

BAB IV

PEMBAHASAN

Pada penelitian dalam skripsi ini, Penulis melakukan analisis mengenai perlindungan hukum bagi Para Pembeli Unit Apartemen yang telah membayar lunas dan menempati unit apartemen akibat pembatalan putusan homologasi berdasarkan Putusan Pembatalan Homologasi. Putusan Pembatalan Homologasi ini berkaitan dengan pailitnya PT Harmas karena pembatalan homologasi sebagai akibat tidak terpenuhinya perjanjian homologasi.

4.1 AKIBAT HUKUM PEMBATALAN HOMOLOGASI PADA PKPU BAGI KREDITOR SECARA UMUM

Subbab ini membahas akibat hukum yang ditimbulkan dari pembatalan homologasi, yaitu dijatuhkannya pernyataan pailit bagi PT Harmas selaku debitor; harta kekayaan debitor masuk ke dalam *boedel* pailit sehingga debitor tidak dapat mengelola harta kekayaannya; kedudukan Para Pembeli Unit Apartemen menjadi kreditor konkuren; dan tidak ada upaya perdamaian yang dapat ditempuh.

a. PT Harmas dalam Pailit

Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada sidang tertanggal 5 Juni 2020 menjatuhkan amar putusan sebagai berikut:

- 1) *“Mengabulkan Permohonan Para Pemohon untuk seluruhnya;”*
- 2) *“Menyatakan Termohon (PT Harmas Jalesveva) telah lalai dan melanggar Perjanjian Perdamaian tanggal 18 Juli 2018 yang telah disahkan dengan Putusan Pengesahan Perdamaian (Homologasi) Nomor 55/Pdt.Sus-PKPU/2018/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 23 Juli 2018;”*
- 3) *“Membatalkan Putusan Pengesahan Perdamaian (Homologasi) Nomor 55/Pdt.Sus-PKPU/2018/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 23 Juli 2018;”*
- 4) *“Menyatakan Termohon (PT Harmas Jalesveva) Pailit dengan segala akibat hukumnya;”*

- 5) *“Menunjuk Sdr. Mochammad Djoenaidie, S.H., M.H., Hakim Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagai Hakim Pengawas;”*
- 6) *“Mengangkat:*
 - *Saudara Alamo Dewanta Laiman, S.H., Kurator dan Pengurus Terdaftar sebagaimana Surat Bukti Pendaftaran dan Pengurus No. AHUAH.04.03-255 tanggal 14 Desember 2016, yang berkantor dan beralamat di Legisperitus Lawyer, Mega Plaza Lt. 12, Jl. H.R. Rasuna Said, Kv. C-3, Jakarta 12920;*
 - *Saudara Robert Hasian Aritonang, S.H., Kurator dan Pengurus Terdaftar sebagaimana Surat bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus No. AHU.297AH.04.03-2019 tanggal 31 Desember 2019, yang berkantor dan beralamat di Infinitum Law Office, Grand Wijaya Centre Blok B No. 11-12 AB, Jalan Dharmawangsa III, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12160;*
 - *Saudara Hansye Agustaf Yunus, S.H., M.H., Kurator dan Pengurus Terdaftar sebagaimana Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus No. AHU-211.AH.04.03-2018 Tanggal 05 Juni 2018, yang berkantor dan beralamat di Law Firm Tey & Partners, ITS Tower, Niffaro Park, Lt. 8, R. 07, Jl. Raya Pasar Minggu KM 18, Pasar Minggu, Jakarta Selatan; dan*
Sebagai Tim Kurator dalam kepailitan Termohon (PT Harmas Jalesveva);
- 7) *Menetapkan biaya kepailitan dan imbalan jasa Kurator akan ditetapkan kemudian setelah Kurator selesai menjalankan tugasnya dan proses kepailitan berakhir;*
- 8) *Menghukum Termohon (PT Harmas Jalesveva) untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 1. 861.000,00 (satu juta delapan ratus enam puluh satu ribu rupiah);”*

Putusan Majelis Hakim Pengadilan Niaga di atas menunjukkan bahwa PKPU telah berakhir sehingga PT Harmas dalam keadaan pailit¹³². Penulis

¹³² Setelah adanya putusan pailit, maka PT Harmas disebut sebagai Debitor Pailit. Menurut Pasal 1 Angka 4 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban

menilai bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Niaga telah sesuai dengan ketentuan UUK-PKPU, yaitu terhadap putusan pengadilan yang membatalkan perdamaian maka debitor harus dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya.¹³³

b. Harta Kekayaan Debitor masuk ke dalam *Boedel Pailit*

Salah satu akibat hukum yang ditimbulkan dari putusan pailit adalah masuknya harta kekayaan debitor ke dalam sita umum sehingga status harta kekayaan debitor disebut harta pailit atau *boedel pailit*. Harta kekayaan debitor yang terkena sita umum menyebabkan debitor tidak dapat mengurus dan menguasai harta kekayaannya. Dalam subbab ini, Penulis akan menguraikan secara mendalam mengenai akibat hukum terhadap *boedel pailit* dan terhadap kewenangan debitor untuk melakukan pengurusan dan penguasaan *boedel pailit*.

1) *Boedel Pailit*

Pasal 21 UUK-PKPU mengatakan bahwa kepailitan meliputi seluruh harta kekayaan debitor pailit yakni mencakup segala sesuatu yang debitor peroleh pada saat dijatuhkannya putusan pernyataan pailit dan segala sesuatu yang diperoleh selama berlangsungnya kepailitan. Pasal 21 ini sejalan dengan Pasal 1131 KUHPerdara yang menyatakan bahwa seluruh harta debitor baik yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi tanggungan bagi seluruh utang debitor.

Mengingat ketentuan Pasal 21 UUK-PKPU *j.o* Pasal 1131 KUHPerdara tersebut, maka harta kekayaan debitor dapat menjadi tanggungan seluruh utang debitor, seperti:

- benda tidak bergerak seperti tanah;
- benda bergerak seperti mesin-mesin, mobil, perhiasan, dan bangunan;¹³⁴

Pembayaran Utang, Debitor pailit adalah debitor yang sudah dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan.

¹³³ Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 290 *j.o* 291 ayat (2).

¹³⁴ Menurut Sutan Remi Sjahdeini, bangunan merupakan benda bergerak karena berlakunya asas pemisahan horizontal dalam hukum agraria.

- benda berwujud; dan
- benda tidak berwujud seperti piutang atau tagihan.¹³⁵

Dalam perkara ini, unit apartemen yang telah dibayar lunas oleh Para Pembeli Unit Apartemen merupakan benda tidak bergerak yang berwujud yang dapat dijadikan tanggungan atas seluruh utang debitor. Hal ini disebabkan karena belum ada proses balik nama atas unit apartemen dari PT Harmas kepada Para Pembeli Unit Apartemen, sehingga belum terpenuhinya ketentuan balik nama sebagaimana Pasal 616 j.o 620 KUHPerdara. Sehingga, secara hukum unit apartemen masih dimiliki oleh PT Harmas. Oleh sebab itu, apartemen PT Harmas menjadi *boedel* pailit.

