

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN
TERHADAP PERUSAHAAN REAL ESTATE
YANG DINYATAKAN PAILIT**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

Elvianti Ramadhani

1506200438



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2019**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

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

NAMA : ELVIANTI RAMADHANI
NPM : 1506200348
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM BISNIS
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN TERHADAP PERUSAHAAN REAL ESTATE YANG DINYATAKAN PAILIT

PENDAFTARAN : 08 Oktober 2019

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

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING

Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIP: 196003031986012001

FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087501

Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662
Website : <http://www.umsuac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

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 Jum'at, Tanggal 11 Oktober 2019 Jam 11.00 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : ELVIANTI RAMADHANI
NPM : 1506200348
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM BISNIS
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN TERHADAP PERUSAHAAN REAL ESTATE YANG DINYATAKAN PAILIT

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

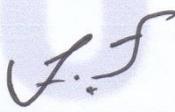
Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Bisnis

PANITIA UJIAN

Ketua

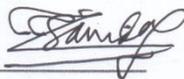
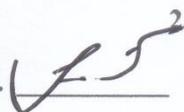
Sekretaris


Dr. IDA HANIFAH, SH., M.H
NIP: 196003031986012001


FAISAL, SH., M.Hum
NIDN: 0122087501

ANGGOTA PENGUJI:

1. ZAINUDDIN, S.H., M.H
2. GUNTUR RAMBEY, S.H., M.H
3. FAISAL, S.H., M.Hum

1. 
2. 
3. 



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

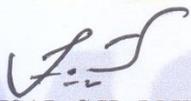
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : ELVIANTI RAMADHANI
NPM : 1506200348
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM BISNIS
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN
TERHADAP PERUSAHAAN REAL ESTATE YANG
DINYATAKAN PAILIT

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian

Medan, 08 Oktober 2019

DOSEN PEMBIMBING


FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087501

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **ELVIANTI RAMADHANI**
NPM : 1506200348
Program : Strata – 1
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Bisnis
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap
Perusahaan Real Estate Yang Dinyatakan Pailit

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, 08 Oktober 2019

Saya yang menyatakan

METERAI TEMPEK
TGL. 20
53FDEAHF009976106
6000
ENAM RIBU RUPIAH

ELVIANTI RAMADHANI

ABSTRAK

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN TERHADAP PERUSAHAAN REAL ESTATE YANG DINYATAKAN PAILIT

Elvianti Ramadhani

Perusahaan real estate dalam hal pengembang dinyatakan pailit, pembeli atau konsumen biasanya diposisikan sebagai kreditor konkuren. Posisi sebagai kreditor konkuren sangat merugikan konsumen, karena mereka akan ditempatkan sebagai urutan yang terakhir penerima pelunasan piutangnya setelah kreditor preferen. Hak-hak pembeli tidaklah dipenuhi oleh pelaku usaha sebagaimana mestinya. Pelaku usaha seakan-akan melepas tanggung jawabnya terhadap konsumen karena adanya putusan pailit yang dijatuhkan kepada pelaku usaha pengembang properti. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui perjanjian antara konsumen dengan perusahaan real estate jika mengalami kepailitan dan faktor penyebab perusahaan real estate mengalami kepailitan serta bentuk tanggung jawab perusahaan real estate kepada konsumen atas terjadinya pailit perusahaan.

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.

Berdasarkan hasil penelitian dipahami bahwa mengenai mekanisme pembuatan perjanjian jual beli perusahaan ada dua cara, yaitu secara lisan atau secara tertulis. Meskipun demikian, mengingat kegiatan perdagangan sekarang ini cukup kompleks dan untuk mengantisipasi kemungkinan timbulnya maupun terjadinya permasalahan dikemudian hari, maka pada umumnya perjanjian jual beli perusahaan/perniagaan dibuat dalam bentuk tertulis yang biasanya disebut kontrak jual beli (*Sales Contract*). Faktor penyebab suatu perusahaan real estate mengalami kepailitan yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Jika dipailitkannya suatu perusahaan properti, maka pembeli Apartemen adalah salah satu kreditor, dan kreditor tersebut mendapatkan haknya sesuai tagihan yang ada. Oleh karena itu sebagai konsumen akhir juga memperoleh ganti kerugian. Namun halnya jika tidak terdapat ganti kerugian, maka konsumen akhir (masyarakat), bisa melakukan upaya hukum, salah satunya yaitu gugatan perdata. Gugatan terhadap ganti kerugian yang diderita atau dialami oleh konsumen, bisa melalui gugatan perseorangan ataupun melakukan gugatan *class action*.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Konsumen, Perusahaan Real Estate, Pailit.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul, **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN TERHADAP PERUSAHAAN REAL ESTATE YANG DINYATAKAN PAILIT”**.

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada: Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu Dr. Ida Hanifah, S.H., M.H atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Faisal, S.H., M.Hum dan Wakil Dekan III Bapak Zainuddin, S.H., M.H.

