

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

Kegiatan usaha yang sering kita temui saat ini dalam bentuk badan hukum adalah perusahaan perumahan, yang disebut pengembang yang melakukan pembangunan terutama di bidang rumah susun atau dikenal dengan sebutan apartemen. Karena pertumbuhan penduduk semakin padat saat ini, kebutuhan akan perumahan meningkat dan pasokan lahan juga menjadi semakin langka. Oleh karena itu, membangun rumah atau apartemen adalah salah satu solusi untuk mengatasi masalah ini.¹

Rumah memiliki berbagai fungsi penting dalam kehidupan seseorang atau sebuah keluarga sebagai harkat dan martabat bagi penghuninya, serta aset bagi pemiliknya sebagaimana tertuang dalam UU Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 1 tentang perumahan dan kawasan permukiman. Pertumbuhan dan perkembangan penduduk yang semakin tinggi memberikan pengaruh yang sangat besar terhadap pembangunan perumahan. Oleh karena itu, masalah perumahan perlu dipertimbangkan secara serius dari samping pemerintah, sektor swasta (pengembang) dan masyarakat itu sendiri.²

Transaksi jual beli rumah dapat dilaksanakan secara tunai maupun dengan melalui kredit/ pembiayaan Bank. Pembelian rumah dengan melalui pembiayaan bank atau biasa disebut Kredit Pemilikan Rumah melibatkan sekurang-kurangnya ada 3 pihak yang berhubungan yaitu : pembeli, pengembang perumahan, dan bank.³

¹ Urip Santoso, *Hukum Perumahan* (Prenada Media, 2017), accessed November 5, 2024, h.15.

² Slamet Warsito, Rizal Z. Tamin, and Jati Utomo DH, "Pengembangan Kebijakan Pembangunan Rumah Sederhana Untuk Mendorong Minat Developer Dan Memenuhi Daya Beli Masyarakat Berpenghasilan Rendah" (PhD Thesis, Doctor Program in Civil Engineering, 2018), h. 22-23.

³ Dyah Rahmawati, "Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pengadaan Perumahan Antara Bank, Developer Dan Konsumen Di PT. Bank Niaga, Tbk Cabang A. Yani Semarang" (PhD Thesis, program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2006), h. 42.

Properti yang sedang lesu semakin parah saat ini terjadi penurunan secara signifikan omset dan volume penjualan atau serapan pasar atas produk properti yang dijual. Hal itu jelas akan berdampak pada menurunnya kemampuan membayar pengembang perumahan atas kewajiban membayar utang.⁴

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 dijelaskan mengenai tujuan dari adanya aturan mengenai kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang, yaitu 1) untuk menghindari perebutan harta Debitor apabila dalam waktu yang sama ada beberapa Kreditor yang menagih piutangnya dari Debitor; 2) untuk menghindari adanya kreditor pemegang hak jaminan kebendaan yang menuntut haknya dengan cara menjual barang milik debitor tanpa memperhatikan kepentingan debitor atau para kreditor lainnya; dan 3) untuk mencegah penipuan oleh salah satu kreditor atau debitor itu sendiri. Menurut M. Hadi Shubhan, kepailitan adalah solusi komersial untuk keluar dari masalah utang dan klaim yang menekan debitor, di mana debitor tidak lagi mampu membayar hutang tersebut kepada krediturnya.⁵

Meningkatnya permintaan terhadap perumahan, banyak pengembang berinvestasi dalam proyek perumahan. Hal ini sering kali melibatkan pinjaman dari bank atau lembaga keuangan, yang menjadikan pengembang sebagai debitor.⁶

Pengembang yang tidak mampu memenuhi kewajiban finansialnya dapat dinyatakan pailit. Dalam situasi ini, aset pengembang, termasuk rumah yang belum diserahkan kepada

⁴ Ferry Sandi. (2020). Sinyal Kredit Macet Properti: Sudah Jatuh Tertimpa Tangga. Di akses pada tanggal 10 November 2021. <https://www.cnbcindonesia.com/news/sinyal-kredit-macet-propertisudah-jatuh-tertimpa-tangga>

⁵ M. Hadi Shubhan and Hukum Kepailitan, "Prinsip, Norma Dan Praktik Di Peradilan," *Kharisma Putra Utama* (2009), h. 2.