Hakikat *boedel* pailit adalah keadaan harta kekayaan debitor pailit yang terkena sita umum (*public attachment, gerechtelijk beslag*) sejak dijatuhkannya putusan pailit.¹³⁶ Dengan dikenakannya sita umum, maka status *boedel* pailit dihentikan dari semua transaksi dan perbuatan hukum. Masuknya *boedel* pailit ke dalam sita umum adalah untuk menghentikan lalu lintas transaksi terhadap *boedel* pailit oleh debitor yang dapat merugikan para kreditornya. Dengan demikian, sita umum mengakibatkan debitor pailit kehilangan kewenangannya untuk melakukan pengurusan dan perbuatan hukum atas harta kekayaannya.

2) Debitor Kehilangan Kewenangan Dalam Pengurusan Harta Kekayaan

Sebelum dinyatakan pailit, perusahaan debitor dijalankan oleh organ perusahaan¹³⁷ untuk melakukan semua transaksi dan perbuatan hukum untuk dan atas nama perusahaan. Tetapi sejak masuknya *boedel* pailit ke dalam sita umum maka organ perusahaan tidak berwenang lagi untuk melakukan penguasaan dan pengurusan atas harta kekayaan. Hal ini ditegaskan dan diatur dalam Pasal 24 UUK-PKPU yang menyatakan:

¹³⁵ Sutan Remi Sjahdeini, *Op.Cit*, 284.

¹³⁶ Sutan Remi Sjahdeini, *Op.Cit*, 283.

¹³⁷ Organ Perusahaan meliputi Rapat Umum Pemegang Saham, Direksi dan Komisaris.

“Debitor demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan.”

Sehingga kewenangan organ perusahaan untuk melakukan penguasaan dan pengurusan atas harta kekayaan perusahaan beralih kepada kurator.

Karena kurator berwenang untuk melakukan pengurusan dan penguasaan atas boedel pailit, UUK-PKPU memberikan kewenangan kepada kurator untuk dapat menjual *boedel* pailit di muka umum dengan maksud untuk melunaskan utang debitor pailit kepada para kreditor.

Pasal 185 ayat (1) UUK-PKPU berbunyi:

“semua benda harus dijual di muka umum sesuai dengan tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.”

mengacu pada ketentuan di atas, maka kurator wajib melakukan proses lelang untuk menjual *boedel* pailit kepada publik yang kemudian hasil penjualan *boedel* pailit tersebut menjadi sumber bagi pelunasan utang kepada seluruh kreditor.

Sebagaimana yang telah Penulis uraikan pada Bab I Skripsi ini, Para Pembeli Unit Apartemen telah membayar lunas unit apartemen tetapi belum ada pemindahan hak milik Unit Apartemen dari PT Harmas, oleh karena itu apabila kurator melelang *boedel* pailit untuk mendapatkan keuntungan, di dalam *boedel* pailit tersebut terdapat hak Para Pembeli Unit Apartemen yang harus dilindungi.

Dalam menjalankan tugas dan kewenangannya, kurator wajib mencerminkan asas keadilan bagi para kreditor yakni kepada Para Pembeli Unit Apartemen. Menurut Richardo Simanjuntak, kurator wajib untuk bersikap adil pada saat mencatat seluruh *boedel* pailit baik harta yang tersembunyi maupun yang nyata; mencari atau memaksimalkan *boedel* pailit; **menjaga** atau **meningkatkan** nilai *boedel* pailit; menjual *boedel* pailit pada harga maksimal; membagi hasil penjualan pailit kepada setiap kreditor sesuai dengan stratanya, dan

membubarkan debitor yang telah insolven.¹³⁸ Penulis setuju dengan pendapat Richardo Simanjuntak yang menyatakan bahwa kurator harus mencerminkan asas keadilan.

Yurisprudensi Majelis Hakim Peninjauan Kembali dalam Putusan No.: 024PK/N/1999 dalam perkara antara PT Citra Jimbaran Indah Hotel yang melawan Ssangyong *Engineering & Construction Co. Ltd* dalam putusannya menyatakan sebagai berikut:

*“...karena Majelis Kasasi telah mengabaikan bunyi penjelasan umum dari makna yang terkandung dalam Perpu No. 1 Tahun 1998 yang telah ditetapkan menjadi undang-undang dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1998, di mana secara esensial ditentukan bahwa **kepailitan penerapannya harus dilakukan/diselesaikan secara adil dalam arti memperhatikan kepentingan Perusahaan sebagai Debitor atau kepentingan Kreditor secara seimbang.**”*

Berdasarkan penjabaran Majelis Hakim Peninjauan Kembali di atas, dapat dicermati bahwa terdapat unsur keadilan yang harus diperhatikan dalam penerapan kepailitan. UUK-PKPU yang menggantikan UU 4/1998 juga menganut asas keadilan dan keseimbangan sebagaimana pendapat Majelis Hakim Peninjauan Kembali di atas. Menurut Penulis, sangat penting memerhatikan dan mengutamakan unsur keadilan dan keseimbangan bagi kurator dalam melakukan pengurusan dan pemberesan perkara PT Harmas karena di dalam *boedel* pailit tersebut terdapat unit apartemen yang telah dibeli secara lunas bahkan ditempati oleh Para Pembeli Unit Apartemen.

Penulis menarik kesimpulan bahwa sita umum menyebabkan debitor pailit tidak dapat lagi melakukan transaksi dan perbuatan hukum atas *boedel* pailit karena kewenangan tersebut beralih kepada kurator. Kurator berwenang untuk menjual *boedel* pailit demi pelunasan utang kepada segenap kreditornya. Walaupun demikian, kurator harus tetap mencerminkan asas keadilan dan keseimbangan dalam tindakannya sehingga tidak dapat meminimalisir pihak yang dirugikan akibat terjadinya kepailitan.

¹³⁸ Hukum Online, *Kurator Bukan Tukang Jual Aset*, diakses pada 15 Mei 2021, <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5232fb549d42f/kurator-bukan-tukang-jual-aset?page=2>

c. Kedudukan Para Pembeli Unit Apartemen menjadi Kreditor Konkuren

Putusan pernyataan pailit juga berakibat terhadap kedudukan Para Pembeli Unit Apartemen, yaitu menjadi kreditor konkuren.¹³⁹ Pembahasan pada subbab ini akan menguraikan mengenai alasan Para Pembeli Unit Apartemen menjadi kreditor konkuren; kemudian sebagai akibat kepailitan maka Para Pembeli Unit Apartemen harus mengajukan tagihan untuk mendapatkan pemenuhan perikatan dari *boedel* pailit.

