

PERTANGGUNGJAWABAN PERUSAHAAN REAL ESTATE YANG PAILIT TERHADAP INVESTOR

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*

Oleh:

DARUN HAFIZ
NPM. 1606200024



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2023**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
🌐 <https://fahum.umsu.ac.id> ✉ fahum@umsu.ac.id 📱 [umsu.medan](#) 📺 [umsu.medan](#) 📺 [umsu.medan](#) 📺 [umsu.medan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Jumat, Tanggal 14 Juli 2023, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : DARUN HAFIZ
NPM : 1606200024
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM BISNIS
JUDUL SKRIPSI : PERTANGGUNGJAWABAN PERUSAHAAN YANG DINYATAKAN PAILIT TERHADAP INVESTOR

Dinyatakan : (A-) Lulus Yudisium dengan Predikat Sangat Memuaskan
() Lulus Bersyarat, Memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Bisnis.

PANITIA UJIAN

Ketua

Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502

Sekretaris

Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN: 0118047901

ANGGOTA PENGUJI:

1. Assoc. Prof. Dr. MASITAH POHAN, S.H., M.Hum
2. MIRSA ASTUTI, S.H., M.H
3. RACHMAD ABDUH, S.H., M.H

1.

2.

3.





UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Dalam melaksanakan tugas kami akan senantiasa berpegang teguh pada nilai-nilai keislaman, keindonesiaan, dan kebangsaan.

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<https://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fahum@umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : DARUN HAFIZ
NPM : 1606200024
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM BISNIS
JUDUL SKRIPSI : PERTANGGUNGJAWABAN PERUSAHAAN YANG DINYATAKAN PAILIT TERHADAP INVESTOR
PENDAFTARAN : 08 Juli 2023

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah Lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING


Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502


RACHMAD ABDUH, S.H., M.H
NIDN: 0004127204





UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bisa mengabdikan ilmu di mana saja, kapan saja, dan bagaimana pun.

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<https://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fahum](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : DARUN HAFIZ
NPM : 1606200024
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM BINSIS
JUDUL SKRIPSI : PERTANGGUNGJAWABAN PERUSAHAAN REAL
ESTATE YANG PAILIT TERHADAP INVESTOR

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian

Medan, 19 Juni 2023

DOSEN PEMBIMBING


RACHMAD ABDUL S.H., M.H.
NIDN: 0004127204





UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **DARUN HAFIZ**
NPM : **1606200024**
Program : **Strata – I**
Fakultas : **Hukum**
Program Studi : **Ilmu Hukum**
Bagian : **Hukum Bisnis**
Judul Skripsi : **PERTANGGUNGJAWABAN PERUSAHAAN
REAL ESTATE YANG PAILIT TERHADAP
INVESTOR**

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian – bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, Juni 2023

Saya yang menyatakan


DARUN HAFIZ





UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/08/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
http://fahum.umsu.ac.id fahum@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**KARTU BIMBINGAN SKRIPSI
MAHASISWA**

NAMA : DARUN HAFIZ
NPM : 1606200024
PRODI/BAGIAN : Ilmu Hukum/ Bisnis
JUDUL SKRIPSI : PERTANGGUNGJAWABAN PERUSAHAAN REAL ESTATE YANG PAILIT TERHADAP INVESTOR
Pembimbing : RACHMAT ABDUH, S.H.,M.H

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
24-04-2023	Pengajaran Judul	✓
27-04-2023	Risalah: Proposal.	✓
02-05-2023	Seminari Proposal.	✓
15-05-2023	Pembuatan BAB I hingga ke-5	✓
17-05-2023	Bahasa: Referensi.	✓
22-05-2023	Pembuatan BAB II	✓
24-05-2023	Pembuatan BAB III	✓
12-06-2023	Kutipan	✓
15-06-2023	Ace	✓

Diketahui,
DEKAN FAKULTAS HUKUM

(Signature)
(Dr. FAISAL, SH., M.Hum)

DOSEN PEMBIMBING

(Signature)
(RACHMAT ABDUH, S.H.,M.H)

ABSTRAK

PERTANGGUNGJAWABAN PENGESAHAN REAL ESTATE YANG PAILIT TERHADAP INVESTOR

DARUN HAFIZ

Bentuk tanggung jawab suatu perusahaan yang dinyatakan pailit terhadap pihak ketiga terwujud dalam kewajiban perusahaan untuk melakukan keterbukaan (disclosure) terhadap pihak investor atas setiap kegiatan perusahaan yang dianggap dapat mempengaruhi kekayaan perusahaan. Sedangkan Kepailitan mengakibatkan debitor yang dinyatakan pailit kehilangan segala hak perdata untuk menguasai dan mengurus harta kekayaan yang telah dimasukkan ke dalam undang-undang. Undang-Undang No. 4 Tahun 1998 yang juga telah diperbaharui melalui Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Pasal 22 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, yang selanjutnya dalam penelitian ini disebut Undang-Undang Kepailitan dan PKPU, sebagai instrumen hukum yang bertujuan untuk melakukan pembagian harta debitor kepada para kreditornya dengan melakukan sita umum terhadap seluruh harta debitor yang selanjutnya dibagikan kepada kreditor sesuai.

Metode penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan. Sedangkan sifatnya adalah deskriptif. Data yang dianalisis hanya data sekunder yaitu dengan mengolah data dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier, sedangkan alat pengumpul datanya adalah studi dokumen dan selanjutnya dianalisis secara yuridis kualitatif. Tujuan dari penelitian Untuk mengetahui perjanjian antara investor dengan perusahaan real estate jika mengalami kepailitan. Untuk mengetahui faktor penyebab perusahaan real estate mengalami kepailitan. Untuk mengetahui bentuk tanggung jawab perusahaan real estate kepada investor atas terjadinya pailit perusahaan .

Berdasarkan hasil penelitian dipahami bahwa Peraturan Bapepam tentang kewajiban emiten yang mengalami kepailitan diatur dalam Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal Nomor Kep-46/PM/1998 tentang Keterbukaan Informasi Bagi Emiten atau Perusahaan Publik yang Dimohonkan Pernyataan Pailit. Dalam peraturan tersebut berisikan tentang Emiten atau Perusahaan Publik yang gagal atau tidak mampu menghindari kegagalan untuk membayar kewajibannya terhadap pemberi pinjaman yang tidak terafiliasi, maka Emiten atau Perusahaan Publik wajib menyampaikan laporan mengenai hal tersebut kepada Bapepam dan Bursa Efek dimana Efek Emiten atau Perusahaan Publik tercatat secepat mungkin, paling lambat akhir hari kerja ke-2 (kedua) setelah terjadinya peristiwa tersebut. Mengenai Pasal 111 UUPM memberikan kesempatan kepada investor untuk mendapat ganti rugi apabila pada proses kepailitan emiten terdapat kecurangan-kecurangan yang terjadi pada perusahaan tersebut.

Kata Kunci : Pailit, Perusahaan Real estate, Investor.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur Peneliti ucapkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa Allah Subhana Wata'ala atas Kasih, Karunia, dan Pertolongan Nya peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini. Skripsi ini berjudul **“Pertanggungjawaban Perusahaan Real Estate Yang Pailit Terhadap Investor”**

Dalam proses penyusunan skripsi ini, peneliti sangat banyak menerima saran, doa serta motivasi dari teman, dosen dan keluarga tercinta untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Pada kesempatan ini peneliti ingin mengucapkan terima kasih kepada rekan-rekan sejawat yang telah memberikan bantuan dan bimbingan, khususnya kepada: Kedua orang tua tercinta terima kasih atas doa, motivasi dan dukungan baik moril maupun materil sehingga peneliti dapat melakukan penelitian ini dengan baik.

Selanjutnya peneliti mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Agussani M.AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I dan Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak Rachmad Abduh, SH., MH selaku Kepala Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dan juga selaku Pembimbing Skripsi saya yang telah banyak memberikan bimbingan, arahan, dan saran dalam penulisan skripsi ini.
5. Kepada Bapak/Ibu dosen serta seluruh staf karyawan/wati Biro Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah membimbing dan memberi bantuan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

6. Kepada sahabat terbaik dan teman-teman dikelas Hukum Bisnis yang telah memberikan bantuan dan dukungan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari banyak kekurangan dalam penyusunan dan penulisan skripsi ini, untuk itu dengan kerendahan hati penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun demi kesempurnaan skripsi ini. Akhir kata penulis mengharapkan semoga penelitian ini berguna bagi pembaca, dunia pendidikan serta bagi penulis sendiri.

Wasalammuálaikum, Wr. Wb

Medan, Juni 2023

Peneliti,

Darun Hafiz
NPM : 1606200024

DAFTAR ISI

ABSTRAK	1
KATA PENGANTAR	2
DAFTAR ISI	4
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
1. Rumusan Masalah.....	7
2. Faedah Penelitian.....	7
B. Tujuan Penelitian	8
C. Defenisi Operasional	8
D. Keaslian Penelitian.....	13
E. Metode Penelitian	14
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	15
2. Sifat Penelitian	15
3. Sumber Data	16
4. Alat Pengumpul Data	17
5. Analisis Data	18
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Pertanggungjawaban.....	19
B. Tinjauan Umum Tentang Pailit.....	24
1. Pengertian Pailit.....	24
2. Akibat Hukum Pernyataan Pailit	28
3. Asas-Asas Hukum Kepailitan di Indonesia	31
4. Unsur - Unsur Kepailitan.....	34
5. Tujuan Kepailitan	36
C. Tinjauan Umum Tentang Perusahaan Real Estate.....	36
1. Pengertian Perusahaan Real Estate	36
2. Sejarah Real Estate	40
3. Aktivitas Perusahaan <i>Real Estate</i> dan <i>Property</i>	41

4. Keuntungan dan Kerugian Real Estate	42
D. Tinjauan Umum Investor atau Pasar modal.....	43
1. Pengertian Pasar Modal	43
2. Struktur Pasar Modal	45
3. Sejarah Perkembangan Pasar Modal di Indonesia	48
4. Peraturan yang berkaitan dengan Pasar Modal	48
5. Pelaku dalam Pasar Modal.....	48

BAB III HASIL DAN PENELITIAN

A. Perjanjian Hukum Tentang Investor dan Perusahaan Real estate Jika Mengalami Pailit.....	51
B. Faktor Terjadinya Kepailitan Suatu Perusahaan.....	55
C. Bentuk Tanggung Jawab Perusahaan Real Estate Kepada Investor Atas Terjadinya Pailit Perusahaan	64

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	71
B. Saran	72

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan sektor *property* dan *real estate* tentu saja akan tetap menarik minat para investor dikarenakan harga tanah dan bangunan yang cenderung terus meningkat, penawaran tanah bersifat tetap sedangkan permintaan selalu bertambah besar seiring dengan pertumbuhan penduduk yang terus mengalami peningkatan setiap tahunnya, serta bertambahnya kebutuhan manusia setiap tahunnya.¹

Perusahaan real estate merupakan pelaku usaha yang bergerak dibidang pelaksanaan perumahan dan kawasan permukiman. Perusahaan real estate yang dimaksud adalah dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 1 ayat (26) bahwa badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya dibidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Kegiatan bisnis berbentuk badan hukum yang sering kita jumpai pada sekarang ini adalah perusahaan pembangun perumahan disebut juga dengan pengembang properti atau *property developer* yang melakukan pembangunan terutama di bidang rumah susun yang sering diketahui sebagai rusun atau dikenal dengan sebutan apartemen.

¹ Arie S. Hutagalung, 2007. *Konominium dan Permasalahannya*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok. halaman 1

Borongan pekerjaan yang berasal dari pihak swasta dan kebanyakan dikerjakan oleh perusahaan jasa konstruksi (pemborong) tersebut perlu dibuat suatu perjanjian atau kontrak yang mengikat kedua belah pihak.

Secara garis besar, tatanan hukum perdata memberikan peluang yang seluas-luasnya bagi masyarakat untuk saling mengadakan perjanjian tentang apa saja yang dianggap perlu bagi tujuannya. Sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagaimana Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam pemborongan pekerjaan terdapat tiga kelompok yang berkepentingan, yaitu perusahaan pemberi pekerjaan pemborongan (perusahaan pemberi pemborongan), perusahaan penerima pekerjaan pemborongan (perusahaan penerima pemborongan), dan pekerja.

Aturan hukum menurut fungsinya dapat dibedakan menjadi dua yakni hukum materil dan hukum formil. Aturan hukum materil adalah aturan-aturan baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang membebani hak dan kewajiban atau mengatur hubungan hukum atau orang-orang sedangkan aturan hukum formil adalah aturan hukum untuk melaksanakan dan mempertahankan yang ada atau melindungi hak perorangan. Hukum materil sebagaimana terjelma dalam Undang-Undang atau yang bersifat tidak tertulis merupakan pedoman bagi warga masyarakat tentang bagaimana orang selayaknya berbuat atau tidak berbuat dalam masyarakat.

Adapun dalam pelaksanaan hukum materil sering kali terjadi pelanggaran-pelanggaran atau hak materil tersebut dilanggar sehingga menimbulkan ketidak

seimbangan kepentingan dalam masyarakat, atau menimbulkan kerugian pada orang lain atau pihak lain. Pelaksanakan hukum materil perdata terutama dalam hal ada pelanggaran atau untuk mempertahankan berlangsungnya hukum materil perdata dalam hal ada tuntutan hak diperlukan rangkaian peraturan-peraturan hukum lain. Peraturan-peraturan hukum lain yang dimaksud adalah hukum formil (hukum acara perdata) atau *adjective law*.

Perusahaan real estate dalam melakukan kegiatan bisnisnya untuk mencari keuntungan akan melakukan pemasaran dan bahkan hingga penjualan berhubungan erat dengan hal perizinan yang untuk mana pengaturan mengenai hal-hal tersebut ada diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, karena erat hubungannya juga dengan hal perizinan. Salah satu pengaturan adalah dalam hal melakukan proses pemasaran awal (*pre-project selling*) yang dimungkinkan untuk dilakukan oleh perusahaan pengembang.

Perusahaan *real estate* pastinya membutuhkan dana dalam menjalankan kegiatan operasionalnya. Dana tersebut berupa dana dari dalam (modal sendiri) dan luar perusahaan. Modal sendiri adalah modal yang berasal dari perusahaan itu sendiri seperti cadangan laba yang berasal dari pemilik seperti modal saham. Modal inilah yang menjadi tanggungan terhadap keseluruhan risiko perusahaan dan dijadikan jaminan bagi kreditur. Sedangkan modal yang berasal dari kreditur (penyandang dana), modal inilah yang merupakan utang bagi perusahaan yang bersangkutan.²

² Bambang, Riyanto. 2008. *Dasar-dasar Pembelanjaan Perusahaan*. Edisi Keempat. Cetakan Kedelapan. Yayasan Penerbit Gajah Mada. Yogyakarta.