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Faisal, S.H., M.Hum, selaku Pembimbing, dan Bapak

Zainuddin S.H., M.H, selaku pembimbing, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Tak terlupakan disampaikan terimakasih kepada seluruh narasumber yang telah memberikan data selama penelitian berlangsung. Penghargaan dan terimakasih disampaikan kepada Ibu Fajriawaty, S.H., M.H selaku dosen sekaligus ibunda bagi saya, Bapak Nurul Hakim, S.Ag., MA selaku dosen PA, seluruh Dosen Fakultas Hukum dan Relawan Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara atas bantuan dan dorongan sehingga skripsi dapat diselesaikan.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan terima kasih kepada ayahanda dan ibunda saya, Bapak Agusdianto dan Ibu Rika Narni, yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang, juga terima kasih kepada saudara kandung saya, Anita Ramadhani, S.M, Tia Widayanti, Putri Wulandari, Angga Adi Winata, Abrar Prasetyo, serta Fajar Rullah, S.T, dan Ziana Mahfuzzah, S.H.,M.H, yang telah memberikan bantuan materil dan moril hingga selesainya skripsi ini. Kemudian terimakasih kepada Paman dan Bibi saya atas dukungan sepenuhnya terhadap saya. Demikian juga kepada Riski Ramadani, yang penuh ketabahan selalu mendampingi dalam suka maupun duka dan memotivasi dengan penuh kasih sayang untuk menyelesaikan studi ini.

Tiada gedung yang paling indah, kecuali persahabatan, untuk itu, dalam kesempatan diucapkan terimakasih kepada sahabat-sahabat yang telah banyak berperan, terutama kepada sahabat terbaik saya Rizki Rahayu Fitri, S.H yang

menjadi tempat segala keluh dan kesah maupun semangat bagi saya dalam menaungi kehidupan diperkuliahkan dari awal masuk Fakultas Hukum hingga detik ini. Terima kasih juga kepada sahabat sekaligus saudara bagi saya Dee Dee Umasitha Yadila, S.M, Sri Kemuning dan Povy Widyastuti yang telah menemani saya dalam tangis dan tawa. Begitu juga kepada sahabat seperjuangan saya Dilla Septia, Tuti Alawiyah, Darul Arif Harahap, M. Harvi Revdicha, Triana Pratiwi, Donie Purnomo Azy dan Hadi Wiranto yang telah sama-sama berjuang dalam menyelesaikan Program Sarjana ini. Terima kasih juga kepada teman sekaligus kakak bagi saya Mawaddah Lubis, S.H, Sari Husmajjar, S,H dan Fitri Asni yang telah menemani saya pada saat Masa Orientasi Mahasiswa sampai sekarang ini. Serta kepada teman-teman F-1 Pagi dan teman-teman F-1 Bisnis. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Ilahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terima kasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba-hambanya.

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Medan, 30 September 2019

Hormat Saya

Penulis,

ELVIANTI RAMADHANI

NPM: 1506200348

DAFTAR ISI

Pendaftaran Ujian	i
Berita Acara Ujian	ii
Persetujuan Pembimbing	iii
Pernyataan Keaslian	iv
Abstrak	v
Kata Pengantar	vi
Daftar Isi	vii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	6
2. Faedah Penelitian	6
B. Tujuan Penelitian	7
C. Defenisi Operasional	7
D. Keaslian Penelitian	8
E. Metode Penelitian	10
1. Jenis Penelitian	10
2. Sifat Penelitian	11
3. Sumber Data	11
4. Alat Pengumpul Data	12
5. Analisa Data	13

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Perlindungan Hukum	14
B. Konsumen	15

C. Perusahaan Real Estate	25
D. Kepailitan.....	29

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perjanjian Antara Konsumen Dengan Perusahaan Real Estate Jika Mengalami Pailit	40
B. Faktor Penyebab Perusahaan Real Estate Mengalami Kepailitan	52
C. Bentuk Tanggung Jawab Perusahaan Real Estate Kepada Konsumen	58

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	72
B. Saran	73

DAFTAR PUSTAKA	74
-----------------------------	-----------

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum bisnis lahir karena adanya istilah bisnis. Istilah “bisnis” sendiri diambil dari kata *business* yang berarti kegiatan usaha. Oleh karena itu, secara luas kegiatan bisnis diartikan sebagai kegiatan usaha yang dijalankan oleh orang atau badan usaha (perusahaan) secara teratur dan terus menerus, yaitu berupa kegiatan mengadakan barang-barang atau jasa maupun fasilitas-fasilitas untuk diperjualbelikan, atau disewakan dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan.¹

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. Karena pertumbuhan penduduk pada masa ini yang semakin padat, maka kebutuhan akan tempat tinggal semakin meningkat dan persediaan tanah semakin terbatas maka pembangunan rumah susun menjadi salah satu solusi untuk masalah tersebut. Pengembang perumahan merupakan pelaku usaha yang bergerak dibidang pelaksanaan perumahan dan kawasan permukiman. Pengembang perumahan 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 di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan

¹Zaeni asyhadie. 2016. *Hukum Bisnis (Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia)*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, halaman 29

permukiman.² Pengembang dalam melakukan kegiatan usaha di bidang penyelenggaraan rusun dapat melakukan kegiatan antara lain kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan.

Pengembang 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 (selanjutnya disingkat menjadi UU Rusun), 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. Menurut Pasal 16 ayat (2) UU Rusun, proses pemasaran awal dapat dilaksanakan dengan ketentuan wajib menyediakan sekurang-kurangnya 20% dari total luas lantai-lantai rumah susun yang akan dibangun. Ketentuan pasal ini jelas mengatur bahwa pengembang rusun dapat menawarkan unit-unit apartemen itu dengan ketentuan minimal keterbangunan 20% dari total unit maupun sarana yang direncanakan dibuat.³

Sering dalam penerapannya syarat 20% keterbangunan ini tidak dilaksanakan. Syarat ini dikesampingkan oleh perusahaan pengembang dalam

²Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 1 ayat (26)

³Indonesia, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252), Pasal 16 ayat (2)

proses pemasaran awal dengan menawarkan produknya kepada calon pembeli walaupun belum mendapatkan perizinan. Kemudian pemasaran tersebut terjadi penjualan unit-unit apartemen di mana pembayaran dari pembelian tersebut yang akan baru digunakan untuk menjadi modal tambahan dalam pembangunan apartemen yang dijanjikan. Dari penjualan tadi, terjadilah perjanjian antara pengembang dan pembeli yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).⁴

Seiring dengan pemasaran dan penjualan yang dilakukan, pembangunan apartemen 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 apartemen. 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).

