

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Pertumbuhan penduduk yang terus meningkat mengakibatkan bertambahnya kebutuhan tempat tinggal. Tempat tinggal adalah kebutuhan utama setiap penduduk. Hal ini diatur dalam Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (untuk selanjutnya disebut “**UUD 1945**”) yang menyebutkan “*setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.*” Ketentuan UUD 1945 ini menjadi komitmen bagi negara Indonesia untuk bisa memberikan tempat tinggal yang layak bagi penduduknya.

Kebutuhan tempat tinggal yang terus meningkat menyebabkan harga lahan juga melambung tinggi. Direktur dan Kepala Riset Savilis, Anton Sitorus mengatakan bahwa *developer* berpikir dua kali atau lebih untuk membangun rumah tapak karena harga lahan yang terus melambung tinggi.¹ Hal ini menyebabkan berkembang pesatnya pembangunan apartemen/rumah susun karena tidak membutuhkan lahan yang tidak terlalu banyak seperti rumah tapak. Rumah susun diartikan dalam Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (untuk selanjutnya disebut “**UU 20/2011**”) yang menyatakan:

“bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.”

mengacu pada pengertian di atas, rumah susun juga disebut sebagai apartemen strata atau kondominium.

¹ Administrator, “Pengembang di Jabodetabek Diprediksi Tahap Gencar Bangun Apartemen”, diakses Maret 3 2021, <http://rei.or.id/newrei/berita-pengembang-di-jabodetak-diprediksi-tetap-gencar-bangun-apartemen.html>

Pada tahun 2014, penjualan apartemen mengalami peningkatan hingga 16.000 (enam belas ribu) unit, kemudian mengalami penurunan pada tahun 2015 menjadi 11.000 (sebelas ribu unit), dan 10.500 (sepuluh ribu lima ratus) unit pada tahun 2016.² Mengacu pada data Savillis, terdapat 173.000 (seratus tujuh puluh tiga ribu) pasokan apartemen, terdiri sebagai berikut³:

Jenis apartemen	Jumlah (dalam persen)	Harga
<i>High end</i>	1% (satu persen)	> Rp. 50.000.000,00 per meter persegi.
<i>Upper</i>	12% (dua belas persen)	> Rp. 40.000.000,00 – 50.000.000,00 per meter persegi.
<i>Upper Middle</i>	14% (empat belas persen)	> Rp. 30.000.000,00 – 40.000.000,00 per meter persegi.

Tabel 1: Data Pasokan Apartemen di Jakarta

Meskipun penjualan apartemen di Indonesia tergolong cukup tinggi, saat ini marak kasus Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (“PKPU”) dan kepailitan yang menimpa *developer* apartemen. Pada tahun 2020, muncul permasalahan yang melibatkan banyak perusahaan yang bergerak di bidang pengembang properti yang dimohonkan PKPU ataupun pailit, diantaranya adalah PT Duta Paramindo Sejahtera selaku *developer* dari Apartemen Green Pramuka City yang dimohonkan PKPU dan diputuskan dengan putusan No.110/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst di Pengadilan Niaga Jakarta Pusat tertanggal 17 Juni 2020. Selain itu, PT Sentul City Tbk juga dimohonkan PKPU di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada 14 Agustus 2020 dengan nomor perkara 253/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Jkt.Pst. PT Sentul City Tbk juga dimohonkan pailit pada 7 Agustus 2020 dengan nomor perkara 35/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Jkt.Pst. yang kemudian perkara tersebut dicabut kembali oleh pemohon. Selain PT

² Administrator, “Tren Penjualan Kondominium di Jakarta Terus Melandai”, diakses Maret 3 2021. <http://rei.or.id/newrei/berita-tren-penjualan-kondominium-di-jakarta-terus-melandai.html>

³ *Ibid.*

Sentul City Tbk, PT Mahkota Sentosa Utama yang merupakan *developer* dari Meikarta juga dimohonkan PKPU dengan nomor perkara 328/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Niaga Jkt.Pst.

Selain ketiga *developer* diatas, Penulis akan menggunakan dan mengalisa kasus pailitnya PT Harmas Jalesveva (“**PT Harmas**”) dalam Skripsi ini, dimana PT Harmas sebagai *developer* apartemen dimohonkan PKPU oleh konsumennya, kemudian dinyatakan pailit karena adanya pembatalan homologasi oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan nomor perkara 02/Pdt.Sus-Pembatalan Perdamaian/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst.

Latar belakang dari kasus pailit PT Harmas adalah ketika ada dua orang pembeli Apartemen yaitu Hasinah (“**Pembeli 1**”) dan Poltak Suryanto (“**Pembeli 2**”) (selanjutnya Pembeli 1 dan Pembeli 2 secara bersama-sama disebut sebagai “**Para Pembeli**”) mengajukan permohonan PKPU ke Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 4 Mei 2018 dengan nomor perkara 55/Pdt.Sus/PKPU/2018/PN.Niaga Jkt Pst. PT Harmas sedang membangun dan mendirikan apartemen/satuan rumah susun The Aspen Peak Residences (untuk selanjutnya disebut “**apartemen**”) yang terletak di Jalan RS Fatmawati No. 1, Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan.