⁶ Anjelia Putri Audina, "PENYELESAIAN KREDIT MACET PADA BANK TABUNGAN NEGARA CABANG JAMBI MENGENAI KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)" (PhD Thesis, Hukum Perdata, 2024), h.8.

pembeli, akan masuk dalam massa pailit. Ini menimbulkan risiko bagi pembeli yang telah melakukan pembayaran.⁷

Mulai dari latar belakang di atas inilah penulis tertarik untuk membahas dalam Laporan Penelitian yang berjudul **“Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Atas Pembelian Rumah Pengembang (Developer) Perumahan Yang Dinyatakan Pailit (Studi Putusan No. 441 K/Pdt. Sus-Pailit/2024 Jo No. 57/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2023/Pn.Niaga.Sby)”**

2. Rumusan Masalah

Adapun Rumusan Masalah yang ada pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apa faktor-faktor yang menyebabkan pengembang (developer) perumahan dinyatakan pailit ?
2. Apa bentuk perlindungan hukum terhadap kreditor atas pembelian rumah pengembang (developer) perumahan yang dinyatakan pailit pada Putusan No. 441 K/Pdt. Sus-Pailit/2024 Jo No. 57/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2023/Pn.Niaga.Sby)?

3. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dilakukannya penelitian ini untuk :

1. Mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan pengembang (developer) perumahan dinyatakan pailit pada Putusan Putusan No. 441 K/Pdt. Sus-Pailit/2024 Jo No. 57/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2023/Pn.Niaga.Sby.
2. Mengetahui dan Menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap kreditor atas pembelian rumah pengembang (developer) perumahan yang dinyatakan pailit pada

⁷ Iqbaal Rizqi Effyanto, “Tinjauan Yuridis Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Terhadap Pelaku Wanprestasi” (PhD Thesis, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2023), h.16.

Putusan No. 441 K/Pdt. Sus-Pailit/2024 Jo No. 57/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2023/Pn.Niaga.Sby.

4. Manfaat Penelitian

Adapun Manfaat Penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis kegunaan penelitian ini salah satunya adalah menambah bahan-bahan khazanah keilmuan pada umumnya, khususnya pengkajian dan pengembangan materi hukum kepailitan tentang perlindungan hukum terhadap kreditor atas pembelian rumah pengembang (developer) perumahan yang dinyatakan pailit.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis kegunaan penelitian ini yaitu diharapkan kebermanfaatan penelitian ini akan memberikan saran atau masukan kepada praktisi dan masyarakat yang peduli terhadap undang-undang mengenai perlindungan hukum kreditor atas pembelian pengembang properti yang dinyatakan pailit.⁸

5. Tinjauan Pustaka

5.1. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Fitzgerald, seperti dikutip oleh Satjipto Raharjo, awal mula munculnya teori perlindungan hukum berasal dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Sekolah ini dipimpin oleh Plato, Aristoteles (murid Plato) dan Zeno (pendiri sekolah Stoik). Menurut mazhab hukum alam, dinyatakan bahwa hukum berasal dari Tuhan yang universal dan kekal, dan bahwa hukum dan moralitas tidak boleh dipisahkan. Penganut mazhab ini percaya bahwa hukum dan moralitas adalah refleksi internal dan

⁸ S. H. I. Jonaedi Efendi, S. H. Johnny Ibrahim, and M. M. Se, *Metode Penelitian Hukum: Normatif Dan Empiris* (Prenada Media, 2018), h.45.

eksternal dan aturan kehidupan manusia yang dimanifestasikan oleh hukum dan moralitas.⁹

Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa tujuan hukum adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan yang berbeda dalam masyarakat, karena dalam lalu lintas kepentingan, perlindungan kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan membatasi kepentingan yang berbeda di sisi lain. Kepentingan hukum harus menjaga hak dan kepentingan manusia sehingga hukum memiliki kewenangan tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang harus diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan, yaitu perlindungan hukum yang timbul dari suatu ketentuan hukum dan setiap peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat, yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota masyarakat dan antara individu dengan pemerintah, yang seharusnya mewakili kepentingan masyarakat.¹⁰

5.1.1. Pengertian Perlindungan Hukum

Kamus besar Bahasa Indonesia Perlindungan berasal dari kata melindungi, mencegah, membela dan memperkuat. Sedangkan perlindungan berarti konservasi, pemeliharaan, perawatan, asirun dan bunker. Secara umum, perlindungan berarti melindungi sesuatu dari hal-hal berbahaya, sesuatu dapat berupa kepentingan atau benda atau barang. Selain itu, perlindungan juga mencakup makna perlindungan yang diberikan seseorang kepada orang yang lebih lemah. Dengan demikian, perlindungan

⁹ Satjipto Raharjo, "Ilmu Hukum, Bandung: Penerbit PT," *Citra Aditya Bakti*, Hal 106 (2000), h.53.