Langkah tentunya 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

⁴PPJB merupakan sebuah perjanjian yang mengikat calon pembeli dan calon penjual obyek tanah yang dibuat sebelum Akta Jual Beli (AJB) ditandatangani. PPJB bisa berfungsi untuk dapat uang muka (DP) dari calon pembeli guna melancarkan pembangunan proyek huninya (rumah/apartemen)

dengan cara proses penundaan kewajiban pembayaran utang atau bahkan pailit. Seakan menjadi jalan keluar yang sangat mudah untuk menyelesaikan tagihan-tagihan yang sudah jatuh tempo tersebut kepailitan merupakan pilihan yang diajukan. Pailit merupakan suatu keadaan dimana debitor (dalam hal ini pengembang) tidak mampu untuk melakukan pembayaran-pembayaran terhadap utang-utang dari para kreditornya (pembeli unit apartemen).⁵ Pengaturan sudah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disingkat menjadi UUK).

Hal pengembang dinyatakan pailit, pembeli atau konsumen biasanya diposisikan sebagai kreditor konkuren. Posisi sebagai kreditor konkuren sangat merugikan konsumen, karena mereka akan ditempatkan sebagai urutan yang terakhir penerima pelunasan piutangnya setelah kreditor preferen. Hak-hak pembeli tidaklah dipenuhi oleh pelaku usaha sebagaimana mestinya. Pelaku usaha seakan-akan melepas tanggung jawabnya terhadap konsumen karena adanya putusan pailit yang dijatuhkan kepada pelaku usaha pengembang properti.

Kasus yang dapat dilihat adalah dalam kasus PT Mitra Safir Sejahtera. PT Mitra Safir Sejahtera (MSS) melakukan pembangunan apartemen dengan nama Kemanggisan *Residence* di daerah Kemanggisan. Dalam kegiatan transaksi jual beli terhadap konsumen, PT MSS melakukan penjualan terhadap unit-unit apartemen yang kesepakatannya telah tertuang dalam perjanjian pengikatan

⁵M. Hadi Shubhan. 2014. *Hukum Kepailitan Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, halaman 1

dengan para konsumen yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).⁶

Tahun 2011, ketika bangunan Tower A sudah hampir selesai pembangunannya, PT MSS mengalami permasalahan finansial. Permasalahan finansial tersebut yang dikarenakan Direktur PT ini menyalahgunakan dana perusahaan diperuntukan untuk pembangunan yang mengakibatkan pembangunan menjadi tertunda dan kemudian berhenti sehingga tanggal penyerahan unit apartemen yang sudah diperjanjikan oleh kedua belah pihak, antara pengembang dan pembeli tidak dapat dilakukan dan mundur. Tidak lama setelah itu, PT MSS melalui proses PKPU (Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang)⁷ yang akan tetapi Pengadilan Negeri Niaga Jakarta Pusat menjatuhkan putusan pailit kepada PT Mitra Safir Sejahtera dengan Putusan Nomor: 28/PKPU/2011/PN.Niaga.Jkt.Pst. jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 253K/Pdt.Sus/2012. Akibatnya, kurang lebih 200 pembeli unit apartemen sebagai konsumen yang memiliki PPJB dan sudah membayar lunas unit apartemen yang dibelinya mengalami kerugian yang cukup besar. Atas kerugian ini kemudian para konsumen secara bersama-sama menuntut ganti kerugian kepada PT MSS dengan tuntutan pemberian ganti rugi penuh bagi para konsumen sesuai dengan harga yang sudah dibayarkan oleh para konsumen. Berdasarkan uraian diatas, dilakukan

⁶ Kasus ini terjadi pada Tahun 2009

⁷Menurut Undang – Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Pasal 222 ayat (2) bahwa penundaan kewajiban pembayaran utang (PKPU) jika debitor yang tidak atau memperkirakan tidak akan dapat melanjutkan membayar utang – utangnya yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih, dapat memohon penundaan kewajiban pembayaran utang, dengan maksud untuk mengajukan rencana perdamaian yang meliputi tawaran pembayaran sebagian atau seluruh utang kepada Kreditor

kajian secara komprehensif tentang “**Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Perusahaan Real Estate Yang Dinyatakan Pailit**” .⁸

1. Rumusan Masalah

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

- a. Bagaimana perjanjian antara konsumen dengan perusahaan real estate jika mengalami kepailitan?
- b. Bagaimana faktor penyebab perusahaan real estate mengalami kepailitan ?
- c. Bagaimana bentuk tanggung jawab perusahaan real estate kepada konsumen atas terjadinya pailit perusahaan ?

2. Faedah Penelitian

Penelitian ini dapat memberikan berfaedah baik secara teoritis maupun praktis yaitu :

- a. Faedah dari segi teoritis

Dapat mengetahui bahwa adanya ilmu pengetahuan dari akibat hukum pada kepailitan property developer yang merugikan konsumen secara umum maupun ilmu hukum pada khususnya. Memberikan perlindungan hukum atas hak-hak konsumen dalam pemilikan rumah, sehingga tercipta suasana bisnis yang kondusif dan saling menguntungkan, dengan tidak mengabaikan hukum sebagai norma-norma dalam hubungan hukum.