Pembeli 1 telah membeli satu unit apartemen di tower C, tipe studio, nomor unit 1, lantai 12, dengan luas *nett* 33,83 m² (tiga puluh tiga koma delapan puluh tiga meter persegi) dan luas *semi gross* 39,72 m² (tiga puluh sembilan koma tujuh puluh dua meter persegi) seharga Rp. 907.532.000 (sembilan ratus tujuh juta lima ratus tiga puluh dua ribu rupiah) sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (“**PPJB**”) di bawah tangan No. 584/PPJB/HJ-PDLB/LGL/01/2016 tertanggal 19 Januari 2016 yang telah dibayar secara lunas dan telah menerima surat tanda lunas. Pasal 6 ayat (1) PPJB menyatakan secara tegas bahwa PT Harmas akan menyerahkan secara fisik unit apartemen kepada Pembeli 1 pada bulan Desember 2016

Pembeli 2 telah membeli satu unit apartemen di tower C, tipe studio, nomor unit 1, lantai 11, dengan luas *Nett* 33,82 m² (tiga puluh tiga koma delapan dua meter persegi) dan luas *semi gross* 39,72 m² (tiga puluh sembilan koma tujuh puluh dua

meter persegi) seharga Rp. 879.133.000 (delapan ratus tujuh puluh sembilan juta seratus tiga puluh tiga ribu rupiah) sebagaimana dituangkan dalam PPJB di bawah tangan No. 373/PPJB/HJ-PDLB/LGL/05/2014 tertanggal 28 Mei 2014 yang telah dibayar secara lunas dan telah menerima surat tanda lunas. Pasal 6 ayat (1) PPJB menyatakan secara tegas bahwa PT Harmas akan menyerahkan secara fisik unit apartemen kepada Pembeli 2 pada bulan Juni 2016

Dalam persidangan, Pembeli 1 telah dua kali mengajukan surat somasi/teguran kepada PT Harmas yang meminta agar segera menyelesaikan pembangunan dan melakukan serah terima unit kepada Pemohon 1. PT Harmas kemudian memberikan tanggapan atas somasi I dan somasi II tersebut dengan menjanjikan untuk serah terima unit di bulan Desember 2017. Namun sampai permohonan PKPU dimohonkan pada tanggal 4 Mei 2018, PT Harmas belum juga menyerahkan unit apartemen kepada Para Pembeli. Melalui persidangan, ditemukan fakta bahwa PT Harmas mengakui terlambat menyerahkan unit sesuai dengan PPJB dan sebagai akibat terlambat penyerahan, maka PT Harmas membayarkan denda keterlambatan serah terima kepada Para Pembeli sesuai dengan PPJB.

Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat (untuk selanjutnya disebut "**Majelis Hakim Pengadilan Niaga**") berpendapat bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut, PT Harmas selaku termohon PKPU tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang ditentukan dalam PPJB. PT Harmas memiliki kewajiban yang dapat dinyatakan dalam jumlah uang sebagaimana dimaksud Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang ("**UUK-PKPU**"). Oleh karenanya, Majelis Hakim Pengadilan Niaga berpendapat cukup alasan hukum untuk mengabulkan permohonan PKPU sementara yaitu 45 (empat puluh lima) hari terhitung sejak PKPU sementara diucapkan.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Niaga telah menjatuhkan Putusan No. 55/Pdt.Sus/PKPU/2018/Pn.Niaga.Jkt.Pst tertanggal 5 Juni 2018 ("**Putusan PKPU**") dengan amar sebagai berikut:

1. *“Mengabulkan Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang diajukan oleh Para Pemohon PKPU terhadap Termohon PKPU untuk seluruhnya dengan segala akibat hukumnya”;*
2. *“Menetapkan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Sementara terhadap Termohon PKPU yaitu PT Harmas Jalesveva, yang berkedudukan di Jalan RS. Fatmawati No. 1, Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, selama 45 (empat puluh lima) hari terhitung sejak Putusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Sementara diucapkan;”*
3. *“Menunjuk Saudari Hj. DR Titik Tehaningsih SH., MH Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagai Hakim Pengawas;”*
4. *“Mengangkat:*
 - a. *Herda Herdiana, S.H., Pengurus/Kurator yang terdaftar di Kementerian Hukum dan HAM RI berdasarkan Surat Bukti Perpanjangan Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor AHU.AH.04.03-80 tanggal 4 April 2016;*
 - b. *Ocky Rakean Soeriaatmadja, S.H., Pengurus/Kurator yang terdaftar di Kementerian Hukum dan HAM RI berdasarkan Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor AHU.AH.04.03-136 tanggal 10 Juni 2016;*
 - c. *Mohammad Rizky, S.H. Pengurus/Kurator yang terdaftar di Kementerian Hukum dan HAM RI berdasarkan Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor AHU.AH.04.03-47 tanggal 22 Maret 2017.”**Sebagai Pengurus Termohon.*
5. *“Menetapkan Hari Persidangan berikutnya pada hari Senin, tanggal 23 Juli 2018 pukul 10:00 WIB bertempat di ruang sidang Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;”*
6. *“Memerintahkan Tim Pengurus untuk memanggil Termohon PKPU dan Para Kreditor yang dikenal dengan surat kilat tercatat atau kurir untuk menghadap dalam sidang-sidang yang ditentukan;”*
7. *“Menetapkan biaya pengurusan dan imbalan jasa Pengurus akan ditetapkan kemudian setelah Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang berakhir;”*
8. *“Menangguhkan biaya Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang ini sampai PKPU dinyatakan selesai;”*

9. “Membebankan biaya perkara ini kepada Boedel Pailit sebesar Rp. 416.000,- (empat ratus enam belas ribu rupiah).”

