VERBINTENIS. Vol.1. No.1 (2025)
Tema Hukum Privat, Kenotariatan dan PPAT
ISSN:

ANALISIS YURIDIS PERMOHONAN PKPU OLEH KREDITOR KONKUREN (STUDI PUTUSAN DI PN NIAGA SBY)

JURIDICAL ANALYSIS OF PKPU PETITION BY CONCURRENT CREDITORS (CASE STUDY OF DECISION IN THE COMMERCIAL COURT SURABAYA)

Mitha Kurnia Sari dan Wiwin Yulianingsih

Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

21071010074@student.upnjatim.ac.id, wiwiny.ih@yahoo.com

ABSTRAK

Perjanjian utang piutang sering menyebabkan problematika yang tidak bisa diselesaikan menggunakan hukum perdata biasa sehingga pemerintah membuat peraturan tentang Kepailitan dan PKPU. PKPU adalah upaya restrukturisasi utang Debitor agar tidak masuk ke sita umum. Pemberian PKPU Tetap harus berdasarkan kuorum yang telah diatur. Penulis ingin mengetahui apa yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara pada putusan dan akibat hukum terhadap kreditor konkuren dalam putusan tersebut. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Majelis Hakim memberikan PKPU Tetap tidak berdasarkan kuorum yang telah diatur dan kreditor konkuren mendapatkan pembayaran piutangnya paling akhir setelah jenis kreditor lain.

Kata Kunci: Permohonan Pailit, Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Kreditor Konkuren

ABSTRACT

Debt and receivable agreements often cause problems that cannot be resolved using ordinary civil law, so the government makes regulations regarding Bankruptcy and PKPU. PKPU is an effort to restructure debtors' debts so that they do not enter general confiscation. The granting of Fixed PKPU must be based on a predetermined quorum. The author wants to know what is the basis for the judge's consideration in deciding the case in the decision and the legal consequences for concurrent creditors in the decision. The research results show that the Panel of Judges granted a Permanent PKPU not based on the quorum that had been arranged and that concurrent creditors received payment of their receivables last after other types of creditors..

Keywords: Bankruptcy Application, Postponement of Debt Payment Obligations, Concurrent Creditors

A. PENDAHULUAN

Utang piutang pada saat ini telah berkembang menjadi lebih banyak dilakukan guna kebutuhan kegiatan usaha atau bisnis dan dapat dilakukan oleh subjek badan hukum. Pasal 1754 KUH Perdata menyebutkan tentang perjanjian para pihak yang mengikatkan dirinya dengan salah satu pihak mendapatkan manfaat berupa uang dan pihak lain memberikan uang tersebut dengan ketentuan bahwa pihak yang mendapat manfaat uang akan mengembalikan uang tersebut dengan jumlah dan keadaan yang telah disepakati.[1] Debitor seringkali melakukan perjanjian utang piutang dengan lebih dari satu pihak atau disebut dengan Kreditor guna memenuhi kebutuhannya. Akibat dari perbuatan yang dilakukan Debitor ini, nantinya pada masa dimana jatuh tempo pelunasan pembayaran utang tersebut terjadi maka dan Debitor tidak memiliki kemampuan untuk memenuhi pembayaran tersebut maka para Kreditor akan berebut aset milik Debitor guna kepentingan pelunasan piutang yang dimiliki para Kreditor. Untuk menangani permasalahan tersebut, maka pemerintah membuat suatu peraturan yang mengatur mengenai tata cara penyelesaian pembayaran utang piutang dengan pihak Kreditor lebih dari satu yang tertuang dalam Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang atau lebih sering disingkat menjadi UUKPKPU mengatur terkait Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Utang (PKPU). Kepailitan merupakan keadaan hukum terhadap Debitor yang telah jatuh bangkrut sehingga tidak dapat melunasi utang-utangnya. Syarat Debitor dapat dimohonkan pailit adalah saat Debitor mempunyai utang kepada dua kreditor atau lebih yang dimana paling tidak satu utang tersebut sudah jatuh tempo dan dapat ditagih. Pernyataan pailit ini harus atas putusan pengadilan yang terlebih dahulu dimohonkan baik oleh Debitornya sendiri ataupun salah satu dari Kreditornya. Akan tetapi undang-undang ini juga mengatur terkait langkah musyawarah yang dapat dilakukan oleh Debitor agar dapat merestrukturisasi

[1] Indonesia, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata.*

ulang utangnya kepada para pihak yang memiliki piutang yaitu kreditor. Langkah ini dalam UUKPKPU disebut dengan istilah Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang atau PKPU. PKPU yang tercantum dalam Pasal 222 UUKPKU menyatakan bahwa Debitor dapat mengajukan PKPU untuk menawarkan rencana perdamaian yang berisi tawaran untuk dapat membayar utangnya kepada Kreditor secara sebagian atau lunas. PKPU diberikan dengan jangka waktu berdasarkan sifatnya yaitu PKPU Sementara maksimal 45 hari dan PKPU Tetap maksimal 270 hari. Pemberian PKPU Tetap diatur dalam Pasal 229 ayat (1) UUKPKPU dimana harus ada persetujuan secara kumulatif antara kreditor dengan sifat tagihan yang tidak memegang hak jaminan maupun hak Istimewa dengan kreditor dengan sifat tagihan yang memiliki hak jaminan.

Penulis ingin melakukan analisis terhadap studi kasus putusan nomor 76/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN Niaga Sby yang pada intinya menyatakan perusahaan developer perumahan dalam keadaan PKPU karena gagal membayar pelunasan pengembalian uang pembelian rumah oleh sembilan calon pembeli yang statusnya menjadi Pemohon PKPU. PKPU dilakukan dua kali dengan pemberian PKPU sementara selama 25 hari dan PKPU tetap selama 45 hari. PKPU gagal tercapai perdamaian karena proposal perdamaian ditolak oleh sebagian Kreditor. Akan tetapi, Penulis menemukan fakta bahwa pemberian PKPU Tetap tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu tidak memenuhi kuorum yang telah ditentukan. Majelis Hakim dalam hal ini tidak memperhatikan Pasal 229 ayat 1 UUKPKPU terkait pemenuhan kuorum dalam hal pemberian PKPU Tetap. Pengadilan pada akhirnya memutuskan bahwa developer perumahan tersebut dinyatakan oleh putusan pengadilan sebagai Debitor Pailit dengan segala akibat hukumnya. Ketidaksesuaian pertimbangan hakim dalam memutus perkara ini dengan aturan yang tercantum dalam Undang-undang Kepailitan dan PKPU tentu saja merupakan suatu hal yang salah dan dapat berakibat fatal. Ketidaksesuaian ini ada pada hukum acara suatu persidangan dalam hal ini adalah perkara Kepailitan dan PKPU yang memiliki perbedaan dengan hukum acara perdata biasa. Sejatinya, suatu prosedur yang tidak sesuai dapat menimbulkan dampak

atau akibat terhadap hasil.[2]

Oleh karena itu, Penulis juga ingin mengkaji korelasi dari putusan tersebut terhadap akibat hukum bagi para pihak apakah terdapat kerugian yang tidak seharusnya dirasakan atau tidak. Penulis telah melakukan wawancara dengan salah satu pembeli rumah yang bukan pihak dalam persidangan kepailitan ini dan menemukan fakta bahwa calon pembeli yang bukan sebagai pihak dalam persidangan PKPU mencapai angka ratusan orang, dengan dinyatakan pailit oleh putusan pengadilan maka seluruh aset Debitor berada dalam kekuasaan Kurator dalam hal pemberesan Boedel Pailit dan tidak dapat melanjutkan pembangunan rumah seperti yang telah diperjanjikan sebelumnya. Hal ini menimbulkan masalah karena developer perumahan belum melanggar perjanjian pembangunan rumah kepada pembeli lainnya akan tetapi sudah dinyatakan pailit oleh putusan pengadilan sehingga tidak dapat melanjutkan pembangunan rumah seperti yang diperjanjikan. Oleh karena inilah, Penulis tertarik untuk melakukan penelitian hukum dan merumuskan masalah antara lain Apa yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara kepailitan Putusan tersebut? Bagaimana akibat hukum bagi kreditor konkuren dalam perkara kepailitan Putusan tersebut?

