

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Keadaan pailit atau bangkrut merupakan peristiwa yang bisa terjadi pada siapa saja, mulai dari orang perorangan maupun badan hukum (*legal entity*). Kepailitan juga tidak mengenal istilah kaya atau miskin. Dalam praktik kehidupan kita dapati bahwa seorang milioner atau perusahaan multinasional juga dapat mengalami kepailitan atau kebangkrutan. Charles J. Tabb menyatakan bahwa: “Bankruptcy has become a central feature in our society, touching the lives of almost everyone.” Kepailitan telah menjadi bagian yang tak terpisahkan dari masyarakat, menyentuh kehidupan hampir setiap orang. Oleh karena itu, sesuai dengan adagium *ibi ius, ibi society*, sejatinya hukum kepailitan diberlakukan kepada semua subjek hukum yaitu orang perorangan dan badan hukum (*legal entity*). Namun berbeda dengan ilmu hukum lainnya, seperti hukum pidana atau perdata, hukum kepailitan tergolong sebagai hukum yang unik dan sangat kompleks. Keunikan tersebut tercipta dikarenakan hukum kepailitan modern yang kita kenal saat ini merupakan hasil konvergensi hukum dari berbagai sistem hukum yang ada di dunia ini.<sup>1</sup>

Sumber utama Undang-Undang Kepailitan Indonesia adalah Undang-Undang Kepailitan Belanda yang diundangkan pada tanggal 30 September 1893. Konsep dasar kepailitan sebagaimana dimuat dalam *Faillissements-Verordening*,

---

<sup>1</sup> Elyta Ras Ginting, *Hukum Kepailitan Teori Kepailitan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, h.1.

*Staatsblad* 1905-217 jo. *Staatsblad* 1906-348, yang kemudian pada tahun 1997 dengan terjadinya krisis moneter melanda Indonesia, timbul pikiran untuk membangunkan proses kepailitan dengan cara memperbaiki perundang-undangan di bidang kepailitan, sebagaimana kemudian telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) Nomor 1 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Tentang Kepailitan, yang dalam perjalanannya kemudian ditetapkan menjadi undang-undang berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 (UUK). Karena itu tidak berlebihan apabila dikatakan bahwa Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 merupakan duplikasi Undang-Undang Kepailitan Belanda yang berdasarkan asas “konkordasi” diundangkan dan dinyatakan berlaku di wilayah Hindia Belanda pada Tahun 1906 tersebut. Kemudian dengan adanya berbagai kendala dalam penerapannya, dibuatlah Undang-Undang Kepailitan modern yang merupakan produk pemerintah nasional, guna merespon kebutuhan dan perkembangan hukum masyarakat, sebagaimana telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang berlaku sekarang, sebagai pengganti dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998.<sup>2</sup>

Dalam bahasa Perancis, *faillite* berarti pemogokan atau kemacetan dalam melakukan pembayaran. Sedangkan dalam bahasa Inggris dikenal istilah “*to fail*” dan dalam bahasa Latin dipergunakan istilah “*faillire*”. Dalam bahasa Belanda digunakan istilah “*failliet*”. Sedangkan dalam hukum Anglo America, dikenal Undang-Undang *Bankruptcy Act*. Kepailitan berarti segala hal yang

---

<sup>2</sup> Susanti Adi Nugroho, *Hukum Kepailitan Di Indonesia Dalam Teori Dan Praktik Serta Penerapan Hukumnya*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2018, h. 1.

berhubungan dengan pailit. Berhubung pernyataan pailit terhadap debitor itu harus melalui proses pengadilan melalui fase-fase pemeriksaan, maka segala sesuatu yang menyangkut tentang peristiwa pailit disebut kepailitan.<sup>3</sup>

Menurut M. Hadi Shubhan, pailit merupakan suatu keadaan ketika debitor tidak mampu melakukan pembayaran-pembayaran terhadap utang pihak kreditor. Keadaan tidak mampu membayar ini disebabkan karena kondisi keuangan debitor (*financial distress*) dan usaha debitor mengalami kemunduran. Sedangkan kepailitan menurut M. Hadi Shubhan merupakan putusan pengadilan yang mengakibatkan sita umum seluruh kekayaan debitor pailit baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari. Pengurusan dan pemberesan harta pailit dilakukan oleh kurator di bawah pengawasan hakim pengawas dengan tujuan utama hasil penjualan tersebut untuk membayar semua utang-utang debitor secara proporsional dan sesuai struktur kreditor.<sup>4</sup>

Keadaan insolven atau tidak mampu membayar mengindikasikan bahwa debitor sudah tidak mampu untuk mengurus harta dan bisnisnya. Prinsip ini sebenarnya merupakan warisan dari stigma negatif kepailitan yang berlaku pada zaman dahulu, di mana perbuatan tidak membayar utang dianggap sebagai perbuatan tercela dan digolongkan sebagai kejahatan terhadap harta benda. Sita umum atas harta debitor pailit dilakukan sebagai tindakan pertama untuk

---

<sup>3</sup> Serlika Aprita, *Hukum Kepailitan Dan penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Perspektif Teori)*, Setara Press, Malang, 2018, h. 1.