⁸Illona & Anna Maria Tri Anggraini. 2018. Perlindungan Hukum Konsumen dalam Hal Pelaku Usaha Pengembang Rumah Susun yang Sudah dinyatakan Pailit . *Jurnal Hukum Adigama*. Jakarta: Fakultas Tarumanagara

b. Faedah dari segi praktis

Dapat bermanfaat bagi kepentingan negara, bangsa, masyarakat dan pembangunan khususnya pada property developer atau pembangun properti. Memberikan masukan bagi masyarakat, calon konsumen, para konsumen, para developer, lembaga atau wadah organisasi developer, para penegak hukum dan praktisi hukum mengenai perlindungan hukum bagi konsumen terhadap perusahaan real estate yang dinyatakan pailit.

B. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui perjanjian antara konsumen 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 konsumen atas terjadinya pailit perusahaan

C. Definisi Operasional

1. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan suatu hukum yang melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti, ditentukan keluasan dan kedalamannya.⁹

⁹Satijipto Raharjo. 2006. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya, halaman 53

2. Konsumen

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 1 ayat (2) bahwa konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.¹⁰

3. Perusahaan

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.¹¹

4. Real Estate

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. Secara umum, diketahui sebagai bangunan atau perumahan pada umumnya.¹²

5. Pailit

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

¹⁰Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 1 ayat (2)

¹¹H. Zainal Asikin. 2014. *Hukum Dagang*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, halaman 5

¹²Wikipedia Indonesia, "Real Estate", <https://id.wikipedia.org>, diakses pada Sabtu 28 September 2019.

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.¹³

D. Keaslian Penelitian

Persoalan Kepailitan bukanlah merupakan hal yang baru. Oleh karenanya, penulis meyakini telah banyak peneliti-peneliti sebelumnya yang mengangkat tentang Kepailitan ini sebagai tajuk dalam berbagai penelitian. Namun berdasarkan bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui searching via internet maupun penelusuran kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya, penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan tema pokok bahasan yang penulis teliti terkait **“Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Perusahaan Real Estate Yang Dinyatakan Pailit”**

Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh sebelumnya, ada dua judul yang hampir mendekati sama dengan penelitian skripsi ini, antara lain ;

1. Skripsi Astrie Sekarlaranti Lestari, NPM. 0806316934, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Tahun 2012 yang berjudul “Tinjauan Terhadap Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Berdasarkan Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Akibat Reorganisasi Perusahaan Berdasarkan *Chapter II US Bankruptcy Code* (Studi Komparasi)” . Skripsi ini merupakan penelitian yang bertujuan untuk menjelaskan pengaturan mengenai PKPU dalam rangka

¹³Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Pasal 1 ayat (1)

restrukturisasi utang di Indonesia berdasarkan UU No. 37 Tahun 2004 dan PKPU di Amerika Serikat akibat dari Reorganisasi Perusahaan berdasarkan *Chapter II Bankruptcy Code* serta memberikan perbandingan atas pelaksanaan kedua hal tersebut.

2. Tesis Khusnudhon, NPM. 14/374246/PHK/08480, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Tahun 2017 yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estate (Dire) Dalam Bentuk Kontrak Investasi Kolektif Dalam Hal Terjadi Eksekusi Harta Kekayaan Atau Kepailitan Terhadap Manager Investasi”. Tesis ini merupakan yuridis normatif dan menganalisis data dengan metode kualitatif. Yuridis normatif adalah mengacu pada ketentuan-ketentuan hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pertahanan, penanaman modal, reksadana dan Dana Investasi Real Estate.

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap kedua penelitian tersebut diatas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini. Dalam kajian topik bahasan yang penulis angkat ke dalam bentuk Skripsi ini mengarah kepada aspek kajian terkait Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Perusahaan Real Estate yang 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.¹⁴ 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 konsumen 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.¹⁵

¹⁴Nanang Martono. 2016. *Metode Penelitian Sosial (Konsep Konsep Kunci)*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 165

¹⁵M. Burhan Bungin. 2014. *Metode Penelitian Kuantitatif*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, halaman 44

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

3. Sumber Data

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

a. Data Hukum Islam

Data hukum Islam yaitu Al-Qur'an dan Hadits (Sunah Rasul). Data yang bersumber dari Hukum Islam tersebut lazim disebut pula sebagai data kewahyuan.

Dalam hukum Islam ada pada Surah Al-Baqarah ayat 283 yaitu:

﴿ وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ، وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ، وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ، وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ۝﴾

b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data pustaka yang mencakup dokumen-dokumen resmi, publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan. Data sekunder terdiri atas :

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat, seperti Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah

Susun dan Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor: 28/PKUPU/2011/PN.Niaga.Jkt.Pst.

- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Dalam hal ini bahan yang dimaksud adalah buku-buku teks mengenai perlindungan konsumen, mengenai kepailitan atau hal lain yang terkait dengan penelitian.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier dalam penelitian ini bersumber dari kamus, jurnal ilmiah, bahan yang diperoleh dari internet, teori atau pendapat para sarjana, makalah dan surat kabar.

