusun (apartemen) yang akan dibangun. Ketentuan dalam pasal ini jelas mengatur bahwa pengembang rusun (apartemen) dapat menawarkan unit-unit apartemen itu dengan ketentuan minimal keterbangunan 20% dari total unit maupun sarana yang rencananya akan dibuat.⁶

B. Rumusan Masalah

Bagaiman analisis putusan No.62/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.NIAGA.Sby. terhadap kreditor konkuren?

C. Tinjauan Pustaka

Kreditor konkuren adalah kreditor yang tidak memegang hak jaminan kebendaan Kreditor preferen adalah kreditor yang memiliki hak istimewa, sehingga kreditor preferen dapat didahulukan dalam pelunasan piutangnya. Kreditor Separatis adalah kreditor yang memiliki hak jaminan kebendaan. Debitur adalah pihak yang mempunyai utang atau pinjaman ke pihak karna adanya suatu perjanjian

D. PEMBAHASAN

A. Kasus Posisi

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 222 ayat (3) jo pasal 2 ayat (1) UU No.37 Tahun 2004, persyatan permohonan PKPU adalah

- a. Termohon memiliki lebih dari satu kreditor
- b. Termohon memiliki utang kepada Pemohon yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil Pemohon PKPU tersebut, Termohon PKPU telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya membenarkan Pemohon PKPU sebagaimana terurai di atas.

Menimbang, bahwa dalam perkara ini ada 2 (dua) Pemohon PKPU disamping itu ada kreditor lain yaitu PT. Bank Yudha Bhakti Tbk

Menimbang, bahwa dalam jawaban Termohon PKPU membenarkan kalau mempunyai utang kepada para Pemohon PKPU sedangkan dipersidangan ada datang kreditor lain yang membuktikan kalau Termohon PKPU mempunyai utang kepada kreditor lain tersebut.

³ Iqbal, Muhamad. "Perkembangan kejahatan dalam upaya penegakan hukum pidana: Penanggulangan kejahatan profesional perdagangan organ tubuh manusia." PROCEEDINGS UNIVERSITAS PAMULANG 2.1 (2017).

⁴ Iqbal, Muhamad Iqbal, Susanto Susanto, and Moh Sutoro. "Functionalization of E-Court System in Eradicating Judicial Corruption at The Level of Administrative Management." Jurnal Dinamika Hukum 19.2 (2019): 370-388.

⁵ Peraturan menteri dalam negeri No.5 tahun 1974

⁶ Undang undang No. 20 tahun 2011 tentang rumah susun

MENGADILI

1. Mengabulkan permohonan penundaan kewajiban pembayaran utang (PKPU) sementara dari Para Pemohon tersebut selama 45 (empat puluh lima) hari terhitung sejak tanggal putusan diucapkan
2. Menunjuk Sdr. DR.SUTARNO,SH.,MH Hakim Niaga pada pengadilan Negeri Surabaya sebagai Hakim Pengawas
3. Mengangkat SYAHRIAL RIDHO,SH.,MH, yang berkantor di Law Office SYAHRIAL RIDHO & PARTNER dengan alamat di Ruko Plaza Ciputat Mas Blok B/AA, Jl.IR.H.Juanda No.54,Jakarta Selatan-15412, Kurator dan Pengurus yang terdaftar di kementerian hukum dan Ham Republik Indonesia Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Nomor : AHU.AH.04.03-54 tanggal 4 Mei 2017.
4. Menetapkan biaya pengurusan dan imbalan jasa bagi para Pengurus ditetapkan kemudian setelah PKPU berakhir

B. Kronologis PT. Bangun Investa Graha dinyatakan Pailit

PT.Kertabakti Raharja Tbk developer pengembang property yang sedang membangun dan memasarkan sebuah apartemen di daerah Sidoarjo Jawa timur,terancam Pailit atas pengajuan beberapa pembelinya. PT. kertabakti Raharja Tbk kini sedang menjalani proses Peradilan permohonan Penundaan Pembayaran Utang (PKPU) di pengadilan Niaga pada pengadilan Negeri Surabaya.Purwanto,SH selaku Penasehat hukum dari Subanu,SH dan Huda Nurulliah menjelaskan Kronologis permasalahan tersebut,ketika Kliennya Subanu,SH salah satu pembeli unit apartemen Madison Avenue sejak 2015 telah membayar lunas pembelian satu unit apartemen Madison Avenue dengan mengangsur dengan total angsuran sebesar Rp.455.400.000 (empat ratus lima puluh lima ribu empat ratus ribu rupiah) hal tersebut sebagaimana surat keterangan Lunas No. SPI5000584, tertanggal 11 oktober 2015 dari PT. Kertabakti Raharja Tbk).