¹⁰ Ibid, h.54.

hukum dapat diartikan sebagai perlindungan oleh hukum atau perlindungan dengan menggunakan lembaga hukum.¹¹

Pengertian perlindungan hukum adalah segala upaya yang dilakukan secara sadar oleh setiap orang atau lembaga pemerintah dan swasta yang tujuannya untuk memastikan, memantau dan memenuhi kesejahteraan hidup sesuai dengan hak asasi manusia yang ada sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.¹²

Perlindungan hukum adalah gambaran tentang fungsi hukum, yaitu konsep di mana hukum dapat menjamin hukum, ketertiban, keamanan, utilitas dan perdamaian.

Pendapat berbagai ahli tentang perlindungan hukum adalah sebagai berikut :

1. Menurut Satjito Rahardjo, perlindungan hukum adalah upaya untuk melindungi kepentingan seseorang dengan memberinya wewenang untuk bertindak dalam kerangka kepentingannya.
2. Menurut Estino, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari tindakan sewenang-wenang penguasa yang tidak sesuai dengan supremasi hukum, dalam rangka mencapai ketertiban dan ketenangan sehingga masyarakat dapat menikmati martabatnya sebagai manusia.
3. Menurut Muchsin, perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyelaraskan hubungan nilai atau aturan yang terwujud dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan ketertiban kehidupan di antara sesama manusia.
4. Menurut Philip M. Hadjon, itu selalu ada hubungannya dengan kekuasaan. Ada dua kekuasaan: kekuasaan pemerintahan dan kekuasaan ekonomi. Berkenaan dengan kekuasaan pemerintah, masalah perlindungan hukum bagi rakyat (yang diperintah), bagi pemerintah (yang memerintah). Berkenaan dengan kekuatan ekonomi,

¹¹ Tim Penyusun, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Balai Pustaka, 1999), h.595.

¹² <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum/> di akses pada tanggal 1 November 2024

masalah perlindungan hukum adalah perlindungan yang lemah (ekonomi) terhadap yang kuat (ekonomi), misalnya perlindungan pekerja terhadap pengusaha.

Perlindungan hukum tidak membedakan antara laki-laki dan perempuan. Indonesia sebagai negara hukum yang berlandaskan Pancasila harus memberikan perlindungan hukum kepada warganya, oleh karena itu, perlindungan hukum akan mengarah pada pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia dalam bentuknya sebagai makhluk individu dan makhluk sosial dalam forum negara kesatuan yang menjaga semangat kekeluargaan untuk mencapai kemakmuran bersama.¹³

5.1.2. Bentuk & Sarana Perlindungan Hukum

R. La Porta dalam *Journal of Financial Economics*, bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh suatu negara memiliki dua karakteristik, yaitu preventif (dilarang) dan hukuman (sanksi). Bentuk perlindungan hukum yang paling jelas adalah keberadaan lembaga penegak hukum seperti pengadilan, jaksa, kepolisian dan lembaga penyelesaian sengketa non-prosedural lainnya. Perlindungan dimaksudkan untuk preventif, yaitu membuat aturan, sedangkan perlindungan dimaksudkan untuk menghukum, yaitu untuk menegakkan aturan.

Adapun tujuan serta cara pelaksanaannya antara lain sebagai berikut :

1. Membuat peraturan ,yang bertujuan untuk :
 - a. Memberikan hak dan kewajiban
 - b. Menjamin hak-hak pra subyek hukum
2. Menegakkan peraturan Melalui :
 - a. Hukum administrasi negara yang berfungsi untuk mencegah terjadinya pelanggaran hak-hak dengan perizinan dan pengawasan.

¹³ Abdul Azis, Aan Handriani, and Herlina Basri, "Perlindungan Hukum Hak Pekerja Pada Perjanjian Kerja Waktu Tertentu Dalam Ketenagakerjaan," *Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan* 10, no. 1 (2019) h. 64.