B. PEMBAHASAN

1. Disposisi Kasus pada Putusan Nomor 76/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN Niaga Sby

Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) diajukan oleh 9 (Sembilan) orang Pemohon PKPU yang berstatus sebagai Pembeli Unit Perumahan yang tercantum dalam Perjanjian Jual Beli Unit Perumahan dengan Termohon PKPU selaku Developer Perumahan. Para Pemohon PKPU mengajukan Permohonan PKPU di Pengadilan Niaga Surabaya pada 21 Maret 2022 karena tidak tampaknya pembangunan rumah sama sekali oleh Termohon sehingga Para Pemohon PKPU secara bersama-sama ingin membatalkan pembelian unit perumahan tersebut yang kemudian dituliskan pada Surat Pembatalan Pembelian Rumah yang

[2] Zainal Asikin, *Hukum acara perdata di Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, 2019, p.2.

diajukan sebagai bukti. Pada Surat Pembatalan Pembelian Rumah tersebut, telah tercantum besaran jumlah harga yang telah dibayar secara lunas maupun diangsur oleh Para Pemohon PKPU beserta jatuh tempo pengembalian uang tersebut. Para Pemohon PKPU telah menunggu agar Termohon PKPU membayar pengembalian uang jual beli yang telah dibatalkan dan disetujui oleh kedua belah pihak namun hingga waktu telah jatuh tempo berakhir, Termohon PKPU tetap tidak membayar maupun melunasi pengembalian uang tersebut.

Para Pemohon PKPU kemudian telah memberikan Somasi I (pertama) tanggal 29 Agustus 2022, Somasi II (dua) Terakhir tanggal 12 September 2022, Somasi I (Pertama) atas nama klien tertanggal 27 Juni 2022 dan Somasi II (Dua) dan terkahir atas nama klien tertanggal 29 Agustus 2022. Bahwa atas surat somasi/teguran tersebut, Termohon PKPU tidak memberi jawaban dan/atau menanggapi surat tersebut. Oleh karena inilah, Para Pemohon PKPU bersama-sama mengajukan Permohonan PKPU di pengadilan. Adapun Para Pemohon PKPU dalam duduk perkaranya memohonkan mengenai mengenai hubungan hukum Para Pemohon PKPU dan Termohon Pkpu (Legal Standing) dimana Para Pemohon PKPU adalah benar sebagai perseorangan yang bersama-sama tunduk pada hukum yang berlaku di Indonesia, sedangkan Termohon PKPU merupakan badan hukum yang tunduk pada ketentuan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia. Kedua belah pihak telah terikat dalam perjanjian Jual Beli Rumah sebagaimana yang telah tercantum pada Surat Perjanjian Jual Beli Unit Perumahan yang diajukan sebagai bukti. Para Pemohon PKPU juga telah membayar nominal harga jual yang diberikan oleh Termohon PKPU sesuai dengan yang tertera pada Perjanjian dengan cara diangsur. Para Pemohon PKPU juga menerangkan bahwa benar adanya utang termohon PKPU kepada Para Pemohon PKPU yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih karena Para Pemohon PKPU dan Termohon PKPU telah bermusyawarah dan sepakat untuk dilakukan pembatalan pembelian unit perumahan kepada pihak Termohon PKPU karena Para Pemohon PKPU tidak puas dengan pemenuhan prestasi yaitu

pembangunan rumah yang dijanjikan oleh Termohon PKPU tidak kunjung terlaksana. Termohon PKPU menyetujui pembatalan pembelian unit perumahan tersebut dengan mekanisme yang telah disepakati bersama antara para pihak yang selanjutnya tertera pada Surat Pembatalan Pembelian Rumah yang diajukan sebagai bukti pada persidangan ini. Surat Pembatalan Pembelian Rumah tersebut terdapat pengaturan mengenai jatuh tempo uang pembayaran yang harus dikembalikan oleh Termohon PKPU. Namun hingga jatuh tempo tersebut selesai, Termohon PKPU tetap tidak membayar uang-uang pembayaran yang sudah disetor Para Pemohon PKPU. Para Pemohon PKPU juga telah mengirimkan somasi kepada Termohon PKPU namun tidak digubris.

Menanggapi isi permohonan dari Para Pemohon PKPU, Termohon PKPU mengajukan jawaban berupa eksepsi dan bantahan terhadap pokok perkara yang pada intinya menyatakan bahwa Debitor PKPU memiliki hubungan dengan Para Pemohon PKPU yaitu sebagai penjual dan pembeli sebagaimana yang tercantum dalam Perjanjian Pembayaran yang telah dilakukan dihadapan Notaris. Pada perjanjian tersebut dikatakan bahwa setiap adanya perselisihan maka akan diselesaikan secara musyawarah di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo, jika musyawarah tidak berhasil maka akan diajukan gugatan di Pengadilan Negeri Sidoarjo sehingga langkah Para Pemohon PKPU dalam memohonkan Termohon PKPU dalam perkara PKPU adalah keliru dan tidak dapat dikabulkan. Termohon PKPU juga menerangkan bahwa Kreditor lain yang tidak termasuk sebagai Para Pemohon PKPU dengan utang sejumlah Rp. 1.746.500.000,- Selain itu, Termohon PKPU menanggapi khususnya pada posita permohonan Para Pemohon PKPU yang menyatakan bahwa Pemohon PKPU 1 dan Pemohon PKPU 3 memiliki hubungan hukum dengan Termohon PKPU sebagai pembeli dan penjual belum pernah menyepakati pembatalan pembelian rumah sedangkan dalam Pasal 1338 KUH Perdata jelas mengatakan suatu perjanjian tidak dapat dibatalkan jika para pihak ada yang tidak setuju untuk memutuskan hal tersebut. Utang-

utang yang didalilkan oleh Pemohon PKPU 1 dan Pemohon PKPU 3 terhadap Termohon PKPU statusnya bukanlah sebuah utang karena utang-utang yang telah didalilkan sebelumnya pada permohonan ini bersumber dari Perjanjian Pembatalan Pembelian Rumah sedangkan Pemohon PKPU 1 dan Pemohon PKPU 3 tidak menyepakati adanya Perjanjian Pembatalan Pembelian Rumah dengan Termohon PKPU.

Para Pemohon PKPU mengajukan bukti sejumlah 80 bukti surat antara lain Fotocopy Surat Pemesanan Rumah (SPR) Perumahan, Fotocopy Bukti Pembayaran/kwitansi Booking & angsuran uang muka sampai dengan Pelunasan Uang Muka pembelian Rumah, Fotocopy Surat Pernyataan Pembangunan Rumah, Fotocopy Surat pembatalan pembelian rumah, Fotocopy Surat Pernyataan Termohon PKPU untuk Pengembalian uang Pemohon PKPU I seluruhnya, Fotocopy Surat Pemberitahuan pertanggungjawaban pengembalian uang Pemohon PKPU V yang sudah disetorkan, dan masih banyak lagi. Termohon PKPU dalam hal ini juga mengajukan beberapa bukti surat sebanyak 26 surat antara lain Foto copy Perjanjian Pembayaran Perumahan, Foto Copy Surat Pemberitahuan kepada Para Pemohon PKPU, Foto copy Surat Pemesanan Rumah, dan lain sebagainya. Majelis Hakim dalam pertimbangannya mengabulkan pemberian PKPU yang bersifat sementara berdasarkan ketentuan Pasal 222 ayat (2) dan Pasal 8 ayat (4) UUKPKPU yang syarat-syaratnya antara lain adalah Debitor telah terbukti mempunyai lebih dari satu Kreditor, Kreditor dapat memperkirakan Debitor tidak akan dapat melanjutkan membayar utang-utangnya yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dan pembuktiannya bersifat sederhana. Debitor telah terbukti mempunyai lebih dari satu Kreditor berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Unit perumahan Para Pemohon PKPU dan Surat Pembatalan Pembelian Unit Perumahan yang berjumlah 9 (Sembilan) orang. Kreditor dapat memperkirakan Debitor tidak akan dapat melanjutnya membayar utang-utangnya yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih berdasarkan jatuh tempo pada Surat Pembatalan Pembelian Unit Perumahan yang telah melewati waktu dan pemberian somasi oleh Para Pemohon PKPU. Pembuktiannya bersifat

sederhana dalam hal ini sudah jelas status Para Pemohon PKPU terhadap Termohon PKPU yaitu Pembeli dan Penjual dengan adanya utang yang dimiliki oleh Termohon PKPU selaku Penjual sejumlah Rp. 924.414.000,- karena Para Pemohon PKPU membatalkan pembelian rumah mereka dan bersama-sama dengan Termohon PKPU menyepakati Pembatalan Pembelian Unit Perumahan secara tertulis beserta jatuh temponya yang oleh Termohon PKPU gagal untuk melunasi utang tersebut sesuai jatuh tempo yang telah disepakati.