Perusahaan yang belum berstatus perseroan terbatas, berstatus perseroan terbatas, perusahaan tertutup dan terbuka, memiliki kemampuan akses dana yang berbeda. Perusahaan yang berstatus terbuka (*go public*), memiliki akses terhadap sumber pendaan yang lebih luas dengan pertimbangan sahamnya dapat dijual kepada masyarakat luas. Perusahaan yang ingin melakukan kegiatan operasionalnya dapat menggunakan modal sendiri dan modal asing.

Pihak perusahaan real estate yang membutuhkan dana atau modal (*Emiten*) melakukan penawaran terbuka secara umum (*Public Offering*) juga Penawaran Terbatas (*Private Placement*) guna memperoleh modal atau dana dari para investor. Penawaran umum (*Public Offering*) dilaksanakan yakni dengan membuat produk efek yang sifatnya ekuitas lalu menawarkannya secara umum atau publik melalui pasar modal agar para investor dapat membeli produk tersebut secara bebas.

Seiring dengan pemasaran dan penjualan yang dilakukan, pembangunan real estate berjalan sesuai dengan rencana. Akan tetapi kerap dijumpai kendala yang menghambat pembangunan yaitu beberapa *developer* mengalami masalah keuangan atau tidak dapat membayar utangnya sebelum menyelesaikan pembangunan areal estate. Dari berbagai faktor, salah satu penyebab utamanya adalah adanya hambatan dalam pemutaran keuangan (baik yang dilakukan oleh perusahaan sesuai maupun adanya itikad tidak baik dalam melakukan keuangan tersebut) atau mungkin mengalami kemunduran perusahaan yang mengakibatkan perusahaan pengembang tidak dapat membayar tagihan-tagihan perusahaan yang

sudah jatuh tempo (adanya pinjaman kepada bank, jasa konstruksi, pekerja dan lain-lain).

Berbagai langkah tentunya akan dilakukan untuk menyelesaikan permasalahan ini. Penyelesaiannya mengacu kepada undang-undang yang ada untuk mengatur hal-hal tersebut. Langkah yang dapat diambil dalam mengatasi masalah ini adalah dengan cara proses penundaan kewajiban pembayaran utang atau bahkan pailit. Pailit merupakan suatu keadaan dimana debitor (dalam hal ini pengembang) tidak mampu untuk melakukan pembayaran-pembayaran terhadap utang-utang dari para kreditornya (pembeli real estate).⁵ Pengaturan sudah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Hal pengembang dinyatakan pailit tentu saja dapat merugikan pihak investor atau pemberi modal. Menurut ketentuan umum Pasal 1 ayat 5 UUPT, pasal ini menetapkan bahwa surat berharga yang disebut efek, yaitu utang, efek komersial, saham, obligasi, surat hutang, unit penyertaan dalam kontrak investasi kolektif, kontrak berjangka efek, dan pengaruh. Payung hukum pailit perusahaan tercatat biasanya tercantum pada Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Pailit dan kepailitan berawal dari ketidakmampuan (dalam praktik sering terjadi ketidakmauan) debitor untuk membayar utangnya (utang-utang) yang telah jatuh waktu (jatuh tempo) dan dapat ditagih. Jika debitor berada dalam keadaan demikian, maka debitor, kreditur atau pihak lainnya yang ditentukan dalam

peraturan perundang-undangan dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit ke pengadilan. Pernyataan pailit harus dengan putusan pengadilan.³

Hakikat kepailitan adalah suatu sita umum yang bersifat konservatoir terhadap seluruh harta kekayaan debitur untuk kepentingan para krediturnya. Debitur yang dinyatakan pailit kehilangan hal penguasaan terhadap seluruh harta benda yang dimilikinya atau dikenal dengan istilah harta pailit. Penyelesaian harta pailit (*boedel*) diserahkan kepada seorang kurator, yang dibantu hakim pengawas yang ditunjuk dari hakim pengadilan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut UU Kepailitan), debitur yang mempunyai dua atau lebih kreditur dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang jatuh tempo dan dapat ditagih dapat dinyatakan pailit oleh pengadilan niaga. Dalam konteks hukum perikatan, debitur adalah pihak yang memiliki prestasi. Prestasi sendiri adalah utang, dan utang itu adalah kewajiban dipenuhi atau ditunaikan.

Spesifik di bidang pasar modal, tetap terbatas pada Peraturan Bapepam-LK XK5 tentang Keterbukaan Informasi Bagi Emiten atau Perusahaan Publik yang dimohonkan pernyataan pailit. Aturan-aturan tersebut sampai saat ini hanya meregulasi mengenai prinsip keterbukaan pada sebuah perusahaan terbuka yang dimohonkan pailit. Namun akibat kepailitan perusahaan terbuka terhadap para investor belum diregulasi secara khusus dan masih mendapat perbedaan penafsiran dari para pakar hukum. PT Karya Utama Sehat Sejahtera yang

³ Ridwan Khairandy. 2013. *Pokok-Pokok Hukum Dagang Indonesia*. FH UII Press Yogyakarta. halaman 457

dipailitkan berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 30/Pdt.Sus-PHI/2020 /PN Mdn. PT. Dwi Kencana Semesta Nomor: 06/Pdt.Sus-Pailit/2016/PN.Niaga. Mdn. Setelah pernyataan pailit oleh pengadilan, pemegang saham yaitu investor pasar modal menjadi ambigu pemenuhan haknya.

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan maka penulis tertarik untuk membahas masalah dengan judul **“Pertanggungjawaban Perusahaan Real Estate Yang Pailit Terhadap Investor.”**

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

- a. Bagaimana bentuk badan hukum perusahaan *real estate*?
- b. Apa yang menyebabkan terjadinya kepailitan terhadap perusahaan *real estate*?
- c. Bagaimana bentuk pertanggung jawaban perusahaan *real estate* terhadap investor atas terjadinya pailit?

2. Faedah Penelitian

Dalam melaksanakan skripsi ini, penulis berharap agar skripsi ini dapat menghasilkan manfaat secara teoritis dan praktis yaitu:

a. Manfaat teoritis

Skripsi ini diharapkan dapat menjadi tambahan ilmu pengetahuan secara teoritis bagi penulis sendiri maupun para pembaca skripsi ini dan masyarakat umum.

b. Manfaat praktis

Penulis berharap agar kajian-kajian dan penelitian yang dibahas dalam skripsi ini dapat menjadi sarana transfer pemikiran, pelaku usaha, penegak hukum, hakim, pengacara sehingga dapat menjadi acuan dalam menyelesaikan kasus-kasus kepailitan yang menyangkut perusahaan induk dan perusahaan anak.

B. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui perjanjian antara investor dengan perusahaan real estate jika mengalami kepailitan.
2. Untuk mengetahui faktor penyebab perusahaan real estate mengalami kepailitan.
3. Untuk mengetahui bentuk tanggung jawab perusahaan real estate kepada investor atas terjadinya pailit perusahaan.

C. Defenisi Operasional

a. Pertanggungjawaban Hukum

Menurut hukum perdata dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengantanggungjawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strick liability*). Prinsip dasar pertanggung jawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa

seseorang harus bertanggung jawab karena ia melakukan kesalahan karena merugikan orang lain.⁴

Menurut Pasal 1 ayat (1) UU Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Kepailitan adalah sitaan umum atas semua kekayaan Debitor yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh curator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam undang-undang ini. Sitaan umum tersebut meliputi seluruh harta kekayaan debitor tak terkecuali harta kekayaan debitor PT yang dinyatakan pailit. Ini artinya suatu PT sebagai subjek hukum dapat juga dipailitkan yang secara eksistensi memiliki kekayaan yang terpisah dari pemegang sahamnya. Akan tetapi, kedudukan PT yang demikian seringkali menimbulkan masalah, mengingat sifat badan hukumnya yang terbatas dalam arti bahwa kekayaan perseroan terpisah dengan kekayaan para pesero. Perseroan seringkali dipergunakan sebagai alat untuk menutupi pertanggungjawaban yang lebih luas, yang seharusnya dikenakan, dan dipikulkan kepada pihak-pihak yang telah menerbitkan kerugian tersebut. Perseroan sering dijadikan tameng bagi Direksi yang tidak beritikad baik, dimana dengan pertanggungjawaban yang terbatas tersebut, harta kekayaan Direksi seolah-olah menjadi tidak tersentuh.

b. Investor

Investor merupakan faktor penting hingga terjadinya transaksi di pasar modal. Investor yang melakukan transaksi tersebut sebaiknya mendapat perlindungan dari regulasi. Kepastian membeli dan menjual barang harus

⁴ Janus Sidabalok. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 111.

didapatkan investor yang bersangkutan. Investor ini dapat dikelompokkan menjadi investor minoritas dan investor mayoritas. Investor minoritas hanya dapat mengendalikan perusahaan melalui RUPS, di mana investor mayoritas mempunyai kewenangan penuh dalam mengendalikan perusahaan.

Perlindungan terhadap investor minoritas ini menjadi sangat penting agar keberadaan bursa tetap berjalan. Perlindungan terhadap investor merupakan kewajiban Negara melindungi rakyatnya.⁵ Negara yang dimaksud di sini adalah Bapepam sesuai dengan Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal. Perlindungan investor ini merupakan sebuah penerapan keadilan terhadap seluruh investor. Keadilan merupakan tujuan hukum yang harus dijunjung tinggi oleh negara dan masyarakat.

Buku *A Theory of Justice* menyatakan bahwa:

”keadilan juga sebagai sesuatu tindakan kewajaran (*fairness*). Investor yang melakukan pembelian atau penjualan terhadap instrument keuangan (baik saham maupun obligasi) juga harus menerapkan *fairness*. Kewajaran ini sangat penting terutama dalam bertransaksi. Kewajaran ini akan timbul bila penyebaran informasi dilakukan secara merata atau perusahaan melakukan keterbukaan informasi”⁶

Pemberian keadilan terhadap investor juga merupakan perlindungan hukum terhadap investor. Untuk memberikan perlindungan hukum maka harus dilakukan penegakan hukum (*law enforcement*).⁷

Pada dasarnya pasar modal mirip dengan pasar-pasar lain. Untuk setiap pembeli yang berhasil, selalu harus ada penjual yang berhasil. Jika orang yang

⁵ Philipus M. Hadjon, 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, PT Bina Ilmu. Jakarta. halaman 52

⁶ *Ibid.* halaman 60.

⁷ *Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen*

ingin membeli jumlahnya lebih banyak daripada yang ingin menjual, harga akan menjadi lebih tinggi, bila tidak ada seorangpun yang membeli dan banyak yang mau menjual, harga akan jatuh.

Kondisi inilah yang menjadi dasar kemajuan ekonomi Amerika Serikat. Pasar Modal merupakan kegiatan yang berhubungan dengan penawaran umum dan perdagangan efek, perusahaan publik yang berkaitan dengan efek yang diterbitkannya, serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan efek. Pasar Modal menyediakan berbagai alternative investasi bagi para investor selain alternatif investasi lainnya seperti: menabung di Bank, membeli emas, asuransi, tanah dan bangunan, dan sebagainya.

c. Perusahaan Real Estate

Menurut Molengraff dalam Buku H. Zainal Asikin bahwa perusahaan adalah keseluruhan perbuatan yang dilakukan secara terus-menerus, bertindak keluar, untuk mendapatkan penghasilan, dengan cara memperniagakan barang-barang, menyerahkan barang-barang, atau mengadakan perjanjian-perjanjian perdagangan.⁸

Real Estate adalah properti yang terdiri dari tanah dan bangunan di atasnya, bersama dengan sumber daya alam seperti tanaman, mineral, atau air, benda yang tidak bergerak lainnya di alam ini, kepentingan yang dipegang di dalamnya (juga) sebagai suatu aset nyata.⁹

Pada dasarnya modal perseroan terbatas terbagi habis dalam saham-saham. Pihak yang menjadi pemodal dalam perseroan terbatas mendapatkan saham dan

⁸ H. Zainal Asikin. 2014. *Hukum Dagang*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, halaman 5

⁹ Selvianny · 2022. *Regulasi Properti di Indonesia*. halaman 7

menjadi pemegang saham di perseroan terbatas yang bersangkutan. Pasal 52 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (selanjutnya disebut UUPT) menentukan bahwa saham memberikan hak kepada pemiliknya untuk:

- 1) Menghadiri dan mengeluarkan suara dalam RUPS;
- 2) Menerima Pembayaran dividen; dan
- 3) Menerima sisa kekayaan hasil likuidasi;

d. Pailit

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Pasal ayat (1) bahwa Kepailitan 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.

Pasal 1 angka 2 UU Kepailitan menentukan bahwa kreditur adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang yang dapat ditagih di muka pengadilan. Pasal 2 ayat (1) UU Kepailitan, menentukan bahwa terhadap debitur yang memiliki dua atau lebih kreditur dan memiliki sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih. Debitur atau kreditur dapat mengajukan permohonan pailit.

Meskipun telah mengatur pengertian utang, Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 belum mengakomodasi ketentuan tentang persyaratan permohonan pernyataan pailit yang banyak diterapkan oleh negara-negara lain, misalnya batasan minimal nominal utang yang dapat diajukan pailit. Batasan minimal nominal utang yang dimiliki oleh debitur sebagai syarat permohonan pernyataan pailit penting artinya untuk membatasi jumlah permohonan pernyataan pailit.

Pembatasan ini juga sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur mayoritas dari kesewenang-wenangan kreditur minoritas. Hal ini juga berkaitan dengan *legal standing* kreditur maupun debitur untuk mengajukan permohonan pernyataan pailit di Indonesia.