Berdasarkan salinan Putusan PKPU, diketahui bahwa Tim Pengurus telah melaksanakan penerimaan tagihan dari kreditor dan melakukan pencocokan piutang. Berdasarkan hasil pencocokan piutang tersebut, ditetapkan daftar tagihan yang diakui pengurus PT Harmas, yakni sebagai berikut:

A. Kreditor Separatis

No.	Nama Kreditor	Jumlah Tagihan
1.	Bank UOB Indonesia	422.546.094.309, 56
2.	Waskita Karya (Persero) Tbk	25.550.000.000,00

Tabel 2: Data Kreditor Separatis dalam Daftar Tagihan yang Diakui Pengurus

Mengacu pada tabel diatas, ada dua kreditor separatis PT Harmas dengan total tagihan Rp. 448.096.094.309,56 (empat ratus empat puluh delapan milyar sembilan puluh enam juta sembilan puluh empat ribu tiga ratus sembilan koma lima puluh enam rupiah).

B. Kreditor Konkuren

No.	Nama Kreditor	Jumlah Tagihan
1.	PT Berca Schindler Lifts	547.789.293.00
2.	PT Cahaya Teknindo Majumandiri	379.436.802.00
3.	PT Jaya Teknik Indonesia	72.906.750.00
4.	PT Kaltacitra Utama	1.214.524.550.00
5.	PT Karsa Wiyana	85.261.232.00
6.	PT Pulau Intan Baja Perkasa Konstruksi	8.494.831.828.00
7.	PT Sakata Utama	360.551.650.00
8.	PT Sarana Artha Graha Wisea	94.269.280.00
9.	PT Sinka Dinamika	89.186.260.00
10.	PT Sumaputra Anindya	118.281.912.00
11.	PT Superhelindo Jaya	135.037.525.00
12.	PT Superhelindo Jaya Perkasa	18.649.000.00
13.	PT Tamco Indonesia	65.791.000.00
14.	PT Waskita Karya (Persero) Tbk	1.411.673.659.00
15.	PT Dekoramik Perdana	436.337.620.00
16.	PT Karya Intertek Kencana	1.483.115.937.00

17.	PT Palem Raya Indah	171.313.012.00
18.	PT Rajawali Parama Konstruksi	114.000.000.00
19.	PT Skemanusa Consultama Teknik	62.654.900.00
20.	PT Surya Karya Mandiri	64.263.556.00
21.	PT Tropica Greeneries	60.758.962.00
22.	PT Trimitra Menara Mas	34.924.715.735.00
23.	PT Wahyu Rizata Prima	59.306.010.00
24.	PT Jaya Kencana	1.648.160.565.00
25.	Hasinah	907.532.000.00
26.	Poltak Suryanto	879.133.000.00
27.	Galih Primanda Permana	2.616.300.000.00
28.	Han Darwamawan Gunadi	5.903.715.000.00
29.	Agustin Farida	2.114.180.000.00
30.	Diah Eppa Amaranthi	1.060.343.000.00
31.	Elvi Maruli	1.295.000.000.00
32.	Erny	2.827.440.000.00
33.	Eva Maruli	1.295.000.000.00
34.	Gofar Suwarno	1.280.269.326.00
35.	Ibrahim Amin	651.288.000.00
36.	H. Samto Pramono, SE. MM	2.100.000.000.00
37.	HJ. Rita Alfiana	1.207.370.000.00
38.	HJ. Meilia Puspita, S.H	860.000.000.00
39.	I Gede Suhendra Keranugraha	938.424.997.00
40.	Jante Pontoh	1.588.358.000.00
41.	John Pontoh	2.967.000.000.00
42.	Jumi Kosasih	688.424.997.00
43.	Kristoforus Rahadi D	606.013.000.00
44.	Kwee Heliwati	2.960.000.000.00
45.	Marita Sulastika	662.000.000.00
46.	Moch Muchlis Maksudi	1.047.987.075.00
47.	Ng Siu Lan	1.052.687.000.00
48.	PT Walkerindo Nusatama Mandiri	3.100.000.000.00
49.	RA Herlandien Laksmiwati	2.785.260.000.00
50.	Rini Wulandari, SE	1.238.864.000.00
51.	Rose Merry Maruli	1.980.000.000.00
52.	Sri widayati	1.482.189.547.00
53.	Zulfi Asdani	2.031.482.000.00
54.	Ferdinand Andy Kasim	4.169.687.500.00
55.	Susana Kasim	2.196.175.060.00