<sup>4</sup> *Ibid*, h. 2.

mengamankan harta pailit agar tidak dialihkan oleh debitor pada pihak lain atau diambil oleh kreditor lainnya.<sup>5</sup>

Dalam UU Kepailitan dan PKPU, prinsip sita umum harta debitor memiliki dua fungsi ganda yaitu, di satu sisi membekukan kekuasaan debitor atas harta bendanya dan fungsi kedua membekukan hak kreditor untuk mengeksekusi langsung harta debitor setelah debitor dinyatakan pailit dengan memberlakukan *automatic stay* terhadap hak parate eksekusi para kreditor separatis. Levinthal melihat sita umum kepailitan sebagai tujuan utama dari hukum kepailitan yaitu untuk melindungi kreditor dari debitor dan sesama kreditor lainnya.<sup>6</sup>

Debitor kehilangan haknya untuk mengurus harta bendanya tidak menyebabkan debitor kehilangan hal atas harta bendanya. Kedua kewenangan tersebut harus dibedakan. Debitor tetap diposisikan sebagai pemilik berdasarkan kepercayaan para kreditornya hingga harta tersebut dikonversi menjadi sejumlah uang untuk membayar piutang para kreditornya. Hal ini dikarenakan, hanya harta debitor pailit yang dapat dikenakan sita umum dan dapat diperuntukkan untuk membayar segala piutangnya. Menempatkan debitor di bawah pengampuan kurator tidak mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas harta benda debitor pailit kepada kurator. Kurator bukan sebagai pemilik harta pailit. Kurator hanya pengampu kepentingan dari kreditor dan debitor yang bertugas mengurus dan membereskan harta pailit untuk kepentingan para kreditor. Itulah sebabnya mengapa UU Kepailitan dan PKPU mengatur secara tegas akibat kepailitan bagi

---

<sup>5</sup> Elyta Ras Ginting, Elyta Ras Ginting, *Hukum Kepailitan Teori Kepailitan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, h. 63.

<sup>6</sup> *Ibid.*, h. 63.

debitor yang menikah dengan percampuran harta dengan debitor yang menikah dengan perjanjian kawin.<sup>7</sup>

Hukum pidana dan hukum perdata adalah dua hukum yang sering beririsan atau bersinggungan, termasuk halnya dalam hukum kepailitan ketika terjadi penyitaan aset milik debitor. Kurator dalam menjalankan tugasnya sering berhadapan dengan penyidik Polri atau Kejaksaan ketika berkaitan dengan sita pidana atas bagian dari harta pailit debitor. Benturan antara Kepentingan Kepolisian dan Kejaksaan untuk melakukan sita pidana dengan kepentingan kurator untuk melakukan sita umum kepailitan masih sering terjadi di lapangan.

Sita umum merupakan bentuk penyitaan yang dikenal dalam rezim hukum perdata khususnya hukum kepailitan yang bersifat privat. Didalam hukum publik dalam hal ini hukum pidana juga mengenal sita yang didalam Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (KUHAP) disebut dengan penyitaan yang dalam bahasa Belanda dikenal dengan istilah "*inbeslagneming*".<sup>8</sup> Penyitaan dalam KUHAP diatur secara terpisah dalam dua tempat, sebagian besar diatur dalam Bab V, bagian keempat Pasal 38 sampai dengan Pasal 46 KUHAP dan sebagian kecil diatur dalam Bab XIV.

Penyitaan dalam Pasal 1 angka 16 didefinisikan sebagai serangkaian tindakan penyidik untuk mengambil alih dan atau menyimpan dibawah penguasaannya benda bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud untuk kepentingan pembuktian dalam penyidikan, penuntutan dan peradilan. Penyitaan merupakan suatu tindakan "upaya paksa" yang dilakukan penyidik

---

<sup>7</sup> *Ibid.*, h. 63.