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 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.¹⁶

¹⁶Nanang Martono, *Op., Cit*, halaman 64

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan suatu hukum yang melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti, ditentukan keluasannya dan kedalamannya.¹⁷

Tumbuhnya kesadaran negara untuk memberikan perlindungan hukum bagi konsumen yang berada dalam posisi tawar yang lemah, dimulai dengan memikirkan berbagai kebijakan. Di masyarakat Eropa misalnya, gerakan awal perlindungan hukum bagi konsumen ditempuh melalui dua tahap program, yaitu program pertama pada tahun 1973 dan program kedua pada tahun 1981. Melalui program masyarakat Eropa, kecurangan produsen terhadap konsumen seperti bentuk kontrak standar, ketentuan perkreditan, dan penjualan yang bersifat memaksa, perlindungan hukum terhadap konsumen yang menderita kerugian akibat mengkonsumsi produk cacat, kasus iklan yang menyesatkan, serta masalah jaminan setelah pembelian produk (*after sales service*).¹⁸

2. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum

Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang

¹⁷Satijipto Raharjo, *Loc., Cit*

¹⁸Abdul Halim Barkatullah. 2010. *Hak-Hak Konsumen*. Bandung: Nusa Media, halaman

berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan satu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu :

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.¹⁹

B. Konsumen

1. Pengertian Konsumen

Pengertian konsumen dalam arti umum adalah pemakai, pengguna dan atau pemanfaat barang dan atau jasa untuk tujuan tertentu. Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen pada Pasal 1 ayat (2) bahwa konsumen adalah setiap pemakai barang dan atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.²⁰

¹⁹Fl faturrahman. 2017. "Kajian Teori Mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Korban Pencemaran Asap Yang Dilakukan Korporasi", *Skripsi*, Ilmu Hukum, Universitas Pasundan, Bandung.

²⁰Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 1 ayat (2)

Berdasarkan pengertian di atas, subyek yang disebut sebagai konsumen berarti setiap orang yang berstatus sebagai pemakai barang dan jasa. Istilah “orang” sebetulnya menimbulkan keraguan, apakah hanya orang individual yang lazim disebut *natuurlijke person* atau termasuk juga badan hukum (*rechts person*).²¹

Konsumen itu sendiri dibedakan menjadi dua :

a. Konsumen akhir adalah konsumen yang mengonsumsi secara langsung produk yang diperolehnya.

1) Menurut BPHN (Badan Pembinaan Hukum Nasional) : “Pemakai akhir dari barang, digunakan untuk keperluan diri sendiri atau orang lain dan tidak diperjualbelikan.”

2) Menurut YLKI (Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia) : “Pemakai barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, bagi keperluan diri sendiri atau keluarganya atau orang lain dan tidak untuk diperdagangkan kembali.”

3) Menurut KUH Perdata Baru Belanda : “orang alamiah yang mengadakan perjanjian tidak bertindak selaku orang yang menjalankan profesi atau perusahaan.”

b. Konsumen antara adalah konsumen yang memperoleh produk untuk memproduksi produk lainnya. Contoh: distributor, agen, dan pengecer.

Ada dua cara untuk memperoleh barang, yakni:

²¹Rosmawati. 2018. *Pokok-Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*. Bandung: Prenada Media Group, halaman 3

- 1) Membeli. Bagi orang yang memperoleh suatu barang dengan cara membeli, tentu ia terlibat dengan suatu perjanjian dengan pelaku usaha, dan konsumen memperoleh perlindungan hukum melalui perjanjian tersebut.
- 2) Cara lain selain membeli, yakni hadiah, hibah dan warisan. Untuk cara yang kedua ini, konsumen tidak terlibat dalam suatu hubungan kontraktual dengan pelaku usaha. Sehingga konsumen tidak mendapatkan perlindungan hukum dari suatu perjanjian. Untuk itu, diperlukan perlindungan dari negara dalam bentuk peraturan yang melindungi keberadaan konsumen.²²

Selain pengertian-pengertian di atas, dikemukakan pula pengertian konsumen, yang khusus berkaitan dengan masalah ganti kerugian. Di Amerika Serikat, pengertian konsumen meliputi “korban produk yang cacat” yang bukan hanya meliputi pembeli, melainkan juga korban yang bukan pembeli, namun pemakai, bahkan korban yang bukan pemakai memperoleh perlindungan yang sama dengan pemakai. Sedangkan di Eropa, dibawah ini hanya dikemukakan pengertian konsumen berdasarkan *Product Liability Directive* (selanjutnya disebut *directive*) sebagai pedoman bagi negara Masyarakat Ekonomi Eropa (MEE) dalam menyusun ketentuan mengenai Hukum Perlindungan Konsumen. Berdasarkan *directive* tersebut yang berhak menuntut ganti kerugian adalah pihak yang menderita kerugian (karena kematian atau cedera) atau kerugian berupa kerusakan benda selain produk yang cacat itu sendiri.²³

2. Asas dan Tujuan Perlindungan Hukum Konsumen

²²*Ibid*, halaman 4

²³Ahmadi Miru & Sutarman Yodo. 2017. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: PT Rajawali Pers, halaman 7

Kedudukan konsumen pada umumnya masih lemah dalam bidang ekonomi, pendidikan, dan daya tawar, karena itu sangatlah dibutuhkan adanya undang-undang yang melindungi kepentingan-kepentingan konsumen yang selama ini terabaikan.

Untuk dapat menjamin suatu penyelenggaraan perlindungan konsumen, maka pemerintah menuangkan Perlindungan Konsumen dalam suatu produk hukum. Hal ini penting karena hanya hukum yang memiliki kekuatan untuk memaksa pelaku usaha untuk menaatinya, dan juga hukum memiliki sanksi yang tegas. Mengingat dampak penting yang dapat ditimbulkan akibat tindakan pelaku usaha yang sewenang-wenang dan hanya mengutamakan keuntungan dari bisnisnya sendiri, maka pemerintah memiliki kewajiban untuk melindungi konsumen yang posisinya memang lemah, di samping ketentuan hukum yang melindungi kepentingan konsumen belum memadai.²⁴

Hukum perlindungan konsumen merupakan bagian dari hukum konsumen yang mengatur asas-asas atau kaidah-kaidah yang mengatur dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen, menyatakan bahwa perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Penegakan hukum perlindungan konsumen merupakan bagian penting yang tidak dapat dipisahkan dari negara Indonesia, sebab hukum sebagai tolak ukur dalam pembangunan nasional diharapkan mampu