1) Dasar Hukum Para Pembeli Unit Apartemen menjadi Kreditor Konkuren

Kreditor konkuren merupakan kreditor yang tidak termasuk dalam kreditor preferen maupun kreditor separatis.¹⁴⁰ Kreditor konkuren mendapatkan kedudukan lebih rendah dan paling terakhir untuk mendapatkan pembayaran atas piutang di antara kreditor lainnya. UUK-PKPU membuka kesempatan kepada kreditor konkuren untuk tetap mendapatkan hak nya.

Pasal 37 UUK-PKPU menyatakan sebagai berikut:

“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.”

berdasarkan Pasal 37 UUK-PKPU di atas, dapat ditarik unsur-unsur sebagai berikut:

- *Telah diperjanjikan penyerahan benda dagangan yang biasa diperdagangkan dengan suatu jangka waktu sebagaimana dimaksud pada Pasal 36*

¹³⁹ Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 1 angka 2, Kreditor adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.

¹⁴⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1131 *j.o* Pasal 1132.

Adapun Pasal 36 menentukan dalam hal pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan terdapat perjanjian timbal balik¹⁴¹ yang belum terpenuhi, maka pihak yang mengadakan perjanjian dengan debitor dapat meminta kepastian kepada kurator untuk kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut dalam jangka waktu yang disepakati antara kurator dengan pihak tersebut. Pihak tersebut dalam pengertian ini adalah kreditor *in casu* Para Pembeli Unit Apartemen. Debitor dan Para Pembeli Unit Apartemen terikat pada PPJB yang berisikan penyerahan unit apartemen. Unsur ini terpenuhi karena ada perjanjian untuk menyerahkan benda yang dijual oleh debitor dengan jangka waktu yang telah ditetapkan sebelumnya.

- *Pihak yang harus menyerahkan benda tersebut sebelum penyerahan dilaksanakan dinyatakan pailit*

Pihak yang menyerahkan benda adalah debitor. Pada kasus ini debitor belum selesai menyerahkan unit apartemen terjual kepada Para Pembeli Unit Apartemen hingga debitor dinyatakan pailit. Dengan demikian, unsur ini terpenuhi.

- *Perjanjian menjadi hapus dengan diucapkannya putusan pernyataan pailit*

Sebagai akibat diucapkannya putusan pernyataan pailit, maka perjanjian timbal balik antara debitor dengan kreditor menjadi hapus. Unsur ini juga terpenuhi karena debitor pailit sudah tidak berwenang untuk melakukan penyerahan unit dan balik nama unit apartemen kepada kreditor sesuai dengan PPJB karena kewenangan debitor pailit untuk melakukan pengurusan dan penguasaan beralih kepada kurator.

¹⁴¹ Menurut J. Satrio, S.H., dalam bukunya *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000), 43., Perjanjian Timbal Balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban karena adanya hak juga kepada kedua belah pihak, dan hak serta kewajiban itu mempunyai hubungan satu dengan lainnya.

- *Dalam hal pihak lawan dirugikan karena penghapusan maka yang bersangkutan dapat mengajukan diri sebagai kreditor konkuren untuk mendapatkan ganti rugi*

Pihak lawan dalam pembahasan ini adalah Para Pembeli Unit Apartemen. Para Pembeli Unit Apartemen dapat mengajukan diri sebagai kreditor konkuren agar bisa mendapatkan hak nya kembali. Dengan demikian unsur ini juga terpenuhi dan menjadi dasar kedudukan Para Pembeli Unit Apartemen menjadi kreditor konkuren.

Para Pembeli Unit Apartemen memiliki *legal standing* sebagai kreditor konkuren. Penulis menemukan hal yang menjadi permasalahan sebagai akibat putusan pernyataan pailit, yaitu Para Pembeli Unit *Apartemen in casu* kreditor konkuren telah lunas membayar unit apartemen yang dibelinya tetapi belum dilakukan proses balik nama atas unit apartemen tersebut.

Kreditor konkuren baru menandatangani PPJB¹⁴² dan belum melakukan Akta Jual Beli (“**AJB**”). AJB merupakan suatu perjanjian jual beli rumah susun. Secara prinsip, hanya rumah susun yang telah selesai dibangun atau telah siap untuk dijual dan telah selesai memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang dapat dilakukan AJB. Dalam perkara ini, belum semua pembeli menerima penyerahan unit apartemen sehingga belum dilakukan AJB. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“**PP 24/1997**”) mengatur sebagai berikut:

“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 lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan

¹⁴² Dilansir dari <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5f61885071a8d/kepailitan-i-developer-i-apartemen-mengakibatkan-hapusnya-ppjb/>, PPJB hanya mengikat Para Pembeli Unit Apartemen tetapi bukan mengalihkan kepemilikan karena jual beli dianggap belum terjadi. PPJB menjadi dasar pengikatan untuk ditandatanganinya AJB di kemudian hari.

jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

berdasarkan uraian tersebut, dapat diketahui bahwa AJB merupakan suatu bukti tertulis atas peralihan hak atas tanah dan bangunan dari Penjual kepada Pembeli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut “PPAT”). Proses peralihan unit apartemen dilakukan dengan balik nama, yang harus dilakukan melalui suatu pengumuman akta dengan membukukannya dalam register berdasarkan dengan Pasal 616¹⁴³ j.o 620¹⁴⁴ KUHPerdota. Sehingga berdasarkan hukum KUHPerdota dan PP 24/1997, kepemilikan unit apartemen tersebut masih berada di tangan debitor selaku penjual.

Dengan demikian dapat Penulis tarik kesimpulan, bahwa Para Pembeli Unit Apartemen berkedudukan sebagai kreditor konkuren untuk mendapatkan pemenuhan perikatannya karena terdapat perjanjian timbal balik antara Para Pembeli Unit Apartemen yang menjadi hapus karena putusan pernyataan pailit. Akibat hapusnya perjanjian timbal balik ini, maka masih ada kreditor konkuren yang belum mendapatkan penyerahan unit apartemen yang masuk ke dalam *boedel* pailit. Sehingga agar kreditor konkuren mendapatkan pemenuhan perikatan dari debitor pailit, maka kreditor konkuren dapat mengajukan tagihannya kepada kurator.

2) Kreditor Konkuren Perlu Mengajukan Tagihan untuk Mendapatkan Pemenuhan Perikatan

¹⁴³ 616 KUHPerdota: Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan dalam Pasal 620.

¹⁴⁴ 620 KUHPerdota: Dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan termuat dalam tiga pasal yang lalu, pengumuman termasuk di atas dilakukan dengan memindahkan sebuah Salinan otentik yang lengkap dari akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpanan hipotik, yang mana dalam lingkungannya barang-barang tak bergerak, yang harus diserahkan itu berada, dan dengan membukukannya dalam register. Bersama-sama dengan pemindahan tersebut di atas, pihak yang berkepentingan harus menyampaikan juga kepada penyimpan hipotik, sebuah Salinan otentik yang kedua atau sebuah petikan otentik dari akta atau keputusan itu, agar penyimpanan mencatat didalamnya, hari pemindahan beserta bagian dan nomor dari register yang bersangkutan.

