

BAB II

FAKTOR-FAKTOR YANG MENYEBABKAN PENGEMBANG (DEVELOPER)

PERUMAHAN DINYATAKAN PAILIT

1. Gugatan Lain-Lain

Gugatan lain-lain merupakan suatu gugatan yang termasuk dalam ranah hukum acara perdata, walaupun tidak diatur secara eksplisit. Adapun yang menjadi dasar hukum gugatan lain-lain adalah Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU). Dalam Pasal 3 ayat (1) disebutkan putusan atas permohonan pernyataan pailit dan hal-hal lain yang berkaitan dan/atau diatur dalam Undang-undang ini, diputuskan oleh Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan hukum Debitor. Dijelaskan dalam Penjelasan Pasal 3 ayat (1), yang dimaksud dengan “hal-hal lain”, adalah antara lain: *actio pauliana*, perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan, atau perkara dimana Debitor, Kreditor, Kurator atau pengurus menjadi salah satu pihak dalam perkara yang berkaitan dengan harta pailit termasuk gugatan Kurator terhadap Direksi yang menyebabkan perseroan dinyatakan pailit karena kelalaiannya atau kesalahannya. Hukum Acara yang berlaku dalam mengadili perkara yang termasuk “hal-hal lain” adalah sama dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku bagi perkara permohonan pernyataan pailit, termasuk mengenai pembatasan jangka waktu penyelesaiannya.³¹

³¹ Dwi Nugrohandini and Ety Mulyati, “Akibat Hukum Gugatan Dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan,” *Jurnal Bina Mulia Hukum* 4, no. 1 (2019): 35–52.

Kepailitan menurut Pasal 1 UU No.37 Tahun 2004 adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-undang ini. Dalam prosesnya, kekayaan debitor pailit yang diletakkan sita umum tersebut suatu saat akan dilikuidir untuk memenuhi kewajiban kepada para kreditor sesuai ketentuan. Pengertian debitor pailit disini adalah debitor yang sudah dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan. Artinya harus terlebih dahulu ada permohonan pernyataan debitor pailit yang diajukan ke Pengadilan Niaga. Permohonan pernyataan pailit yang diterima oleh pengadilan akan diproses melalui sidang pemeriksaan dan selambat-lambatnya putusan pailit dibacakan 60 (enam puluh) hari setelah tanggal pendaftaran permohonan pernyataan pailit. Adapun syarat dalam pengajuan permohonan debitor pailit adalah debitor mempunyai dua atau lebih kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih kreditornya.³²

Proses kepailitan ini melibatkan banyak kepentingan dan kewenangan, diantaranya Hakim Pengawas, Hakim Pemutus, Kurator dan Pengurus. Dan kepentingan yang terbesar ada pada debitor dan para kreditor. Adanya berbagai kepentingan dan keterlibatan ini kadangkala menimbulkan konflik atau perselisihan yang harus diselesaikan khususnya antara kreditor atau debitor dengan kurator atau pengurus. Perselisihan ini tentunya harus mendapatkan jalan keluar atau media penyelesaian. Adapun media penyelesaian atas perselisihan dimaksud dalam prakteknya disebut sebagai “Penyelesaian Perkara Lain-Lain” adalah merupakan kewenangan Pengadilan Niaga yang meliputi tempat kedudukan hukum Debitor.

³² Imanuel Rahmani, “Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Dalam Kepailitan Pengembang (Developer) Rumah Susun,” *jhbhc* (2018): 73–88.

Penanganan perkara lain-lain mempergunakan hukum acara yang sama dengan permohonan pailit, dimana dalam pemeriksaan perkaranya sampai tingkat kasasi.³³

Beberapa jenis perkara lain-lain yang dapat diajukan dalam kategori perkara lain-lain adalah sebagai berikut:

A. Gugatan Actio Pauliana

Pasal 41 ayat 1 UU Kepailitan dan PKPU: "Untuk kepentingan harta pailit kepada Pengadilan dapat dimintakan pembatalan segala perbuatan hukum Debitor yang telah dinyatakan pailit yang merugikan kepentingan Kreditor, yang dilakukan sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan".

Pasal 41 ayat 2: "Pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan apabila dapat dibuktikan bahwa pada saat perbuatan hukum dilakukan, Debitor dan pihak dengan siapa perbuatan hukum tersebut dilakukan mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa perbuatan hukum tersebut akan mengakibatkan kerugian bagi Kreditor".

Pasal 43: "Hibah yang dilakukan Debitor dapat dimintakan pembatalan kepada Pengadilan, apabila kurator dapat membuktikan bahwa pada saat hibah tersebut dilakukan Debitor mengetahui atau patut mengetahui bahwa tindakan tersebut akan mengakibatkan kerugian bagi kreditor".