56.	Drs. Karel Cornelis Komala	938.424.997.00
57.	Maria Yuliana Budhi	979.375.144.00
58.	Wendy Charles Ko	849.066.220.00
59.	H. Chandra Kuwatly	5.021.597.000.00
60.	Ira Marina	929.379.000.00
61.	Hanny Handayani Homan	1.183.370.000.00
62.	Ir. Agus Budiarto	1.500.000.000.00
63.	Karna Brata Lesmana	4.560.752.000.00
64.	PT Cipta Hanjaya Makmur	36.961.039.00
65.	PT Graha Cipta Trijaya	159.592.693.00

Tabel 3: Data Kreditor Konkuren dalam Daftar Tagihan yang Diakui Pengurus

Mengacu pada tabel diatas, terdapat 65 (enam puluh lima) kreditor konkuren dengan total tagihan Rp. 117.058.667.633,00 (seratus tujuh belas milyar lima puluh delapan juta enam ratus enam puluh tujuh ribu enam ratus tiga puluh tiga Rupiah).

Bahwa setelah melalui proses PKPU sementara selama 45 hari, PT Harmas mengajukan proposal perdamaian pertama dengan No. Ref: 018/ SU/HJ-PDLB/LGL/7/2018 tertanggal 16 Juli 2018 yang kemudian diperbaiki menjadi proposal perdamaian No. Ref 019/SU/HJ-PDLB/LGL/VII/2018 tertanggal 18 Juli 2018 yang disetujui oleh mayoritas kreditor dan di sahkan berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 23 Juli 2018 dengan No. 55/Pdt.Sus/PKPU/2018/Pn.Niaga.Jkt.Pst tanggal 5 Juni 2018, (**“Putusan Pengesahan Perdamaian/Putusan Homologasi”**) dengan amar putusan sebagai berikut:

1. *“Menyatakan Perjanjian Perdamaian tertanggal 18 Juli 2018 antara Debitor dan Para Kreditor Sah dan Mengikat;”*
2. *“Menyatakan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) PT Harmas Jalesveva berakhir;”*
3. *“Menghukum Debitor dan seluruh Kreditor mematuhi dan melaksanakan isi Perjanjian Perdamaian tersebut di atas;”*
4. *“Menetapkan biaya perkara ini sebesar Rp. 1.627.000 (satu juta enam ratus dua puluh tujuh ribu rupiah);”*

Salah satu ketentuan dalam Perjanjian Perdamaian adalah PT Harmas akan melakukan proses penyelesaian unit untuk di Pra Berita Acara Serah Terima (Pra

BAST) dan BAST, maka PT Harmas membutuhkan beberapa bulan untuk menyelesaikan pembangunan di mana PT Harmas akan menyerahkan unit kepada kreditor konkuren pembeli apartemen (“**Para Pembeli Unit Apartemen**”) secara bertahap dengan menyerahkan Pra BAST dan BAST yang dimulai 30 (tiga puluh) hari sejak Perjanjian Homologasi diumumkan dan paling lambat 31 Desember 2019.

Kemudian, pada tanggal 10 Maret 2020 Nyonya Agustin Farida sebagai pembeli yang telah membayar lunas pembelian 1 (satu) unit Apartemen Unit C-03-16 (“**Pemohon Pailit 1**”) dan Farida Soemawidjaja sebagai pembeli yang telah membayar lunas pembelian satu unit apartemen Unit C-16-05 (“**Pemohon Pailit 2**”) mengajukan Permohonan Pembatalan Perdamaian karena PT Harmas seharusnya telah menyerahkan unit apartemen yang telah dibeli dan dibayar lunas kepada Pemohon Pailit 1 dan Pemohon Pailit 2 paling lambat 31 Desember 2019 sebagaimana Perjanjian Perdamaian. Akan tetapi, Pemohon Pailit 1 dan Pemohon Pailit 2 menolak penyerahan unit melalui BAST karena unit apartemen yang akan diserahkan tersebut belum siap dan belum layak untuk dihuni dan ditempati belum memperoleh SLF karena pemanfaatan bangunan gedung yang belum memiliki SLF dilarang berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 2005 tentang peraturan pelaksanaan Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (“**PP Bangunan Gedung**”).

Dalam pertimbangan hakim, Pemohon Pailit 2 telah terbukti tidak mempunyai *legal standing* dalam perkara pembatalan homologasi karena namanya tidak tercantum dalam perjanjian perdamaian. Oleh karenanya, yang berhak mengajukan pembatalan putusan perdamaian hanyalah Pemohon Pailit 1. Selain itu, Hakim juga mempertimbangkan bahwa dengan disahkannya perjanjian perdamaian maka PT Harmas mempunyai kewajiban untuk memenuhi isi perjanjian perdamaian kepada Para Pembeli Unit Apartemen dengan melakukan penyerahan unit apartemen, akan tetapi PT Harmas tidak melakukan prestasi atas kewajiban tersebut dan oleh karenanya PT Harmas terbukti telah lalai memenuhi isi Perjanjian Perdamaian. Maka sejak tanggal 31 Desember 2019, PT Harmas tidak melaksanakan isi Putusan Pengesahan Perdamaian/Putusan Homologasi.