PKPU Sementara disahkan dan berlaku maksimal 45 hari sejak putusan dibacakan pada tanggal 21 November 2022. Selama PKPU Sementara berlangsung, Termohon PKPU sudah memberikan Proposal Perdamaian sebanyak satu kali. PKPU Sementara diperpanjang menjadi PKPU Tetap dengan lama waktu yaitu 25 hari kepada Termohon PKPU dihitung dari tanggal 4 Januari 2023 sampai tanggal 30 Januari 2023. Selama PKPU Tetap berlangsung, Termohon PKPU telah mengajukan Proposal Perdamaian sebanyak satu kali. Melalui Laporan Hakim Pengawas bertempat di Ruang Rapat Kreditur Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya telah dilaksanakan agenda membahas Proposal Perdamaian dan Voting atas Proposal Perdamaian Termohon PKPU namun hanya dihadiri oleh 1 (satu) orang kuasa hukum Termohon PKPU. Terdapat 3 (tiga) Kreditor yang tidak menghadiri rapat (tidak mengisi daftar hadir yang telah disediakan) dan tidak menggunakan hak suaranya yang terdiri dari 1 Kreditor Separatis dan 2 Kreditor Konkuren. Proposal Perdamaian ditolak oleh sebagian kreditor yang berada dalam forum tersebut sehingga Debitor PKPU statusnya menjadi Debitor Pailit. Majelis Hakim dalam putusan menjelaskan dasar pertimbangannya antara lain bahwa Para Pemohon PKPU telah memastikan bahwa utang-utang yang dimiliki oleh Debitor yaitu Termohon PKPU telah jatuh waktu dan dapat ditagih. Akan tetapi, akibat kondisi keuangan Termohon PKPU maka menurut perkiraan Para Pemohon PKPU, Termohon PKPU tidak mempunyai kemampuan lagi untuk melanjutkan membayar utang-

utangnya sebagaimana semestinya sehingga Para Pemohon PKPU mengajukan Permohonan PKPU ke Pengadilan.

Termohon PKPU juga mengajukan tanggapan dan eksepsi terhadap Para Pemohon PKPU yang pada intinya terkait kewenangan Pengadilan Niaga dalam memutus perkara ini karena dalam perjanjiannya dengan Para Pemohon PKPU jika terjadi perselisihan maka akan diselesaikan di Pengadilan Negeri Sidoarjo atau secara Arbitrase. Majelis Hakim telah mempertimbangkan terhadap tanggapan dan eksepsi dari Termohon PKPU berdasarkan Surat Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 109/KMA/SK/IV/2020 tentang Pemberlakuan Buku Pedoman Penyelesaian Perkara Kepailitan dan PKPU yang menyatakan bahwa dalam perkara PKPU tidak dikenal adanya replik, duplik, rekonvensi, eksepsi dalam hal ini kecuali terkait kewenangan mengadili, dan intervensi. Sebagaimana yang tercantum dalam Halaman 48 butir 5.2.1 huruf k. Majelis Hakim dalam hal ini menyebutkan bahwa perkara ini merupakan perkara PKPU berupa permohonan dan bukanlah gugatan. Eksepsi dari Termohon PKPU pada intinya adalah mengenai kewenangan Pengadilan Niaga dalam menyelesaikan perkara ini. Majelis Hakim dalam pertimbangannya menyatakan bahwa hal ini tidak benar karena walaupun dalam perjanjian mengatur penyelesaian sengekta melalui arbitrase pun, Pengadilan Niaga tetap berwenang mengadili selagi syarat-syarat yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan telah terpenuhi. Majelis Hakim juga telah memeriksa berdasarkan bukti-bukti yang telah diajukan oleh Para Pemohon PKPU dan Termohon PKPU. Majelis Hakim juga mengakui bukti-bukti lainnya yaitu semua Somasi dari Pemohon PKPU.

Majelis Hakim menyepakati bahwa pada syarat Debitor harus mempunyai dua atau lebih Kreditor sesuai dengan Pasal 222 ayat (3) juncto Pasal 8 ayat (4) UUKPKPU dalam perkara ini sudah terpenuhi dilihat dari adanya Surat Surat Pemesanan Rumah (SPR), Surat Pembatalan Pembelian Rumah, dan kreditor lain selain Para Pemohon PKPU yang berjumlah 9 orang tersebut. Syarat kedua adalah kreditor telah memprediksi debitor tidak memiliki kemampuan lagi untuk melanjutkan

pembayaran utangnya untuk kedepannya padahal terdapat salah satu utangnya yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih. Majelis Hakim telah menimbang bahwa Para Pemohon PKPU telah membayar pembelian unit perumahan tersebut dengan cara diangsur maupun ada yang telah lunas dan Termohon PKPU telah menerima uang pembayaran tersebut melalui bukti dari Para Pemohon PKPU. Adapun karena tidak adanya realisasi pembangunan rumah sama sekali maka Para Pemohon PKPU selaku pembeli rumah tersebut merasa tidak puas sehingga membatalkan pembelian rumah tersebut dan telah disepakati dengan Termohon PKPU dalam perjanjian Surat Pembatalan Pembelian Rumah dimana di dalam perjanjian tersebut juga telah tercantum jatuh tempo yang harus ditaati oleh Termohon PKPU. Nyatanya, Termohon PKPU tidak sanggup untuk membayar jumlah uang yang sudah dibayarkan Para Pemohon PKPU semula tepat pada waktunya sehingga timbul suatu utang bagi Termohon PKPU.

Syarat yang terakhir agar Permohonan PKPU dapat dikabulkan sehingga menjadi PKPU yang bersifat Sementara adalah pembuktiannya harus bersifat sederhana. Tolak ukur dari pembuktian yang bersifat sederhana adalah menurut kebebasan kewenangan hakim dalam hal independensinya. Maka dari itu perkara ini menurut Majelis Hakim juga telah terbukti tentang adanya lebih dari satu kreditor sehingga pembuktian tentang hal tersebut dapat dilakukan secara sederhana. PKPU Sementara dikabulkan pada tanggal 21 November 2022 dan berlaku sampai 45 hari kedepan sejak putusan ini dibacakan. Selama PKPU Sementara berlangsung, Termohon PKPU telah mengajukan Proposal Perdamaian sebanyak satu kali namun terdapat revisi sampai waktu PKPU Sementara telah selesai dan Termohon PKPU tidak kunjung mengajukan Proposal Perdamaiannya yang baru. Setelah waktu PKPU Sementara habis, Majelis Hakim memutuskan untuk memberikan perpanjangan waktu hingga PKPU Tetap. Perpanjangan waktu dari PKPU Sementara ke PKPU Tetap harus berdasarkan pemenuhan kuorum berlandaskan Pasal 229 ayat (1)

UUKPKPU yaitu yang pertama adalah atas dasar persetujuan lebih dari setengah (1/2) dari jumlah kreditor konkuren yang haknya diakui dan yang mewakili paling sedikit dua pertiga (2/3) bagian dari seluruh tagihan yang diakui dari kreditor konkuren yang hadir dalam sidang tersebut dan yang kedua adalah atas dasar persetujuan lebih dari sebagian jumlah kreditor yang piutangnya dimjamin dengan hak jaminan kebendaan yang mewakili setidaknya dua pertiga (2/3) bagian dari seluruh total tagihan piutang kreditor yang hadir dalam sidang tersebut. Persyaratan mengenai pemenuhan kuorum tersebut dapat dilihat berlaku secara kumulatif sehingga jika salah satu syarat tidak terpenuhi maka perpanjangan PKPU Sementara ke PKPU Tetap tidak dapat dikabulkan.[3]