Gugatan Actio Pauliana ini biasanya berawal dari tidak dapat dimasukkannya suatu harta kekayaan debitor kedalam daftar harta pailit. Harta pailit dimaksud luput dari jangkauan hukum kurator karena ternyata telah dialihkan oleh debitor. Dengan kata lain Debitor yang sudah dinyatakan pailit telah melakukan perbuatan hukum sebelum dinyatakan pailit yang merugikan para kreditor. Oleh karena itu, Kurator untuk kepentingan harta pailit dapat

³³ DR BERNARD NAINGGOLAN and MH SH, *Peranan Kurator Dalam Pemberesan Boedel Pailit* (Penerbit Alumni, 2023), accessed February 24, 2025, h. 75.

mengajukan pembatalan pengalihan aset dimaksud karena akan merugikan kepentingan kreditor. Landasan hukum dari Gugatan Actio Pauliana ini adalah Pasal 1341 KUHPerdara.³⁴

B. Gugatan Perlawanan terhadap Daftar Harta Pailit

Pailit adalah sita umum terhadap harta debitor. Penyitaan umum dimaksud secara teknis dilakukan oleh Kurator dengan menerbitkan daftar harta pailit. Pasal 100 ayat (1): "Kurator harus membuat pencatatan harta pailit paling lambat 2 (dua) hari setelah menerima surat putusan pengangkatannya sebagai kurator". Ayat (2): "Pencatatan harta pailit dapat dilakukan dibawah tangan oleh kurator dengan persetujuan Hakim Pengawas".

Berdasarkan Pasal 21 UU Kepailitan dan PKPU maka Kepailitan berlaku terhadap seluruh kekayaan debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala suatu yang diperoleh selama kepailitan. Ada kalanya penempatan suatu harta sebagai harta pailit bertentangan dengan kepentingan hukum dari pihak yang merasa memiliki hak terhadap harta tersebut.

Perlawanan terhadap penempatan harta pailit dimaksud dapat dijalankan melalui gugatan lain-lain. Apabila gugatan dikabulkan maka kurator tidak berhak lagi mencantumkan harta dimaksud di dalam daftar harta pailit. Sebaliknya apabila gugatan ditolak maka sita umum atas harta benda dimaksud tetap berlaku.³⁵

\

³⁴ Sulaiman Syamsuddin and Hamza Baharuddin, "Perlindungan Hukum Pihak Ketiga Terhadap Jaminan Kebendaan Dalam Harta Pailit," *Journal of Lex Generalis (JLG)* 2, no. 3 (2021): 1368–1379.

³⁵ Ibid, h. 32.

C. Bantahan Terhadap Daftar Piutang

Pasal 117 UU Kepailitan dan PKPU berbunyi: “Kurator wajib memasukkan piutang yang disetujuinya ke dalam suatu daftar piutang yang sementara diakui, sedangkan piutang yang dibantah termasuk alasannya dimasukkan ke dalam daftar tersendiri”

Pasal 127 berbunyi “Dalam hal ada bantahan sedangkan Hakim Pengawas tidak dapat mendamaikan kedua belah pihak, sekalipun perselisihan tersebut telah diajukan ke Pengadilan, Hakim Pengawas memerintahkan kepada kedua belah pihak untuk menyelesaikan perselisihan tersebut di pengadilan.

Mahkamah Konstitusi dalam putusannya tahun 2005 telah mengoreksi dan memberi kepastian hukum bahwa pemeriksaan terkait dengan daftar piutang ini menjadi kewenangan Pengadilan Niaga. Putusan ini mengembalikan konsistensi pengaturan penyelesaian Kepailitan dalam satu pintu yaitu Pengadilan Niaga.

Penyelesaian sengketa daftar piutang ini akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak terkait banyak hal seperti peringkat piutang, jumlah piutang dan proporsi atau persentase pembagian hak.³⁶

D. Bantahan Terhadap Daftar Pembagian

Daftar pembagian adalah dokumen yang memuat rincian penerimaan, pengeluaran berikut bagian yang wajib diserahkan kepada Kreditor. Kreditor sangat berkepentingan atas rincian fakta keuangan yang tercantum pada daftar pembagian tersebut. Jumlah penerimaan dan pengeluaran akan sangat mempengaruhi besaran perolehan bagi kreditor.

Mengingat penting nya rincian dimaksud maka daftar pembagian tersebut tidak langsung memiliki kekuatan hukum. Daftar pembagian baru akan

³⁶ Ibid, h. 33.

eksekutable apabila dalam jangka waktu yang ditetapkan tidak terdapat perlawanan oleh pihak yang berkeberatan. Perlawanan atas daftar pembagian adalah langkah yang tersedia bagi Kreditor atau pihak manapun yang berkepentingan terhadap besaran yang termuat didalam nya. Karena itu apabila terdapat perlawanan maka daftar pembagian dimaksud tidak mengikat sampai ada putusan yang berkekuatan hukum tetap. Apabila perlawanan dimaksud dikabulkan maka wajib bagi Kurator untuk melakukan perubahan rincian sehingga hak-hak kreditor yang dirugikan dapat dipulihkan.