Selama kepailitan berlangsung, terhadap kreditor konkuren¹⁴⁵ yang ingin mengajukan tuntutan untuk mendapatkan pemenuhan perikatan dari *boedel* pailit, harus mengajukan tagihannya melalui rapat pencocokan piutang. Pengajuan tagihan ini menjadi suatu proses yang harus dilakukan oleh kreditor konkuren putusan pailit dan merupakan suatu upaya yang harus dilakukan oleh kreditor konkuren agar bisa mendapatkan haknya.

Pengajuan tagihan ini diajukan kepada kurator disertai perhitungan tertulis yang menunjukkan sifat dan jumlah piutang. Adapun bentuk tagihan yang dapat diajukan oleh pembeli unit apartemen adalah nilai pembelian apartemen apabila telah:

- (i) lunas dibayar; atau
- (ii) telah dibayarkan uang muka/*down payment* secara lunas.¹⁴⁶

dengan dilakukannya pencocokan piutang, tagihan kreditor dan debitor akan diverifikasi oleh kurator dan dicatat dalam daftar piutang tetap untuk ditetapkan mengenai tagihan yang harus dibayarkan oleh debitor pailit.

Penulis menilai bahwa pada perkara ini, kreditor dapat mengajukan tagihannya untuk dilakukan pencocokan piutang karena mayoritas pembeli apartemen telah membayar unit apartemen secara lunas dan sudah melakukan pembayaran *down payment* secara lunas juga. Apabila kreditor *in casu* Para Pembeli Unit Apartemen tidak mengajukan tagihannya dalam pencocokan piutang, maka uang pembelian apartemen yang telah lunas dibayar atau *down payment*nya telah lunas tidak dapat dibayarkan oleh debitor pailit. Menurut Penulis, sangatlah penting untuk mendaftarkan tagihan Para Pembeli Unit Apartemen kepada kurator.

¹⁴⁵ Pengajuan tagihan dapat dilakukan oleh kreditor preferen, kreditor separatis dan juga kreditor konkuren. Dalam pembahasan ini, Penulis langsung membahas kepada Kreditor Konkuren.

¹⁴⁶ Tim Pengurus PT Sentul City Tbk (Dalam PKPU), *Frequently Asked Question (FAQ) Kreditor PT Sentul City, Tbk. (Dalam PKPU)*, (Jakarta: Tim Pengurus, 2020), 2.

d. Tidak Ada Upaya Perdamaian

Akibat putusan pernyataan pailit lainnya adalah tidak adanya perdamaian untuk kedua kalinya. Pasal 175 ayat (1) UUK-PKPU, mengatur bahwa apabila kepailitan dibuka kembali sebagai akibat pembatalan putusan perdamaian, maka tidak dapat lagi ditawarkan perdamaian yang dapat ditempuh oleh debitor pailit maupun kreditor. Artinya, setelah PT Harmas dinyatakan pailit karena pembatalan homologasi, PT Harmas sudah tidak dapat mengajukan proposal perdamaian kepada seluruh kreditor. Kurator langsung dapat melakukan pemberesan atas harta kekayaan PT Harmas.

4.2 PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR BERIKTIKAD BAIK YANG UNIT APARTEMENNYA MASUK KE DALAM *BOEDEL* PAILIT AKIBAT PEMBATALAN HOMOLOGASI

Para Pembeli Unit Apartemen berhak mendapatkan perlindungan hukum sebagai akibat putusan pernyataan pailit. Belum adanya serah terima unit apartemen membuat kedudukan Para Pembeli Unit Apartemen sebagai kreditor konkuren akan mendapatkan bagiannya paling terakhir dalam pembagian *boedel* pailit. Pada subbab 4.2, Penulis akan menjelaskan terlebih dahulu mengapa Para Pembeli Unit Apartemen disebut sebagai kreditor beriktikad baik, kemudian Penulis akan menjelaskan langkah apa saja yang dapat dilakukan oleh kurator, kreditor maupun debitor agar Para Pembeli Unit Apartemen bisa mendapatkan hak nya.

4.2.1 Kedudukan Pembeli Unit Apartemen sebagai Kreditor Beriktikad Baik

Kreditor beriktikad baik dalam pembahasan ini adalah Para Pembeli Unit Apartemen dalam kedudukannya sebagai kreditor konkuren. Kreditor beriktikad baik berhak mendapatkan perlindungan hukum karena telah berusaha mendapatkan hak kebendaan yang didasari dengan iktikad baik¹⁴⁷.

¹⁴⁷ FX Sumarja, “*Beberapa Aspek Hukum Jual Beli Tanah Beriktikad Baik*” dikutip dari Buku “Penjelasan Hukum, Pembeli Beriktikad Baik: Perlindungan Hukum bagi Pembeli Yang Beriktikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah”, Mahkamah Agung RI, 2016, Disampaikan pada

Penulis membagi pembahasan ini menjadi dua bagian, yaitu mengenai alasan Para Pembeli Unit Apartemen disebut sebagai kreditor beriktikad baik dan ulasan sedikit mengenai tidak terpenuhinya hak kreditor beriktikad baik sehingga kreditor beriktikad baik berhak mendapatkan perlindungan hukum.

a. Para Pembeli Unit Apartemen adalah Kreditor Beriktikad Baik

Kreditor beriktikad baik dalam tulisan ini mengacu kepada arti pembeli beriktikad baik. Menurut kamus *Business Dictionary*, pembeli beriktikad baik diartikan sebagai “*entity that purchases something for value without notice of another's claim on it, or of any defects in the seller's title, and pays valuable consideration in exchange.*” yang berarti “*pembeli yang beriktikad baik adalah entitas yang membeli suatu barang untuk dimiliki, tanpa mengetahui adanya pengakuan pihak lain terhadapnya atau cacat dalam alas hak si penjual, serta membayar sejumlah harga yang disepakati di antara para pihak.*”¹⁴⁸ Selain itu, menurut Muhammad Faisal, seseorang dikatakan memiliki iktikad baik apabila pada saat mendapatkan hak milik telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak mengetahui adanya cacat hukum dalam memperoleh hak milik itu.¹⁴⁹ Oleh karena itu, pembeli beriktikad baik diartikan sebagai pihak tidak mengetahui adanya cacat hukum terhadap benda yang diperolehnya tersebut.

Poin B No. 4 Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (“**SEMA 4/2016**”) mengatur mengenai kriteria pembeli yang beriktikad baik yang perlu

kegiatan “Pemaparan Kasus Pertanahan: Pembatalan Sertipikat Karena Jual Beli”, Kanwil BPN Provinsi Lampung tanggal 4 Oktober 2019.

¹⁴⁸ Dr. Widodo Dwi Putro, Ahmad Zuhairi, dkk., “*Penjelasan Hukum Pembeli Beriktikad Baik Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beriktikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*”, Indonesian Institute for Independent Judiciary (LeIP), 30.