D. Keaslian Penelitian

Bahwa Penelitian Hukum Dengan Judul “Pertanggungjawaban Perusahaan Real Estate Yang Pailit Terhadap Investor” Merupakan Hasil Karya Penulis, Bukan Merupakan Duplikasi Atau Plagiasi Dari Karya Penulis Lain Dan Penulis Akan Membandingkan Serta Menegaskan Perbedaan Masing-Masing Judul Penelitian Hukum Yang Memiliki Keterkaitan Yang Hampir Sama Dengan Penelitian Hukum Oleh Penulis. Beberapa Skripsi Tersebut Adalah Sebagai Berikut:

1. Judul: Perlindungan Hukum Terhadap Investor Pada Pasar Modal Dalam Hal Emiten Dinyatakan Pailit, Oleh Joko Norwanto, Fakultas Hukum Bisnis Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. Hasil Penelitian : Perlu Adanya Penanganan Yang Ketat Terkait Pertanggungjawaban Perusahaan Terhadap Investor.
2. Judul: Pemenuhan Hak Bagi Para Kreditor Yang Debitornya Dipailitkan Oleh Franzisca Tuto Nugi Nimunuho, Npm 100510273, Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Tahun 2014. Hasil Penelitian : Pemenuhan Hak Bagi Para Kreditor Yang Debitornya Dipailitkan Belum Dapat Berjalan Dengan Baik Karena Kurangnya Konsistensi Dalam Pelaksanaan UU Kepailitan Dan PKPU Sehingga Sangat Mempengaruhi

Hak Kreditor. Pada Prakteknya, Tidak Sedikit Debitor Yang Melarikan Diri. Tidak Hanya Debitor Saja Melainkan Kreditor, Hakim Pengawas, Dan Kurator Pun Melakukan Tindakan Tidak Kooperatif. Apabila UU Kepailitan Dan PKPU Dilaksanakan Secara Konsisten Oleh Semua Pihak Maka Pemenuhan Hak Kreditor Yang Debitornya Dipailitkan Dapat Berjalan Dengan Baik

3. Judul : Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Dalam Kepailitan (Studi Putusan No.03/Pdt-Sus-PKPU/2014/PN Niaga.Mks) Oleh HENDRA ATMAJAYA, NIM 10400114178, Fakultas Syari'ah Dan Hukum, Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, Tahun 2018. Hasil Penelitian : Koperasi Simpan Pinjam Multi Niaga Dan Ir.H. Mubyl Handaling Dinyatakan Pailit Telah Sesuai Dengan UU Kepailitan Dan PKPU. Kreditor Yang Dalam Hal Ini Bank Mutiara Dalam Mengajukan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Telah Memenuhi Syarat Yang Ada Dalam Peraturan Perundang-Undangan Guna Mencapai Perdamaian Namun Setelah Adanya Rapat Pemungutan Suara Rencana Perdamaian Para Kreditor Mayoritas Tidak Menyetujui Untuk Berdamai Dan Majelis Hakim Memutuskan PKPU Berakhir Dan Debitor Dinyatakan Pailit.

E. Metode Penelitian

Metode adalah teknik-teknik khusus yang digunakan dalam penelitian sosial sedangkan metodologi merupakan ilmu pengetahuan mengenai metode-metode yang dipergunakan dalam penelitian. Ia biasanya digunakan untuk menunjukkan seperangkat asumsi konseptual dan filosofis yang membenarkan

penggunaan metode tertentu. Pokok bahasan yang terdapat dalam metode penelitian paling tidak mencakup jenis penelitian, sifat penelitian, sumber data, alat pengumpul data dan analisis data. Yang mana tiap metode tersebut memiliki perbedaan tergantung penelitian apa yang akan diuraikan, yaitu:

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif. Yuridis normatif adalah dilakukan dengan cara menelaah dan menginterpretasikan hal-hal yang bersifat teoritis yang menyangkut asas, konsepsi, doktrin dan norma hukum. Pendekatan ini dilakukan berdasarkan bahan hukum sekunder atau disebut pendekatan kepustakaan, yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan, pendekatan konsep, pendekatan historis dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian perlindungan investor terhadap kepailitan ini.

2. Sifat Penelitian

Dilihat dari segi sifatnya, penelitian ini adalah penelitian *deskriptif*, artinya bertujuan untuk menjelaskan, meringkaskan berbagai kondisi, berbagai situasi, atau berbagai variabel yang timbul di masyarakat yang menjadi objek penelitian itu berdasarkan apa yang terjadi. Kemudian mengangkat permukaan karakter atau gambaran tentang kondisi, situasi, ataupun variabel tersebut.¹⁰

Dalam penelitian ini penulis akan dideskripsikan berkaitan dengan perlindungan hukum bagi investor terhadap perusahaan real estate yang dinyatakan pailit.

¹⁰ M. Burhan Bungin. 2014. *Metode Penelitian Kuantitatif*. Kencana Prenadamedia Group Jakarta. halaman 44

3. Sumber Data

Dalam penelitian hukum normatif yang diteliti adalah data hukum dan data sekunder yang mencakup bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

a. Data Primer

Data yang diperoleh penulis secara langsung dari subjek penelitian dengan menggunakan alat pengambilan data dengan kajian pustaka sebagai sumber informasi yang dicari yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.

Bahan Hukum Primer

- 1) Undang Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal.
- 2) Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.
- 3) Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 1995 tentang Pelaksanaan Kegiatan di Pasar Modal dan Tata Cara Pemeriksaan di Bidang Pasar Modal
- 5) Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal Nomor Kep-46/PM/1998 tentang Keterbukaan Informasi Bagi Emiten atau Perusahaan Publik yang Dimohonkan Pernyataan Pailit.
- 6) Peraturan-peraturan Badan Pengawas Pasar Modal.

- #### b. Data sekunder
- Data Sekunder yakni berupa bahan-bahan hukum meliputi: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah

Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susu, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Bahan Hukum Sekunder Bahan hukum sekunder, yakni bahan hukum yang digunakan oleh penulis adalah bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, misalnya buku, jurnal, hasil penelitian dan sebagainya.

- c. Bahan Hukum Tersier Bahan Hukum Tersier, bahan pelengkap seperti, kamus, dan artikel.

4. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan dua cara, yaitu:

- a. *Offline*, yaitu menghimpun data kepustakaan (*library research*) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan (baik di dalam maupun diluar kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara) guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.
- b. *Online*, yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara *googling searching* melalui media internet guna

menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.

5. Analisis Data

Berdasarkan jenis dan sifat penelitian ini, maka analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif. Penelitian kualitatif adalah data yang berbentuk kalimat, kata atau gambar. Data kualitatif juga dapat didefinisikan sebagai data yang berbentuk kategorisasi, karakteristik berwujud pertanyaan atau kata-kata. Data kualitatif tidak dapat diukur dan dihitung secara akurat.¹¹

Pada penelitian normatif ini, pemilahan data ditujukan pada analisis data secara diskriptif kualitatif, di mana materi atau bahan-bahan hukum tersebut selanjutnya dipelajari dan dianalisis muatannya, sehingga dapat diketahui taraf sinkronisasinya, kelayakan normanya dan pengajuan gagasan-gagasan normatif baru.

¹¹ Nanang Martono, *Op.,Cit*, halaman 64

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

1. Tinjauan Umum Tentang Pertanggungjawaban

A. Pengertian Tanggungjawab Secara Hukum

Tanggungjawab hukum secara perdata ini timbul akibat adanya Perikatan atau Kontrak yang berasal dari suatu perbuatan yang dapat menimbulkan kerugian pada orang lain karena dilakukan dengan kesalahan dalam hukum perdata yang disebut sebagai adanya PMH (Perbuatan Melawan Hukum) yang didalamnya terdapat unsur kesalahan ini yang menimbulkan adanya pertanggungjawaban perdata atau disebut jugadengan *civil liability*. Berikut adalah tahapan munculnya tanggung jawab :

- 1) Perikatan merupakan awal mula timbulnya suatu pertanggungjawaban. Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan sumber perikatan adalah perjanjian dan Undang-Undang. Perikatan adalah suatu hubungan hukum dalam hal hukum kekayaan di mana satu pihak berhak menuntut suatu prestasi dan pihak lainnya berkewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi. Sedangkan perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Definisi ini meliputi perjanjian sepihak padahal perjanjian pada umumnya bersifat timbal balik, seperti perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa, perjanjian tukar menukar dan sebagainya. Sedangkan perikatan yang lahir dari Undang-Undang terdiri atas perikatan yang lahir dari

Undang-Undang saja dan perikatan yang lahir dari Undang- Undang yang berhubungan dengan perbuatan manusia. Perikatan yang lahir dari Undang-Undang yang berhubungan dengan perbuatan manusia dapat dibagi atas perikatan yang halal dan perikatan yang tidak halal, yaitu perbuatanmelawan hukum.¹²

- 2) Jika perikatan tidak dilaksanakan sebagaimana mestiknya maka disebut dengan wanprestasi, wanprestasi itu sendiri adalah ingkar janji atau tidak menepati janji. Wanprestasi sendiri diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), berbunyi: “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”. Sehingga unsur-unsur wanprestasi adalah:
 - (a) Ada perjanjian oleh para pihak;
 - (b) Ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati;
 - (c) Sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian.
 - (d) Kemudian adanya Perbuatan Melawan Hukum. Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPer, berbunyi

¹² R. Subekti, 2008, Hukum Perjanjian, PTIntermassa, Jakarta, hlm. 42

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sendiri yaitu:

- (1) Adanya suatu perbuatan;
- (2) Perbuatan tersebut melawan hukum;
- (3) Adanya kesalahan pihak pelaku;
- (4) Adanya kerugian bagi korban;
- (5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.¹³

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.¹⁴

Menurut hukum, tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.¹⁵ Selanjutnya menurut Titik Triwulan pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi

¹³ Ibid, hal 10

¹⁴ Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, 2005

¹⁵ Soekidjo Notoatmojo, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010, hlm

pertanggungjawabannya.¹⁶

Menurut hukum perdata dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strict liability*).

Prinsip dasar pertanggung jawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena ia melakukan kesalahan karena merugikan orang lain. Sebaliknya prinsip tanggung jawab risiko adalah bahwa konsumen penggugat tidak diwajibkan lagi melainkan produsen tergugat langsung bertanggung jawab sebagai risiko usahanya. Menurut pasal 1365 KUHPperdata, maka yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain.

Dalam ilmu hukum dikenal tiga katagori dari perbuatan melawan hukum, yaitu sebagai berikut:

- 1) Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan.
- 2) Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian).
- 3) Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

¹⁶ Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010, hlm 48

Tanggungjawab dalam hukum perdata sendiri meliputi:

- 1) Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian) bagaimanapun terdapat dalam pasal 1365 KUHPerdata, yaitu: “tiap- tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan khususnya kelalaian sebagaimana terdapat dalam pasal 1366 KUHPerdata yaitu: “setiap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hatihatinya.
- 2) Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) sebagaimana terdapat dalam pasal 1367 KUHPerdata yaitu: (1) seseorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang- orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada dibawah pengawasannya; (2) orang tua dan wali bertanggung jawab tentang kerugian, yang disebabkan oleh anak-anak belum dewasa, yang tinggal pada mereka dan terhadap siapa mereka melakukan kekuasaan orang tua dan wali; (3) majikan-majikan dan mereka yang mengangkat orang-orang lain untuk mewakili urusan- urusan mereka, adalah bertanggung jawab tentang kerugian yang diterbitkan oleh pelayan-pelayan atau bawahan-bawahan mereka di dalam melakukan pekerjaan untuk mana orang-orang ini dipakainya; (4) guru-guru sekolah dan kepala-kepala tukang

bertanggung jawab tentang kerugian yang diterbitkan oleh murid-murid dan tukang-tukang mereka selama waktu orang-orang ini berada dibawah pengawasan mereka; (5) tanggung jawab yang disebutkan diatas berakhir, jika orangtua, wali, guru sekolah dan kepala-kepala tukang itu membuktikan bahwa mereka tidak dapat mencegah perbuatan untuk mana mereka seharusnya bertanggung jawab. Maka dari tanggung jawab perbuatan melawan hukum, KUHPerdara melahirkan tanggung jawab hukum perdata berdasarkan wanprestasi. Diawali dengan adanya perjanjian yang melahirkan hak dan kewajiban. Apabila dalam hubungan hukum berdasarkan perjanjian tersebut, pihak yang melanggar kewajiban (debitur) tidak melaksanakan atau melanggar kewajiban yang dibebankan kepadanya maka ia dapat dinyatakan lalai (wanprestasi) dan atas dasar itu ia dapat dimintakan pertanggungjawaban hukum berdasarkan wanprestasi. Sementara tanggungjawab hukum perdata berdasarkan perbuatan melawan hukum didasarkan adanya hubungan hukum, hak dan kewajiban yang bersumber pada hukum.¹⁷

B. Tinjauan Umum Tentang Pailit

1. Pengertian Pailit

Berdasarkan Pasal 1 nomor (1) Undang-Undang nomor 37 Tahun 2004 pengertian kepailitan ialah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan

¹⁷ Djodirdjo, M.A. Moegni, op.cit, h. 55

Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini.¹⁸ dapat dilihat bahwa pengertian pailit dihubungkan dengan “ketidakmampuan untuk membayar” dari seorang (debitur) atas utang-utangnya yang telah jatuh tempo. Ketidamampuan tersebut harus disertai dengan suatu tindakan nyata untuk mengajukan, baik yang dilakukan secara sukarela oleh debitur sendiri, maupun atas permintaan pihak ketiga (di luar debitur), suatu permohonan pernyataan pailit ke pengadilan. Maksud dari pengajuan permohonan tersebut adalah sebagai suatu bentuk pemenuhan asas “publisitas” dari keadaan tidak mampu membayar dari seorang debitur. Tanpa adanya permohonan tersebut ke pengadilan, maka pihak ketiga yang berkepentingan tidak akan pernah tahu keadaan tidak mampu membayar dari debitur. Keadaan ini kemudian akan diperkuat dengan suatu putusan pernyataan pailit oleh hakim pengadilan, baik itu yang merupakan putusan yang mengabulkan ataupun menolak permohonan kepailitan yang diajukan.

Rumusan yang diberikan dalam Pasal 1 Undang- Undang Kepailitan, dapat diketahui bahwa pernyataan pailit merupakan suatu putusan pengadilan. Ini berarti bahwa sebelum adanya suatu putusan pernyataan pailit oleh pengadilan, seorang debitur tidak dapat dinyatakan berada dalam keadaan pailit. Dengan adanya pengumuman putusan pernyataan pailit tersebut, maka berlakulah ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atas seluruh harta kekayaan debitur pailit, yang berlaku umum bagi semua kreditur konkuren dalam kepailitan, tanpa terkecuali untuk memperoleh pembayaran atas seluruh piutang-piutang konkuren

¹⁸ Pasal 1 nomor (1) Undang-Undang nomor 37 Tahun 2004

mereka.¹⁹ Sedangkan menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dinyatakan bahwa Kepailitan adalah suatu sita umum terhadap seluruh harta kekayaan milik debitur untuk kepentingan para krediturnya secara bersama-sama yang timbul apabila debitur dinyatakan pailit oleh pengadilan yang berwenang untuk itu.²⁰ Beberapa faktor perlunya pengaturan mengenai kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang yaitu untuk menghindari adanya:

- a. Perebutan harta debitur apabila dalam waktu yang sama ada beberapa kreditor yang menagih piutangnya dari debitur.
- b. Kreditor pemegang hak jaminan kebendaan yang menuntut haknya dengan cara menjual barang milik debitur tanpa memperhatikan kepentingan debitur atau para kreditor.
- c. Kecurangan-kecurangan yang dilakukan oleh salah satu kreditor atau debitur sendiri.²¹

Pada dasarnya, sejarah perundang-undangan kepailitan di Indonesia telah dimulai hampir 100 tahun yang lalu, yakni sejak 1906, sejak berlakunya “*Verordening op het Failissement en Surceance van Betaling voor de European in Indonesia*” sebagaimana dimuat dalam *Staatsblaad* 1905 No 217 *juncto* *Staatsblaad* 1906 No 348 *Failissement Verordening*. Natasya mengungkapkan,

¹⁹ Munir Fuadi, 2005, . *Hukum Pailit Dalam Teori dan Praktik*, Penerbit PT. Cipta Aditya Bakti. Bandung, halaman 8.