Pembahasan mengenai Gugatan lain-lain ini menggambarkan bahwa kedudukan sentral kurator dalam kepailitan masih dapat diawasi dan dikendalikan melalui gugatan. Dengan demikian hak-hak kreditor masih dapat diperjuangkan untuk mendapatkan perolehan yang lebih baik dari proses kepailitan.

Ketika Pailit ditetapkan maka kewenangan berbuat dari debitur pailit terhadap harta kekayaan menjadi sangat terbatas. Kewenangan untuk membereskan dan mengurus harta kekayaannya harus berpindah ke kurator berdasarkan putusan dari Hakim Pemutus. Harta debitor menjadi alat pembayaran kewajiban utang kepada kreditor. Tidak jarang terhadap harta kekayaan (boedel pailit) tersebut terdapat kepentingan atau hubungan hukum dari subjek hukum yang berkepentingan, seperti Kreditor, Debitor dan pihak ketiga. Hubungan hukum dapat diartikan sebagai “asas hak” dimana setiap orang yang berkepentingan dapat mengajukan keberatan atau gugatan. Hal ini dipertegas dengan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juni 1971 yang menyatakan: “Suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang digugat”.³⁷

³⁷ Ibid, h. 34.

Ada beberapa hal yang diatur dan persyaratan yang harus dipenuhi dalam pengajuan gugatan lain-lain, antara lain sebagai berikut:

1. Gugatan harus diajukan oleh seorang advokat, termasuk kurator yang mengajukan gugatan harus diwakili oleh Advokat (Pasal 7 ayat 1 UU Kepailitan dan PKPU)
2. Gugatan harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Niaga yang berada pada Pengadilan Negeri (Pasal 6 ayat 1 UU Kepailitan dan PKPU)
3. Panitera menyampaikan gugatan kepada Ketua Pengadilan Niaga paling lambat 2 hari sejak gugatan didaftarkan. (Pasal 6 ayat 4 UU Kepailitan dan PKPU)
4. Putusan gugatan harus diucapkan paling lambat 60 (enam puluh) hari setelah tanggal gugatan didaftarkan (Pasal 8 ayat 5 UU Kepailitan dan PKPU)
5. Perkara gugatan lain-lain diperiksa secara sederhana (Pasal 127 ayat 3 UU Kepailitan dan PKPU)
6. Kreditor yang tidak mengajukan bantahan pada saat rapat pencocokan piutang, tidak diperbolehkan melakukan intervensi dalam perkara (Pasal 127 ayat 5 UU Kepailitan dan PKPU).

Apabila menyangkut kepentingan Kreditor maka harus mempertimbangkan kedudukan kreditor untuk menentukan prioritas penyelesaian kewajiban. Terdapat 3 (tiga) jenis kreditor yang harus diperhatikan dalam perkara kepailitan yaitu kreditor preferen, separatis dan konkuren. Kreditor separatis dan preferen dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit tanpa kehilangan hak agunan atas kebendaan yang mereka miliki terhadap harta Debitor dan haknya untuk didahulukan. Khusus mengenai kreditor separatis diatur dalam Pasal 55 ayat (1)

UU Nomor: 37/2004 tentang Kepailitan dan PKPU, yang menyatakan setiap Kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek atau hak agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan. Dengan kata lain, Kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek atau hak agunan atas kebendaan lainnya tersebut haruslah terlebih dahulu dipenuhi haknya. Jadi, terjadi atau tidaknya kepailitan tidak menghalangi hak pemegang hak jaminan kebendaan untuk mengeksekusi haknya.³⁸

Kreditor separatis mempunyai kedudukan paling tinggi karena memiliki hak-hak yang berbeda dari kreditor lainnya. Hak tersebut diantaranya bahwa kreditor separatis dapat menjual sendiri dan mengambil sendiri hasil penjualan dari agunan/jaminan, yang terpisah dengan harta pailit umumnya. Selain itu kreditor separatis memiliki kedudukan untuk didahulukan pembayarannya dari kreditor lainnya. Hasil dari penjualan tersebut untuk menutup besarnya nilai piutang kreditor separatis. Apabila hasil penjualan melebihi besaran piutang maka kelebihanannya harus dikembalikan kepada kurator. Namun jika hasil penjualan kurang dari besaran nilai piutang, kreditor separatis dapat merubah status dari kreditor separatis menjadi kreditor konkuren. Kreditor konkuren atau kreditor biasa, yaitu kreditor yang sama sekali tidak memegang jaminan khusus atas piutangnya dan tidak memperoleh hak yang diistimewakan dari undang-undang.