¹⁴⁹ Muhammad Faisal, *The Legal Protection for A Good Faith Buyer Under A Court Decision*, Yogyakarta, Jurnal Mimbar Hukum Volume 27, Juni 2015, 368.

dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3)¹⁵⁰ KUHPerdara, yaitu sebagai berikut:

- a. **Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dokumen yang sah** sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - *Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;*
 - *Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;*
 - *Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:*
 - *dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).*
 - *didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.*
 - ***Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.***
- b. *Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:*
 - ***Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;***
 - *Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;*
 - *Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;*
 - *Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.*

SEMA 4/2016 mengatur bahwa pembeli beriktikad baik perlu dilindungi, apabila melakukan jual beli sesuai dengan prosedur yang ditetapkan oleh ketentuan perundang-undangan. Mengacu pada ketentuan diatas, Para Pembeli Unit Apartemen dapat disebut sebagai kreditor beriktikad baik karena telah membeli unit apartemen dari PT Harmas selaku penjual yang sah dan dapat dibuktikan dengan harga yang layak. Kreditor beriktikad baik juga telah melakukan kehati-hatian dengan meneliti unit apartemen.

¹⁵⁰ Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menyatakan: “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”

Kreditor beriktikad baik juga telah mengikuti cara dan prosedur yang telah ditentukan oleh PT Harmas untuk bisa memperoleh unit apartemen menjadi hak miliknya seperti:

- a. melunaskan pembayaran unit apartemen;
- b. menandatangani PPJB dan Berita Acara Serah Terima (“BAST”);
PT Harmas melalui jawabannya dalam Putusan Pembatalan Homologasi, menerangkan bahwa terdapat 136 unit telah dilakukan BAST dan sebanyak 91 unit belum dilakukan BAST.
- c. mengisi *defect* unit apartemen.

Dengan demikian dapat Penulis tarik kesimpulan bahwa Para Pembeli Unit Apartemen dapat disebut kreditor beriktikad baik karena telah melakukan upaya untuk mendapatkan haknya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sayangnya, kreditor beriktikad baik belum memenuhi salah satu kriteria pembeli beriktikad baik yang perlu dilindungi, yaitu pada poin a yang menyatakan bahwa pembelian tanah dihadapan PPAT karena belum dilakukan balik nama dari debitor pailit kepada kreditor beriktikad baik.

b. Peralihan Kepemilikan Unit Apartemen

Walaupun kreditor beriktikad baik telah mengikuti prosedur yang ada, hal yang menjadi permasalahan adalah karena Para Pembeli Unit Apartemen ini belum melakukan balik nama, sehingga unit apartemen yang sudah dilunaskan dan ditempati masuk ke dalam *boedel* pailit. Pasal 34 UUK-PKPU menyatakan:

“Kecuali ditentukan lain dalam Undang-Undang ini, perjanjian yang bermaksud memindahtangankan hak atas tanah, balik nama kapal, pembebanan hak tanggungan, hipotek, atau jaminan fidusia yang telah diperjanjikan terlebih dahulu, tidak dapat dilaksanakan setelah putusan pernyataan pailit diucapkan.”

Pasal ini menegaskan bahwa setelah adanya putusan pernyataan pailit, maka kreditor beriktikad baik tidak bisa memindahtangankan hak atas tanah, yang mana dalam perkara ini adalah balik nama. Sehingga jual beli antara PT Harmas dengan kreditor beriktikad baik dianggap belum terjadi

apabila belum dilakukan balik nama walaupun pembeli telah melunaskan harga apartemen.

SEMA 4/2016 pada poin B No. 7 menyatakan bahwa: “*Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.*” Apabila mengacu pada ketentuan ini, maka seharusnya pembeli unit apartemen telah memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam SEMA 4/2016 poin B no. 7, karena diketahui bahwa sebagian pembeli unit apartemen telah membayar lunas harga dan/atau sebagian telah menguasai objek jual beli, yang mana dalam hal ini unit apartemen telah ditempati.

Ketentuan yang diatur dalam SEMA 4/2016 poin B no. 7 bermaksud untuk melindungi kepentingan kreditor beritikad baik yang telah melakukan PPJB, yaitu apabila telah menandatangani PPJB maka memiliki kewenangan dan/atau hak atas unit apartemen. Ketentuan SEMA 4/2016 Poin B No. 7 ini juga melindungi kreditor beritikad baik agar jangan sampai hak kreditor beritikad baik tidak terlindungi hanya karena persyaratan administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 616 *j.o* 620 KUHPerdara serta UUPA yaitu yang mensyaratkan bahwa peralihan hak atas tanah terjadi apabila telah dilakukan balik nama dengan suatu Akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Disinilah diperlukan pelaksanaan hukum progresif, dimana hukum seharusnya mengikuti dengan perkembangan kehidupan masyarakat demi terciptanya keadilan dan kebahagiaan di dalam masyarakat.

Namun, perlu diperhatikan bahwa keberlakuan SEMA ini tidaklah mengikat untuk diterapkan kepada masyarakat secara langsung karena SEMA ini menjadi pedoman bagi hakim di lingkungan peradilan Mahkamah Agung, sehingga keberadaan SEMA jauh dibawah Pasal 616 *j.o* 620 KUHPerdara dan UUPA yang mengatur mengenai proses balik nama. Oleh karena itu, perlu dilakukan pembuatan AJB setelah ditandatanganinya PPJB, karena PPJB belum memindahkan Hak Milik

atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) dari debitor pailit kepada Para Pembeli Unit Apartemen.

Akibat hukum pembatalan perjanjian homologasi ini telah merugikan kreditor beriktikad baik yang harus dilindungi kepentingannya agar sesuai dengan asas keseimbangan dan asas keadilan sesuai dasar fundamental UUK-PKPU. Menurut penulis, disinilah letak ketidakadilan dari perkara kepailitan yang menjatuhkan pernyataan pailit terhadap *developer* unit apartemen, terlebih lagi dimana belum ada proses balik nama dari *developer* kepada Para Pembeli Unit Apartemen dalam kedudukannya sebagai kreditor beriktikad baik.

4.2.2 Melanjutkan Usaha/*On Going Concern* sebagai Perlindungan Hukum bagi Kreditor Beriktikad Baik

a. *On Going Concern* dalam kasus pailit PT Harmas

On Going Concern dapat menjadi salah satu langkah yang dapat dilakukan oleh kurator agar kreditor beriktikad baik bisa mendapatkan haknya. UUK-PKPU memberikan keterbukaan bagi kurator sebagai pihak yang memiliki kewenangan untuk menjalankan usaha debitor pailit *in casu* PT Harmas yang telah dalam keadaan pailit. Ketentuan ini didasari oleh Pasal 104 *j.o* Pasal 179 ayat (1) *j.o* Pasal 181 ayat (1) UUK-PKPU yang berbunyi:

Pasal 104 UUK-PKPU:

- (1) “Berdasarkan persetujuan panitia kreditor sementara, **Kurator dapat melanjutkan usaha Debitor yang dinyatakan pailit walaupun terhadap putusan pernyataan pailit tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali.**”
- (2) “Apabila dalam kepailitan tidak diangkat panitia kreditor, Kurator memerlukan izin Hakim Pengawas untuk melanjutkan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1).”