Penulis dalam melakukan penelitian terhadap perkara yang telah diuraikan diatas tidak menemukan adanya pemenuhan kuorum sebagai syarat dikabulkannya PKPU Tetap sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 229 UUKPKPU. Persyaratan mengenai pemenuhan kuorum tersebut berlaku secara kumulatif sehingga jika salah satu syarat tidak terpenuhi maka perpanjangan PKPU Sementara ke PKPU Tetap tidak dapat dikabulkan. Sesuai dengan Pasal 66 UUKPKPU, Pengadilan dalam hal ini adalah Majelis Hakim harus mendengarkan pendapat dari Hakim Pengawas sebelum mengambil suatu putusan, baik putusan mengenai pengurusan harta Debitor pada saat PKPU maupun pemberesan harta Debitor yang sudah masuk ke keadaan Pailit. Laporan Hakim Pengawas pada perkara ini tidak mencantumkan adanya pemenuhan kuorum pada saat perpanjangan PKPU Sementara menjadi PKPU Tetap padahal laporan ini dibuat sejak penetapan PKPU Sementara hingga rapat pemungutan suara Proposal Perdamaian pada PKPU Tetap.[4] Penulis telah melakukan wawancara dengan Hakim Ketua putusan tersebut. Dari hasil wawancara itu, Penulis menemukan fakta bahwa pada praktiknya di persidangan,

[3] Fitria. *Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Sebagai Salah Satu Upaya Debitor Mencegah Kepailitan,* Lex Jurnalica (Journal of Law), Vol. 15, No. 1 (2018), p.21.
[4] Ratu Alawiyah, Fauziah Fauziah, & Muhammad Fahruddin. *Efektifitas Pelaksanaan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) dalam Mencegah Kepailitan (Studi Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat),* Jurnal Hukum Jurisdictie, Vol. 3, No. 2, (2021), p.148-149.

pemberian PKPU Tetap didasarkan pada Penjelasan Pasal 228 ayat (4) dan ayat (6) UUKPKPU. Pasal 228 ayat (4) UUKPKPU menyatakan bahwa jika pemungutan suara terhadap Proposal Perdamaian dari Debitor PKPU belum dapat dilakukan oleh Kreditor di akhir periode maksimal PKPU Sementara, maka Kreditor harus dapat menentukan pada saat itu juga untuk menolak atau menerima pemberian PKPU Tetap kepada Debitor dengan tujuan agar Debitor, Tim Pengurus, dan para kreditor lainnya dapat memberikan suara mereka pada Proposal Perdamaian di sidang selanjutnya. Penjelasan dari Pasal 228 ayat (4) UUKPKPU ini menegaskan bahwa yang dimaksud dengan Kreditor adalah seluruh kreditor yaitu Kreditor Konkuren, Kreditor Separatis, dan Kreditor Preferen. Pasal 228 ayat (6) UUKPKPU menjelaskan bahwa jika pemberian PKPU Tetap disetujui oleh para kreditor maka pemberian PKPU Tetap tidak boleh lewat dari 270 (dua ratus tujuh puluh) hari sejak putusan PKPU Sementara dibacakan. Penjelasan dari Pasal 228 ayat (6) UUKPKPU menerangkan bahwa persetujuan dari pemberian PKPU Tetap adalah menurut persetujuan dan kewenangan Kreditor Konkuren saja. Majelis Hakim dalam putusan ini menggunakan dasar hukum Penjelasan Pasal 228 ayat (6) UUKPKPU dalam memberikan PKPU Tetap pada Debitor karena pada saat sidang pemberian PKPU Tetap, Kreditor Separatis tidak hadir dan Majelis Hakim juga mempertimbangkan bahwa adanya itikad Debitor untuk memperbaiki Proposal Perdamaian. Penulis melalui hasil wawancara dengan Hakim Ketua juga menemukan fakta bahwa lazimnya dalam pemberian PKPU Tetap yang digunakan adalah penjelasan dari Pasal 228 ayat (6) UUKPKPU sehingga yang berhak untuk menolak atau menyetujui pemberian PKPU Tetap adalah Kreditor Konkuren karena para Kreditor Separatis cenderung menginginkan Debitor untuk segera memasuki masa Kepailitan karena kreditor dengan hak jaminan akan lebih di dahulukan hak pembayarannya.[5]

[5] Wawancara dengan Hakim Pengadilan Niaga di Pengadilan Negeri Surabaya, Surabaya, 13 Juni 2024.

Menurut Joko Sriwidodo dan Tumanggor dalam bukunya dijelaskan bahwa dalam pemberian PKPU Tetap adalah didasarkan pada Pasal 229 ayat (1) UUKPKPU yang berbunyi bahwa pemberian PKPU Tetap harus atas dasar persetujuan lebih dari setengah (1/2) dari jumlah kreditor konkuren yang haknya diakui dan yang mewakili setidaknya dua pertiga (2/3) bagian dari seluruh total tagihan piutang dari kreditor konkuren yang hadir dalam sidang tersebut dan persetujuan oleh lebih dari 1/2 jumlah Kreditor Separatis dan mewakili piutang setidaknya 2/3 dari seluruh piutang Kreditor Separatis yang hadir dalam sidang tersebut. Akan tetapi menurut mereka, Kreditor Separatis tidak perlu untuk dipertimbangkan hak suaranya dalam menyetujui pemberian PKPU Tetap karena hak-hak mereka telah dengan jelas didahulukan seperti yang tercantum dalam Pasal 244 UUKPKPU.[6] Menurut Zulkifli dan Noor menerangkan bahwa pemberian PKPU Tetap dan perpanjangannya didasarkan pada Pasal 229 ayat (1) UUKPKPU dan segala tindakan sita eksekusi harus ditangguhkan dan dianggap telah gugur.[7] Surat Keputusan Ketua Mahkamah Agung Nomor 109/KMA/SK/IV/2020 tentang Pemberlakuan Buku Pedoman Penyelesaian Perkara Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang pada bagian PKPU Tetap dijelaskan bahwa PKPU Tetap dapat diberikan karena Proposal Perdamaian belum sempat diberikan oleh Debitor, pembahasan maupun voting / pemungutan suara terhadap Proposal Perdamaian belum selesai dilaksanakan, dan atas dasar permohonan dari Debitor serta persetujuan oleh Para Kreditor sesuai dengan Pasal 229 UUKPKPU. Dapat disimpulkan bahwa pemberian PKPU Tetap secara teori dan praktiknya memiliki perbedaan khususnya dalam hal landasan dasar hukum yang digunakan. Majelis Hakim dalam putusan yang dikaji oleh Penulis menggunakan dasar hukum Penjelasan Pasal 228 ayat (6) UUKPKPU yang hanya menggunakan persetujuan Kreditor Konkuren saja sedangkan secara teori dan studi literatur yang telah dilakukan menunjukkan bahwa

[6] Joko, S., & Tumanggor M. S, *Perkembangan Hukum Kepailitan dan PKPU di Indonesia, Yogyakarta, Kepel Press,* Yogyakarta, Kepel Press, 2024, p.144.
[7] Zulkifli, S, *BUKU AJAR HUKUM KEPAILITAN,* Medan, Publish Buku Unpri Press, p.76.

pemberian PKPU Tetap didasarkan pada Pasal 229 ayat (1) UUKPKPU yaitu oleh persetujuan dari Kreditor Konkuren dan Kreditor Separatis yang hadir dalam perseidangan.