Sehingga menurut pertimbangan hakim, sesuai ketentuan Pasal 290 ayat (2) UUK-PKPU⁴, PT Harmas harus dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya. Majelis Hakim Pengadilan Niaga menjatuhkan Putusan No. 02/Pdt.Sus-Pembatalan Perdamaian/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst pada hari Senin, 8 Juni 2020 (“**Putusan Pembatalan Homologasi**”) dengan amar 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 Djoenaidi, 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 Kurator dan Pengurus No. AHUAH.04.04-255 tanggal 14 Desember 2016, yang berkantor dan beralamat di Legisperitus Lawyer, Mega Plaza Lt 12, Jl. H.R Rasuna Said Kav. C-3, Jakarta 12920;*
 - *Saudara Robert Hasian Aritonang, S.H., Kurator dan Pengurus terdaftar sebagaimana Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus No. AHU.297 AH.04.03.2019 tanggal 31 Desember 2019, yang berkantor dan beralamat di Infinitum Law Office, Grand Wijaya Centre, Blok B No. 11-12AB, Jl. 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.*

⁴ Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 290 ayat (2) menyatakan: “Apabila Pengadilan telah menyatakan Debitor Pailit maka terhadap putusan pernyataan pailit tersebut berlaku ketentuan tentang kepailitan sebagaimana dimaksud dalam Bab II, kecuali Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13, dan Pasal 14.”

AHU-211 AH.04.03-2018 tanggal 5 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).

Dalam penelitian pada Skripsi ini, Penulis menemukan masalah yang menarik dalam kasus pailitnya PT Harmas, yaitu terdapat hak Para Pembeli Unit Apartemen yang unit apartemennya masuk ke dalam *boedel* pailit. Padahal unit apartemen telah dibeli dan dibayar lunas bahkan sebagian unit apartemen sudah ditempati oleh Para Pembeli Unit Apartemen. Sayangnya unit apartemen tersebut belum dilakukan balik nama sehingga menurut KUHPerdara, kepemilikan unit apartemen belum berpindah sepenuhnya karena antara PT Harmas dengan Para Pembeli Unit Apartemen baru menandatangani PPJB.

Berdasarkan uraian di atas, Penulis akan menganalisis mengenai akibat hukum pembatalan homologasi di Pengadilan Niaga bagi kreditor secara umum dan bagaimana perlindungan hukum bagi Para Pembeli Unit Apartemen yang dapat disebut sebagai kreditor beriktikad baik. Oleh karena itu, Penulis bermaksud untuk meneliti dan menganalisa dalam Skripsi ini dengan judul: **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI UNIT APARTEMEN SEBAGAI AKIBAT PEMBATALAN PERJANJIAN HOMOLOGASI PT HARMAS JALESVEVA”**

1.2 RUMUSAN MASALAH

Penulis menemukan hal yang menjadi permasalahan dalam penulisan skripsi ini, yaitu:

1. Bagaimana akibat hukum pembatalan homologasi pada PKPU bagi kreditor secara umum?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi kreditor beriktikad baik yang unit apartemennya masuk ke dalam *boedel* pailit akibat pembatalan homologasi?

1.3 TUJUAN PENELITIAN

1. Untuk menganalisis dan mengetahui akibat hukum pembatalan homologasi pada PKPU khususnya bagi kreditor secara umum.
2. Untuk menganalisis dan mengetahui perlindungan hukum bagi kreditor beriktikad baik yang unit apartemennya masuk ke dalam *boedel* pailit akibat pembatalan homologasi.

1.4 MANFAAT PENELITIAN

- a. Untuk memberikan pengetahuan kepada masyarakat khususnya calon pembeli apartemen terkait dengan akibat pembatalan homologasi terhadap Apartemen yang telah dilunaskan dan ditempati oleh pembeli tetapi belum adanya peralihan hak milik.
- b. Untuk memberikan informasi dan referensi melalui analisis mengenai perlindungan hukum bagi pembeli apartemen beriktikad baik yang hak nya telah dilanggar akibat belum ada peralihan hak milik tetapi unit apartemen yang dibeli masuk ke dalam *boedel* pailit, memberikan informasi bahwa ada beberapa cara yang bisa didapatkan oleh pembeli apartemen beriktikad baik untuk mendapatkan hak nya kembali.

1.5 KERANGKA PEMIKIRAN

1.5.1 Kerangka Teoritis

A. Teori Keadilan

Menurut Aristoteles, hukum bersifat keras dan dapat memberikan kemungkinan untuk tidak adil. Keadilan menurut Aristoteles dibedakan menjadi dua, yaitu:

1) Keadilan distributif

Keadilan distributif membahas mengenai pembagian kehormatan dan benda kepada masing-masing orang agar setiap orang mendapatkan sesuai dengan bagiannya. Aristoteles menghendaki agar masing-masing orang mendapatkan perlakuan dan kedudukan yang sama di mata hukum.

2) Keadilan korektif

Keadilan korektif membahas mengenai porsi untuk menjalankan kehidupan orang sehari-hari. Menurut keadilan ini, setiap orang harus mempunyai suatu pedoman yang biasa digunakan untuk memulihkan akibat yang timbul dari tindakan yang dilakukan antar masing-masing orang. Aristoteles juga menyatakan sebagai berikut:

*“If a member of a community has been unfairly benefited or burdened with more or less than is deserved in the way of social distributions, then corrective justice can be required, as, for example, by a court of law.”*⁵

Keadilan korektif diperlukan ketika masyarakat tidak mendapatkan keadilan, maka keadilan korektif itu adalah Pengadilan yang akan menengahi sengketa ketidakadilan tersebut.