Pasal 179 ayat (1) UUK-PKPU:

“Jika dalam rapat pencocokan piutang tidak ditawarkan rencana perdamaian atau jika rencana perdamaian yang ditawarkan tidak diterima, Kurator atau Kreditor yang hadir dalam rapat dapat mengusulkan supaya perusahaan Debitor pailit dilanjutkan.”

Pasal 181 ayat (1) UUK-PKPU:

“Apabila dalam jangka waktu 8 (delapan) hari setelah putusan penolakan pengesahan perdamaian memperoleh kekuatan hukum tetap, Kurator atau Kreditor mengajukan usul kepada Hakim Pengawas untuk melanjutkan perusahaan Debitor pailit, Hakim Pengawas wajib mengadakan suatu rapat paling lambat 14 (empat belas) hari setelah usul disampaikan kepada Hakim Pengawas.”

Langkah untuk melanjutkan usaha/*going concern* Debitor pailit merupakan perlindungan yang bisa didapatkan oleh kreditor beriktikad baik. Tetapi sebelum kurator memutuskan untuk melanjutkan usaha Debitor pailit, maka kurator harus memastikan bahwa dengan melanjutkan usaha debitor pailit akan memberikan keuntungan bagi *boedel* pailit. Dengan mengambil langkah *going concern*, hal ini juga menunjukkan bahwa perusahaan debitor pailit masih memiliki eksistensi yuridis setelah adanya putusan pernyataan pailit.

Ada beberapa manfaat dari *going concern*, yaitu:

- a. kurator melihat kemungkinan untuk *going concern* lebih menguntungkan dibanding perusahaan debitor pailit dilikuidasi, karena kurator melihat dapat meneruskan usaha debitor pailit dengan cara yang lebih praktis;
- b. dapat menyelesaikan pekerjaan yang sedang berjalan¹⁵¹.

Manfaat *going concern* pada huruf b diatas memiliki korelasi dengan kasus pailitnya PT Harmas, dimana masih ada kewajiban PT Harmas untuk menyerahkan unit apartemen kepada kreditor beriktikad baik. Tentunya kurator mempertimbangkan untuk melanjutkan kegiatan usaha perusahaan yang sudah pailit dengan melihat *economic value* dari perusahaan tersebut. Salah satu perusahaan yang memiliki *economic value* lebih tinggi dari nilai

¹⁵¹ Hadi Shuban, *Op.Cit*, 207.

fisik aset perusahaan adalah *developer*, yang mana seringkali *developer* memiliki aset yang sangat positif.¹⁵²

Menurut Penulis, dalam kasus pailitnya PT Harmas ini, Kurator dapat melanjutkan usaha Debitor pailit karena Debitor pailit memiliki aset yang sangat positif. Hal ini dapat diketahui dari Jawaban PT Harmas dalam Putusan Pembatalan Homologasi, yaitu:

dari 320 unit apartemen di Tower C¹⁵³, diuraikan sebagai berikut:

sudah terjual : 227 unit

sudah BAST : 136 unit

belum BAST : 91 unit, diuraikan lebih lanjut:

- 8 unit belum bisa Berita Acara Serah Terima (“**BAST**”) karena ada pembeli yang belum melunasi pembayaran dan ada yang belum tanda tangan PPJB.
- Tersisa 83 unit, diuraikan sebagai berikut:
 - 63 unit belum tanda tangan BAST tetapi belum mengisi *defect*, berupa klaim kerusakan atau hal-hal yang belum dirasa lengkap dalam unit apartemen;
 - 20 unit belum ada yang datang karena berada di luar negeri.

dapat diketahui masih terdapat 93 unit apartemen yang belum laku terjual. Apabila kurator melanjutkan usaha debitor pailit, maka Kurator dapat menjual 93 unit apartemen tersebut dan hasil penjualan tersebut merupakan keuntungan bagi debitor pailit sehingga dapat digunakan sebagai pelunasan utang kepada para kreditornya. Lagipula, bentuk kewajiban yang dimiliki oleh PT Harmas terhadap Para Pembeli Unit Apartemen adalah untuk menyerahkan unit apartemen yang telah dijanjikan sebelumnya, sehingga sangat memungkinkan bagi Kurator untuk melanjutkan usaha Debitor pailit.

¹⁵² *Ibid*, 206.

¹⁵³ Tower C merupakan tower yang dalam perkara ini. Sedangkan PT Harmas memiliki beberapa unit tower apartemen lainnya. Hal ini menunjukkan bahwa PT Harmas memiliki aset yang positif.

Selain itu, sebagai bentuk perlindungan hukum kepada para pembeli unit apartemen, apabila kurator melanjutkan usaha debitor pailit, maka kurator dapat melakukan proses ‘balik nama’ atas unit apartemen dari PT Harmas kepada masing-masing pembeli unit apartemen. Kurator sebagai pihak yang berwenang untuk melakukan pengurusan dan penguasaan atas harta pailit debitor dapat melanjutkan proses kepemilikan unit apartemen bagi para pembeli, dengan melangsungkan proses pembuatan AJB. Setelah proses AJB dilakukan, maka pembeli unit apartemen bisa mendapatkan SHMSRS sehingga kepemilikan unit apartemen beralih dari debitor pailit kepada pembeli unit apartemen selaku kreditor beriktikad baik.

Usaha-usaha yang dapat dilakukan oleh Kurator sebagaimana yang telah Penulis jabarkan di atas memberikan keuntungan kepada para kreditor beriktikad baik dan juga kepada debitor pailit sendiri. Para kreditor dapat memperoleh unit apartemen yang telah dilunaskan dan telah ditempati, di sisi lain perusahaan debitor pailit juga masih eksis karena tidak sampai memasuki ranah likuidasi. Dengan dijalankannya kembali usaha debitor pailit, hal ini telah mencerminkan keberlakuan asas kelangsungan usaha yang terkandung dalam UUK-PKPU. Asas kelangsungan usaha mengandung makna bahwa dalam UUK-PKPU terdapat aturan yang memberikan kemungkinan bagi usaha debitor yang prospektif tetap dijalankan. Menurut Penulis, asas ini telah sesuai dan dapat diterapkan pada kasus pailitnya PT Harmas karena usaha PT Harmas yang prospektif memungkinkan untuk dilanjutkan.

b. Perbandingan *On Going Concern* pada Kasus Pailit *Developer* Apartemen Pallazo Kemayoran

Penulis akan menguraikan sedikit mengenai kasus pailitnya *developer* apartemen Palazzo Kemayoran, yakni PT Pelita Propertindo Sejahtera (“**PT PPS**”) yang dinyatakan pailit pada 26 Januari 2010. Ruang lingkup perbandingan ini membahas bahwa ada *developer* apartemen yang dinyatakan pailit karena keterlambatan serah terima apartemen. Penulis

menilai bahwa pailitnya PT PPS ini serupa dengan pailitnya PT Harmas yang pada intinya belum menyerahkan unit apartemen kepada konsumen sehingga belum ada balik nama unit apartemen. Kasus ini memberikan gambaran bahwa kurator PT PPS berhasil melanjutkan usaha PT PPS dengan *going concern* sebagaimana yang diatur dalam UUK-PKPU.