- b. Hukum pidana yang berfungsi untuk menanggulangi setiap pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan, dengan cara mengenakan sanksi hukum berupa sanksi pidana dan hukuman.
- c. Hukum perdata yang berfungsi untuk memulihkan hak dengan membayar kompensasi atau ganti kerugian.¹⁴

Perlindungan hukum di butuhkan suatu wadah atau tempat dalam pelaksanaannya yang sering di sebut dengan sarana perlindungan hukum. Sarana perlindungan hukum di bagi menjadi dua macam yaitu sebagai berikut:

1. Sarana Perlindungan Hukum Preventif, Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif
2. Sarana Perlindungan Hukum Represif, Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Peradilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada

¹⁴ Wahyu Wahyu Sasongko, "Ketentuan-Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen" (Universitas Lampung, 2007), h. 31.

pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.¹⁵

5.2. Teori Perumahan dan Pengembang

Rumah adalah tempat tinggal yang dibutuhkan masyarakat dan dijadikan tempat bersembunyi, tidur, dan melakukan aktivitas lainnya. Ada banyak rumah di desa, mulai dari rumah di desa, tempat tinggal dan rumah berupa apartemen. Di era yang serba cepat ini, kebutuhan akan perumahan semakin pesat, itulah sebabnya pengembang berlomba-lomba membangun lingkungan hunian sebagai tempat tinggal yang ideal bagi masyarakat.¹⁶

Perumahan adalah tempat tinggal atau lingkungan hidup dengan batas dan dimensi yang jelas dengan pembagian tanah dan ruang, infrastruktur dan lingkungan yang terstruktur di kawasan perumahan dan permukiman dengan lingkungan hidup yang seimbang. Lingkungan hidup yang seimbang adalah lingkungan hunian yang meliputi rumah sederhana, rumah berukuran sedang, dan rumah mewah atau dengan rasio tertentu sehingga dapat menampung kelompok masyarakat yang berbeda secara harmonis. Properti ini terdiri dari berbagai jenis sebagai berikut:

1. Rumah Sederhana Adalah :

Rumah tidak bersusun dengan luas lantai bangunan tidak lebih dari 70 m² yang dibangun diatas tanah dengan luas kavling 54 m² sampai dengan 200

¹⁵ <http://suduthukum.com/2015/09/perlindungan-hukum.html> di akses 1 November 2024

¹⁶ Eka Puji Susanti, "TA: Rancang Bangun Sistem Pendukung Keputusan Berbasis Aturan Untuk Pembelian Rumah Pada Lokasi Perumahan Surabaya" (PhD Thesis, STIKOM Surabaya, 2003), h.14

m² dan biaya pembangunan per m² tidak melebihi dari harga satuan per m² tertinggi untuk bangunan rumah dinas tipe C yang berlaku, yang meliputi rumah sederhana tipe besar, rumah sederhana tipe kecil, rumah sangat sederhana dan kavling siap bangun.

2. Rumah sederhana tipe besar Adalah :

Rumah sederhana dengan luas lantai bangunan antara 36 m² sampai dengan 70 m².

3. Rumah sederhana tipe kecil Adalah :

Rumah sederhana dengan luas lantai bangunan 21 m² sampai dengan 36 m² dan sekurang-kurangnya memiliki kamar mandi dengan WC, dan ruang serba guna.

4. Rumah sangat sederhana (RSS) Adalah :

Rumah tidak bersusun dengan luas lantai bangunan 21 m² sampai dengan 36 m² dan sekurang-kurangnya memiliki kamar mandi dengan WC, dan ruang serba guna dengan biaya pembangunan per m² sekitar setengah dari biaya pembangunan per m² tertinggi untuk rumah sederhana.

5. Kavling siap bangun Adalah :

Lahan tanah matang yang terencana, yang luasnya 54 m² sampai dengan 72 m², dalam suatu lingkungan perumahan dengan prasarana lingkungan berupa jalan setapak berkonstruksi sederhana dengan daerah manfaat jalan 2,80 m serta dilengkapi dengan fasilitas umum dan fasilitas sosial berupa jaringan listrik, air bersih, MCK (mandi, cuci, kakus) untuk umum, tempat bermain dan warung.

6. Rumah menengah Adalah :

rumah tidak bersusun yang dibangun diatas tanah dengan luas kavling 54 m² sampai dengan 600 m² dan biaya pembangunan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan tipe C sampai dengan harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan rumah dinas tipe A yang berlaku dan rumah tidak bersusun yang dibangun diatas tanah yang luas kavling antara 200 m² sampai dengan 600 m² dan biaya pembangunan per m² nya lebih kecil atau sama dengan harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas tipe C yang berlaku, dengan luas lantai bangunan disesuaikan dengan koefisien dasar bangunan dan koefisien lantai bangunan yang diizinkan dalam rencana tata ruang yang berlaku.