2. Akibat Hukum bagi Kreditor Konkuren pada Putusan Nomor 76/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN Niaga Sby

Akibat hukum merupakan suatu akibat yang disebabkan dari berlakunya suatu hukum. Pemberlakuan suatu hukum ini ada karena subjek hukum telah melakukan suatu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku di masyarakat.[8] Dalam perkara kepailitan dan PKPU terdapat urutan kreditor berdasarkan prioritas pembayaran piutangnya yaitu Kreditor Preferen yang diberikan sebuah hak Istimewa oleh undang-undang, Kreditor Separatis yang diberikan hak jaminan kebendaan, dan Kreditor Konkuren yang tidak memiliki hak-hak seperti jenis kreditor sebelumnya. Posisi Kreditor Konkuren yang berada paling akhir ini menyebabkan pemenuhan hak-haknya tidak semaksimal kreditor lainnya padahal dalam kepailitan dikenal dengan prinsip paritas creditorium yaitu pemberlakuan yang sama diantara para kreditor.Kreditor Konkuren dalam perkara Kepailitan khususnya setelah pernyataan pailit dibacakan yaitu pada saat pemberesan harta pailit, Kreditor Konkuren mendapatkan urutan prioritas pembayaran yang paling akhir sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya semata-mata karena sifat tagihan yang dimilikinya.[9] Sedangkan pada saat PKPU berjalan dan perdamaian diajukan oleh Debitor pada saat Kepailitan, Kreditor Konkuren memegang posisi dan peranan yang utama. Pada saat perkara PKPU, Kreditor Konkuren mempunyai peranan yang cukup penting dalam menentukan apakah PKPU Sementara yang telah habis masa perpanjangannya dapat diperpanjang lagi menjadi PKPU Tetap atau tidak. Perpanjangan dari PKPU Sementara menjadi PKPU Tetap berlandaskan pada beberapa dasar hukum antara lain

[8] Soeroso, R, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 2016, p.28.
[9] Tampemawa, S. G. *Prosedur dan Tatacara Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Menurut Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang,* Lex Privatum, Vol.7, No. 6, 2019, p.11.

Pasal 228 ayat (4) UUKPKPU beserta penjelasannya, Pasal 228 ayat (6) UUKPKPU beserta penjelasannya dan Pasal 229 ayat (1) UUKPKPU. Pasal 228 ayat (4) UUKPKPU menjelaskan bahwa atas permintaan dari Debitor PKPU maka Kreditor harus segera pada hari sidang tersebut untuk memberikan suaranya apakah setuju atau menolak pemberian PKPU Tetap kepada Debitor PKPU tersebut. Yang dimaksud dengan Kreditor menurut Penjelasan dari Pasal 228 ayat (4) UUKPKPU merupakan seluruh Kreditor yaitu Kreditor Konkuren, Kreditor Separatis, dan Kreditor Preferen. Para kreditor tersebut secara bersama-sama hadir dalam satu forum sehingga perhitungan suara yang menentukan pemberian PKPU Tetap adalah bersifat kumulatif.

Pemberian PKPU Tetap juga dapat dilandaskan pada Pasal 228 ayat (6) UUKPKPU beserta penjelasannya. Pasal 228 ayat (6) UUKPKPU menjelaskan bahwa jika pemberian PKPU Tetap disetujui oleh sebagian besar dari Para Kreditor maka PKPU Tetap tersebut tidak boleh melewati jangka waktu 270 hari yang dihitung sejak pembacaan Putusan PKPU Sementara. Penjelasan dari kata “Kreditor” dalam Pasal 228 ayat (6) UUKPKPU tersebut menjelaskan bahwa kreditor yang berhak untuk memberikan PKPU yang bersifat tetap adalah Kreditor Konkuren saja dan Pengadilan tidak boleh memutus lebih dari itu yaitu hanya dapat menetapkannya saja berdasarkan persetujuan dari Kreditor Konkuren tersebut. Penjelasan pasal ini bertentangan dengan penjelasan pasal sebelumnya yang menegaskan bahwa pemberian PKPU Tetap bersifat kumulatif oleh semua jenis kreditor. Dalam menyikapi perbedaan ini, tafsiran Hakim berpengaruh besar dalam praktiknya karena Hakim dapat memutus suatu perkara sesuai dengan tafsiran masing-masing.

Pemberian PKPU Tetap juga dapat diberikan berdasarkan peraturan yang tercantum dalam Pasal 229 ayat (1) UUKPKPU yang menjelaskan bahwa pemberian PKPU Tetap berikut perpanjangannya dapat memperoleh suatu kepastian dari Pengadilan berupa putusan PKPU Tetap berdasarkan dari jumlah kuorum pemungutan hak suara oleh Kreditor Konkuren dan Kreditor Separatis. Jumlah kuorum ini terdiri dari

lebih dari sebagian jumlah Kreditor Konkuren yang mempunyai jenis tagihan dalam pencocokan piutang yang telah diakui oleh Kurator atau masih sementara diakui dan setidaknya atau minimal mewakili 2/3 dari semua total piutang para Kreditor Konkuren yang menghadiri rapat tersebut serta persetujuan lebih dari sebagian jumlah Kreditor Separatis yang mempunyai jenis tagihan dalam pencocokan piutang telah diakui oleh Kurator ataupun sementara diakui dan setidaknya atau minimal mewakili 2/3 dari seluruh tagihan para Kreditor Separatis yang hadir dalam rapat tersebut. Pasal ini merupakan pasal yang menguatkan penjelasan dari Pasal 228 ayat (4) UUKPKPU sebelumnya yang menegaskan bahwa pemberian PKPU Tetap hanya dapat dilakukan jika kuorum pemungutan suara terdiri dari kreditor lain selain Kreditor Konkuren. Dapat disimpulkan bahwa pemberian PKPU Tetap harus mendapatkan persetujuan dari Kreditor Konkuren dan wewenang atau peran yang dimiliki oleh Kreditor Konkuren berpengaruh besar terhadap status hukum Debitor dalam perkara PKPU ini. Selain itu, Kreditor Konkuren sering masih melakukan perjanjian timbal balik dengan Debitor PKPU atau Debitor Pailit sehingga menurut Pasal 249 UUKPKPU, perjanjian tersebut harus mendapatkan persetujuan dari Tim Pengurus terkait keberlanjutannya. Jika perjanjian timbal balik tersebut ditolak keberlangsungannya oleh Tim Pengurus maka pihak yang dirugikan dapat mendaftarkan diri sebagai Kreditor Konkuren dan berlaku akibat hukumnya.

Putusan yang dikaji oleh Penulis pada intinya menyatakan Debitor yaitu developer perumahan menjadi Debitor Pailit yang berangkat dari proses PKPU yang diajukan oleh para pembeli rumah sebagai Kreditor Konkuren. Para pembeli rumah ini merupakan Kreditor Konkuren karena melakukan perjanjian jual beli dengan Debitor dan tidak mempunyai hak jaminan terhadap benda Debitor maupun diberikan hak istimewa oleh undang-undang. Para pembeli rumah yang mengajukan permohonan PKPU ke Pengadilan adalah para pembeli rumah yang membatalkan

pembelian rumah mereka dan menuangkannya dalam surat perjanjian pembatalan pembelian unit perumahan beserta jatuh tempo Debitor harus mengembalikan uang pembayaran para pembeli rumah tersebut. Debitor tidak kunjung mengembalikan uang pembayaran rumah mereka sehingga para pembeli rumah yang membatalkan pembelian rumah mereka mengajukan permohonan PKPU kepada Debitor. Dengan dikabulkannya PKPU Sementara kepada Debitor mengakibatkan posisi para pembeli rumah yang awalnya sebagai pemohon menjadi Kreditor Konkuren selama persidangan PKPU berjalan. Akibat hukum yang dialami oleh Kreditor Konkuren dalam putusan ini adalah wewenang mereka dalam memberikan perpanjangan PKPU Sementara ke PKPU Tetap berdasarkan Pasal 228 ayat (4) UUKPKPU, Pasal 228 ayat (6) UUKPKPU, dan Pasal 229 (1) UUKPKPU. Majelis Hakim dalam putusan ini mengabulkan pmberian PKPU Tetap berdasarkan Pasal 228 ayat (6) UUKPKPU khususnya pada bagian penjelasannya. Majelis Hakim berpendapat bahwa dasar hukum yang sesuai digunakan adalah penjelasan Pasal 228 ayat (6) UUKPKPU karena Kreditor Separatis dalam putusan ini hanya satu dan tidak pernah hadir dalam persidangan PKPU sama sekali. Adapun dalam praktiknya rata-rata mayoritas Kreditor Separatis mengharapkan Debitor agar segera memasuki fase Kepailitan karena hak-hak Kreditor Separatis telah dengan jelas didahulukan dalam UUKPKPU. Oleh karena Majelis Hakim menggunakan landasan Pasal 228 ayat (6) UUKPKPU terkhusus pada bagian penjelasannya maka posisi Kreditor Konkuren adalah sebagai satu-satunya penentu apakah Debitor dapat diberikan perpanjangan PKPU Sementara sampai ke PKPU Tetap atau tidak.