²⁰ Siti Anisah. 2008. *Perlindungan Kepentingan Kreditor dan Debitur Dalam Hukum Kepailitan di Indonesia, Studi Putusan-Putusan Pengadilan*, Total Media, Yogyakarta, 2008, halaman 37

²¹ Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Pasal 10 Peraturan Komisi Pemilihan Umum Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pencalonan Anggota Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota

bahwa dari hasil penelitiannya, ada sekitar 556 berita keputusan pailit yang berhasil dikumpulkannya dari berbagai surat-surat kabar pada rentan waktu tahun 1870 sampai dengan 1942 di berbagai kota di Pulau Jawa.

Informasi tersebut memperlihatkan secara jelas bahwa ketentuan kepailitan yang diatur dalam Buku III *Wetboek van Koophandel voor Indonesie* (Kitab Undang-Undang Hukum Dagang), yang sejak tahun 1906 telah dihapuskan dan diganti dengan *Failissement Verordening*, pengadilan telah memutus beberapa perkara kepailitan. Hanya saja pada saat itu, kepailitan masih berpedoman pada Kitab Undang-Undang Hukum Dagang, yang di dalamnya diatur bahwa yang bisa dipailitkan terbatas pada seorang pedagang. Ketentuan inilah yang kemudian digantikan oleh *Failissement Verordening*, yang mengatur bahwa yang bisa dipailitkan bukan hanya pedagang tetapi semua orang bisa dipailitkan.

Lahirnya Perpu No. 1 Tahun 1998 yang kemudian dikuatkan menjadi Undang-Undang No. 4 Tahun 1998 yang mulai berlaku pada tanggal 20 Agustus 1998, yang disempurnakan kembali melalui Undang- Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang berlaku pada tanggal 18 Oktober 2004 hingga kini, dimaksudkan untuk memperbaiki, menambah dan meniadakan ketentuan-ketentuan yang dipandang sudah tidak sesuai lagi dengan kebutuhan dan perkembangan hukum masyarakat yang jika ditinjau dari segi materi yang diatur masih terdapat berbagai kekurangan dan kelemahan. Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan PKPU mempunyai cakupan yang lebih luas baik dari segi norma, ruang lingkup materi, maupun proses penyelesaian utang piutang. Cakupan yang luas tersebut

diperlukan, karena adanya kebutuhan dan perkembangan hukum dalam masyarakat sedangkan dalam aturan yang selama ini berlaku sebagai sarana hukum untuk menyelesaikan masalah utang piutang secara adil, cepat, terbuka dan efektif belumlah maksimal.

2. Akibat Hukum Pernyataan Pailit

Kepailitan merupakan suatu proses di mana seorang debitur yang mempunyai kesulitan keuangan untuk membayar utangnya dinyatakan pailit oleh pengadilan, dalam hal ini pengadilan niaga, dikarenakan debitur tersebut tidak dapat membayar utangnya. Harta debitur dapat dibagikan kepada para kreditur sesuai dengan peraturan pemerintah. Setelah putusan permohonan pernyataan pailit diucapkan oleh hakim pengadilan niaga, maka timbullah sejumlah akibat hukum terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh debitur, antara lain sebagai berikut:

a. Akibat Kepailitan Secara Umum

1) Akibat kepailitan terhadap harta kekayaan debitur pailit

Kepailitan mengakibatkan seluruh kekayaan debitur serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan berada dalam sitaan umum sejak saat putusan pernyataan pailit diucapkan, kecuali:

- (a) Benda, termasuk hewan yang benar-benar dibutuhkan oleh debitur sehubungan dengan pekerjaannya, perlengkapannya, alat-alat medis yang dipergunakan untuk kesehatan, tempat tidur dan perlengkapannya yang dipergunakan oleh debitur dan keluarganya dan bahan makanan untuk 30 hari bagi debitur dan

keluarganya, yang terdapat di tempat itu;

(b) Segala sesuatu yang diperoleh debitur dari pekerjaannya sendiri sebagai penggajian dari suatu jabatan atau jasa, sebagai upah, pensiun, uang tunggu atau uang tunjangan, sejauh yang ditentukan oleh hakim pengawas; atau

(c) Uang yang diberikan kepada debitur untuk memenuhi suatu kewajiban memberi nafkah menurut undang-undang.

2) Akibat kepailitan terhadap seluruh perikatan yang dibuat debitur pailit. Semua perikatan debitur yang terbit sesudah putusan pernyataan pailit, tidak lagi dapat dibayar dari harta pailit, kecuali perikatan tersebut menguntungkan harta pailit (Pasal 25 UU Kepailitan). Tuntutan mengenai hak atau kewajiban yang menyangkut harta pailit haru diajukan oleh atau terhadap kurator. Dalam hal tuntutan tersebut diajukan atau diteruskan oleh atau terhadap debitur pailit maka apabila tuntutan tersebut mengakibatkan suatu penghukuman terhadap debitur pailit, penghukuman tersebut tidak mempunyai akibat hukum terhadap harta pailit (Pasal 26 UU Kepailitan). Selama berlangsungnya kepailitan, tuntutan untuk memperoleh pemenuhan perikatan dari harta pailit yang ditujukan terhadap debitur pailit, hanya dapat diajukan dengan mendaftarkannya untuk dicocokkan (Pasal 27 UU Kepailitan).²²

²² Ibid

3) Akibat kepailitan terhadap seluruh perbuatan hukum debitur yang dilakukan sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan. Dalam Pasal 41 ayat (1) UU Kepailitan dinyatakan secara tegas bahwa untuk kepentingan harta pailit, segala perbuatan hukum debitur yang telah dinyatakan pailit, yang merugikan kepentingan kreditur, yang dilakukan sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan dapat dimintai pembatalan kepada pengadilan. Kemudian dalam Pasal 42 UU Kepailitan diberikan batasan yang jelas mengenai perbuatan hukum debitur tersebut, antara lain:

- Bahwa perbuatan hukum tersebut dilakukan dalam jangka waktu 1 tahun sebelum putusan pernyataan pailit;
- bahwa perbuatan hukum tersebut tidak wajib dilakukan debitur, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya;
- bahwa debitur dan pihak dengan siapa perbuatan tersebut dilakukan dianggap mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa perbuatan tersebut akan mengakibatkan kerugian bagi kreditur.

Akibat Kepailitan Secara Khusus

1) Akibat kepailitan terhadap perjanjian timbal balik

Pasal 1313 KUHPerdara memberikan definisi perjanjian, yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Rumusan tersebut memberikan konsekuensi hukum bahwa

dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi (debitur) dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditur). Masing-masing pihak tersebut dapat terdiri atas satu atau lebih orang, bahkan dengan berkembangnya ilmu hukum, pihak tersebut dapat juga terdiri atas satu atau lebih badan hukum.²³

Suatu perjanjian dapat bersifat sepihak dan perjanjian yang bersifat timbal balik. Perjanjian yang bersifat sepihak yaitu suatu perjanjian dimana hanya ada satu pihak yang mempunyai kewajiban atas prestasi terhadap pihak lain. Contohnya perjanjian hibah. Adapun perjanjian yang bersifat timbal balik yaitu suatu perjanjian dimana kedua belah pihak saling berprestasi. Dalam perjanjian timbal balik (bilateral), selalu ada hak dan kewajiban di satu pihak yang saling berhadapan dengan hak dan kewajiban di pihak lain. Contohnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa, perjanjian kerja dan lain-lain.²⁴

3. Asas-Asas Hukum Kepailitan di Indonesia

Asas hukum yang umumnya berlaku dalam hukum perdata dan hukum acara perdata, juga menjadi asas hukum yang berlaku dalam hukum kepailitan Indonesia, kendatipun tidak disebutkan secara tegas. Asas hukum kepailitan yang diatur dalam hukum perdata merupakan asas umum hukum kepailitan Indonesia, sedangkan asas khususnya adalah sebagaimana diatur dalam

²³ Riduan Syahrani. 1992. *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Cetakan III, Alumni. Bandung. halaman 239

²⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta. halaman 92

UU Nomor 37 Tahun 2004.

- a. Asas keseimbangan adalah disatu pihak terdapat ketentuan yang dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan pranata dan lembaga kepailitan oleh debitur yang tidak jujur, sedangkan pihak lain dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan pranata dan lembaga kepailitan oleh kreditor yang tidak beritikad baik.²⁵
- b. Asas kelangsungan usaha adalah terdapat ketentuan yang memungkinkan perusahaan debitur yang prospektif tetap dilangsungkan.
- c. Asas keadilan adalah untuk mencegah terjadinya kesewenang-wenangan dari salah satu pihak, asas ini untuk mencegah terjadinya kesewenang-wenangan pihak-pihak penagih yang mengusahakan pembayaran atas tagihan masing-masing terhadap debitur, dengan tidak memperdulikan kreditor lainnya.²⁶
- d. Asas integrasi dalam Undang-Undang Kepailitan ini mengandung pengertian bahwa system hukum formil dan materiil peraturan kepailitan merupakan suatu kesatuan utuh dari system hukum perdata dan hukum acara perdata nasional.
- e. Asas mendorong investasi dan bisnis, yaitu dalam Undang-Undang kepailitan harus dapat mendorong keairahan investasi asing dan pasar modal, serta memudahkan perusahaan Indonesia dalam memperoleh kredit luar negeri.

²⁵ H.U.Adil Samadani, 2013. *Dasar-Dasar Hukum Bisnis*, Mitra Wacana Media, Jakarta. halaman 80.

²⁶ Dr. Alexander Thian, M.Si. 2022. *Hukum Bisnis*. Andi Offset. Yogyakarta. halaman 91

- f. Asas memberikan manfaat dan perlindungan yang seimbang bagi kreditur dan debitur, yaitu Undang-Undang kepailitan harus memberikan manfaat bukan saja bagi kreditur tetapi juga bagi debitur.
- g. Asas putusan pernyataan pailit tidak dapat dijatuhkan terhadap debitur yang masih Solven, sama halnya dengan uraian sebelumnya, permohonan pernyataan pailit seyogyanya hanya dapat diajukan dalam hal debitur tidak membayar lebih dari 50% dari utang-utangnya baik kepada satu atau lebih krediturnya.
- h. Asas persetujuan putusan pailit harus disetujui oleh para kreditur mayoritas, sekalipun Undang-Undang Kepailitan membolehkan permohonan pernyataan pailit diajukan oleh salah satu kreditur saja, namun demi kepentingan kreditur lain, tidak seyogyanya Undang-Undang kepailitan membuka kemungkinan diperolehnya putusan pernyataan pailit itu tanpa disepakati kreditur-kreditur lainnya.

Menurut Sudikno Mertokusumo, asas hukum bukan merupakan hukum konkret, melainkan merupakan pikiran dasar yang umum dan abstrak, atau merupakan latar belakang peraturan konkret yang terdapat dalam dan di belakang setiap sistem hukum yang terjelma dalam peraturan perundang-undangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif dan dapat ditemukan

dengan mencari sifat-sifat atau ciri-ciri yang umum dalam peraturan konkret tersebut.²⁷

4. Unsur-Unsur Kepailitan.

Unsur-Unsur dalam kepailitan merupakan salah satu dasar suatu perseorangan maupun badan hukum lainnya dinyatakan pailit, unsur-unsur pailit dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU): “Debitur yang mempunyai dua atau lebih kreditur dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih krediturnya”. Penjelasan pasal diatas dapat di simpulkan bahwa unsur kepailitan ada dua:

- a. Debitur mempunyai dua kreditur atau lebih;
- b. Debitur tidak membayar sedikitnya satu utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih.

Dalam Pasal 1 *Faillissement Verordening* sebelum diubah menyebutkan syarat untuk dapat dipailitkan bahwa seorang debitor harus dalam keadaan telah berhenti membayar utang-utangnya. Sementara itu, dalam rumusan Pasal 2 Ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan PKPU diatur bahwa syarat untuk dinyatakan pailit adalah:

²⁷ Siti Malikhatun Badriyah. 2022. Sistem Penemuan Hukum dalam Masyarakat Prismatic. Sinar Grafika. Jakarta Halaman 91

”Debitor yang mempunyai dua atau lebih kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih kreditornya.”

Apabila syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Ayat (1) di atas terpenuhi, maka hakim “menyatakan pailit”, bukan “dapat menyatakan pailit” sehingga dalam hal ini kepada hakim tidak diberikan “*judgement*” yang luas seperti pada kasus-kasus lainnya, meskipun *limited defence* masih dibenarkan, mengingat yang berlaku adalah prosedur pembuktian sumir, yakni pembuktian sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Ayat (4) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU yang menentukan bahwa “Permohonan pernyataan pailit harus dikabulkan apabila terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana, yakni terpenuhinya persyaratan untuk dinyatakan pailit sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (1) di atas.”

Jika memerhatikan ketentuan yang diatur dalam Pasal 8 Ayat (4) Undang-Undang Kepailitan tersebut, maka jelas bahwa yang dimaksud dengan pembuktian sederhana adalah pembuktian mengenai:

- a. keberadaan suatu utang debitor yang dimohonkan kepailitan, yang telah jatuh tempo;
- b. keberadaan dari dua atau lebih kreditor dari debitor yang dimohonkan kepailitan.

Syarat ini menurut penulis meski bisa menyebabkan seorang debitor akan sangat mudah untuk dipailitkan namun mengingat bahwa semangat undang-

undang ini adalah keefektifan dan efisiensi waktu maka sudah tepat jika syarat tersebut terpenuhi maka seorang debitor telah dapat dinyatakan pailit.

5. Tujuan Kepailitan

Tujuan yang terkandung dalam Undang-Undang Kepailitan dan PKPU secara tersirat adalah untuk melakukan proses likuidasi yang lebih cepat terhadap harta kekayaan debitor yang akan dinyatakan pailit. Titi S. Slamet berpendapat bahwa tujuan utama dari hukum kepailitan itu sendiri adalah melindungi para kreditor konkuren untuk memperoleh hak mereka sehubungan dengan berlakunya asas jaminan.

C. Tinjauan Umum Tentang Perusahaan Real Estate

1. Pengertian Perusahaan Real Estate

Perusahaan adalah keseluruhan perbuatan yang dilakukan secara terus-menerus, bertindak keluar untuk memperoleh penghasilan, dengan cara memperdagangkan atau menyerahkan barang atau mengadakan perjanjian perdagangan.²⁸

Berdasarkan tinjauan hukum, istilah perusahaan mengacu pada badan hukum dan perbuatan badan usaha dalam menjalankan usahanya. Artinya perusahaan adalah tempat terjadinya kegiatan produksi dan berkumpulnya semua faktor produksi. Dalam KUH Dagang pertama kalinya istilah Perusahaan di dalam Pasal 6 yang mengatur mengenai penyelenggaraan pencatatan yang wajib dilakukan oleh setiap orang yang menjalankan perusahaan. Menurut Undang-Undang No. 3 Tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan Pasal 1b,

²⁸ R. Soekardono, Hukum Dagang Indonesia, Dian Rakyat, Jakarta, 1981. Hlm. 21.

mendefinisikan “Perusahaan adalah setiap bentuk usaha yang menjalankan setiap jenis usaha yang bersifat tetap, terus-menerus dan didirikan, bekerja serta berkedudukan dalam wilayah negara Indonesia dengan tujuan memperoleh keuntungan dan laba.”