7. Rumah mewah Adalah :

Rumah tidak bersusun yang dibangun diatas tanah dengan luas kavling 54 m² sampai dengan 2000 m² dan biaya pembangunan perumahan dinas tipe A yang berlaku dan rumah tidak bersusun yang dibangun diatas tanah dengan luas kavling antara 600 m² sampai dengan 2000 m² biaya pembangunan per m² lebih kecil atau sama dengan harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas tipe A yang berlaku, dengan luas lantai bangunan rumah disesuaikan dengan koefisien lantai bangunan dan koefisien lantai bangunan yang diizinkan dalam rencana tata ruang yang berlaku

Pengembang adalah perusahaan perumahan, baik koperasi, badan publik milik negara (BUMN), instansi pemerintah daerah dan badan usaha swasta yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman yang seimbang.¹⁷

¹⁷ Sitti Safiatu Riskijah, "STUDI KELAYAKAN PROYEK PEMBANGUNAN PERUMAHAN T DI KABUPATEN MALANG," *Jurnal Online Skripsi Manajemen Rekayasa Konstruksi (JOS-MRK)* 4, no. 1 (2023), h.69.

5.3. Teori Kepailitan

5.3.1. Pengertian Pailit

Pengertian kebangkrutan

Arti kata "kebangkrutan" dapat ditemukan di perbendaharaan dalam bahasa Belanda, Prancis, Latin dan Inggris. Dalam bahasa Prancis, istilah kebangkrutan biasanya disebut sebagai "kebangkrutan", yang berarti pemogokan atau kemacetan lalu lintas saat melakukan pembayaran. 29 Orang-orang yang mogok kerja atau terjebak dalam kemacetan lalu lintas dan berhenti membayar hutang mereka disebut Le failli. Dalam bahasa Inggris, istilah faillit digunakan yang memiliki arti ganda, yaitu bisa berupa kata benda dan bisa juga kata sifat. Sedangkan dalam bahasa Latin itu adalah failure.¹⁸

Purwadarminta mengatakan bahwa arti kata "pailit" artinya adalah "bangkrut", "bangkrut" artinya menderita kerugian besar hingga jatuh (perusahaan, toko, dan sebagainya). Menurut John M. Echols dan Hassan Shadily, bankrupt artinya adalah bangkrut, pailit dan bankrupt artinya adalah kebangkrutan, kepailitan. Pengertian pailit adalah dimana debitur dalam keadaan berhenti membayar hutang dikarenakan tidak mampu. Kata pailit juga dapat diartikan sebagai Bankrupt.¹⁹

Bankrupt sendiri mengandung arti dari Banca Rota, dimana kata tersebut berarti menghancurkan kursi. Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No 37 Tahun 2004 tentang kepailitan dan penundaan pembayaran utang. Kepailitan adalah lampiran umum dari semua aset debitur yang pailit, administrasi dan penyelesaiannya

¹⁸ Lazuardi Filza, "Tinjauan Yuridis Permohonan Kepailitan Perseroan Komanditer (CV) Menurut Hukum Kepailitan Di Indonesia" (PhD Thesis, Universitas Medan Area, 2021), h.29.

¹⁹ Nanda Servita Muda Hasibuan, "Tinjauan Hukum Terhadap Pernyataan Pailit Oleh Pengadilan Karena Tidak Dipenuhinya Kewajiban Debitur Terhadap Kreditur (Studi Putusan No. 07/Pdt. Sus-Pailit/2015/PN. Niaga Mdn)" (PhD Thesis, Universitas Medan Area, 2017), h.37

dilakukan oleh wali amanat di bawah pengawasan hakim pengawas, sebagaimana diatur oleh undang-undang.²⁰

Pernyataan dalam Pasal 1 No. 1 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 sehubungan dengan Pasal 2 UU Kepailitan dan PKPU, dapat diketahui bahwa masalah kepailitan merupakan putusan pengadilan. Ini berarti bahwa debitur tidak dapat dinyatakan pailit sebelum putusan kepailitan pengadilan. Dengan pengumuman deklarasi kebangkrutan, umumnya berlaku untuk semua kreditur kontraktor dalam komisi, tanpa kecuali, untuk mendapatkan pembayaran atas semua klaim mereka dari kontraktor.²¹

Artinya ada penyitaan umum seluruh harta debitur, yang diperlukan untuk memenuhi kewajibannya berdasarkan ketentuan Pasal 1132 KUHPerdata baik secara pari passu dan prorata. Selain itu, ada pula beberapa asas-asas yang menjadi landasan pengundangan Undang-Undang Kepailitan dan PKPU guna menggantikan Undang-undang Kepailitan lama. Asas-asas tersebut antara lain :

1. Asas Keseimbangan

Undang-undang ini mengatur beberapa ketentuan yang merupakan ekspresi prinsip keseimbangan, yaitu, di satu sisi, terdapat ketentuan yang dapat mencegah penyalahgunaan lembaga dan lembaga pailitan oleh debitur yang tidak jujur. Di sisi lain, ada ketentuan yang dapat mencegah penyalahgunaan lembaga dan lembaga kepailitan oleh kreditur yang tidak bertindak dengan itikad baik.