²⁴Susanti Adi Nugroho. 2015. *Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau dari Hukum Acara Serta Kendala Implementasinya*. Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 1

memberikan kepercayaan terhadap masyarakat dalam melakukan pembaruan secara menyeluruh diberbagai aspek.²⁵

Ketentuan Pasal 2 UUPK menyatakan bahwa perlindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum. Penjelasan mengenai pasal tersebut menyebutkan bahwa perlindungan konsumen diselenggarakan sebagai usaha bersama berdasarkan lima asas yang relevan dalam pembangunan nasional, yaitu:

- a. Asas manfaat dimaksudkan untuk mengamanatkan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan.
- b. Asas keadilan dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil.
- c. Asas keseimbangan dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha dan pemerintah dalam arti materiel ataupun spiritual.
- d. Asas keamanan dan keselamatan konsumen dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, dan pemakaian dan pemanfaatan barang dan atau jasa yang diisi atau digunakan.

²⁵Rosmawati. *Op.,Cit*, halaman 32

- e. Asas kepastian hukum dimaksudkan agar, baik pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum.

Selanjutnya apabila memperhatikan substansi Pasal 2 UUPK beserta penjelasannya, tampak bahwa perumusannya mengacu pada filosofi pembangunan nasional yaitu pembangunan manusia seutuhnya yang berlandaskan pada falsafah negara Republik Indonesia.²⁶

Asas-asas perlindungan tersebut diatas, dipadankan dengan tujuan perlindungan konsumen Pasal 3 UUPK menetapkan 6 tujuan perlindungan konsumen, yakni;

- a. Meningkatkan kesadaran, kemampuan, dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri.
- b. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari akses negatif pemakaian barang dan atau jasa.
- c. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen.
- d. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi.
- e. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha.

²⁶*Ibid*, halaman 34

- f. Meningkatkan kualitas barang dan atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan dan keselamatan konsumen.²⁷

3. Hak dan Kewajiban Konsumen

Sebelum membahas hak konsumen, pengertian hak menurut Sudikno Martokusumo dalam bukunya *Mengenai Hukum: Suatu Pengantar* menyatakan bahwa dalam pengertian hukum, hak adalah kepentingan hukum yang dilindungi oleh hukum. Kepentingan sendiri berarti tuntutan yang diharapkan untuk dipenuhi. Sehingga dapat dikatakan bahwa hak adalah suatu tuntutan yang pemenuhannya dilindungi oleh hukum.²⁸

Hak konsumen adalah hak yang harus dipatuhi oleh para produsen.²⁹ Sebagai bahan pembanding, yang pernah dijadikan referensi Lembaga Konsumen negeri ini, adalah hak-hak dasar tersebut pertama kali disuarakan oleh John F. Kennedy, Presiden Amerika Serikat (AS), pada tanggal 15 Maret 1962 melalui “*A special Message for the Protection of Consumer Interest*” yang dalam masyarakat internasional lebih dikenal dengan “*Declaration of Consumer Right*”. Dalam literatur umumnya disebut “empat hak dasar konsumen” (*the four consumer basic rights*). Hak-hak dasar konsumen yang dideklarasikan meliputi:

- a. Hak untuk mendapat/memperoleh keamanan (*the right of safety*)

Konsumen memiliki hak untuk memperoleh perlindungan atas keamanan produk dan jasa. Misalnya, makanan dan minuman yang dikonsumsi harus aman

²⁷Fj Sulaeman. 2017. “Tinjauan Umum Perlindungan Konsumen”, *Skripsi*, Program Ilmu Hukum Universitas Pasundan, Bandung

²⁸Abdi 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.

²⁹Rosmawati, *Op.Cit.*, halaman 49

bagi kesehatan konsumen dan masyarakat umumnya. Produk makanan yang aman berarti produk tersebut memiliki standar kesehatan, gizi dan sanitasi serta tidak mengandung unsur yang dapat membahayakan manusia baik dalam jangka pendek maupun panjang. Di AS hak ini merupakan hak pertama dan tertua serta paling tidak kontroversial karena hak ini didukung dan disetujui oleh kalangan bisnis dan konsumen atau yang dikenal sebagai pemangku kepentingan (*stakeholders*).

b. Hak untuk memilih (*the right to choose*)

Konsumen memiliki hak untuk mengakses dan memilih produk/jasa pada tingkat harga yang wajar. Konsumen tidak boleh ditekan atau dipaksa untuk melakukan pilihan tertentu yang akan merugikan dirinya. Jenis pasar yang dihadapi konsumen akan menentukan apakah konsumen bebas memilih atau tidak suka membeli produk atau jasa tertentu. Namun dalam struktur pasar monopoli, konsumen dan masyarakat umum digiring berada dalam posisi yang lemah dengan risiko mengalami kerugian bila tidak memilih atau membeli produk dan jasa dari kaum monopolis.

c. Hak untuk memperoleh informasi (*the right to be informed*)

Konsumen dan masyarakat memiliki hak untuk memperoleh informasi yang sejelas-jelasnya tentang suatu produk/jasa yang dibeli atau dikonsumsi. Informasi ini diperlukan konsumen atau masyarakat, agar saat memutuskan membeli tidak terjebak dalam kondisi resiko yang buruk mungkin timbul. Artinya, konsumen memiliki hak untuk mengetahui ciri/atribut negatif dari suatu produk, misalnya efek samping dari mengonsumsi suatu produk, dan adanya peringatan dalam label/kemasan produk.

d. Hak untuk didengarkan (*the right to be heard*)