PT PPS diajukan permohonan pailit oleh konsumennya dengan nomor perkara 73/Pailit/PN.Niaga.Jkt.Pst. Para pembeli telah membeli secara lunas apartemen tersebut tetapi PT PPS belum menyerahkan unit apartemen sesuai dengan jadwal yang dijanjikan dalam PPJB. Berdasarkan penelusuran Penulis, pada saat PT PPS dinyatakan pailit, Kurator melanjutkan usaha PT PPS selaku debitor pailit dengan melanjutkan proyek Apartemen Palazzo setelah meminta izin terlebih dahulu dari hakim pengawas dan para kreditor.¹⁵⁴ Penulis mencermati dari kasus PT PPS, bahwa pada saat PT PPS dinyatakan pailit masih terdapat lima tower apartemen yang belum selesai dibangun. Kurator memutuskan untuk melanjutkan usaha PT PPS. Dalam perkembangannya kurator berhasil membangun kembali Apartemen Pallazo dan melakukan *re-branding* dengan nama Apartemen Grand Palace Kemayoran hingga pada akhirnya pembeli unit apartemen Palazzo mendapatkan apartemen yang menjadi haknya. Kurator pada kasus pailit PT PPS berhasil melanjutkan usaha debitor pailit hingga para pembeli unit apartemen mendapatkan haknya.

Berdasarkan pencarian Penulis melalui laman web Persatuan Perusahaan Real Estat Indonesia, ditemukan faktor sukses kurator PT PPS dalam melakukan *going concern*, yaitu:

- a. Kurator melakukan perhitungan untuk melaksanakan pembangunan dengan meminta pendapat dari jasa konsultan penaksir, akuntan, dan sebagainya;

¹⁵⁴ Persatuan Perusahaan Realestat Indonesia, *Pengembang Diputus Pailit, Bagaimana Kelangsungan Usahanya?* Diakses pada 20 Mei 2021, <https://www.rei.or.id/newrei/berita-pengembang-diputus-pailit-bagaimana-kelangsungan-usahanya.html>

- b. Adanya keterbukaan informasi dari Kurator kepada para pembeli unit apartemen Palazzo yang memberikan kepercayaan dari para pembeli unit apartemen Palazzo kepada Kurator untuk *going concern*;
- c. Kurator melakukan *re-branding* apartemen dengan mengganti nama menjadi Grand Palace Kemaoran sehingga dapat memperbaiki citra apartemen yang dikembangkan oleh PT PPS;
- d. Kurator melakukan *co-branding*, yaitu melakukan kerjasama dengan perusahaan lain untuk membuka mini market, food court, apotek, ATM. Selain itu kurator juga membuat sebagian unit apartemen menjadi kondominium hotel dengan melakukan kerjasama dengan perusahaan perhotelan.

Hal inilah yang Penulis maksudkan dalam kasus pailitnya PT Harmas, kurator dapat melanjutkan usaha PT Harmas dengan menjual 93 (sembilan puluh tiga) unit apartemen yang masih belum laku terjual dan melakukan proses balik nama. Upaya-upaya yang berhasil ditempuh oleh kurator PT PPS ini dapat juga dilakukan oleh kurator yang menangani perkara pailitnya PT Harmas untuk melanjutkan usaha PT Harmas. Menurut Penulis, *going concern* merupakan suatu cara yang cukup efektif untuk menghidupkan kembali perusahaan yang telah pailit sehingga dapat menghasilkan keuntungan untuk melunaskan kewajiban kepada kreditornya.

4.2.3 Upaya Hukum Kasasi sebagai Perlindungan Hukum bagi Kreditor Beriktikad Baik

Upaya hukum kasasi dapat menjadi salah satu bentuk perlindungan hukum bagi kreditor beriktikad baik. Upaya hukum kasasi merupakan pembatalan putusan atau penetapan pengadilan dari semua lingkungan peradilan pada tingkat akhir.¹⁵⁵ Pada kasus ini, PT Harmas mengajukan

¹⁵⁵ Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung j.o Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung, Pasal 29 dan 30.

upaya hukum kasasi atas Putusan Pembatalan Homologasi. Putusan Pembatalan Homologasi yang menyatakan bahwa PT Harmas dalam keadaan pailit merupakan putusan yang dapat diajukan kasasi.

UUK-PKPU memberikan kesempatan kepada debitor maupun kreditor untuk mengajukan upaya hukum kasasi. Pasal 11 ayat (1) UUK-PKPU menjadi dasar pengajuan upaya hukum kasasi yang berbunyi:

“Upaya hukum yang dapat diajukan terhadap putusan atas permohonan pernyataan pailit adalah kasasi ke Mahkamah Agung.”

Penulis setuju dengan adanya ketentuan dalam UUK-PKPU untuk mengajukan kasasi. Menurut pendapat Penulis, dalam kasus ini pengajuan kasasi merupakan hak bagi debitor pailit¹⁵⁶ yang dapat menguntungkan debitor dan juga dapat memberikan perlindungan hukum bagi kreditor beriktikad baik. Dikatakan sebagai suatu perlindungan hukum karena dengan diajukannya upaya hukum kasasi, memberikan kemungkinan bagi Mahkamah Agung untuk membatalkan Putusan Pembatalan Homologasi sehingga kreditor beriktikad baik bisa mendapatkan kembali hak nya.

Dalam kasus ini, debitor pailit mengajukan permohonan kasasi ke Mahkamah Agung pada tanggal 15 Juni 2020 disertai memori kasasi yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 15 Juni 2020 juga. Dalam memori kasasi tersebut, debitor pailit selaku Pemohon Kasasi meminta agar:

- a. *“menerima dan mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;”*
- b. *“membatalkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 02/PdtSus.Pembatalan Perdamaian/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst, tanggal 8 Juni 2020 juncto Putusan No. 55 .Sus-PKPU/2018/PN Niaga.Jkt.Pst; mengadili sendiri;”*

¹⁵⁶ Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 11 ayat (3), permohonan kasasi dapat diajukan oleh debitor yang tidak puas terhadap putusan atas permohonan pernyataan pailit.