Berdasarkan rumusan diatas, maka keadilan menurut Aristoteles mengandung tujuan agar masing-masing orang bisa dan layak untuk mendapatkan apa yang menjadi bagian/prestasinya dan keadilan tersebut dirumuskan dalam hak dan kewajiban dalam manusia menjalankan kehidupan sehari-hari.

Selain Aristoteles, John Rawls juga merumuskan konsep keadilan. Adapun konsep keadilan tersebut dituangkan ke dalam dua prinsip keadilan sosial, yakni:

- 1) masing-masing orang mempunyai hak yang sama atas kebebasan dasar yang paling luas, seluas kebebasan yang sama bagi semua orang.
- 2) ketimpangan sosial dan ekonomi diatur sedemikian rupa sehingga dapat memberikan keuntungan yang besar pada orang-orang yang kedudukannya paling lemah, dan terbukanya posisi dan jabatan bagi semua orang untuk menciptakan kondisi kesetaraan yang adil.

6

⁵ *Internet Encyclopaedia of Philosophy*, diakses 3 Mei 2021, <https://iep.utm.edu/justwest/#SH1b>

⁶ John Rawls, *Teori Keadilan: Dasar-dasar Filsafat Politik unuk Mewujudkan Kesejahteraan dalam Negara*, terjemahan Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar. 2006), 72.

B. Teori Hukum Progresif

Satjipto Rahardjo merupakan penggagas hukum progresif di Indonesia, yang mengemukakan arti hukum yaitu “*Hukum adalah suatu institusi yang bertujuan mengantarkan manusia kepada kehidupan yang adil, sejahtera dan membuat manusia bahagia.*”⁷ sebagai pangkal pikiran yang menghadirkan hukum progresif. Secara spesifik, hukum progresif disebut sebagai hukum yang *pro* keadilan. Hal ini disebabkan karena esensi hukum progresif yang mengandung makna bahwa hukum adalah suatu proses yang berkelanjutan untuk membangun dirinya menuju ideal.⁸

Hukum progresif melihat hukum dan dunia layaknya “*Panta Rei*” yang artinya semua mengalir.⁹ Satjipto Raharjo membangun suatu karakteristik hukum progresif sebagai berikut:¹⁰

- 1) Hukum adalah untuk manusia.

Menjadi sebuah keyakinan bahwa manusia merupakan titik pusat dari berputarnya hukum. Hukum berputar mengelilingi manusia.

- 2) Hukum progresif menolak mempertahankan keadaan *status quo* dalam kehidupan hukum. Hal ini dikarenakan apabila mempertahankan *status quo*, sekali undang-undang merumuskan hal yang demikian, maka manusia tidak dapat berbuat banyak, kecuali mengubah hukumnya terlebih dahulu. Selain itu, walaupun substansi dari undang-undang bermula dari gagasan dalam masyarakat, tetapi undang-undang dirumuskan dengan tatabahasa, kekayaan kosakata yang menyebabkan kesenjangan antara gagasan dengan undang-undang sehingga menyebabkan adanya ketidakpastian karena penafsiran dari undang-undang yang sulit.

⁷ Prof. Dr. Satjipto Rahardjo, S.H.,(A), *Hukum Progresif*, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2009), 2.

⁸ *Ibid.*

⁹ Satjipto Rahardjo (B), *Biarkan Hukum Mengalir: Catatan Kritis tentang Pergaulatan Manusia dan Hukum*, (Jakarta: Kompas, 2007), 139.

¹⁰ *Ibid*, 139-142.

3) Peradaban hukum akan memunculkan akibat dan resiko-resiko, oleh karenanya manusia harus mengantisipasi mengenai mengatasi hambatan-hambatan dalam menggunakan hukum tertulis *in casu* undang-undang.

Melihat dari sudut pandang hukum progresif, mempertahankan *status quo* juga menerima sistem yang ada tanpa ada upaya untuk menyadari kekurangan-kekurangan yang terdapat pada sistem tersebut. Tidak ada usaha untuk memperbaiki sistem tersebut.¹¹ Inilah yang menjadi kekuatan dari hukum progresif, yang mencari cara untuk mematahkan kekuatan *status quo*, hal ini dikarenakan adanya keinginan untuk memberikan rasa keadilan kepada rakyat.¹²

Hukum ditulis atau dirumuskan dan karenanya ada hal penting yang menjadi perhatian, yaitu penafsiran. Hukum tertulis ini harus ditafsirkan karena merupakan '*a finite-closed scheme of permissible justification*', sedangkan kehidupan sosial terus berubah dan bergerak dinamis.¹³ Maka, bagaimana cara sesuatu yang bergerak bisa ditangkap dan ditempatkan secara sempurna ke dalam suatu rumusan atau kalimat-kalimat hukum. Penafsiran menjadi fungsi dari *written law* yang membuat rumusan-rumusan, sehingga karena ada tuntutan untuk merumuskan, hukum sudah memasuki ranah kebebasan dan memasuki permainan bahasa.¹⁴ Hukum yang dituntut untuk membuat rumusan pada waktunya akan ditakdirkan gagal dalam menjalankan tugasnya, karena manusia diatur oleh hukum yang cacat yang tidak mampu untuk merumuskan dengan tepat hal yang ada di dalam masyarakat.¹⁵

Teori hukum progresif merumuskan untuk melakukan pembebasan, dalam berpikir maupun bertindak dalam hukum, agar hukum dapat mengalir dan menjalankan tugasnya menyesuaikan dengan

¹¹ Satjipto Rahardjo (C), *Membedah Hukum Progresif*, (Jakarta: Kompas, 2006), 115.