Konsumen memiliki hak untuk didengarkan kebutuhan dan klaim, karena hak ini terkait dengan hak untuk memperoleh informasi. Walaupun perlindungan konsumen sudah diatur oleh UUPK. Namun, masih ada saja pelaku pebisnis manufaktur, distribusi, dunia perbankan dan jasa lainnya acap kali tidak berorientasi pada konsumen dan atau membiarkan bawahan atau cabang atau penyalur mencari lubang ketidaktahuan konsumen tentang hak-hak konsumen yang sengaja ditutupi demi memperoleh laba.³⁰

Empat hak dasar ini diakui secara internasional. Dalam perkembangannya, organisasi-organisasi konsumen yang tergabung dalam The International Organization of Consumer Union (IOCU) menambahkan lagi beberapa hak, seperti hak mendapatkan pendidikan konsumen, hak mendapatkan ganti kerugian, dan hak mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.

Namun, tidak semua organisasi konsumen menerima penambahan hak-hak tersebut. Mereka bebas untuk menerima semua atau sebagian. YLKI³¹, misalnya, memutuskan untuk menambahkan satu hak lagi sebagai pelengkap empat hak dasar konsumen, yaitu hak mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat sehingga keseluruhannya dikenal sebagai pancahak konsumen.³²

Signifikansi pengaturan hak-hak konsumen melalui Undang-Undang merupakan bagian dari implementasi sebagai suatu negara kesejahteraan, karena

³⁰*Ibid*, halaman 52

³¹YLKI adalah yayasan lembaga konsumen Indonesia yang merupakan organisasi masyarakat yang bersifat nirlaba dan independen yang didirikan pada tanggal 11 Mei 1973. Keberadaan YLKI diarahkan pada usaha meningkatkan kepedulian kritis konsumen atas hak dan kewajibannya, dalam upaya melindungi dirinya sendiri, keluarga serta lingkungannya.

³²Celine Tri Siwi Kristiyanti. 2016. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 31

Undang-Undang Dasar 1945 disamping sebagai konstitusi politik juga dapat disebut konstitusi ekonomi, yaitu konstitusi yang mengandung ide negara kesejahteraan yang tumbuh berkembang karena pengaruh sosialisme sejak abad kesembilan belas.

Melalui UUPK Pasal 4 menetapkan 9 (sembilan) hak konsumen yaitu:

- 1) Hak atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan atau jasa.
- 2) Hak untuk memilih barang dan jasa serta mendapatkan barang dan atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.
- 3) Hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan atau jasa.
- 4) Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan atau jasa yang digunakan.
- 5) Hak untuk mendapatkan advokasi perlindungan konsumen secara patut.
- 6) Hak untuk mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen.
- 7) Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif
- 8) Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan atau penggantian, apabila barang dan atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya
- 9) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang – undangan lainnya.³³

³³Lihat Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 4

Lahirnya UUPK ini berdasarkan pada beberapa pertimbangan yang intinya adalah sebagai bagian dari upaya untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat banyak dan sekaligus mendapatkan kepastian atas barang dan atau jasa yang diperoleh dari perdagangan tanpa mengakibatkan kerugian konsumen, yaitu:

- 1) Untuk menjamin peningkatan kesejahteraan masyarakat serta kepastian atas mutu dan jumlah.
- 2) Untuk meningkatkan harkat dan martabat konsumen perlu meningkatkan kesadaran, pengetahuan, kepedulian, kemampuan, kemandirian konsumen untuk melindungi dirinya serta menumbuhkembangkan sikap pelaku usaha yang bertanggung jawab.
- 3) Untuk mewujudkan keseimbangan perlindungan kepentingan konsumen dan pelaku usaha sehingga perekonomian yang sehat.³⁴

Selain memperoleh hak tersebut, sebagai *balance*, pada Pasal 5 UUPK konsumen juga mempunyai beberapa kewajiban yaitu:

- 1) Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan atau jasa, demi keamanan dan keselamatan.
- 2) Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan atau jasa.
- 3) Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati.
- 4) Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut

³⁴Rosmawati, *Op.Cit.*, halaman 54

C. Perusahaan Real Estate

1. Pengertian Perusahaan Real Estate

Perusahaan *real estate* merupakan salah satu sub sektor industri yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Industri real estate atau properti adalah industri yang bergerak dibidang pengembangan jasa dengan memfasilitasi pembanagunan kawasan-kawasan yang terpadu dan dinamis. Perkembangan *property* atau *real estate* begitu pesat, terbukti dengan semakin banyaknya jumlah perusahaan yang terdaftar di BEI. Pada tahun 1990-an jumlah perusahaan yang terdaftar hanya sebanyak 22 perusahaan, namun memasuki tahun 2000-an hingga tahun 2015 jumlah perusahaan terdaftar menjadi sebanyak lebih dari 50 perusahaan.