Properti merupakan salah satu investasi yang diminati baik oleh para investor maupun bagi masyarakat secara umum. Investasi di sektor properti merupakan investasi jangka panjang dan juga termasuk aktiva multiguna. Salah satu jenis properti tersebut adalah tanah kavling yang menjadi kebutuhan untuk mendirikan hunian. Tidak sedikit orang membeli tanah kavling hanya sekedar sebagai investasi saja mengingat harga tanah yang cenderung terus mengalami kenaikan dari tahun ke tahun. Usaha Properti atau real estate adalah bisnis yang di kenal memiliki karakteristik cepat berubah (volatile) persaingan yang ketat persisten dan kompleks. kenaikan harga properti di sebabkan karena harga tanah yang cenderung naik dan supply tanah bersifat bertambah besar sering dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat pembelanjaan, taman hiburan dan lain-lain. selayaknya apabila perusahaan pengembang mendapatkan keuntungan yang besar dari kenaikan harga property tersebut dan dengan keuntungan yang di perolehnya maka perusahaan pengembang dapat memperbaiki kinerja keuangannya yang pada akhirnya akan dapat menaikkan harga saham.

Istilah “perusahaan” merupakan penggantian istilah “pedagang” sebagaimana diatur dalam Pasal 2 s/d 5 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD) lama. Istilah perusahaan yang menggantikan istilah pedagang

mempunyai arti yang lebih luas.¹⁸ Ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1997 tentang Dokumen Perusahaan mengatur bahwa: “Perusahaan adalah setiap bentuk usaha yang melakukan kegiatan secara tetap dan terus menerus dengan memperoleh keuntungan dan atau laba, baik yang diselenggarakan oleh orang perorangan maupun badan usaha yang berbentuk badan hukum atau bukan badan Indonesia”.

Beberapa ahli juga memberikan pandangannya terkait dengan perusahaan, seperti ahli hukum Molengraf, sebagaimana dikutip R. Soekardono, menyatakan bahwa perusahaan adalah keseluruhan perbuatan yang dilakukan secara terus-menerus, bertindak ke luar untuk memperoleh penghasilan, dengan cara memperniagakan, menyerahkan barang atau mengadakan perjanjian perdagangan. Sri Redjeki Hartono lebih lanjut menjelaskan bahwa kegiatan ekonomi pada hakikatnya adalah kegiatan menjalankan perusahaan, kegiatan yang dimaksud dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- a. Secara terus menerus dalam pengertian tidak terputus-putus;
- b. Secara terang-terangan dalam pengertian sah (bukan *illegal*);
- c. Kegiatan tersebut dilakukan dalam rangka memperoleh keuntungan, baik untuk diri sendiri atau orang lain.

Dari beberapa pengertian perusahaan baik apa yang diatur dalam undang-undang maupun pendapat para ahli hukum, penulis berpendapat bahwa pengertian-pengertian tersebut pada pokoknya berkaitan erat dengan aktivitas perdagangan maupun perniagaan namun dengan orientasi yang masing-masing berbeda dalam hal mencapai tujuan.

Perusahaan telah menjadi salah satu objek pengaturan hukum di Indonesia, sejak zaman kolonial. Dalam Pasal 1 huruf b UU Nomor 3 Tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan, pengertian perusahaan adalah setiap badan usaha yang menjalankan setiap jenis usaha yang bersifat tetap dan terus menerus, didirikan bekerja dan berkedudukan di Wilayah Negara Republik Indonesia untuk tujuan mencari keuntungan dan atau laba. Dilihat dari segi aktivitasnya, perusahaan itu menjalankan suatu kegiatan usaha di bidang ekonomi (bedriif, business) yang bertujuan untuk mencari keuntungan atau laba, misalnya menjalankan kegiatan pabrik, kegiatan distribusi, dan sebagainya, yang menunjuk pada kesatuan aktivitas perusahaan.

Sebuah perusahaan dinyatakan pailit atau bangkrut harus melalui putusan pengadilan. Dengan pailitnya perusahaan itu, berarti perusahaan menghentikan segala aktivitasnya dan dengan demikian tidak lagi dapat mengadakan transaksi dengan pihak lain, kecuali untuk likuidasi. Satu-satunya kegiatan perusahaan adalah melakukan likuidasi atau pemberesan yaitu menagih piutang, menghitung seluruh asset perusahaan, kemudian menjualnya untuk seterusnya dijadikan pembayaran utangutang perusahaan.

Suatu perusahaan yang dinyatakan pailit pada saat ini akan mempunyai imbas dan pengaruh buruk bukan hanya kepada perusahaan itu saja melainkan berakibat global. Salah satunya, perusahaan bahkan mengalami kesulitan serius untuk memenuhi kewajiban pembayaran utang sehingga kreditor dirugikan secara ekonomis. Dalam kondisi seperti ini, hukum kepailitan diperlukan guna mengatur penyelesaian sengketa utang piutang antara debitor dan para kreditornya.

2. Sejarah Real Estate

Industri *real estate* dan *property* pada umumnya merupakan dua hal yang berbeda. *Real estate* merupakan tanah dan semua peningkatan permanen di atasnya termasuk bangunan-bangunan, seperti gedung, pembangunan jalan, tanah terbuka, dan segala bentuk pengembangan lainnya yang melekat secara permanen. Menurut peraturan perundang-undangan di Indonesia, pengertian mengenai industri *real estate* tercantum dalam PDMN No.5 Tahun 1974 yang mengatur tentang industri *real estate*.

Dalam peraturan ini pengertian industri *real estate* adalah perusahaan properti yang bergerak dalam bidang penyediaan, pengadaan, serta pematangan tanah bagi keperluan usaha-usaha industri, termasuk industri pariwisata. Sedangkan definisi *property* menurut SK Menteri Perumahan Rakyat no.05/KPTS/BKP4N/1995, Ps 1.a:4 *property* adalah tanah hak dan atau bangunan permanen yang menjadi objek pemilik dan pembangunan. Dengan kata lain, *property* adalah industri *real estate* ditambah dengan hukum-hukum seperti sewa dan kepemilikan.

Produk yang dihasilkan dari industri *real estate dan property* sangatlah beragam. Produk tersebut dapat berupa perumahan, *apartment*, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), gedung perkantoran (*office building*), pusat perbelanjaan berupa *mall, plaza*, atau *trade center*. Perumahan, *apartment*, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), dan gedung perkantoran (*office building*) termasuk dalam *landed property*. Sedangkan *mall, plaza*, atau *trade center* termasuk dalam *commercial building*.

3. Aktivitas Perusahaan *Real Estate* dan *Property*

Industri *real estate dan property* memiliki berbagai aktivitas dalam operasionalnya. Secara umum, kegiatan usaha pada industri *real estate dan property* adalah sebagai berikut:

- a. Bertindak atas nama pemilik dalam segala hal mengenai pemeliharaan dan pengelolaan baik rumah tinggal, kondominium apartment, dan bangunan lainnya.
- b. Industri *real estate dan property* bertindak untuk mengelola proyek-proyek pembangunan dan pengembangan, melakukan perbaikan dan pemeliharaan gedung.
- c. Bergerak dalam bidang usaha pengembang dan pembangunan (*real estate*) dengan melakukan investasi melalui anak perusahaan.
- d. Usaha konstruksi dan pembangunan *real estate* serta perdagangan umum.
- e. Persewaan perkantoran, pusat perbelanjaan, *apartment* dan *hotel*, pembangunan perumahan, *hotel*, dan *apartment* beserta segala fasilitasnya.

Menjalankan usaha di bidang kawasan industri berikut sarana penunjangnya, seperti pembangunan perumahan atau *apartment*, perkantoran/pertokoan, pembangunan dan pengelolaan instalasi air bersih, limbah, telepon, listrik, penyediaan fasilitas olahraga dan rekreasi di kawasan industri, serta ekspor dan impor barang.

4. Keuntungan dan Kerugian Real Estate

Berinvestasi dan berbisnis perumahan atau ruko memiliki keuntungan dan kerugian yang hampir sama seperti investasi lain pada umumnya. Mengenai perumahan sederhana dan ruko dapat dikatakan sebagai berikut:²⁹

a. Keuntungan:

- 1) Permintaan tinggi karena meningkatnya jumlah kebutuhan tempat tinggal dikalangan masyarakat.
- 2) Harga properti selalu cenderung naik tiap waktunya.
- 3) Nilai pertumbuhan aset properti biasanya diatas angka inflasi.
- 4) Surat kepemilikan properti dapat dijadikan jaminan untuk peminjaman dan dari bank atau pihak lain.
- 5) Untuk ruko produk ini dapat menjadi penggerak ekonomi di area tersebut.
- 6) Dalam jangka waktu tertentu biaya sewa properti ruko dapat menjadi *passive income*.
- 7) Resiko untuk berinvestasi lebih kecil.
- 8) Keuntungan ekonomi oleh investor besar.
- 9) Dapat menggunakan pinjaman dari pihak lain untuk berinvestasi.
- 10) *Cash flow relative* rutin.

b. Kerugian:

- 1) Terkadang memerlukan waktu relative lama untuk terjual seluruhnya.

²⁹ Eagle Oseven. 2016 *Cara Berinvestasi di Real Estate*. Pinang. Halaman 35

- 2) Manajemen dan pemeliharaan perlu mengeluarkan dana ada disiplinmemelihara lingkungan properti.
- 3) Perlu modal awal cukup besar.
- 4) Adanya pajak bagi perusahaan properti.
- 5) Campur tangan pemerintah sangat signifikan.³⁰

D. Tinjauan Umum Investor atau Pasar modal

1. Pengertian Pasar Modal

Pasar modal pada hakekatnya adalah pasar yang tidak berbeda jauh dengan pasar tradisional yang selama ini kita kenal, di mana ada pedagang, pembeli dan juga tawar menawar harga. Pasar modal dapat juga diartikan sebagai sebuah wahana yang mempertemukan pihak yang membutuhkan dana dengan pihak yang menyediakan dana sesuai dengan aturan yang ditetapkan oleh lembaga dan profesi yang berkaitan dengan efek. Pasar modal mempunyai posisi yang strategis dalam pembangunan ekonomi nasional.

Pertumbuhan suatu pasar modal sangat tergantung dari kinerja perusahaan efek. Untuk mengkoordinasikan modal, dukungan teknis, dan sumber daya manusia dalam pengembangan Pasar Modal diperlukan suatu kepemimpinan yang efektif. Perusahaan-perusahaan harus menjalin kerja sama yang erat untuk menciptakan pasar yang mampu menyediakan berbagai jenis produk dan alternatif investasi bagi masyarakat. Di pasar modal terdapat berbagai macam informasi, seperti laporan keuangan, kebijakan manajemen, rumor di pasar modal, prospektus, saran dari broker, dan informasi lainnya.

³⁰ Charistya Permana, “Bisnis Properti Mutiara Jingga Residence”,

Definisi mengenai pengertian pasar modal yang dikutip di bawah ini pada dasarnya tidak berbeda jauh satu sama lainnya. Pengertian pasar modal menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal: "Pasar Modal yaitu sebagai suatu kegiatan yang bersangkutan dengan penawaran umum dan perdagangan efek, perusahaan publik yang berkaitan dengan efek yang diterbitkannya, serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan efek."

Pengertian pasar modal menurut Fakhruddin: "Pasar modal (*capital market*) merupakan pasar untuk berbagai instrumen keuangan jangka panjang yang bisa diperjualbelikan, baik dalam bentuk utang atau pun modal sendiri." Pasar Modal bertindak sebagai penghubung antara para investor dengan perusahaan ataupun institusi pemerintah melalui perdagangan instrumen keuangan jangka panjang seperti Obligasi, Saham dan lainnya. Pasar Modal memiliki peran dan manfaat terhadap para investor, yakni:

- a. Pasar Modal merupakan wahana pengalokasian dana secara efisien. Investor dapat melakukan investasi pada beberapa perusahaan melalui pembelian efek-efek yang baru ditawarkan ataupun yang diperdagangkan di Pasar Modal. Sebaliknya, perusahaan dapat memperoleh dana yang dibutuhkan dengan menawarkan instrumen keuangan jangka panjang melalui Pasar Modal tersebut.
- b. Memungkinkan para investor untuk memiliki perusahaan yang sehat dan berprospek baik. Perusahaan yang sehat dan mempunyai prospek yang baik, sebaiknya tidak hanya dimiliki oleh sejumlah orang-orang tertentu saja, karena penyebaran kepemilikan secara luas akan

mendorong perkembangan perusahaan menjadi lebih transparan.

- c. Pelaksanaan manajemen perusahaan secara profesional dan transparan. Keikutsertaan masyarakat dalam kepemilikan perusahaan mendorong perusahaan untuk menerapkan manajemen secara lebih profesional, efisien dan berorientasi pada keuntungan, sehingga tercipta suatu kondisi “*good corporate governance*” serta keuntungan yang lebih baik bagi para investor.³¹

Peningkatan aktivitas ekonomi nasional Dengan keberadaan Pasar Modal, perusahaan-perusahaan akan lebih mudah memperoleh dana, sehingga akan mendorong perekonomian nasional menjadi lebih maju, yang selanjutnya akan menciptakan kesempatan kerja yang luas, serta meningkatkan pendapatan pajak bagi pemerintah. Sehubungan dengan pelaksanaan “*Good Corporate Governance*”, Bapepam menganjurkan setiap perusahaan publik untuk memiliki suatu Komite Audit.

2. Struktur Pasar Modal

Organisasi terkait di Pasar Modal adalah sebagai berikut:

- a. Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam) memiliki kewenangan untuk melakukan pembinaan, pengaturan dan pengawasan Pasar Modal di Indonesia. Bapepam berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Keuangan.
- b. Perusahaan memperoleh dana di Pasar Modal dengan melaksanakan penawaran umum atau investasi langsung (*private placement*).

³¹ Farhan Aulia Maulani. 2023. *Macam-Macam Pasar Modal*. Media Edukasi Creative. Surabaya. halaman 4

Perusahaan ini dikenal sebagai emiten.