³⁸ Ibid, h. 37.

2. Dampak Pailit Developer Properti

Saat sebuah perusahaan mengalami kesulitan keuangan, ada satu kata yang kerap terdengar. Pailit. Jika sebuah perusahaan berada dalam kondisi ini, tak jarang hal itu bisa berujung pada kebangkrutan atau gulung tikar.

Kepailitan dapat diartikan sebagai sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana yang telah diatur dalam Undang-undang. Keadaan pailit menjadi ancaman yang sangat mungkin terjadi bagi siapa saja yang mengelola sebuah bisnis atau usaha.

Dalam kepailitan, harta debitur akan digunakan untuk membayar semua utang-utangnya yang sudah dicocokkan, sedangkan dalam PKPU, harta debitur akan dikelola sehingga menghasilkan dan dapat digunakan untuk membayar utang-utang debitur. Debitur tidak berhak atas harta kekayaannya sejak putusan pailit dibacakan, dan seluruh harta kekayaan debitur berada dibawah pengawasan kurator.

Apabila developer property dinyatakan pailit yang menjadi persoalan adalah jika rumah yang konsumen beli belum jadi secara utuh dan di tengah jalan developer tersebut bangkrut atau dinyatakan pailit serta tidak dapat melanjutkan pembangunan. Jika peristiwa ini yang terjadi, konsumen hanya memegang PPJB (bukan AJB atau sertifikat tanah) yang telah ditandatangani dengan pihak developer, yang berarti **objek rumah tersebut masih menjadi milik developer** dan belum beralih. Yang lebih buruk lagi, kini rumah tersebut menjadi bagian dari *boedel pailit*.

Apabila harta perusahaan tidak mencukupi digunakan untuk membayar semua utang-utangnya, maka dapat dimintakan pertanggungjawaban kepada direksi dan

komisaris, apabila bisnis yang dijalankan terdapat unsur-unsur penipuan atau pidana, hal ini dapat menggunakan Piercing The Corporate Veil.³⁹

3. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Developer Pailit

Kepailitan developer properti dapat terjadi karena faktor internal dan eksternal. Faktor internal diantaranya bisa datang dari mismanagement maupun strategi bisnis yang kurang tepat.

Faktor eksternal diantaranya dapat terjadi karena faktor melemahnya pertumbuhan ekonomi, maupun perubahan kebijakan/regulasi. Regulasi yang dimaksud adalah Undang-Undang No 37/2004. Adanya undang-undang tersebut membantu agar objek properti yang sudah disepakati oleh pembeli melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak dijadikan objek pembayaran utang debitur (developer). Undang-undang tersebut memungkinkan konsumen untuk mendapat ganti rugi atas penghapusan kesepakatan dalam PPJB. Disebutkan dalam Undang-Undang Kepailitan jika terjadi gagal bayar utang pada minimal dua kreditur, maka perusahaan dapat dipailitkan. Selain itu, penundaan waktu serah terima unit hunian juga dapat diperkarakan melalui undang-undang tersebut.

Sejatinya, regulasi yang ada saat ini memberikan arahan pola penyelesaian atas ‘constraint/kendala’ yang dialami perusahaan dalam situasi tertentu. Umumnya perusahaan yang cukup matang, mampu menyusun road map bisnisnya menghindari risiko pailit, meski tidak bisa dipungkiri bahwa kondisi penerapan strategi bisnis sangat bergantung pada faktor eksternal, diantaranya regulasi yang berlaku.

Terlepas dari sejumlah developer yang tumbang, hal tersebut tampaknya casuistic, dan kemungkinan tidak akan meluas asalkan para developer mampu

³⁹ Kuku Mulyanto, *Rise From Business Failure: Belajar Dari Kegagalan Untuk Membangun Bisnis Yang Sukses* (Penerbit Andi, 2018), accessed February 24, 2025, h. 76.

menjadikan kasus tersebut sebagai lesson learnt untuk terhindar dari situasi tersebut, dengan memiliki pengelolaan internal yang kuat sehingga mampu mengantisipasi tantangan dari faktor eksternal. Pengembang dengan profil modal yang kuat, performa keuangan yang prudent, rekam jejak yang positif dan dipercaya oleh masyarakat, serta mampu berinovasi mengikuti ceruk pasar yang ada seharusnya dapat meminimalisasi risiko pailit.⁴⁰



⁴⁰ Dian Puspa Iwari, “Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dalam Hal Pengembang Apartemen Basilica Palembang Dinyatakan Pailit,” *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan* 6, no. 1 (2024): 50–60.