2. Asas Kelangsungan usaha

²⁰ Nanda Servita Muda Hasibuan, “Tinjauan Hukum Terhadap Pernyataan Pailit Oleh Pengadilan Karena Tidak Dipenuhinya Kewajiban Debitur Terhadap Kreditur (Studi Putusan No. 07/Pdt. Sus-Pailit/2015/PN. Niaga Mdn)” (PhD Thesis, Universitas Medan Area, 2017), h.32

²¹ Rahayu Hartini, *Hukum Kepailitan* (UMMPress, 2020), accessed November 12, 2024, h.71.

Dalam Undang-Undang ini terdapat ketentuan yang memungkinkan perusahaan Debitur yang prospektif tetap dilangsungkan.

3. Asas Keadilan

Dalam kepailitan, prinsip keadilan menyiratkan gagasan bahwa ketentuan yang berkaitan dengan kepailitan dapat memuaskan rasa keadilan bagi pihak yang berkepentingan, prinsip keadilan ini dimaksudkan untuk mencegah kesewenang-wenangan kreditur yang ingin membayar tagihannya masing-masing kepada debitur, tanpa memperhatikan kreditur lain.

4. Asas Integrasi

Prinsip integrasi dalam hukum ini berarti bahwa sistem hukum formal dan substantif merupakan kesatuan lengkap antara sistem hukum perdata dan hukum nasional acara perdata.²²

5.3.2. Syarat-Syarat Permohonan Pernyataan Pailit

Kondisi untuk mengajukan petisi kebangkrutan terhadap debitur diatur dalam Bagian 2(1) Undang-Undang Kepailitan, yang mencakup debitur yang memiliki dua atau lebih kreditur dan gagal membayar setidaknya satu hutang jatuh tempo secara penuh dan dapat ditagih dalam kebangkrutan dengan keputusan pengadilan, baik atas permintaan satu atau lebih kreditur. Syarat pengajuan kepailitan sebagaimana diatur dalam Pasal 2(1) Undang-Undang Kepailitan dijelaskan sebagai berikut:

1. Syarat adanya dua kreditur atau lebih (*Concursus Creditorum*)

Persyaratan bahwa debitur harus memiliki setidaknya dua kreditur terkait erat dengan filosofi hukum kepailitan. Seperti yang dijelaskan di atas, Undang-Undang Kepailitan merupakan implementasi dari Pasal 1132 KUHPperdata. Dengan

²² Siddik Meliasta Sebayang, "Akibat Hukum Kepailitan Suami Terhadap Harta Bersama Menurut Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan," *Jurnal Notarius* 3, no. 2 (2017), h. 120.

adanya Undang-Undang Kepailitan, diharapkan pelunasan utang debitur kepada kreditur dapat dilakukan secara seimbang dan adil. Setiap kreditur memiliki hak yang sama untuk melunasi aset debitur. Jika debitur hanya memiliki satu kreditur, maka semua aset debitur secara otomatis menjadi jaminan untuk pembayaran utang debitur, dan tidak diperlukan pembagian yang merata. Dengan demikian, jelas bahwa debitur tidak dapat digugat kepailitan jika debitur hanya memiliki satu kreditur.²³

2. Syarat harus adanya utang

Undang-Undang No 4 Tahun 1998 tidak mendefinisikan utang. Dengan demikian, hal itu telah memunculkan interpretasi yang berbeda, dan hakim juga menafsirkan rasa bersalah dalam pengertian yang berbeda (baik sempit maupun luas). Apakah definisi utang hanya terbatas pada utang yang timbul dari perjanjian utang atau perjanjian pinjaman, atau apakah definisi utang merupakan kinerja/kewajiban yang tidak timbul semata-mata dari perjanjian utang.²⁴

3. Syarat cukup satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih

Kondisi bahwa utang harus jatuh tempo dan dapat dipulihkan menunjukkan bahwa kreditur sudah memiliki hak untuk menuntut debitur atas pelaksanaan jasanya. Menurut penulis, kondisi ini menunjukkan bahwa rasa bersalah harus lahir dari ikatan yang sempurna. Dengan demikian, jelas bahwa utang yang timbul dari aliansi alami tidak dapat diajukan untuk deklarasi kebangkrutan. Misalnya, hutang

²³ krisdayanti Sihombing, “Penyelesaian Sengketa Boedal Pailit Antara Debitur Pailit (Pt. Bukit Mas Prima Persada, Dkk) Dan Kurator (Studi Putusan No. 21/Pdt. Sus Gugatan Lain-Lain/2021/PN Niaga SBY)” (2022), h. 20.