- c. *Self Regulatory Organizations* (SRO), adalah organisasi yang memiliki kewenangan untuk membuat peraturan yang berhubungan dengan aktivitas usahanya. SRO terdiri dari: Bursa Efek, adalah pihak yang menyelenggarakan dan menyediakan sistem dan atau sarana untuk mempertemukan penawaran jual dan beli efek pihak-pihak lain dengan tujuan memperdagangkan efek antara mereka. Di Indonesia saat ini terdapat 2 Bursa Efek yang telah memperoleh izin usaha dari Bapepam, yaitu: Bursa Efek Jakarta (BEJ) dan Bursa Efek Surabaya (BES). Lembaga Kliring dan Penjaminan (LKP), adalah pihak yang menyelenggarakan jasa kliring dan penjaminan transaksi bursa agar terlaksana secara teratur, wajar, dan efisien. Lembaga yang telah memperoleh izin usaha sebagai LKP oleh Bapepam adalah PT. KPEI (PT. Kliring Penjaminan Efek Indonesia). Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian (LPP), adalah pihak yang menyelenggarakan kegiatan kustodian sentral bagi Bank Kustodian, Perusahaan Efek, dan pihak lain. Lembaga yang telah memperoleh izin usaha sebagai LPP oleh Bapepam adalah PT. KSEI (PT. Kustodian Sentral Efek Indonesia).
- d. Perusahaan Efek adalah perusahaan yang mempunyai aktifitas sebagai Perantara Pedagang Efek, Penjamin Emisi Efek, Manajer Investasi, atau gabungan dari ketiga kegiatan tersebut.
- e. Penjamin Emisi Efek, adalah salah satu aktifitas pada perusahaan efek yang melakukan kontrak dengan emiten untuk melaksanakan

penawaran umum dengan atau tanpa kewajiban untuk membeli sisa efek yang tidak terjual. Perantara Pedagang Efek, adalah salah satu aktifitas pada perusahaan efek yang melakukan kegiatan usaha jual beli efek untuk kepentingan sendiri atau pihak lain.

f. Manajer Investasi, adalah pihak yang kegiatan usahanya mengelola portofolio efek untuk para nasabah atau mengelola Portofolio Investasi Kolektif untuk sekelompok nasabah, kecuali perusahaan asuransi, dana pensiun, dan bank yang melakukan sendiri kegiatan usahanya berdasarkan perundang undangan yang berlaku.

g. Penasihat Investasi, adalah pihak yang memberi nasihat kepada pihak lain mengenai penjualan atau pembelian efek.

h. Lembaga Penunjang Pasar Modal

Biro Administrasi Efek, adalah pihak yang berdasarkan kontrak dengan emiten melaksanakan pencatatan pemilikan efek dan pembagian hak yang berkaitan dengan efek. Kustodian adalah pihak yang memberikan jasa penitipan efek dan harta lain berkaitan dengan efek serta jasa lain, termasuk menerima dividen, bunga, dan hak lain, menyelesaikan transaksi efek, dan mewakili pemegang rekening yang menjadi nasabahnya.

Wali Amanat, adalah pihak yang mewakili kepentingan pemegang efek bersifat utang. Profesi Penunjang Pasar Modal yaitu : Akuntan Publik, Notaris, Konsultan Hukum dan Perusahaan Penilai.

3. Sejarah Perkembangan Pasar Modal di Indonesia

Perkembangan Pasar Modal di Indonesia adalah sebagai berikut:

- a. 1912 Pembentukan Bursa Efek Batavia
- b. 1950 Penerbitan Obligasi Pemerintah Indonesia
- c. 1976 Pembentukan BAPEPAM
- d. 1987 – 1988 Penerbitan Paket-Paket Deregulasi
- e. 1995 Penerbitan UU No. 8 tentang Pasar Modal

4. Peraturan yang berkaitan dengan Pasar Modal

Saat ini peraturan yang terkait dengan Pasar Modal di Indonesia adalah sebagai berikut:

- a. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal.
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 45 dan 46 Tahun 1995 tentang
- c. Pelaksanaan Kegiatan di Pasar Modal dan Tata Cara Pemeriksaan di Bidang Pasar Modal.
- d. Keputusan Menteri Keuangan.
- e. Keputusan Ketua BAPEPAM
- f. Peraturan Bursa Efek

5. Pelaku dalam Pasar Modal

Perkembangan suatu pasar modal sangat bergantung dari aktivitas pelakunya dan aktivitas lembaga-lembaga yang terlibat dalam pelaksanaan pasar modal tersebut. Emiten adalah perusahaan yang menjual pemilikannya kepada masyarakat (*go public*). Ada beberapa tujuan suatu perusahaan yang *go public*, yaitu:

- a. memperoleh tambahan dana yang digunakan dalam perluasan usaha
- b. mengubah/memperbaiki komposisi modal
- c. melakukan pengalihan pemegang saham.

Investor (pemodal) adalah badan atau perorangan yang membeli kepemilikan suatu perusahaan *go public*. Dalam suatu perusahaan yang *go public*, investor pertama adalah pemegang saham pendiri. Sedangkan pemegang saham yang kedua adalah pemegang saham melalui pembelian saham pada penawaran umum di pasar modal. Pemodal perorangan adalah orang atau individu yang atas namanya sendiri melakukan penanaman modal (investasi).

Pemodal badan (lembaga) adalah investasi yang dilakukan atas nama lembaga, seperti perusahaan, koperasi, yayasan, dana pensiun, dan lain-lain. Segala keuntungan dan risiko atas efek yang dibeli atas nama lembaga merupakan hak dan beban lembaga tersebut. Lembaga Penunjang berfungsi sebagai penunjang atau pendukung bekerjanya pasar modal.

Penjamin *Emisi (Underwriter)* berfungsi sebagai penjamin dalam penjualan efek yang diterbitkan oleh perusahaan *go public*. Jaminan yang dikeluarkan oleh penjamin emisi mengandung risiko jika efek yang dijual tidak laku dan sebaliknya akan memperoleh imbalan jika laku. Besarnya imbalan sesuai dengan yang telah disepakati sebelumnya. Karena terdapat risiko yang mungkin diderita penjamin emisi, maka biasanya penjamin emisi tidak mutlak menjamin penjualan efek secara keseluruhan. Ada 4 macam bentuk penjaminan efek oleh penjamin emisi, yaitu *Full Firm Commitment*, *Best Effort Commitment*, *Standby Commitment*, dan *All or None Commitment*.

Perantara Perdagangan Efek (*Broker, Pialang*) adalah pihak yang melakukan jual beli efek yang listing di bursa efek. Pialang memperoleh balas jasa dari layanan yang ia berikan kepada investor. Layanan tersebut berupa informasi yang dibutuhkan investor untuk mengambil keputusan dalam pengelolaan keuangan (*financial management*). Badan atau perorangan dapat menjadi perantara perdagangan efek. Badan yang dimaksud dapat berbentuk LKBB, bank, atau badan hukum berbentuk perseroan terbatas yang khusus bergerak di bidang perantara perdagangan efek.

Badan atau perorangan yang ingin beroperasi sebagai perantara perdagangan efek harus memenuhi syarat bahwa badan atau perorangan tersebut berada di Indonesia, mempunyai keahlian di bidang perdagangan efek, mempunyai modal disetor minimal Rp 25.000.000,00 dan harus memperoleh ijin Menteri Keuangan Republik Indonesia.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perjanjian Hukum Tentang Investor dan Perusahaan Real estate Jika Mengalami Pailit.

Investor yang membeli saham menikmati sejumlah hak yang berkaitan dengan kepemilikan mereka. Tidak seperti hukum kemitraan, dimana pemilik bisnis juga para manajer utama bisnis, pemilik perusahaan biasanya tidak menjalankan perusahaan. Pemegang saham dalam perusahaan yang terlindung dari tanggung jawab pribadi untuk utang dan kewajiban dari korporasi. Namun, para pemegang saham dapat kehilangan investasi mereka harus korporasi gagal. Nilai sebuah saham sebenarnya ditentukan oleh kondisi fundamental suatu perusahaan. Investor membuat keputusan menanam uangnya dengan membeli saham setelah mempertimbangkan laba emiten, pertumbuhan penjualan, dan aktiva selama kurun waktu tertentu. Di samping itu prospek perusahaan ini di masa mendatang sangat penting dipertimbangkan. Indikator-indikator yang dipertimbangkan adalah *price earning ratio* atau PER, dividen per saham atau DPS, *book value* atau BV, *return on equity* atau ROE, *return on asset* atau ROA dan lain-lain.

Analisis Bursa Efek, Syahrir memuat penelitian menarik tentang kaitan harga saham dengan kondisi fundamental sebuah perusahaan. Studi ini mengkaji data empiris Bursa Efek Jakarta (BEJ) periode Januari 1987 hingga April 1990. Yang dikaji adalah semua perusahaan yang tercatat di BEJ selama periode tersebut. Artinya jumlah perusahaan ini dapat berubah sesuai dengan perubahan

jumlah emiten yang tercatat di bursa. Data yang digunakan, diolah dengan metodologi contoh representatif. Dengan cara tersebut, dipilih tanggal-tanggal tertentu ketika di BEJ terjadi transaksi yang melibatkan banyak emiten (bukan nilai transaksi tertinggi, tetapi transaksi yang menyangkut jumlah perusahaan yang paling besar).

Penanganan perkara kepailitan pada Pengadilan Niaga dilakukan berdasarkan tata cara yang telah diatur dalam Undang-Undang Kepailitan yaitu pada Pasal 6 sampai dengan Pasal 14 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Hutang. Apabila tidak diatur secara khusus oleh Undang-Undang Kepailitan maka penanganan diatur berdasarkan hukum acara perdata yang berlaku. Dalam Pasal 24 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Hutang, pernyataan pailit mengakibatkan debitor demi hukum kehilangan hak untuk menguasai dan mengurus kekayaannya, terhitung sejak pernyataan putusan kepailitan.

Dalam hal Emiten atau Perusahaan Publik diajukan ke Pengadilan untuk dimohonkan pernyataan pailit, maka Emiten atau Perusahaan Publik wajib menyampaikan laporan mengenai hal tersebut kepada Bapepam dan Bursa Efek dimana Efek Emiten atau Perusahaan Publik tercatat secepat mungkin, paling lambat akhir hari kerja ke-2 (kedua) sejak Emiten atau Perusahaan Publik mengetahui adanya permohonan pernyataan pailit dimaksud. Laporan wajib memuat antara lain nama pemberi pinjaman yang mengajukan pailit, ringkasan permohonan pernyataan pailit dan jumlah pinjaman lainnya. Pihak sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 85 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal yang mengajukan permohonan pernyataan pailit kepada Pengadilan terhadap Emiten atau Perusahaan Publik wajib menyampaikan laporan kepada Bapepam dan Bursa Efek dimana Efek Emiten atau Perusahaan Publik tercatat mengenai hal tersebut secepat mungkin, paling lambat akhir hari kerja ke-2 (kedua) pengajuan permohonan pernyataan pailit.

Pailitnya suatu perusahaan menyebabkan hilangnya kendali seluruh perangkat perusahaan atas harta kekayaan perusahaan, serta tidak menutup kemungkinan bagi perusahaan memberhentikan proses produksinya sehingga berdampak kepada grafik antara penawaran dan permintaan terhadap suatu product dari suatu perusahaan. Turunnya nilai saham yang cukup signifikan pada perusahaan publik seringkali berujung dihapusnya produk saham yang telah tercatat (*delisting*) oleh Bursa Efek Indonesia. Berdasarkan kasus kepailitan yang menimpa PT. Tri Murti Perkasa dan PT. Global Engineering Indonesia, penjualan saham kedua badan usaha tersebut mengalami diberhentikan sementara (*suspensi*) sebelum akhirnya mengalami *delisting* atau dihapus dari daftar saham tercatat di Bursa Efek Indonesia.

Menurut Jerry Hoff, istilah hukum utang dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang tentang Kepailitan Menjadi Undang-Undang, menunjuk kepada hukum kewajiban

hukum perdata.³² Ada kewajiban untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.³³ Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kewajiban untuk memberikan sesuatu objeknya pun tidak harus berupa “sejumlah uang tertentu”. Dalam hal ini yang disebut dengan utang adalah “perikatan dalam arti hubungan atau kewajiban prestasi tertentu. Prestasi dapat pula diartikan sebagai suatu yang diberikan, dijanjikan, atau dilakukan secara timbal balik. Perbuatan, sikap tidak berbuat, atau janji dari masing-masing pihak adalah harga bagi janji yang telah dibeli oleh pihak lainnya.

Dalam praktik penegakan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 ketiadaan pengertian utang ternyata telah menimbulkan beberapa pandangan yang berbeda. Pertama, pengertian utang hanya berupa kewajiban membayar sejumlah utang yang timbul dari perjanjian pinjam meminjam uang. Kedua, utang adalah kewajiban untuk melakukan sesuatu meskipun bukan merupakan kewajiban untuk membayar sejumlah uang, tetapi tidak dipenuhinya kewajiban tersebut dapat menimbulkan kerugian uang bagi pihak kepada siapa kewajiban tersebut harus dipenuhi.

Dalam pembaruan UU Kepailitan selanjutnya terdapat perubahan utang. Berdasarkan UU Kepailitan, permohonan pernyataan pailit dikabulkan apabila “debitur tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih”. UU Kepailitan mengatur utang dalam pengertian yang luas, yaitu “utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah

³² Jerry Hoff, 2000. Terjemahan Kartini Muljadi, *Undang-Undang Kepailitan di Indonesia*. Tata Nusa. Jakarta. halaman 18-19.

uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul dikemudian hari atau

B. Faktor Terjadinya Kepailitan Suatu Perusahaan

Menurut Undang-undang, suatu perusahaan dapat dikatakan pailit jika suatu perusahaan tersebut telah memenuhi syarat-syarat yuridis kepailitan. Syarat-syarat tersebut menurut Pasal 2 Undang-undang Kepailitan meliputi adanya debitur yang mempunyai dua atau lebih kreditur dan tidak membayar sedikitnya satu utang secara lunas yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih, dinyatakan pailit adalah dengan putusan pengadilan. Kreditor dalam hal ini adalah kreditor baik konkuren, kreditor separatis atau kreditor preferen. Sedangkan hutang yang telah jatuh tempo berarti kewajiban untuk membayar utang yang telah jatuh waktu, baik karena telah diperjanjikan, karena percepatan waktu penagihan sesuai perjanjian atau karena putusan pengadilan, arbiter atau majelis arbitrase. Permohonan pailit menurut Undang-undang Kepailitan dapat diajukan oleh debitur, satu atau lebih kreditor, jaksa, Bank Indonesia, Perusahaan Efek atau Perusahaan Asuransi. Ada beberapa faktor penyebab perusahaan pailit, diantaranya adalah sebagai berikut:

- 1) Tidak mampu menangkap kebutuhan konsumen, sehingga perusahaan dapat memberikan layanan atau produk yang diterima pasar
- 2) Terlalu fokus pada pengembangan produk, sehingga perusahaan dapat melupakan kebutuhan konsumen. Perusahaan yang terlalu fokus pada pengembangan produk akan kehilangan kepekaan

terhadap apa yang terjadi di dalam perusahaan, situasi di luar, dan lain sebagainya.