- c. *“menguatkan Putusan Perdamaian pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 55/Pdt.Sus/PKPU/2018 /PN Niaga.Jkt.Pst tanggal 23 Juli 2018;”*
- d. *“menyatakan Perjanjian Perdamaian tertanggal 18 Juli 2018 yang telah disahkan (homologasi) berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 55/Pdt.Sus/PKPU/2018/PN Niaga.Jkt.Pst tanggal 23 Juli 2018 tetap sah dan mengikat;”*
- e. *“menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini; atau apabila Majelis Hakim Agung (Judex Juris) berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya, (ex aequo et bono);”*

Berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim MA, terdapat adanya perbedaan yang menonjol antara Majelis Hakim MA dengan Majelis Hakim Pengadilan Niaga. Majelis Hakim MA berpendapat bahwa PT Harmas telah berusaha untuk memenuhi Perjanjian Perdamaian dengan mengundang Para Pembeli Unit Apartemen untuk melihat unit apartemen yang di beli para pemohon dengan mengisi daftar *defect*, akan tetapi Termohon Kasasi yaitu Pemohon Pailit I menolak BAST karena unit apartemen belum memperoleh SLF. Sedangkan Majelis Hakim Pengadilan Niaga berpendapat bahwa PT Harmas tidak memenuhi Perjanjian Perdamaian karena tidak menyerahkan unit apartemen kepada Para Pembeli Unit Apartemen. Sehingga menurut Majelis Hakim MA, Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah salah menerapkan hukum.

Walaupun demikian Penulis kurang setuju dengan pertimbangan Majelis Hakim MA di atas. Mengacu pada UU Bangunan Gedung¹⁵⁷, setiap bangunan gedung haruslah memenuhi persyaratan administratif dan teknis yang sesuai dan bangunan gedung tersebut dapat dimanfaatkan setelah

¹⁵⁷ Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Pasal 7 ayat (1) j.o Pasal 37 ayat (1).

dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi.¹⁵⁸ Selain itu, sebagai pelaksana dari UU Bangunan Gedung, PP Bangunan Gedung mengatur bahwa pemanfaatan bangunan gedung hanya dapat dilakukan setelah pemilik bangunan gedung memperoleh SLF. Pasal 44 ayat (2) UU 20/2011 menyatakan:

“Pembangunan rumah susun dinyatakan selesai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) apabila telah diterbitkan:

a. Sertifikat Laik Fungsi; dan

....”

Apabila mengacu pada Pasal 44 ayat (2) UU 20/2011 diatas, maka pembangunan Apartemen PT Harmas dapat dianggap belum selesai dibangun karena belum terbitnya SLF.

Menurut Penulis, aturan tersebut menunjukkan bahwa apartemen sebagai bangunan gedung seharusnya memiliki SLF untuk ditempati oleh Para Pembeli Unit Apartemen. Penulis setuju dengan Pemohon Pailit I yang menolak serah terima unit apartemen karena tidak adanya SLF, karena Para Pembeli Unit Apartemen berhak mendapatkan keselamatan atas unit apartemen yang akan ditempati bahkan telah ditempati oleh pembeli unit lainnya. Seharusnya Majelis Hakim MA dapat mempertimbangkan lebih dalam alasan Pemohon Pailit I tidak menerima serah terima unit apartemen.

Berdasarkan hal tersebut, dapat Penulis simpulkan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Niaga dalam memutus suatu perkara murni melihat pada peraturan perundang-undangan, sedangkan Majelis Hakim MA lebih melihat fakta di lapangan dengan tidak mempertimbangkan adanya ketentuan mengenai kelaikan bangunan gedung. Majelis Hakim MA seharusnya bisa melihat ketentuan hukum lain diluar ketentuan UUK-PKPU karena substansi permasalahan ini bukan hanya mengenai kepailitan, melainkan juga ada unsur hukum properti yang harus dipertimbangkan.

¹⁵⁸ Menurut Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Pasal 1 angka 23, Laik Fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administrative dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.

Putusan dijatuhkan oleh Majelis Hakim Mahkamah Agung pada 27 Juli 2020 yang diketuai Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum, serta beranggotakan Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., (untuk selanjutnya disebut sebagai “**Majelis Hakim MA**”). Isi dari putusan tersebut adalah:

- a. *“mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Termohon PT Harmas Jalesveva;”*
- b. *“membatalkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 02/PdtSus.Pembatalan Perdamaian/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst, tanggal 8 Juni 2020;”*
- c. *“mengadili sendiri untuk menolak permohonan pembatalan perjanjian dalam Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU);”*
- d. *“menghukum Para Termohon Kasasi dahulu Para Pemohon untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ditetapkan sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah).”*

Dengan demikian, Majelis Hakim MA membatalkan putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 02/PdtSus.Pembatalan Perdamaian/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst, tanggal 8 Juni 2020 sehingga PT Harmas tidaklah berada dalam keadaan pailit.

Putusan kasasi yang mengabulkan permohonan debitor pailit sehingga PT Harmas tidak lagi dalam keadaan pailit memberikan perlindungan bagi kreditor beriktikad baik yang dalam hal ini adalah Para Pembeli Unit Apartemen. Karena dengan demikian, unit apartemen yang dimilikinya tidak masuk ke dalam *boedel* pailit.

Kasasi sendiri merupakan pembatalan putusan atas penetapan pengadilan dari semua lingkungan peradilan dalam tingkat peradilan akhir¹⁵⁹ yang dikarenakan:

- a. tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;

¹⁵⁹ Artikel DJKN, *Upaya Hukum dalam Hukum Acara Perdata*, diakses pada 20 Mei 2021, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/2296/Upaya-Hukum-dalam-Hukum-Acara-Perdata.html>

- b. salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- c. lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan.

dalam hal ini Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat merupakan pengadilan terakhir. Dengan diajukannya permohonan kasasi oleh debitor pailit, memberikan suatu alternatif bagi kreditor juga bahwa terciptanya kepastian hukum karena dengan demikian kreditor beriktikad baik mengetahui dengan pasti status unit apartemennya. Diketahui bahwa unit apartemennya tidaklah masuk ke dalam *boedel* pailit karena putusan kasasi yang mengabulkan permohonan pemohon kasasi yaitu debitor pailit. Kepastian hukum yang tercipta melalui putusan kasasi ini juga merupakan bentuk pengejawantahan atas asas keadilan yang diadopsi oleh UUK-PKPU yang mengandung makna bahwa UUK-PKPU harus dapat memenuhi rasa keadilan bagi para pihak yang berkepentingan, agar tidak terjadi kesewenang-wenangan pihak penagih yang mengusahakan pembayaran atas tagihan masing-masing terhadap debitor, dengan tidak memperdulikan kreditor lainnya.

Oleh karena itu, putusan kasasi ini dapat menjadi salah satu bentuk perlindungan hukum bagi Para Pembeli Unit Apartemen dalam kedudukannya sebagai kreditor beriktikad baik karena membatalkan status unit apartemen yang semula masuk ke dalam *boedel* pailit sehingga dengan demikian, Para Pembeli Unit Apartemen bisa mendapatkan hak nya secara utuh dan PT Harmas juga bisa terus melanjutkan usahanya.