¹² *Ibid*, 116.

¹³ Prof. Dr. Satjipto Rahardjo, S.H.,(A), *Op.Cit*, 117-119.

¹⁴ *Ibid*, 121.

¹⁵ *Ibid*.

manusia. Hukum progresif tidak semata-mata bertujuan menghilangkan hukum positif yang berlaku, melainkan ingin melakukan perubahan bagi hukum dan sistem yang sudah tidak sesuai dengan zaman lagi agar keadilan dan kebahagiaan rakyat berada di atas hukum.¹⁶ Oleh karena itu, hukum menjadi progresif agar dapat melayani manusia. Melayani manusia juga berarti melayani kehidupan saat ini dan oleh sebab itu progresif.

C. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum merupakan tindakan untuk memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia (HAM) yang hak nya dilanggar oleh orang lain dan perlindungan tersebut diberikan bagi masyarakat agar dapat menikmati hak nya dengan bebas.¹⁷

Philipus M. Hadjon juga mengemukakan mengenai perlindungan hukum, yaitu bahwa perlindungan hukum adalah suatu perlindungan atas harkat dan martabat serta pengakuan terhadap HAM yang dimiliki oleh setiap orang berdasarkan peraturan yang berlaku.¹⁸

Sedangkan menurut Setiono, perlindungan hukum merupakan upaya untuk melindungi masyarakat atas perbuatan yang sewenang-wenang dari penguasa yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, yang bertujuan untuk menertibkan dan memberikan ketentraman sehingga manusia dapat menikmati harkat dan martabatnya.¹⁹

Berdasarkan ketiga teori di atas, dapat ditarik suatu pemahaman bahwa perlindungan hukum adalah suatu tindakan yang diberikan terhadap manusia agar dapat menikmati HAM yang melekat pada

¹⁶ Satjipto Rahardjo (C), *Op.Cit*, 117.

¹⁷ Satjipto Raharjo (D), *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), 53.

¹⁸ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya: PT.Bina Ilmu, 1987), 1-2.

¹⁹ Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, (Surakarta; Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2004), 3.

dirinya, harkat dan martabatnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

1.5.2 Kerangka Konsepsional

Kerangka konsepsional dalam penelitian hukum salah satunya adalah kerangka konsepsional dari peraturan perundang-undangan. Penelitian hukum yang dalam hal ini adalah normatif memberikan kemungkinan untuk menyusun kerangka konsepsional dengan mengacu kepada peraturan perundang-undangan yang sesuai. Kerangka konsepsional juga merumuskan definisi-definisi yang berguna sebagai pedoman dalam proses analisa data.²⁰

Kepailitan menurut Pasal 1 angka 1 UUK-PKPU adalah “*sita umum atas seluruh kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur oleh UU*”. Hadi Shuban menyatakan bahwa kepailitan adalah putusan pengadilan yang mengakibatkan sita umum atas semua harta debitor pailit, yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator yang bertujuan untuk menggunakan hasil penjualan atas hartanya untuk membayar utang kepada seluruh kreditor dengan secara *prorate parte*, hal ini berdasarkan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“**KUHPerdata**”) yang mengandung Prinsip *Pari Passu Prorata Parte* yang menyatakan “*kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutamakan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu di bagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.*”

Kepailitan berbeda dengan PKPU. PKPU adalah suatu keringanan yang diberikan kepada debitor untuk menunda pembayaran utangnya, yang

²⁰ *Ibid*, 137.

diatur dalam Bab III Pasal 222 sampai dengan Pasal 294 UUK-PKPU. Syarat pengajuan PKPU menurut Pasal 222 UUK-PKPU adalah:

- (1) *“Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang diajukan oleh Debitor yang mempunyai lebih dari 1 (satu) Kreditor atau oleh Kreditor.”*
- (2) *“Debitor yang tidak dapat atau memperkirakan tidak akan dapat melanjutkan membayar utang-utangnya yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih, dapat memohon penundaan kewajiban pembayaran utang, dengan maksud untuk mengajukan rencana perdamaian yang meliputi tawaran pembayaran sebagian atau seluruh utang kepada Kreditor.”*
- (3) *“Kreditor yang memperkirakan bahwa Debitor tidak dapat melanjutkan membayar utangnya yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih, dapat memohon agar kepada Debitor diberi penundaan kewajiban pembayaran utang, untuk memungkinkan Debitor mengajukan rencana perdamaian yang meliputi tawaran pembayaran sebagian atau seluruh utang kepada Kreditornya.”*

Menurut Pasal 222 diatas, tujuan PKPU adalah debitor mengajukan rencana perdamaian yang berisikan tawaran pembayaran atas utangnya kepada kreditor.