Kreditor Konkuren dalam putusan yang dikaji adalah seluruh pembeli rumah yang telah melakukan pembelian rumah dengan Debitor. Perjanjian jual beli rumah yang dilakukan dengan Debitor masih berlangsung karena belum ada penyerahan barang dan penyerahan Akta Jual Beli yang dilakukan antara pembeli rumah dengan Debitor selaku perusahaan developer perumahan. Perjanjian jual beli rumah merupakan perjanjian timbal balik karena mengharuskan para pihak untuk saling

memberikan prestasinya. Pembeli rumah berkewajiban untuk menyerahkan uang pembelian dan Debitor selaku perusahaan developer perumahan berkewajiban untuk menyerahkan barang yaitu unit rumah yang telah diperjanjikan. Perjanjian timbal balik yang masih berlangsung selama Debitor berada dalam keadaan PKPU diatur dalam Pasal 249 UUKPKPU. Dalam hal ini perjanjian tersebut harus mendapatkan persetujuan dari Tim Pengurus apakah dapat dilanjutkan atau tidak. Tim Pengurus berkewajiban memberikan kepastian terhadap perjanjian tersebut dengan jangka waktu pemberian kepastian setelah dilakuakn kesepakatan dengan para pembeli rumah. Pasal 249 UUKPKPU tidak hanya berlaku kepada para pembeli rumah yang berperan sebagai Pemohon dalam persidangan PKPU ini, namun juga termasuk kepada para pembeli rumah lainnya yang bukan sebagai pemohon dalam permohonan ini. Dalam perkara ini, perjanjian jual beli rumah yang diadakan oleh Debitor dengan seluruh pembeli rumah dibatalkan oleh Pengadilan. Para pembeli rumah yang merasa hak-haknya tidak terpenuhi dan terdapat kerugian yang dialami dapat mendaftarkan diri sebagai Kreditor Konkuren kepada Tim Pengurus perkara ini dan dapat hadir di rapat kreditor selanjutnya.

Kreditor Konkuren juga memiliki hak dalam voting pada Proposal Perdamaian yang diberikan oleh Debitor selama PKPU masih berlangsung. Para Kreditor Konkuren di putusan ini telah memberikan suara mereka di rapat kreditor dengan agenda voting Proposal Perdamaian sebanyak dua kali. Agenda voting Proposal Perdamaian ini dilaksanakan satu kali pada saat PKPU Sementara dan satu kali pada saat PKPU Tetap. Pada saat PKPU Sementara, Proposal Perdamaian yang diajukan oleh Debitor diarahkan oleh para Kreditor Konkuren agar dilakukan revisi terhadap proposal tersebut karena jumlah piutang yang diakui oleh Debitor masih terlalu sedikit. Debitor pada akhirnya melakukan revisi terhadap Proposal Perdamaian dan mengajukan kembali di rapat kreditor pada saat masa PKPU Tetap. Proposal Perdamaian ini ditolak oleh sebagian lebih Kreditor Konkuren yang mewakili setidaknya dua pertiga dari jumlah total tagihan

piutang mereka yang hadir dalam rapat tersebut sehingga Majelis Hakim menjatuhkan keadaan Pailit terhadap Debitor secara langsung dalam sidang berikutnya. Pengambilan suara terhadap Proposal Perdamaian saat masa PKPU di putusan ini berlandaskan pada Pasal 281 UUKPKPU yang menyebutkan bahwa persetujuan terhadap Proposal Perdamaian dapat disetujui oleh sebagian lebih Kreditor Konkuren dan Kreditor Separatis yang mewakili paling sedikit 2/3 dari jumlah piutang mereka yang hadir dalam rapat tersebut. Oleh karena inilah, Kreditor Konkuren dalam pemungutan suara terhadap Proposal Perdamaian Debitor memegang peranan yang besar dan setara dengan Kreditor Separatis yaitu PT. BTN dalam putusan ini. Akan tetapi dalam pemungutan suara terhadap Proposal Perdamaian Debitor ini, PT. BTN tidak hadir sehingga Majelis Hakim dalam putusannya seharusnya tidak menyatakan bahwa Proposal Perdamaian ditolak oleh sebagian kreditor karena kuorum pemungutan suara tersebut tidak terpenuhi. Tidak terpenuhinya kuorum voting terhadap Proposal Perdamaian ini juga dicantumkan oleh Hakim Pengawas dalam laporannya.

Debitor dalam putusan yang dikaji oleh Penulis telah memasuki masa Kepailitan sebagai akibat dari ditolaknya Proposal Perdamaian dalam rapat kreditor. Keadaaan hukum Debitor yang menjadi pailit menyebabkan akibat hukum kepada para Kreditor Konkuren dalam putusan ini adalah para pembeli rumah terdapat beberapa perubahan dan kesamaan pada saat Debitor masih berada dalam keadaan PKPU. Kesamaan dampak dari Debitor yang berada pada masa PKPU dan Kepailitan adalah sama-sama kehilangan haknya untuk melanjutkan perjanjian dengan pihak lain sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 36 UUKPKPU. Dalam putusan ini, Debitor sedang melakukan perjanjian jual beli dengan banyak pembeli rumah. Akibat dari dijatuhkannya putusan pernyataan pailit kepada Debitor menyebabkan seluruh perjanjian jual beli unit perumahan bukan lagi menjadi kuasa Debitor akan tetapi sudah beralih menjadi wewenang Kurator dalam memutuskan apakah perjanjian tersebut dapat dilanjutkan atau tidak. Kurator dalam hal ini harus

memberikan kepastian hukum terhadap perjanjian tersebut, jika Kurator tidak dapat memberikan kepastian tersebut maka wewenang tersebut beralih kepada Hakim Pengawas. Jika Kurator memberikan Keputusan untuk tidak melanjutkan perjanjian tersebut dan para pembeli rumah merasa dirugikan maka mereka dapat mendaftarkan diri sebagai Kreditor Konkuren dan berlaku selurruh akibat hukumnya dalam perkara Kepailitan. Perjanjian jual beli rumah yang dilakukan antara Debitor dengan pembeli rumah selain merupakan perjanjian timbal balik juga merupakan perjanjian penyerahan barang karena terdapat keharusan oleh Debitor untuk melakukan penyerahan barang yaitu unit rumah yang disepakati dalam perjanjian tersebut. Perjanjian penyerahan barang pada saat Debitor telah berada dalam keadaan pailit diatur dalam Pasal 37 UUKPKPU yang pada intinya perjanjian tersebut menjadi hapus atau batal demi hukum dan tidak dapat diusahakan kembali keberlangsungannya. Perjanjian jual beli rumah yang dilakukan oleh Debitor dan pembeli rumah terdapat klausul levering di dalamnya sehingga walaupun perjanjian jual beli rumah yang merupakan perjanjian timbal balik masih dapat diusahakan namun dalam hal pelaksanaan penyerahan rumahnya tidak dapat direalisasikan karena terhalang Pasal 37 UUKPKPU tersebut sehingga perjanjian jual beli rumah yang berhasil dilanjutkan atas persetujuan dari Kurator menjadi sia-sia. Adapun jika telah dilaksanakan penyerahan barang antara Debitor kepada pembeli rumah maka menurut Pasal 49 UUKPKU, barang dalam hal ini adalah rumah harus dikembalikan kepada Kurator karena barang tersebut merupakan harta benda Debitor yang termasuk kedalam Boedel Pailit. Penyerahan rumah dalam perjanian jual beli pada hakikatnya harus dengan penyerahan Akta Jual Beli yang dilakukan dihadapan PPAT agar terjamin kekuatan hukum terhadap rumah tersebut kepada pemilik yang baru. Dalam putusan ini, para pembeli rumah belum ada yang diberikan unit rumah yang disepakati bersama dengan Debitor karena proses masih dalam tahap pembangunan sehingga belum ada harta pailit yaitu unit-unit

perumahan yang berpindah tangan ke para pembeli rumah selaku pihak lain dalam perjanjian.