C. Perlindungan Hukum Bersifat Preventif Bagi Konsumen Dari Pengembang Yang Sudah Dinyatakan Pailit

Bentuk perlindungan hukum untuk konsumen diketahui ada dua sifat perlindungan hukum, yaitu perlindungan hukum yang bersifat preventif serta perlindungan hukum yang bersifat represif. Perlindungan hukum yang bersifat preventif merupakan perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan. Dengan ini perlindungan hukum yang sifatnya preventif⁷

Urutan pelunasan dalam kepailitan dimulai dari kreditur separatis, kreditur preferen, dan yang paling terakhir adalah kreditur konkuren. Apabila pada saat pembagian pembayaran utang kreditur separatis dan kreditur preferen sudah dibayarkan, barulah utang kreditur konkuren dibayarkan itupun kalau ada sisa pembayaran. Pemberdayaan konsumen dapat dilakukan dengan cara meningkatkan kesadaran,⁸ kemampuan dan kemandiriannya dalam melindungi diri sendiri sehingga mampu mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan menghindari berbagai akses negatif pemakaian, penggunaan dan pemanfaatan barang atau jasa kebutuhannya.⁹ Sebelum adanya Undang-Undang Perlindungan Konsumen konsumen umumnya lemah dalam bidang ekonomi, pendidikan dan daya tawarkarena itu sangatlah dibutuhkan adanya Undang Undang yang dapat melindungi kepentingan - kepentingan konsumen.. Urutan pelunasan dalam kepailitan dimulai dari kreditur separatis, kreditur preferen, dan yang paling terakhir adalah kreditur konkuren. Apabila pada saat pembagian pembayaran utang kreditur separatis dan kreditur preferen sudah dibayarkan, barulah utang kreditur konkuren dibayarkan itupun kalau ada sisa pembayaran. Hal ini menunjukkan bahwa konsumen meduduki posisi yang lemah dan terakhir dibandingkan dengan pengembang, begitu juga mengalami kerugian. Dikenalnya prinsip pari passu prorate

⁷ Susanto, Muhamad Iqbal. "Kedudukan Hukum People Power dan Relevansinya dengan Hak Kebebasan Berpendapat di Indonesia." *Volksgeist: Jurnal Ilmu Hukum dan Konstitusi* 2.2 (2019): 225-237.

⁸ Susanto, M. I., & Supriyatna, W. (2020). Creating an Efficient Justice System with E-Court System in State Court and Religious Court of Rights. *International Journal of Arts and Social Science*, 3(3), 354-361.

⁹ Susanto, Muhamad Iqbal, and Wawan Supriyatna. "Creating an Efficient Justice System with E-Court System in State Court and Religious Court of Rights." *International Journal of Arts and Social Science* 3.3 (2020): 354-361.

parte dalam kepailitan, yang artinya bahwa harta kekayaan merupakan jaminan bersama untuk para kreditur tersebut dan hasilnya harus dibagikan secara proporsional. Pembagian secara proposional terkesan adil, namun perbuatan pengembang yang tidak beritikad baik tersebut telah merugikan konsumen dalam jumlah yang besar dan ¹⁰menimbulkan adanya ketidak-pastian hukum bagi konsumen.¹¹ Syarat pailit yang terpenuhi oleh pengembang merupakan solusi bagi pengembang, akan tetapi bukan merupakan solusi bagi konsumen. Kepailitan menempatkan konsumen yang membeli unit apartemen menjadi kreditur konkuren atau kreditur yang paling akhir urutannya apabila terjadi pelunasan.