- 3) Mengalami ketakutan yang berlebihan, seperti takut bangkrut, takut rugi, takut tidak dapat melayani konsumen, takut pada ketidakmampuan mengatasi masalah, dan lainnya. sebenarnya ketakutan tersebut wajar. Namun, apabila ketakutan tersebut telah melebihi batas normal, maka kondisi tersebut harus diwaspadai karena akan menghambat kinerja perusahaan dan membawa kehancuran.
- 4) Berhenti untuk melakukan inovasi dalam berbisnis. Inovasi penting untuk dilakukan oleh setiap pengusaha atau pebisnis. Karena tanpa melakukan inovasi, produk-produk yang dijual lama kelamaan akan membosankan bagi masyarakat yang menjadi target pasar.
- 5) Kurang mengamati pergerakan kompetitor atau pesaing, sehingga akan menyebabkan sebuah perusahaan kalah bersaing dan tertinggal jauh di belakang. Sebuah perusahaan harus selalu memperhatikan langkah-langkah yang dilakukan oleh kompetitor.
- 6) Menetapkan harga yang terlalu mahal. Memang ada beberapa orang percaya bahwa harga mahal akan membuat produk sebuah perusahaan tampak lebih bagus dan lebih mewah dari aslinya. Namun, bagaimana jadinya jika ada perusahaan baru yang mengeluarkan produk mirip dengan barang perusahaan Anda dan

menjualnya jauh lebih murah. Maka kemungkinan perusahaan Anda akan ditinggal konsumen.

- 7) Penyebab perusahaan bangkrut lainnya seperti terlilit utang, ekspansi yang berlebihan, penipuan yang dilakukan CEO, kesalahan manajemen perusahaan, pengeluaran tidak terkendali, dan masih banyak lagi.

Pasal 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1998 menyatakan:

- a. Debitur yang mempunyai dua lebih kreditor dan tidak membayar sedikitnya satu utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permintaan seorang atau lebih kreditornya.
- b. Permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat juga diajukan oleh Kejaksaan untuk kepentingan umum.
- c. Dalam hal menyangkut debitur yang merupakan bank, permohonan pernyataan pailit hanya dapat diajukan oleh Bank Indonesia.
- d. Dalam hal menyangkut debitur yang merupakan Perusahaan Efek, berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang- Undang Kepailitan, permohonan pernyataan pailit, hanya diajukan oleh Badan Pengawas Pasar Modal.

Jika ditinjau dari Pasal 1 ayat (1) maka untuk dapat dinyatakan pailit, permohonan tersebut dapat diajukan oleh debitur sendiri (*voluntary petition*) yang harus mempunyai dua kreditor atau lebih, dan utang debitur tersebut telah jatuh

tempo. Pengertian debitur dan kreditor sebelumnya, namun dapat dilihat pada UU No. 37 Tahun 2004 yaitu pada Pasal 1 ayat (2), ditegaskan bahwa debitur adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan,” dan pada ayat (1) yaitu kreditor ialah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.³⁴

Pihak yang tergolong debitur atau seseorang yang dapat dinyatakan pailit adalah:

- a. Siapa saja/setiap orang yang menjalankan perusahaan atau tidak menjalankan perusahaan Badan hukum, baik yang berbentuk perseroan terbatas, firma, koperasi, perusahaan negara dan badan-badan hukum lainnya;
- b. Harta warisan dari seseorang yang meninggal dunia dapat dinyatakan pailit apabila orang yang meninggal dunia itu semasa hidupnya berada dalam keadaan berhenti membayar utangnya, atau harta warisannya pada saat meninggal dunia si pewaris tidak mencukupi untuk membayar utang;
- c. Setiap wanita bersuami (si istri) yang dengan tenaga sendiri melakukan suatu pekerjaan tetap atau suatu perusahaan atau mempunyai perusahaan sendiri.

Seorang debitur hanya dapat dikatakan pailit apabila telah diputuskan oleh Pengadilan Niaga. Pihak yang dapat mengajukan permohonan agar seorang

³⁴ Adrian Sutedi, S.H.,M.H, *Op.Cit*, hlm.194.

debitur dikatakan pailit adalah sebagai berikut.

1. Debitur itu sendiri

Dikatakan debitur itu sendiri yang dikatakan pailit jika dalam hal berikut:

- Debitur adalah bank, permohonan pernyataan pailitnya hanya dapat diajukan oleh Bank Indonesia.
- Debitur adalah perusahaan efek, bursa efek, lembaga miring dan penjamin, permohonan pernyataan pailitnya hanya dapat diajukan oleh Badan Pengawas Pasar Modal.
- Debitur adalah perusahaan asuransi, dana pensiun, atau badan usaha milik negara yang bergerak dibidang kepentingan publik, permohonan pernyataan pailitnya hanya dapat dilakukan oleh Menteri Keuangan.

2. Para kreditor

3. Kejaksaaan untuk kepentingan umum. Maksud “untuk kepentingan umum” adalah kepentingan bangsa dan negara dan/atau kepentingan masyarakat luas. Kejaksaaan dalam ini dapat sebagai pemohon pernyataan kepailitan karena dikhawatirkan terjadi hal-hal berikut:

- Debitur melarikan diri
- Debitur menggelapkan bagian dari harta kekayaan.
- Debitur mempunyai utang pada Badan Usaha Milik Negara atau badan usaha lain yang menghimpun dana dari masyarakat.
- Debitur mempunyai utang yang berasal dari penghimpun dana

masyarakat luas.

- Debitur tidak beritikad baik atau tidak kooperatif dalam masalah utang piutang yang telah jatuh tempo, atau Dalam hal lainnya menurut kejaksaan merupakan kepentingan umum.

Prosedur permohonan pailit terdiri atas:

1. Administratif, menyangkut kelengkapan berkas permohonan pailit sebelum berkas diterima dan diberi nomor oleh kepaniteraan pengadilan niaga.
2. Substantif, yang wajib dipenuhi dan dibuktikan dipersidangan yaitu:
 - a. Ada utang
 - b. Utang telah jatuh tempo dan dapat ditagih
 - c. Ada dua atau lebih kreditur dan
 - d. Debitur tidak membayar lunas sedikitnya satu utang

Prosedur substantif diatur dalam Pasal 2 ayat (1) UUK dan PKPU: “Debitur yang mempunyai dua atau lebih kreditur dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan”. Prosedur tersebut di atas bersifat kumulatif, artinya seluruh prosedur harus dapat dipenuhi dan dibuktikan oleh pemohon pailit di depan Majelis Hakim. Apabila salah satu prosedur tidak dapat dibuktikan, maka permohonan ditolak dan debitur tidak jadi pailit.

Secara terperinci, prosedur pernyataan kepailitan yakni, Permohonan kepailitan harus diajukan secara tertulis oleh seorang advokat (kecuali jika permohonan diajukan oleh Bank Indonesia, Badan Pengawas Pasar Modal, atau

Menteri Keuangan tidak diwajibkan menggunakan advokat). Selanjutnya dalam Pasal 6 UU No. 37 Tahun 2004 ditentukan bahwa Panitera Pengadilan setelah menerima permohonan tersebut melakukan pendaftaran pada tanggal permohonan yang bersangkutan diajukan, dan kepada pemohon diberikan tanda bukti tertulis yang ditandatangani pejabat yang berwenang. Tanggal bukti penerimaan itu harus sesuai dengan tanggal pendaftaran permohonan. Dalam jangka waktu tiga hari Panitera menyampaikan permohonan kepailitan itu kepada Ketua Pengadilan untuk dipelajari selama 2 hari untuk kemudian oleh Ketua Pengadilan akan ditetapkan hari persidangannya.

Adnan dan Kurniasih menyatakan faktor-faktor penyebab kebangkrutan dibagi menjadi tiga, yaitu:

a. Faktor umum

- Sektor ekonomi

Faktor-faktor kebangkrutan dari sektor ekonomi adalah gejala inflasi dan deflasi dalam harga barang dan jasa, kebijakan keuangan, dan suku bunga.

- Sektor sosial

Faktor sosial yang sangat berpengaruh dalam perubahan gaya hidup masyarakat yang mempengaruhi produk dan jasa yang dihasilkan oleh perusahaan dan faktor lain yang juga berpengaruh adalah kerusuhan dan kekacauan yang terjadi di masyarakat.

- Sektor teknologi

Penggunaan teknologi informasi juga menyebabkan biaya yang

ditanggung perusahaan menjadi membengkak terutama untuk pemeliharaan dan implementasi. Pembengkakan terjadi jika penggunaan teknologi informasi tersebut kurang terencana oleh pihak manajemen, adanya sistem yang tidak terpadu dan pengguna tidak profesional.

- Sektor pemerintahan

Kebijakan pemerintah juga dapat menjadi penyebab kapailitan, seperti perubahan kebijakan subsidi pada perusahaan dan industri, perubahan pengenaan tarif ekspor dan impor barang, dan kebijakan undang-undang baru bagi perbangan dan tenaga kerja.

- b. Faktor eksternal perusahaan

- Sektor pelanggan

Perusahaan baru bisa mengidentifikasi sifat konsumen karena berguna untuk menghindari kehilangan konsumen, juga untuk menciptakan peluang-peluang menemukan konsumen baru dan menghindari menurunnya hasil penjualan dan mencegah konsumen berpaling ke pesaing.

- Sektor pemasok

Perusahaan pemasok harus tetap bekerja sama dengan baik karena kekuatan pemasok untuk menaikkan harga dan mengurangi keuntungan pembelinya tergantung seberapa jauh pemasok berhubungan dengan pedagang bebas.

- Sektor pesaing

Perusahaan harus kompetitif karena jika pesaing lebih diterima masyarakat, perusahaan tersebut akan kehilangan konsumen dan mengurangi pendapatan yang diterima.

- c. Faktor internal perusahaan

Faktor-faktor internal biasanya merupakan hasil dari keputusan dan kebijakan yang kurang tepat dimasa lalu serta kegagalan manajemen untuk berbuat sesuatu pada saat yang diperlukan. Faktor-faktor yang menyebabkan kebangkrutan secara internal yaitu:

- Terlalu besarnya kredit yang diberikan kepada debitur atau pelanggan. Kebangkrutan bisa terjadi karena terlalu besarnya jumlah kredit yang diberikan perusahaan kepada para debitur atau pelanggan yang pada akhirnya tidak bisa dibayarkan pada waktunya.
- Manajemen yang tidak efisien Banyak perusahaan gagal untuk mencapai tujuannya karena kurang adanya kemampuan, ketrampilan, pengalaman, sikap adaptif dan inisiatif dari manajemen. Ketidakefisienan manajemen tercermin pada ketidakmampuan manajemen dalam menghadapi situasi yang terjadi diantaranya:
 - 1) Hasil penjualan yang tidak memadai
 - 2) Kesalahan dalam penetapan harga jual
 - 3) Struktur biaya yang tidak efisien
 - 4) Tingkat investasi dalam aset tetap dan persediaan yang melampaui batas

- 5) Kekurangan modal kerja
 - 6) Ketidak seimbangan dalam struktur permodalan
 - 7) Sistem dan prosedur akuntansi yang kurang memadai
 - 8) Sistem informasi yang kurang mendukung
- Penyalahgunaan wewenang

Penyalahgunaan wewenang banyak dilakukan oleh karyawan dan manajer puncak, hal ini sangat merugikan dan menimbulkan dampak nyata pada kinerja perusahaan.

C. Bentuk Tanggung Jawab Perusahaan Real Estate Kepada Investor Atas Terjadinya Pailit Perusahaan

Peraturan Bapepam tentang kewajiban emiten yang mengalami kepailitan diatur dalam Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal Nomor Kep-46/PM/1998 tentang Keterbukaan Informasi Bagi Emiten atau Perusahaan Publik yang Dimohonkan Pernyataan Pailit. Dalam peraturan tersebut berisikan tentang Emiten atau Perusahaan Publik yang gagal atau tidak mampu menghindari kegagalan untuk membayar kewajibannya terhadap pemberi pinjaman yang tidak terafiliasi, maka Emiten atau Perusahaan Publik wajib menyampaikan laporan mengenai hal tersebut kepada Bapepam dan Bursa Efek dimana Efek Emiten atau Perusahaan Publik tercatat secepat mungkin, paling lambat akhir hari kerja ke-2 (kedua) setelah terjadinya peristiwa tersebut.

Peraturan Bapepam tersebut telah memberikan sedikit rasa aman pada investor. Namun memang harus lebih ditegaskan dengan regulasi atau peraturan seperti undang-undang atau peraturan pemerintah yang lebih memberikan

kepastian hukum pada dan perlindungan kepada investor. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal Nomor Kep-46/PM/1998 tentang Keterbukaan Informasi Bagi Emiten atau Perusahaan Publik yang Dimohonkan Pernyataan Pailit belum memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum terhadap investor apabila emiten dinyatakan pailit.

Ketika perusahaan melarutkan, salah satu tindakan pertama adalah pembubaran aset perusahaan. Kreditur korporasi yang pertama harus dibayar dengan dana yang diterima dari likuidasi. Pemilik efek hutang juga dibayarkan sebelum pemegang saham. Setelah hutang ini dibayar, sisanya dibayarkan kepada *stockowners*. Preferen dibayar sebelum saham biasa. Beberapa saham preferen termasuk preferensi likuidasi bahwa perbaikan harga per saham dari saham preferen. Jika saham preferen termasuk preferensi ini, harus dibayarkan sebelum perusahaan membayar apapun untuk jumlah saham biasa. Pemilik saham biasa tidak memiliki hak likuidasi khusus dan akan menerima aset pada pembubaran hanya setelah klaim senior telah dibayar.

Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam di Indonesia, SEC di USA, sedangkan di Inggris pengawasan langsung dilakukan oleh London Stock Exchange) merupakan pemegang peranan yang terpenting dan benar-benar akan menguasai keseluruhan proses penawaran umum yang akan dilaksanakan. Badan Pengawas Pasar Modal bertugas untuk menjamin fairnya permainan antara perusahaan publik dan para investor. Badan ini mempunyai kewenangan baik secara perdata maupun pidana untuk menuntut pelanggaran terhadap prosedur yang sudah ditetapkan. Secara garis besar tugas pokok Badan Pengawas Pasar

Modal ini adalah melakukan pembinaan, pengaturan dan pengawasan sehari-hari kegiatan pasar modal dalam rangka terciptanya kegiatan pasar modal yang teratur, wajar dan efisien serta melindungi kepentingan pemodal dan masyarakat.

Dengan begitu banyaknya pihak yang terlibat dalam proses penawaran umum ini, maka timbul pertanyaan siapa yang bertanggung jawab terhadap suatu perbuatan yang dilakukan di bawah peraturan pasar modal. Pertanggung jawaban ini dapat saja timbul dari suatu pernyataan yang keliru atau menyesatkan dalam pernyataan pendaftaran (*registration statement*). Dengan kata lain manajemen perusahaan harus bekerja sama dengan lembaga penunjang yang profesional ketika melakukan pendaftaran, karena perusahaan tidak dapat menjamin bahwa Badan Pengawas Pasar Modal akan menemukan dan memperbaiki kesalahan yang terjadi. Hal itu merupakan tanggung jawab manajemen perusahaan. Apabila kesalahan itu terdapat dan diketahui ketika sedang dalam proses penawaran umum maka badan pengawas akan menunda pelaksanaan penawaran umum perusahaan. Apabila kesalahan tersebut ditemui setelah perusahaan *go public*, maka manajemen perusahaan akan segera berhadapan dengan hal yang tentunya tidak menyenangkan (kemungkinan berupa teguran dari badan pengawas atau gugatan dari para pemodal) dan untuk itu manajemen perusahaan harus mengetahui kewajiban dan pertanggungjawaban hukum yang bagaimana yang harus dilakukan.