²⁴ Noor Azizah, “Buku Ajar HUKUM KEPAILITAN MEMAHAMI UNDANG-UNDANG NOMOR 37 TAHUN 2004 TENTANG KEPAILITAN” (Universitas Islam Kalimantan MAB, 2022), h.23.

yang lahir dari perjudian. Meskipun hutang perjudian dibatasi waktu, ini tidak memberikan hak kepada kreditur untuk menagih hutang.²⁵

6. Originalitas Penelitian

Berdasarkan penelusuran peneliti pada kepustakaan dan media elektronik, penelitian dengan judul Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Atas Pembelian Rumah Pengembang (Developer) Perumahan Yang Dinyatakan Pailit (Studi Putusan Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Surabaya No. 61/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2023/Pn.Niaga.Sby.) telah dilakukan beberapa peneliti tetapi penelitian-penelitian tersebut tidak khusus membahas tentang Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Atas Pembelian Rumah Pengembang (Developer) Perumahan Yang Dinyatakan Pailit.

Pada penelitian pertama, penelitian pada tesis yang berjudul Berdasarkan penelusuran peneliti pada kepustakaan dan media elektronik, penelitian dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Pembelian Rumah Subsidi Terhadap Pengembang Yang Dinyatakan Pailit” telah dilakukan beberapa peneliti tetapi penelitian-penelitian tersebut tidak khusus membahas tentang tanggung jawab hukum bagi kurator saat pemberesan harta pailit.

Pada penelitian pertama, penelitian pada tesis yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Pembelian Rumah Subsidi Terhadap Pengembang Yang Dinyatakan Pailit” merupakan tesis yang dibuat Nurcahya Sukma Kusuma Dewi mahasiswa Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) 2021. Penelitian tersebut khusus membahas tentang Perlindungan Hukum Bagi Pembelian Rumah Subsidi.

Pada penelitian kedua, penelitian pada tesis yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPPJB) Rumah Dalam

²⁵ Ibid, h. 24.

Hal Developer Pailit (Studi Kasus Putusan No. 21/Pdt.Sus/Pailit/2020/PN.Niaga”, merupakan tesis yang dibuat Ricky Firdinand Saputra mahasiswa Universitas Sriwijaya Palembang 2023. Penelitian tersebut khusus membahas Perlindungan Hukum Terhadap Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPPJB) Rumah Dalam Hal Developer Pailit.²⁶

6.1 Persamaan Dengan Penelitian Terdahulu

Pada penelitian-penelitian sebelumnya tersebut sama-sama mengkaji tentang perlindungan hukum terhadap kreditor.

6.2 Perbedaan Dengan Penelitian Terdahulu

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian-penelitian sebelumnya adalah penelitian ini lebih memfokuskan Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Atas Pembelian Rumah Pengembang (Developer) Perumahan Yang Dinyatakan Pailit. Sedangkan Nurcahya Sukma Kusuma Dewi membahas tentang Perlindungan Hukum Bagi Pembelian Rumah Subsidi. Selain itu juga dengan penelitian yang dilakukan oleh Ricky Firdinand Saputra Penelitian tersebut khusus membahas Perlindungan Hukum Terhadap Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPPJB) Rumah Dalam Hal Developer Pailit.

6.3 Kontribusi Penelitian Yang Lama Terhadap Yang Baru

Penelitian-penelitian yang sebelumnya sangat berhubungan karena sama-sama membahas terkait dengan Atas Pembelian Rumah Pengembang (Developer) Perumahan Yang Dinyatakan Pailit. Untuk penelitian ini mengkaji lebih khusus

²⁶RICKY FIRDINAND SAPUTRA, “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) RUMAH DALAM HAL DEVELOPER PAILIT (STUDI KASUS PUTUSAN NO. 21/PDT. SUS/PAILIT/2020/PN. NIAGA)”, h.45.

terhadap Putusan Putusan No. 441 K/Pdt. Sus-Pailit/2024 Jo No. 57/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2023/Pn.Niaga.Sby.