<sup>8</sup> M. Yahya Harahap, *Pembahasan Permasalahan Dan Penerapan KUHAP Penyidikan dan Penuntutan*, Edisi Kedua, (Jakarta: Sinar Grafika, 2001), h. 264.

mengandung penghinaan dan perkosaan serta bertentangan dengan nilai Hak asasi Manusia, namun disisi lain demi untuk kepentingan umum dalam rangka menyelesaikan perkara pidana, secara eksepsional undang-undang membenarkan penyitaan.<sup>9</sup> Karena penyitaan merupakan bentuk “upaya paksa” yang dapat bertentangan dengan hak asasi manusia, penyitaan yang dilakukan oleh penyidik haruslah berdasarkan pada surat izin Ketua Pengadilan Negeri sebagaimana yang diatur didalam Pasal 38 Ayat (1) KUHAP, dalam Ayat (2) menyebutkan dalam keadaan yang sangat perlu dan mendesak bilamana penyidik harus bertindak dan tidak mungkin untuk mendapatkan surat izin terlebih dahulu, KUHAP memberikan pengecualian.

Pasal 39 ayat (1) dan ayat (2) KUHAP mengatur benda yang dapat disita oleh penyidik termasuk didalamnya benda yang berada dalam sitaan karena perkara perdata atau karena pailit dapat pula disita untuk kepentingan penyidikan, penuntutan dan mengadili perkara pidana. Pasal 39 Ayat (2) KUHAP memberikan legitimasi kepada penyidik untuk melakukan penyitaan terhadap benda yang telah berada dibawah sita umum kepailitan, keberadaan Pasal 39 Ayat (2) KUHAP berbenturan dengan Pasal 31 Ayat (2) UUK-PKPU yang menyatakan bahwa semua penyitaan yang telah dilakukan menjadi hapus dan jika di perlukan Hakim Pengawas harus memerintahkan pencoretan. Kedua pasal ini menimbulkan benturan dan permasalahan dalam penerapannya. Salah satu kasus yang berkaitan tentang sita umum yang kemudian di sita pidana. Dengan adanya benturan antara sita umum dan sita pidana berakibat timbulnya ketidakpastiaan hukum, agar

---

<sup>9</sup> *Ibid.*, h. 276.

terciptanya kepastiaan hukum harus ditentukan bagaimana sebenarnya kedudukan sita pidana atas sita umum kepailitan.

Adapun permasalahan hukum ini dalam prakteknya telah terjadi pada PT. Citra Gading Asritama yang merupakan perusahaan dibidang pengembang perumahan bernama Tirtasani Royal Resort yang terletak di Karanglo Malang. Berdasarkan putusan hakim sidang penundaan kewajiban pembayaran utang (PKPU) No 40/PDT SUS-PKPU/2019/PN-NIAGA SBY menyatakan bahwa PT. Citra Gading Asritama dalam pailit sehingga hal ini mengakibatkan seluruh aset-aset perusahaan tersebut masuk kedalam sita umum kurator sedangkan didalam kepengurusan PT. Citra Gading Asritama terjadi konflik internal dualisme kepengurusan yang pada akhirnya adanya laporan kepolisian yang saat ini ditangani oleh Bareskrim Polri berdasarkan laporan polisi nomor : STTL/473/X/2019/BARESKRIM dan nomor STTL/474/X/2019/BARESKRIM.<sup>10</sup> Dalam penanganan perkara pidana biasanya penyidik memasukkan barang bukti dengan cara melakukan penyitaan terhadap semua aset perusahaan dalam hal ini perumahan Tirtasani Royal Resort yang masih atas nama PT. Citra Gading Asritama.

Setelah memaparkan latarbelakang tersebut maka peneliti tertarik untuk melakukan penulisan karya ilmiah berupa tesis yang berjudul **“Perlindungan Hukum Pembeli Perumahan Dari Pengembang Yang Pailit Atas Disitanya Harta Pailit Dalam Perkara Pidana”**.

---

<sup>10</sup> <https://kabarkota.co.id/kuasa-hukum-dirut-pt-citra-gading-asritama-menduga-ada-rekayasa-proses-pailit.html> (diakses pada tanggal 15 Februari 2020).

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang diatas maka rumusan masalah yang diambil peneliti sebagai berikut :

1. Apakah pihak penyidik atau penuntut umum dapat menyita harta pengembang perumahan yang pailit untuk keperluan perkara pidana ?
2. Bagaimana perlindungan hukum atas pembeli perumahan dari pengembang yang pailit yang harta pailitnya juga disita pidana ?