Pasal 142 UUPM menjelaskan bahwa salah satu penyebab pembubaran sebuah perseroan adalah karena harta pailit perseroan yang telah dinyatakan pailit berada dalam keadaan insolvensi yang kemudian pembubaran ini diikuti oleh

proses likuidasi. Untuk menjamin hak kreditor-kreditor perseroan tersebut maka UUPT memberikan kepastian dalam Pasal 150 UUPT bahwa harta hasil likuidasi dibagikan terlebih dahulu kepada para kreditor.

Pasal 52 UUPT memang memberikan hak kepada pemegang saham untuk mendapat bagian dari sisa kekayaan perseroan hasil likuidasi, namun Pasal 150 ayat (4) UUPT menyatakan bahwa apabila harta hasil likuidasi telah dibagikan kepada pemegang saham namun ternyata masih ada kreditor yang belum mendapat bagiannya maka pengadilan negeri dapat memerintahkan likuidator untuk menarik kembali sisa kekayaan hasil likuidasi yang telah dibagikan kepada pemegang saham untuk dibayarkan kepada kreditor yang belum mendapat bagian. Melihat kembali kepada peraturan tersebut, tidak dibenarkan seorang pemegang saham didudukkan sebagai kreditor dalam proses kepailitan perusahaannya sendiri. Adapun seorang pemegang saham hanya akan menjadi kreditor pada saat proses kepailitan berujung pada proses likuidasi perseroan dan pemegang saham hanya mendapat bagian apabila semua kewajiban perseoran kepada seluruh kreditor telah terpenuhi. Sehingga penulis berpendapat berdasarkan ketentuan-ketentuan diatas kedudukan investor sebagai kreditor dalam proses kepailitan perusahaan terbuka atau emiten tidaklah dimungkinkan oleh UUPT. Walaupun dikemudian har terdapat suatu aturan yang menyatakan kedudukan investor sebagai kreditor dalam proses kepailitan perusahaan terbuka hal tersebut menurut penulis tidak dapat dilakukan mengingat asas dalam UUPT bersifat *statutaroty mandate* atau memaksa yang ditegaskan dalam Pasal 154 UUPT.

Pada prinsipnya, dalam situasi kepailitan, tidak ada perbedaan antara Perseoran Terbatas (“PT”) biasa dengan PT Penanaman Modal Asing (“PMA”). Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (“UU 37/2004”) tidak memberikan perlakuan yang berbeda apabila sebuah PT biasa atau PT PMA dinyatakan pailit. Mengenai tanggung jawab perusahaan real estate pada direksi perusahaan apabila perusahaan mengalami kepailitan dapat kita lihat aturannya dalam Pasal 104 UUPT, yang berbunyi sebagai berikut:

- 1) Direksi tidak berwenang mengajukan permohonan pailit atas Perseroan sendiri kepada pengadilan niaga sebelum memperoleh persetujuan RUPS, dengan tidak mengurangi ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.
- 2) Dalam hal kepailitan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terjadi karena kesalahan atau kelalaian Direksi dan harta pailit tidak cukup untuk membayar seluruh kewajiban Perseroan dalam kepailitan tersebut, setiap anggota Direksi secara tanggung renteng bertanggung jawab atas seluruh kewajiban yang tidak terlunasi dari harta pailit tersebut.
- 3) Tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berlaku juga bagi anggota Direksi yang salah atau lalai yang pernah menjabat sebagai anggota Direksi dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan.

- 4) Anggota Direksi tidak bertanggungjawab atas kepailitan Perseroan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) apabila dapat membuktikan:
 - a) kepailitan tersebut bukan karena kesalahan atau kelalaiannya;
 - b) telah melakukan pengurusan dengan itikad baik, kehati-hatian, dan penuh tanggungjawab untuk kepentingan Perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan;
 - c) tidak mempunyai benturan kepentingan baik langsung maupun tidak langsung atas tindakan pengurusan yang dilakukan; dan
 - d) telah mengambil tindakan untuk mencegah terjadinya kepailitan.
 - e) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) berlaku juga bagi Direksi dari Perseroan yang dinyatakan pailit berdasarkan gugatan pihak ketiga.

Sedangkan untuk tanggung jawab dewan komisaris pada perusahaan real estate yang pailit diatur dalam Pasal 115 UUPT, yaitu:

- 1) Dalam hal terjadi kepailitan karena kesalahan atau kelalaian Dewan Komisaris dalam melakukan pengawasan terhadap pengurusan yang dilaksanakan oleh Direksi dan kekayaan Perseroan tidak cukup untuk membayar seluruh kewajiban Perseroan akibat kepailitan tersebut, setiap anggota Dewan Komisaris secara tanggung renteng ikut bertanggung jawab dengan anggota Direksi atas kewajiban yang belum dilunasi.

- 2) Tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku juga bagi anggota Dewan Komisaris yang sudah tidak menjabat 5 (lima) tahun sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan.
- 3) Dewan Komisaris tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas kepailitan Perseroan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) apabila dapat membuktikan:
 - a. kepailitan tersebut bukan karena kesalahan atau kelalaiannya;
 - b. telah melakukan tugas pengawasan dengan itikad baik dan kehati-hatian untuk kepentingan Perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan;
 - c. tidak mempunyai kepentingan pribadi, baik langsung maupun tidak langsung atas tindakan pengurusan oleh Direksi yang mengakibatkan kepailitan; dan
 - d. telah memberikan nasihat kepada Direksi untuk mencegah terjadinya kepailitan.

Jadi berdasarkan penjelasan di atas, apabila perseroan pailit karena kesalahan atau kelalaian direksi dan/atau dewan komisaris dan kekayaan perseroan tidak cukup untuk membayar seluruh kewajiban perseroan akibat kepailitan tersebut, maka setiap anggota direksi dan/atau dewan komisaris secara tanggung renteng ikut bertanggung jawab atas kewajiban yang belum dilunasi.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Penanganan perkara kepailitan pada Pengadilan Niaga dilakukan berdasarkan tata cara yang telah diatur dalam Undang-Undang Kepailitan yaitu pada Pasal 6 sampai dengan Pasal 14 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Hutang. Apabila tidak diatur secara khusus oleh Undang-Undang Kepailitan maka penanganan diatur berdasarkan hukum acara perdata yang berlaku. Dalam Pasal 24 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Hutang, pernyataan pailit mengakibatkan debitor demi hukum kehilangan hak untuk menguasai dan mengurus kekayaannya, terhitung sejak pernyataan putusan kepailitan.
2. Faktor Terjadinya Kepailitan Suatu Perusahaan yaitu terlalu besarnya kredit yang diberikan kepada debitur atau pelanggan, manajemen yang tidak efisien, hasil penjualan yang tidak memadai, kesalahan dalam penetapan harga jual, struktur biaya yang tidak efisien, tingkat investasi dalam aset tetap dan persediaan yang melampaui batas, kekurangan modal kerja, ketidakseimbangan dalam struktur permodalan, sistem dan prosedur akuntansi yang kurang memadai, sistem informasi yang kurang mendukung, penyalahgunaan wewenang.

3. Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal Nomor Kep-46/PM/1998 tentang Keterbukaan Informasi Bagi Emiten atau Perusahaan Publik yang Dimohonkan Pernyataan Pailit belum memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum terhadap investor apabila emiten dinyatakan pailit. Salah satu tindakan pertama adalah pembubaran aset perusahaan. Kreditur korporasi yang pertama harus dibayar dengan dana yang diterima dari likuidasi. Pemilik efek hutang juga dibayarkan sebelum pemegang saham. Setelah hutang ini dibayar, sisanya dibayarkan kepada *stockowners*. Preferen dibayar sebelum saham biasa. Beberapa saham preferen termasuk preferensi likuidasi bahwa perbaikan harga per saham dari saham preferen. Jika saham preferen termasuk preferensi ini, harus dibayarkan sebelum perusahaan membayar apapun untuk jumlah saham biasa. Pemilik saham biasa tidak memiliki hak likuidasi khusus dan akan menerima aset pada pembubaran hanya setelah klaim senior telah dibayar.

B. Saran

1. Semakin berkembangnya pasar modal yang sangat pesat maka timbullah berbagai aspek hukum terutama yang menyangkut aspek perlindungan hukum terhadap investor, yang dianggap paling esensial sebagai penyokong dana dalam pembiayaan suatu perusahaan. Pasar Modal yang sedang berkembang harus memiliki dasar, struktur dan iklim yang memberikan keyakinan dan kepercayaan pada para investor, bahwa dana yang ditanamkan harus aman dan bahkan memperoleh pendapatan yang kompetitif baik sekarang maupun yang akan datang. Risiko dari segi

yuridis adalah adanya faktor peluang terjadinya pemalsuan sertifikat saham, pemasangan prospektus fiktif dan praktek-praktek yang bersifat curang dan menyimpang yang merugikan investor. Untuk itulah investor harus selektif dan berhati-hati dalam memilih emiten.

2. Untuk menghindari terjadinya kepailitan sebuah perusahaan, manajemen sebuah perusahaan sangatlah penting adanya, dari mulai perencanaan, koordinasi dan juga pelaksanaan sehingga perusahaan dapat terkontrol dengan baik. Dan juga ada baiknya perusahaan memikirkan secara matang tentang resiko – resiko yang mungkin akan terjadi sehingga perusahaan memiliki strategi khusus untuk menanganinya.
3. Suatu hal yang penting bagi manajemen perusahaan untuk menghindari gugatan atau tuntutan hukum dari badan pengawas dan juga dari para pemodal adalah bahwa manajemen perusahaan harus mengerti bahwa merekalah yang paling bertanggung jawab atas segala kesalahan atau bila ada hal yang menyesatkan atau tidak benar ataupun tidak diungkapkan dalam pernyataan pendaftaran. Untuk kepentingan calon pemodal yang potensial, manajemen perusahaan berkewajiban untuk memonitor secara terus menerus sewaktu pernyataan pendaftaran sedang dipersiapkan. Mereka juga harus memastikan bahwa mereka benar-benar telah mengerti setiap bagian dari pernyataan pendaftaran dan setiap asumsi dan dasar dari bagian-bagian itu. Harus diingat pula bahwa konsultan yang digunakan adalah konsultan bisnis, mereka akan merupakan tim perusahaan untuk membantu manajemen dalam mengambil keputusan, mereka bukan

hanya sekedar melakukan untuk dan atas nama perusahaan. Meskipun perusahaan bertanggung jawab atas segala kesalahan yang material, tanpa memandang adanya itikad baik dan telah dilakukannya *due diligence*, lembaga-lembaga yang berperan (termasuk *underwriter* dan akuntan) justru akan dapat mengadakan pembelaan dengan *due diligence* tersebut terhadap pertanggungjawaban bila terjadi gugatan atau tuntutan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, 2005
- Arie S. Hutagalung, 2007. *Kondominium dan Permasalahannya*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok.
- Bambang, Riyanto. 2008. *Dasar-dasar Pembelanjaan Perusahaan*. Edisi Keempat. Cetakan Kedelapan. Yayasan Penerbit Gajah Mada. Yogyakarta.
- Charistya Permana, “Bisnis Properti Mutiara Jingga Residence”,
- Dr. Alexander Thian, M.Si. 2022. *Hukum Bisnis*. Andi Offset. Yogyakarta.
- Eagle Oseven. 2016 *Cara Berinvestasi di Real Estate*. Pinang.
- Farhan Aulia Maulani. 2023. *Macam-Macam Pasar Modal*. Media Edukasi Creative. Surabaya.
- H. Zainal Asikin. 2014. *Hukum Dagang*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada
- H.U.Adil Samadani, 2013. *Dasar-Dasar Hukum Bisnis*, Mitra Wacana Media, Jakarta.
- Janus Sidabalok. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014
- Jerry Hoff, 2000. Terjemahan Kartini Muljadi, *Undang-Undang Kepailitan di Indonesia*.Tata Nusa. Jakarta. halaman 18-19.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- M. Burhan Bungin. 2014. *Metode Penelitian Kuantitatif*. Kencana Prenadamedia Group Jakarta.
- Munir Fuadi, 2005,. *Hukum Pailit Dalam Teori dan Praktik*, Penerbit PT. Cipta Aditya Bakti. Bandung, halaman 8.
- Philipus M. Hadjon, 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, PT Bina Ilmu. Jakarta.
- R. Soekardono, *Hukum Dagang Indonesia*, Dian Rakyat, Jakarta, 1981.

R. Subekti, 2008, Hukum Perjanjian, PTIntermassa, Jakarta

Riduan Syahrani. 1992. *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Cetakan III, Alumni. Bandung.

Ridwan Khairandy. 2013. *Pokok-Pokok Hukum Dagang Indonesia*. FH UII Press Yogyakarta.

Selviany · 2022. *Regulasi Properti di Indonesia*.

Siti Anisah. 2008. *Perlindungan Kepentingan Kreditor dan Debitor Dalam Hukum Kepailitan di Indonesia, Studi Putusan-Putusan Pengadilan*, Total Media, Yogyakarta, 2008.

Siti Malikhatun Badriyah. 2022. Sistem Penemuan Hukum dalam Masyarakat Prismatic. Sinar Grafika. Jakarta

Soekidjo Notoatmojo, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010,

Titik Triwulan dan Shinta Febrian, 2010. *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta

Karya Ilmiah

Abdi Darwis. 2010. “Hak Konsumen Untuk Mendapat Perlindungan Hukum Dalam Industri Perumahan di Kota Tangerang”, Tesis, Program Pasca Sarjana, Program studi Magister Kenotariatan Universitas di Ponegoro, Semarang.

Fj Sulaeman. 2017. “Tinjauan Umum Perlindungan Konsumen”, Skripsi, Program Ilmu Hukum Universitas Pasundan, Bandung

Nm Hidayat. 2016. “Pengertian Perusahaan Property dan Real Estate”, Skripsi, Program Ilmu Ekonomi, Universitas Widyatama, Bandung

Jurnal

Rony Wahyu Hidayat. 2014. “Peluang dan Tantangan Investasi Properti di Indonesia” Dalam *Jurnal Akuntansi*. Surabaya: Universitas Negeri Surabaya.

Muryati Marzuki. 2002 “Restrukturisasi Kredit Sektor Properti dan Real Estate”. Dalam *Jurnal Hukum* No. 19 Vol. 9.

Undang undang

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Indonesia, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108,
Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252)

Undang -Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan
Kewajiban Pembayaran Utang