7. Metode Penelitian

7.1. Tipe Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini disesuaikan dengan permasalahan yang dikaji di dalamnya. Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan adalah penelitian yuridis **normatif** atau disebut juga analisis hukum, yakni penelitian yang dilakukan dengan menganalisa kaidah-kaidah hukum yang berlaku (Legal Research).²⁷

7.2. Pendekatan

Pendekatan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif dan metode studi kasus, yaitu untuk mengkaji aturan hukum yang berlaku yang diperoleh dari data sekunder berupa **materi hukum primer**, **materi hukum sekunder** dan **materi hukum tersier**. Data **sekunder** yaitu data yang diperoleh dari literatur berupa buku, jurnal, artikel, surat kabar, **catatan kuliah** dan **materi tertulis** yang terkait dengan investigasi dan difokuskan pada kasus tertentu dalam hal investigasi ini difokuskan pada posisi sertifikat kepemilikan gugatan yang perlu diamati dan dianalisis dengan cermat, dimaksudkan untuk mempelajari secara intensif latar belakang masalah situasi tersebut.²⁸

²⁷ S. H. I. Jonaedi Efendi, S. H. Johnny Ibrahim, and M. M. Se, *Metode Penelitian Hukum: Normatif Dan Empiris* (Prenada Media, 2018), h. 15.

²⁸ S. H. Djulaeka and S. H. Devi Rahayu, *Buku Ajar: Metode Penelitian Hukum* (Scopindo Media Pustaka, 2020),h.30.

7.3. Bahan Hukum

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data yang terbagi menjadi tiga yakni bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, terdiri dari:
 1. Putusan Putusan No. 441 K/Pdt. Sus-Pailit/2024 Jo No. 57/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2023/Pn.Niaga.Sby
 2. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang
 3. Dan lainnya yang berkaitan dengan Penelitian ini.
- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer yakni hasil karya para ahli hukum berupa buku-buku ilmu hukum, pendapat-pendapat sarjana, dan sebagainya sehubungan dengan penelitian ini.
- c. Bahan hukum tersier, atau bahan penunjang yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan bermakna terhadap bahan hukum primer dan/atau bahan hukum sekunder yakni antara lain kamus hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia.

7.4. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Dalam rangka pengumpulan data yang diperlukan dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data oleh penulis adalah:

- a) Studi kepustakaan (library research) yakni dengan mengkaji literatur atau sumber bacaan berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku ilmu hukum, karya

ilmiah, artikel-artikel baik dari surat kabar, majalah, media elektronik dan bahan bacaan lain yang relevan dengan Penelitian ini.²⁹

- b) Study Dokumen yakni dengan mengkaji Putusan Putusan No. 441 K/Pdt. Sus-Pailit/2024 Jo No. 57/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2023/Pn.Niaga.Sby.

7.5. Analisis Bahan Hukum

Data yang diperoleh berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier kemudian dianalisis secara kualitatif yuridis, yakni analisis yang tidak menggunakan rumus dan angka-angka sehingga diperoleh kesimpulan atau gambaran sesuai dengan identifikasi masalah.³⁰

8. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis ini yang membahas mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Atas Pembelian Rumah Pengembang (Developer) Perumahan Yang Dinyatakan Pailit Studi Putusan Putusan No. 441 K/Pdt. Sus-Pailit/2024 Jo No. 57/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2023/Pn.Niaga.Sby adalah sebagai berikut:

BAB I : Berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, metode penelitian, tipe penelitian, pendekatan masalah, beserta sumber bahan hukum baik primer maupun sekunder;

BAB II : Berisi faktor-faktor yang menyebabkan pengembang (developer) perumahan dinyatakan pailit pada Putusan Pengadilan Niaga di

²⁹ S. H. Djulaeka and S. H. Devi Rahayu, *Buku Ajar: Metode Penelitian Hukum* (Scopindo Media Pustaka, 2020), h. 60.

³⁰ Djulaeka and Devi Rahayu, *Buku Ajar*, h.17.

Pengadilan Negeri Surabaya No. 61/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2023/Pn.Niaga.Sby

BAB III : Berisi tentang bentuk perlindungan hukum terhadap kreditor atas pembelian rumah pengembang (developer) perumahan yang dinyatakan pailit pada Putusan Pengadilan Niaga di Pengadilan Negeri Surabaya No. 61/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2023/Pn.Niaga.Sby

BAB IV : Berisi tentang kesimpulan dan saran dari peneliti terkait dengan pembahasan yang telah dipaparkan dalam BAB I, BAB II, dan BAB III.