Kreditor Konkuren yang merangkap sebagai Pemohon permohonan PKPU dalam putusan yang dikaji ini adalah para pembeli rumah yang membatalkan pembelian rumah mereka dengan syarat-syarat yang tercantum dalam perjanjian pembatalan rumah. Para Pemohon PKPU dalam putusan yang dikaji penulis telah berkesesuaian dengan Pasal 71 ayat (2) UUKPKPU yaitu memohon kepada Pengadilan agar menunjuk para Kurator yang telah disepakati bersama oleh mereka sebagai Tim Pengurus dan Tim Kurator dalam perkara PKPU dan Kepailitan ini. Para Pemohon dalam putusan ini juga telah sesuai dengan ketentuan pasal tersebut yaitu memenuhi persyaratan jumlah kuorum yang terdiri dari persetujuan lebih dari sebagian jumlah Kreditor Konkuren dan setidaknya atau minimal mewakili lebih dari sebagian dari seluruh total tagihan piutang para Kreditor Konkuren yang hadir dalam rapat. Para Pemohon dalam putusan ini diwakili oleh kuasa hukumnya, hal ini diperbolehkan sebagaimana yang juga tercantum dalam pasal tersebut. Selama persidangan sampai dijatuhinya putusan pernyataan pailit kepada Debitor, Pengadilan dapat menawarkan pembentukan Panitia Kreditor Sementara dan berkewajiban untuk menawarkan pembentukan Panitia Kreditor Tetap kepada para kreditor sesuai dengan Pasal 79 dan Pasal 80 UUKPKPU. Dalam putusan yang dikaji ini tidak tercantum adanya pembentukan panitia kreditor baik yang bersifat sementara ataupun tetap baik pada laporan Hakim Pengawas maupun pada pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim. Pembentukan panitia kreditor merupakan hal yang tidak wajib dilaksanakan karena tugasnya hanya untuk mewakili para kreditor terutama Kreditor Konkuren yang jumlahnya terlalu banyak dan memberikan masukan kepada Kurator.

Kreditor Konkuren dalam putusan yang dikaji Penulis adalah para pembeli rumah yang telah melakukan pembayaran setengah hingga lunas dari harga yang telah disepakati. Para pembeli rumah ini belum ada yang mendapatkan haknya yaitu pengembalian uang pembayaran kepada

pembeli rumah yang membatalkan pembelian rumah dengan Debitor dan penyerahan unit rumah kepada pembeli rumah yang tidak melakukan pembatalan pembelian. Posisi mereka dalam perkara ini terutama dalam hal penuntutan ganti rugi sangatlah rentan karena merupakan Kreditor Konkuren. Para Kreditor Konkuren dalam perkara Kepailitan khususnya sewaktu pemberesan harta pailit Debitor oleh Tim Kurator mendapatkan pemenuhan hak paling akhir setelah pemenuhan hak kepada Kreditor Separatis dan Kreditor Preferen selesai dilaksanakan. Akibatnya, harta pailit telah berkurang daripada jumlah awalnya. Menurut Pasal 138 UUKPKPU juga dijelaskan bahwa setiap Kreditor dengan hak jaminan kebendaan dan Kreditor dengan hak prioritas untuk dikedepankan yang dapat membuktikan bagian piutangnya yang telah ditetapkan oleh Hakim Pengawas tidak dapat melunasi sebagian dari jumlah piutang keseluruhannya maka dapat mengambil bagian dari Kreditor Konkuren. Dalam putusan yang dikaji oleh Penulis, tidak terdapat Kreditor Preferen yang upahnya belum dibayar dan terdapat satu Kreditor Separatis yaitu PT. BTN. PT. BTN dapat meminta bagian piutang Kreditor Konkuren yang telah ditetapkan jika dapat membuktikan bahwa bagian piutang yang telah ditetapkan Hakim Pengawas tidak dapat melunasi sebagian jumlah piutang miliknya. Oleh karena jumlah Kreditor Separatis hanya satu pada putusan ini dampak yang disebabkan tidak terlalu besar kecuali apabila Debitor melakukan perjanjian utang piutang dengan PT. BTN lebih dari satu kali dengan nominal yang fantastis.

Dalam perkara Kepailitan dan PKPU dikenal berbagai prinsip guna menjamin keadilan antara Debitor dan para kreditornya. Prinsip pertama yang harus diimplementasikan adalah prinsip Paritas Creditorium merupakan prinsip yang berarti bahwa semua kreditor tanpa terkecuali mempunyai kedudukan yang sama antara satu sama lain.[10] Para Kreditor dalam perkara Kepailitan dapat meminta penuntutan ganti rugi secara setara tidak peduli apakah kreditor tersebut mempunyai hak jaminan

[10] Hadi Shubhan, *Hukum Kepailitan*, Jakarta, Prenada Media, 2015, p.27.

terhadap benda Debitor atau tidak mempunyai hak jaminan ataupun hak istimewa sama sekali. Penuntutan ganti rugi dari para kreditor ini mempunyai sasaran ke harta benda Debitor karena terdapat pandangan bahwa tidak adil jika Debitor masih mempunyai harta benda sedangkan ia memiliki beberapa utang kepada sejumlah kreditor sehingga Para Kreditor dalam perkara kepailitan dapat menuntut ganti rugi dengan meminta pembayaran dari hasil penjualan harta benda Debitor baik harta benda itu merupakan benda bergerak ataupun tidak bergerak dan yang ada pada saat ini maupun baru akan muncul pada masa mendatang. Prinsip ini di satu sisi ingin melahirkan suatu keadilan bagi para kreditor namun di sisi lain juga menimbulkan suatu ketidakadilan karena jenis dan sifat piutang kreditor tidak semua sama. Terdapat kreditor dengan hak jaminan dan hak istimewa diperlakukan seperti Kreditor Konkuren yang tidak mempunyai hak-hak tersebut dengan diberlakukannya prinsip ini.

Selain prinsip Paritas Creditorium, terdapat prinsip lain yang menentukan kesetaraan posisi para kreditor dalam Perkara Kepailitan dan PKPU yaitu prinsip Pari Passu Prorata Parte. Prinsip Pari Passu Prorata Parte adalah prinsip yang menegaskan bahwa keadilan pembagian harta pailit Debitor bukan semata-mata menyamaratakan semua jenis kreditor tanpa pandang bulu apakah ia memiliki hak jaminan, hak Istimewa, atau tidak memegang kedua hak tersebut. Prinsip ini pada intinya dibuat sebagai pelengkap dari prinsip sebelumnya dimana menurut prinsip Pari Passu Prorata Parte, para kreditor dalam perkara Kepailitan mempunyai hak untuk mengambil harta kekayaan Debitor untuk melunasi pembayaran piutang yang dimiliki para kreditor tersebut dengan syarat pengambilan harta Debitor dilakukan secara proporsional. Artinya, para kreditor tidak mungkin mendapatkan nominal pembagian pembayaran piutang yang sama karena jumlah piutang antara satu kreditor dengan kreditor lain berbeda. Prinsip ini merupakan prinsip yang mengakomodir sifat keadilan secara proporsional diantara semua kreditor dalam perkara Kepailitan. Dalam hal harta pailit Debitor lebih sedikit daripada utang-utang yang dimilikinya maka prinsip ini merupakan prinsip yang tepat untuk

digunakan agar sebagai patokan jangan sampai kreditor dengan nilai piutang yang kecil mendapatkan bagian pembayaran piutang dengan nilai yang sama dengan kreditor yang memiliki piutang yang lebih besar. Walaupun begitu, prinsip ini dapat menjadi kurang cocok jika harta pailit Debitor terbukti lebih banyak daripada utang-utangnya karena para kreditor sudah pasti akan mendapatkan pelunasan untuk seluruh piutangnya.[11]

