

**Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Satuan Rumah Susun Sebagai Kreditor Konkuren Atas Penyelesaian Tagihan Dalam Proses Kepailitan (Studi Kasus Putusan Nomor 37/PDT.SUS/PKPU/2016/PN.NIAGA.JKT.PST)**

**INTISARI**

**Oleh: Norman Juntua<sup>1</sup>, dan Sulistyowati<sup>2</sup>**

Penelitian hukum ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisa dasar Kurator dalam menentukan pemilik satuan rumah susun yang tidak memiliki Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun sebagai Kreditor Konkuren dalam proses kepailitan, serta mengetahui perlindungan hukum dalam proses penyelesaian tagihan terhadap pembeli satuan rumah tersebut berdasarkan Hukum Kepailitan.

Penelitian hukum ini merupakan penelitian hukum yuridis empiris yang bersifat deskriptif dan terapan. Jenis data dalam penelitian ini adalah data sekunder dengan bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Teknik pengumpulan data berupa studi kepustakaan dan penelitian lapangan dalam bentuk wawancara. Analisis data yang diterapkan dalam penelitian ini adalah kualitatif.

Dasar Kurator dalam menentukan pembeli satuan rumah susun yang tidak memiliki Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun sebagai Kreditor Konkuren adalah telah terjadi perikatan dalam hal jual beli satuan rumah susun (sarusun) yang masing-masing pihak memiliki kewajiban berupa pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang dan pihak penjual menyerahkan unit serta legalitasnya yang dapat dikonversi menjadi utang berdasarkan Hukum Kepailitan. Kurator dapat menggunakan diskresi yang melekat dalam tugasnya dengan mendapatkan pengesahan dari Hakim Pengawas untuk melakukan pemberesan harta pailit dengan melihat kepentingan dan kebutuhan para Kreditor khususnya pembeli unit sebagai Kreditor Konkuren, yaitu Kurator melakukan pemberesan boedel pailit dengan cara menggunakan sisa uang harta pailit untuk mengurus pemecahan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) dan diserahkan kepada masing-masing pembeli unit selaku Kreditor Konkuren. Hal ini lebih menjamin kepastian hukum daripada pemberesan dengan metode pembagian secara *pro rata*.

**Kata Kunci : Kurator, Pembeli Unit, Kreditor Konkuren, Pemberesan**

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Magister Hukum UGM Konsentrasi Hukum Bisnis

<sup>2</sup> Dosen Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta

***The Legal Protection on Apartment Unit Buyer as The Concurrent Creditor on  
Claim Settlement in Bankruptcy Proceeding***

***(Case Study Decision Number 37/PDT.SUS/PKPU/2016/PN.NIAGA.JKT.PST)***

**ABSTRACT**

***By: Norman Juntua<sup>3</sup>, dan Sulistyowati<sup>4</sup>***

*This legal research is aimed to identify and analyze Curator bases in determining the owner of Apartment Unit who does not own Apartment Unit Ownership Certificate as Concurrent Creditor in bankruptcy process, also to identify legal patronage in the process of bills settlement against such apartment unit buyer according to Bankruptcy Law.*

*This legal research is a juridical empirical legal research, which is descriptive and applied. The data type in this research is secondary data with primary, secondary, and tertiary legal materials. The data collection technic is literature study and field research in the form of interview. The data analysis applied in this research is qualitative.*

*Curator Bases in determining apartment unit buyer who does not own Apartment Unit Ownership Certificate as Concurrent Creditor is the contract of apartment unit sale and purchase, which each party has the obligation such as, the buyer submits an amount of money and the seller delivers the unit and its legality which can be converted into debt, in accordance to Bankruptcy Law. Curator may exercise the dicretion attached to its duty by obtaining authorization from Supervising Judge to conduct bankruptcy assets settlement with due observance of Creditors' interests and requirements, especially unit buyer as Concurrent Creditor, that the Curator conduct bankruptcy property settlement by using the remaining funds of bankruptcy assets to manage the separation of Apartment Unit Ownership Certificate and is delivered to each unit buyer as Concurrent Creditor. This kind of way guarantees a conclusive legal certainty compared with pro rata settlement.*

***Keywords : Receiver, Unit Buyer, Concurrent Creditor, Settlement***

---

<sup>3</sup> Student of Master of Business Law, Faculty of Law, Gadjah Mada University

<sup>4</sup> Lecturer of Faculty of Law Gadjah Mada University, Yogyakarta