D. Kedudukan Konsumen (Kreditor) dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen

Konsumen sebagai pembeli unit properti dari seorang pengembang properti berdasarkan hubungan jual-beli atas unit properti yang dibangun oleh perusahaan pengembang. Jual beli atas tanah maupun bangunan secara terang dan tunai, artinya pelunasan telah terjadi dan barang atau unit yang dibeli telah menjadi milik pembelinya. Namun kenyataannya, unit properti yang dibeli telah dikuasai dengan cara menghuninya, namun secara yuridis belum terjadi *levering* karena untuk proses balik nama atas nama pembeli memerlukan waktu yang tidak sebentar (instan), akibatnya secara yuridis kepemilikan masih di tangan perusahaan pengembang. Dalam peristiwa *levering* terdapat dua macam unsur antara lain penyerahan nyata (*feitelijke levering*) dan penyerahan yuridis (*juridische levering*). Suatu *levering* dinyatakan sah apabila kedua unsur *levering* itu terjadi. Terkait dengan peristiwa *levering* tersebut ternyata penyerahan benda bergerak dan benda tidak bergerak terdapat perbedaan. Benda bergerak jika diserahkan seketika itu, baik *feitelijk levering* maupun *juridische levering*, terjadi secara bersamaan tanpa dilihat tahapan antara kedua unsur tersebut. Sebaliknya, jika penyerahan benda tidak bergerak umumnya antara *feitelijke levering* dan *juridische levering*, kedua peristiwa tersebut tampak ada jeda pemisahannya. Hal tersebut dinamakan sebagai salah satu konsekuensi yang timbul akibat adanya pembagian benda bergerak dan benda tidak bergerak yang ada dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

E. PENUTUP

1. Kesimpulan

Apabila debitor dinyatakan Pailit oleh pengadilan maka untuk pembayaran pelunasan utang yang diutamakan adalah pertama kreditor separatis, kemudian kreditor Preferen, baru kreditor konkuren itupun kalau ada sisa harta dari debitor.

2. Saran

Ketika kita melakukan perbuatan hukum, baik berupa transaksi jual-beli, utang piutang, investasi atau apapun bentuknya, usahakan kita punya jaminan kebendaan atau hak tanggungan untuk keamanan dan kenyamanan.

Daftar Pustaka

- Peraturan menteri dalam negeri No.5 tahun 1974*
Undang undang No. 20 tahun 2011 tentang rumah susun
Fennieke Kristianto, 'Dampak Kepailitan Pengembang Rumah Susun Terhadap Transaksi Jual Beli Janus Sidabalok, Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia (Bandung: PT Citra Aditya Bakri, 2014).
Moch. Isnaeni, Hukum Jaminan Kebendaan: Eksistensi, Fungsi, Dan Pengaturan (Surabaya: PT Revka Pe- tra Media, 2016).
Heri Hartanto, 'Perlindungan Hak Konsumen Terhadap Pelaku Usaha Yang Dinyatakan Pailit', Jur- nal Adhaper, (2016), 318
RM. Panggabean, 'Keabsahan Perjanjian Dengan Klausula Baku', Jurnal Hukum, 17 (2010), 655.
Iqbal, Muhamad. "Efektifitas Hukum Dan Upaya Menangkal Hoax Sebagai Konsekuensi Negatif Perkembangan Interaksi Manusia." Literasi Hukum 3.2 (2019): 1-9.

¹¹ Iqbal, Muhamad, Susanto Susanto, and Moh Sutoro. "E-COURT DALAM TANTANGAN MENEKAN POTENSI KORUPSI DI PENGADILAN." PROCEEDINGS UNIVERSITAS PAMULANG 1.1 (2020).

- Iqbal, Muhamad. "Implementasi Efektifitas Asas Oportunitas di Indonesia Dengan Landasan Kepentingan Umum." *Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan* 9.1 (2018): 87-100.
- Iqbal, Muhamad. "Perkembangan kejahatan dalam upaya penegakan hukum pidana: Penanggulangan kejahatan profesional perdagangan organ tubuh manusia." *PROCEEDINGS UNIVERSITAS PAMULANG* 2.1 (2017).
- Iqbal, Muhamad Iqbal, Susanto Susanto, and Moh Sutoro. "Functionalization of E-Court System in Eradicating Judicial Corruption at The Level of Administrative Management." *Jurnal Dinamika Hukum* 19.2 (2019): 370-388.
- Susanto, Muhamad Iqbal. "Kedudukan Hukum People Power dan Relevansinya dengan Hak Kebebasan Berpendapat di Indonesia." *Volkgeist: Jurnal Ilmu Hukum dan Konstitusi* 2.2 (2019): 225-237.
- Susanto, M. I., & Supriyatna, W. (2020). *Creating an Efficient Justice System with E-Court System in State Court and Religious Court of Rights. International Journal of Arts and Social Science*, 3(3), 354-361.
- Susanto, Muhamad Iqbal, and Wawan Supriyatna. "Creating an Efficient Justice System with E-Court System in State Court and Religious Court of Rights." *International Journal of Arts and Social Science* 3.3 (2020): 354-361.
- Iqbal, Muhamad, Susanto Susanto, and Moh Sutoro. "E-COURT DALAM TANTANGAN MENEKAN POTENSI KORUPSI DI PENGADILAN." *PROCEEDINGS UNIVERSITAS PAMULANG* 1.1 (2020).