Prinsip dalam perkara Kepailitan dan PKPU juga terdapat prinsip *Structured Creditors*. Prinsip ini merupakan prinsip yang mengatur penyusunan para kreditor khususnya dalam Kepailitan dan PKPU berdasarkan urutan prioritasnya. Prioritas dari para kreditor ini diurutkan berdasarkan sifat tagihan piutangnya. Urutan pertama adalah Kreditor Separatis yaitu kreditor yang memegang hak jaminan terhadap benda milik Debitor sesuai dengan kesepakatan awal sebelum Debitor dijatuhi putusan pailit. Urutan kedua adalah Kreditor Preferen yaitu kreditor yang diberikan hak istimewa oleh undang-undang seperti yang tercantum dalam Pasal 1137, 1139, 1149 KUH Perdata dan Putusan Mahkamah Konstitusi No. 67/PUU-XI/2013. Kreditor Preferen dapat berpindah ke urutan pertama menggantikan posisi Kreditor Separatis jika perpindahan prioritas pembayaran piutang ini diatur secara jelas dan tegas dalam undang-undang. Urutan kreditor yang terakhir adalah Kreditor Konkuren yaitu kreditor yang tidak memiliki hak jaminan kebendaan milik Debitor maupun hak Istimewa yang diberikan oleh undang-undang. Munculnya prinsip ini dikarenakan prinsip Paritas Creditorium dan prinsip Pari Passu Prorata Parte belum dapat mengakomodir pembayaran yang maksimal kepada para kreditor dalam perkara Kepailitan dan PKPU. Prinsip ini sebenarnya merupakan prinsip yang menggabungkan antara prinsip-prinsip sebelumnya agar pembagian pembayaran piutang kepada para kreditor dapat dilakukan secara lebih terstruktur.[12]

[11] *Ibid.,* 29-30

[12] *Ibid., 31-33.*

Kreditor Konkuren dalam putusan ini dapat dibagi menjadi para pembeli rumah yang mengajukan permohonan PKPU kepada Debitor selaku developer perumahan dan berkedudukan sebagai Pemohon dan para pembeli rumah yang tidak mengajukan permohonan PKPU maupun Kepailitan terhadap Debitor. Undang-undang Kepailitan dan PKPU telah mencantumkan terkait pembagian yang pro rata dalam Pasal 176 UUKPKPU yaitu keadaan Kepailitan setelah perdamaian gagal dilaksanakan maka dalam hal pembagian harta pailit antara kreditor sebelumnya dan kreditor yang baru dibagi secara pro rata dengan tidak membedakan status kreditor tersebut sebagai pemohon permohonan PKPU atau Kepailitan, kreditor yang hadir dalam rapat kreditor, atau para kreditor yang baru mencocokkan piutang mereka setelah putusan pernyataan pailit dibacakan. Makna pro rata menurut Penjelasan Pasal 176 UUKPKPU adalah pembayaran piutang kreditor munurut perbandingan besar kecilnya piutang mereka satu sama lain. Artinya, kreditor dengan piutang yang lebih besar dari kreditor lainnya mendapatkan bagian pembayaran yang lebih besar pula. Dapat dilihat bahwa penerapan prinsip telah ditentukan secara tegas dalam Undang-undang Kepailitan dan PKPU ini sehingga dalam praktiknya khususnya dalam putusan yang dikaji Penulis ini, Kreditor Konkuren yaitu para pembeli rumah yang mengajukan permohonan PKPU kepada Debitor selaku developer perumahan dan berkedudukan sebagai Pemohon dengan para pembeli rumah yang tidak mengajukan permohonan PKPU maupun Kepailitan terhadap Debitor mempunyai kedudukan yang sama dan pembagian pembayaran piutang yang dibagi secara pro rata.

C. PENUTUP

Studi Putusan PN Niaga Sby yang diteliti oleh Penulis pada intinya tentang *developer* perumahan yang dimohonkan PKPU oleh Kreditor Konkuren yaitu para pembeli rumah yang membatalkan pembelian rumah mereka dengan kesepakatan bersama yang tertuang di dalam surat perjanjian pembatalan pembelian rumah dimana dalam surat tersebut terdapat jatuh tempo pembayaran pengembalian uang pembelian rumah yang sudah diberikan

kepada Debitor. Debitor lalai tidak menepati jangka waktu yang telah diberikan untuk mengembalikan uang tersebut sehingga para pembeli rumah tersebut memohonkan Debitor secara PKPU ke PN Niaga Sby. PKPU Sementara dikabulkan dan berlanjut ke PKPU Tetap tanpa memperhatikan ketentuan Pasal 229 ayat (1) UUKPKPU yaitu harus disetujui oleh Kreditor Konkuren dan Kreditor Separatis. Majelis Hakim dalam mengabulkan pemberian PKPU Tetap berlandaskan dasar hukum lain yaitu Penjelasan Pasal 228 ayat (6) UUKPKPU yang menetapkan bahwa pemberian PKPU Tetap merupakan kewenangan Kreditor Konkuren saja. Dalam PKPU Tetap tersebut Debitor telah mengajukan Proposal Perdamaian namun ditolak oleh sebagian Kreditor dalam kuorum yang tidak memenuhi Pasal 281 ayat (1) UUKPKPU. Debitor akhirnya jatuh ke dalam keadaan hukum berupa Kepailitan beserta segala akibat hukumnya.

Akibat hukum yang dirasakan oleh para pihak bermacam-macam pada saat putusan pernyataan PKPU dan Kepailitan dijatuhkan kepada Debitor. Kreditor Konkuren pada saat PKPU mendapatkan keuntungan karena mempunyai peran yang penting dalam menentukan kelanjutan dari keadaan Debitor. Akan tetapi, pada saat masa Kepailitan terjadi, Kreditor Konkuren merupakan kreditor yang paling dirugikan karena harta pailit Debitor sudah digunakan untuk melunasi utang-utangnya terhadap Kreditor Preferen dan Kreditor Separatis sehingga sisa harta Debitor untuk digunakan membayar utang-utangnya kepada Kreditor Konkuren terlalu sedikit bahkan tidak tersisa sehingga prinsip Pari Passu Prorata Parte dan ketentuan Pasal 176 UUKPKPU yaitu pembagian secara pro rata sesuai presentase piutang yang dimiliki kreditor tersebut masih belum dapat diimplementasikan secara maksimal.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Asikin Z. 2019. *Hukum acara perdata di Indonesia*. (Jakarta: Prenada Media).

Joko, S., & Tumanggor M. S. (2024) *Perkembangan Hukum Kepailitan dan PKPU di Indonesia, Yogyakarta, Kepel Press*. (Yogyakarta: Kepel Press).

Shubhan H. (2015). *Hukum Kepailitan*. (Jakarta: Prenada Media).

Soeroso, R. (2016) *Pengantar Ilmu Hukum*. (Jakarta: Sinar Grafika).

Fitria. *Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Sebagai Salah Satu Upaya* Zulkifli, S. (2022). *BUKU AJAR HUKUM KEPAILITAN,* (Medan: Publish Buku Unpri Press).

Publikasi Ilmiah

Debitor Mencegah Kepailitan, Lex Jurnalica (Journal of Law), Vol. 15, No. 1 (2018).

Ratu Alawiyah, Fauziah Fauziah, & Muhammad Fahruddin. *Efektifitas Pelaksanaan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) dalam Mencegah Kepailitan (Studi Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat),* Jurnal Hukum Jurisdictie, Vol. 3, No. 2, (2021).

Tampemawa, S. G. *Prosedur dan Tatacara Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Menurut Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang,* Lex Privatum, Vol.7, No. 6, 2019.

Sumber Hukum

Indonesia, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata.*

Wawancara dengan Hakim Pengadilan Niaga di Pengadilan Negeri Surabaya, Surabaya, 13 Juni 2024.