Rencana perdamaian yang disetujui oleh kreditor akan disahkan oleh Pengadilan. Homologasi adalah pengesahan perjanjian perdamaian oleh Pengadilan.²¹ Tanpa memperoleh pengesahan dari Pengadilan Niaga, maka rencana perdamaian itu tidak berlaku secara hukum. Konsekuensi yang ditimbulkan adalah apabila debitor cidera janji terhadap rencana perdamaian yang telah disepakati, maka debitor tidak dapat pula dinyatakan otomatis pailit oleh pengadilan.

Pasal 284 ayat (1) UUK-PKPU menyatakan *“apabila rencana perdamaian diterima, Hakim Pengawas wajib menyampaikan laporan tertulis kepada pengadilan pada tanggal yang telah ditentukan untuk keperluan pengesahan perdamaian, dan pada tanggal yang ditentukan tersebut pengurus serta Kreditor dapat menyampaikan alasan yang menyebabkan ia menghendaki pengesahan atau penolakan perdamaian.”* Selanjutnya Pasal 285 ayat (1) UUK-PKPU mengatur bahwa pengadilan

²¹ Jerry Hoff, *Undang-Undang Kepailitan di Indonesia*, (Jakarta: PT Tatanusa, 2000), 180.

diwajibkan memutuskan pengesahan perdamaian disertai alasan. Jika pengadilan menolak pengesahan rencana perdamaian, maka menurut Pasal 285 ayat (3), debitor wajib dinyatakan pailit.

UUK-PKPU mengatur syarat untuk membatalkan homologasi dalam rangka PKPU, yaitu apabila Debitor lalai memenuhi isi perjanjian perdamaian.²² Para Kreditor konkuren yang tagihannya tidak terpenuhi sesuai yang diperjanjikan dalam perdamaian, berhak untuk menuntut pembatalan perdamaian melalui Hakim Pengadilan Niaga yang semula mengadili perkara tersebut.²³ Pasal 170 ayat (2) UUK-PKPU mengatur bahwa Debitor diwajibkan untuk membuktikan bahwa perdamaian dimaksud telah terpenuhi. Pengadilan memberikan keluasaan kepada Debitor untuk memenuhi kewajibannya paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah putusan pemberian keluasaan diucapkan.²⁴ Atas putusan pengadilan yang membatalkan perdamaian itu, Debitor wajib dinyatakan pailit.²⁵

Mengacu pada Pasal 172 ayat (1) dan ayat (3), di dalam putusan pembatalan perdamaian diperintahkan agar kepailitan dibuka kembali, kemudian mengangkat seorang Hakim, Pengawas, Kurator dan anggota panitia kreditor, apabila dalam kepailitan terdahulu ada panitia tersebut. Kemudian Kurator wajib memberitahukan dan mengumumkan putusan pembatalan perdamaian pada berita negara Republik Indonesia dan surat kabar harian.²⁶

Konsep harta pailit dalam UUK-PKPU pertama kali ditemukan dalam Pasal 16 UUK-PKPU yang menyatakan bahwa:

“Kurator berwenang melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan atas harta pailit sejak tanggal putusan pailit

²² Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 291.

²³ Zainal Asikin, *Op.Cit.*, 88.

²⁴ Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 170.

²⁵ Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Pasal 291 ayat (2).

²⁶ Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 172 ayat (1) dan (3).

diucapkan meskipun terhadap putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali”

Pasal 21 UUK-PKPU selanjutnya menegaskan kembali mengenai harta pailit yang merupakan sitaan umum, menyatakan:

“Kepailitan meliputi seluruh kekayaan debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan.”

Oleh karena itu menurut Penulis, harta pailit mencakup seluruh kekayaan debitor dan harta yang diperoleh selama kepailitan yang masuk ke dalam sitaan umum. Saat putusan pailit dijatuhkan, maka seluruh harta kekayaan debitor pailit menjadi *boedel* pailit, yang kemudian akan diurus/dibereskan oleh Kurator sejak tanggal putusan pailit diucapkan.

1.6 SISTEMATIKA PENULISAN

Penulis membagi penelitian ini dalam 5 (lima) bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pendahuluan memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran yang dibagi menjadi kerangka teori dan kerangka konseptual, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Penulis akan mengkaji teori dan konsep atas kepailitan, PKPU, perbedaan kepailitan dan PKPU, asas-asas dalam UUK PKPU, perdamaian, pembatalan homologasi, sitaan umum dan jual beli dan penyerahan (*levering*) benda tidak bergerak

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab Metodologi Penelitian, Penulis membagi menjadi beberapa bagian yaitu jenis penelitian hukum dan pendekatan yang digunakan, sifat penelitian, teknik pengumpulan data, tahap

penelitian, metode analisis penelitian, lokasi penelitian dan objek penelitian.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Penulis akan menganalisis dan membahas rumusan masalah dalam bab ini sesuai dengan metodologi penelitian yang telah dijabarkan pada Bab III Skripsi.

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

Penulis akan menyimpulkan yaitu berupa jawaban dari rumusan masalah dan memberikan saran atas masalah yang ada.