## **1.3. Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah :

1. Mengetahui kewenangan pihak penyidik atau penuntut umum dapat menyita harta pengembang perumahan yang pailit untuk keperluan perkara pidana.
2. Mengetahui perlindungan hukum atas pembeli perumahan dari pengembang yang pailit yang harta pailitnya disita pidana.

## **1.4. Manfaat Penelitian**

Dalam penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis, yakni :

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam memberikan penambahan ilmu pengetahuan yang dapat digunakan oleh pihak yang membutuhkan sebagai bahan kajian pada umumnya, khususnya pengetahuan dalam perlindungan hukum pembeli perumahan dari



pengembang yang pailit atas disitanya harta pailit dalam perkara pidana.

## 2. Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi para mahasiswa dan masyarakat dalam permasalahan perkara sita umum kepailitan dan sita pidana.

### 1.5. Metode Penelitian

Metode penelitian yang dipakai dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu penelitian yang menggunakan legis positivis, yang menyatakan bahwa hukum identik dengan norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga atau pejabat yang berwenang. Selain itu konsepsi ini memandang hukum sebagai suatu sistem normatif yang bersifat otonom, tertutup dan terlepas dari kehidupan masyarakat.<sup>11</sup>

Bentuk pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan analisis (*analytical approach*). Adapun pengertian mengenai pendekatan masalah tersebut diatas adalah sebagai berikut :

#### a. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*).

Peneliti melihat hukum sebagai sistem tertutup yang memiliki sifat-sifat *Comprehensive* adalah norma-norma hukum yang ada didalamnya terkait satu dengan yang lainnya, *All Inclusive* adalah hukum tersebut cukup

---

<sup>11</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Pertama Cetakan Ke-7, Jakarta: Kencana, 2011, h. 37.

mampu menampung permasalahan hukum yang ada sehingga tidak ada kekurangan hukum, dan *Systematic* adalah disamping antar satu dengan yang lainnya, norma hukum tersebut harus tersusun secara hierarkis.<sup>12</sup>

b. Pendekatan Kasus (*Case Approach*).

Pendekatan kasus digunakan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Terutama kasus-kasus yang telah diputus sebagaimana yang dapat dilihat dalam yurisprudensi terhadap perkara-perkara yang menjadi fokus penelitian. Dalam suatu penelitian normatif, kasuskasus tersebut dipelajari untuk memperoleh gambaran terhadap dampak dimensi penormaannya dalam suatu aturan hukum dalam praktik hukum, serta menggunakan hasil analisisnya untuk bahan masukan (input) dalam eksplanasi hukum.<sup>13</sup>

c. Pendekatan Analisis (*Analytical Approach*).

Maksud utama analisis terhadap bahan hukum adalah mengetahui makna yang dikandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam peraturan perundang-undangan secara konsepsional, sekaligus mengetahui penerapannya dalam praktik dan putusan-putusan hukum.<sup>14</sup>

## 1.6. Sistematika Penelitian

Dalam penelitian tesis ini akan dibagi menjadi 4 bab, yaitu Bab I sampai dengan Bab IV.

---

<sup>12</sup> *Ibid*, h. 19.

<sup>13</sup> Johnny Ibrahim. *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing, 2005, h. 321.

<sup>14</sup> *Ibid*, h. 310-311.

Bab I merupakan bagian pendahuluan yang terdiri dari latar belakang yang menjelaskan hal – hal yang menjadi alasan peneliti sehingga memiliki keinginan peneliti untuk meneliti mengenai perlindungan hukum pembeli perumahan dari pengembang yang pailit atas disitanya harta pailit dalam perkara pidana. Selanjutnya pada bab ini juga akan menguraikan perihal rumusan masalah yang menjadi topik dalam penelitian ini, dimana rumusan masalah tersebut berperan sebagai acuan peneliti untuk lebih fokus terhadap permasalahan yang dijadikan obyek penelitian sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Selain itu, dalam bab ini juga akan menjelaskan mengenai tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teori, dan metode penelitian, dan sistematika penelitian.

Bab II merupakan bab isi yang akan menjelaskan pembahasan dari rumusan masalah yang pertama, yaitu apakah pihak penyidik atau penuntut umum dapat menyita harta pengembang perumahan yang pailit untuk keperluan perkara pidana.

Bab III merupakan bab isi yang akan menjelaskan pembahasan dari rumusan masalah yang kedua, yaitu bagaimana perlindungan hukum atas pembeli perumahan dari pengembang yang pailit yang harta pailitnya disita pidana.

Bab IV merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dan saran dari hasil pembahasan rumusan masalah yang telah diuraikan dalam bab isi.