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

Segi pengelolaan, subsektor industri *Real Estate* cenderung lebih bebas karena adanya pemindahan hak kepemilikan dari pengembang kepada pemilik bangunan (penghuni pemukiman) sehingga pemeliharaann dan pengelolaan bangunan diserahkan sepenuhnya kepada pemilik yang bersangkutan, sedangkan subsektor industri properti lebih memiliki ketergantungan dalam hal pemeliharaan

dan pengelolaan bangunan miliknya. Dari segi pendapatan, pendapatan subsektor industri *real estate* diperoleh dari penjualan dan peningkatan harga tanah.³⁵

2. Persoalan Mendasar Bisnis Properti dan Real Estate

Secara historis bisnis properti selalu diwarnai oleh gerakan megayun keatas dan kebawah secara berulang-ulang. Siklus naik dan turun yang terjadi secara periodik merupakan salah satu karakteristik nyata dari bisnis properti diseluruh dunia. Secara normal selalu ada saat boom, dan saat lesu yang tiba secara bergiliran. Siklus bisnis properti di Indonesia biasanya terjadi dalam kurung waktu 5 tahunan. Hal tersebut tidak menjadi suatu patokan karena bisa saja terjadi lebih lambat/lebih cepat tergantung kondisi ekonomi dan kebijakan pemerintah. Walaupun kondisi naik dan turun merupakan sesuatu yang wajar terjadi namun menjaga kestabilan industri properti ini penting dilakukan mengingat keterkaitan industri ini dengan sektor-sektor ekonomi lainnya.³⁶

Restrukturisasi perusahaan merupakan perubahan bentuk hukum, susunan organisasi maupun modal suatu perusahaan berupaya untuk merubah kinerja perusahaan menjadi lebih baik. Bambang Riyanto berpendapat suatu restrukturisasi dibedakan dalam tiga bentuk. Pertama, Restrukturisasi yuridis, perusahaan melakukan perubahan bentuk hukum. Kedua, Restrukturisasi intern, perusahaan melakukan perubahan struktur organisasi perusahaan. Ketiga, Restrukturisasi keuangan, perusahaan melakukan perubahan menyeluruh terhadap struktur modal karena perusahaan tidak solvabel. Restrukturisasi kredit hanya

³⁵Nm Hidayat. 2016. "Pengertian Perusahaan Property dan Real Estate", *Skripsi*, Program Ilmu Ekonomi, Universitas Widyatama, Bandung.

³⁶Rony Wahyu Hidayat. 2014. "Peluang dan Tantangan Investasi Properti di Indonesia" dalam *jurnal akuntansi*. Surabaya: Universitas Negeri Surabaya.

dapat dilakukan dengan pendekatan analisis ekonomi dalam hukum. Hukum mempengaruhi sesuatu melalui sanksi, seperti penjara atau ganti kerugian. Aspek memaksa dari hukum mengasumsikan orang tahu mengenai konsekuensinya. Kewajiban dari hukum tidak lain dari prediksi bahwa jika seseorang berbuat atau menghindarkan diri dari sesuatu akan mengalami penderitaan atau kesusahan, misalnya akibat keputusan pengadilan.

Mengingat banyaknya kepentingan yang terlibat dengan debitor, alternatif guna memberikan kesempatan kepada perusahaan-perusahaan yang tidak mampu membayar utang-utangnya dibutuhkan, sehingga perusahaan debitor dapat kembali berada dalam keadaan mampu membayar utang-utangnya.³⁷

Reorganisasi (restrukturisasi) perusahaan memiliki banyak segi antara lain:

- a. Restrukturisasi objek usaha bisnis, yakni mengundang restrukturisasi sampai batas-batas tertentu.
- b. Restrukturisasi institusional (*corporate restructuring*), yakni restrukturisasi perusahaan secara kelembagaan.
- c. Restrukturisasi modal (*financial restructuring*), yakni restrukturisasi terhadap modal perusahaan.
- d. Restrukturisasi utang (*debt restructuring*), yakni restrukturisasi utang perusahaan yang dilakukan dengan *rescheduling*, *reconditioning* atau *refinancing*.³⁸

³⁷Muryati Marzuki. 2002 “Restrukturisasi Kredit Sektor Properti dan Real Estate”. Dalam Jurnal Hukum No. 19 Vol. 9.

³⁸Manahan MP Sitompul. 2017. *Hukum Penyelesaian Sengketa Utang Piutang Perusahaan (Di Dalam dan Di Luar Proses Pengadilan)*. Malang: Setara Press, halaman 8

3. 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.

a. Keuntungan :

- 1) Permintaan tinggi karena meningkatnya jumlah kebutuhan tempat tinggal di kalangan 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 dana 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.
- 2) Manejemen dan pemeliharaan perlu mengeluarkan dana ada disiplin memelihara lingkungan properti.
- 3) Perlu modal awal cukup besar.

- 4) Adanya pajak bagi perusahaan properti.
- 5) Campur tangan pemerintah sangat signifikan.³⁹

D. Kepailitan

1. Pengertian Pailit

Pailit merupakan suatu keadaan dimana debitor tidak mampu untuk melakukan pembayaran-pembayaran terhadap hutang-hutang dari para kreditornya. Keadaan tidak mampu membayar lazimnya disebabkan karena kesulitan kondisi keuangan (*financial distress*) dari usaha debitor yang telah mengalami kemunduran.⁴⁰

Pasal 1 UUK dan PKPU diberikan definisi “Kepailitan” yaitu adalah sita umum atas semua kekayaan debitor pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas.⁴¹

Mereka menganggap kepailitan sebagai vonis yang berbau tindakan kriminal serta merupakan suatu cacat hukum atas subjek hukum. Kepailitan secara *apriori*⁴² dianggap sebagai kegagalan yang disebabkan karena kesalahan dari debitor dalam menjalankan usahanya sehingga menyebabkan utang tidak mampu dibayar. Kepailitan sering diidentikan sebagai pengemplangan utang atau penggelapan terhadap hak-hak yang seharusnya dibayarkan kepada kreditor.⁴³

³⁹Charistya Permana, “Bisnis Properti Mutiara Jingga Residence”, <https://www.academia.edu>, diakses 26 Juni 2019, pukul 14.59 WIB

⁴⁰M. Hadi Shubhan, *Loc. Cit.*,

⁴¹Jono. 2015. *Hukum Kepailitan*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 1

⁴²Apriori adalah pengetahuan yang ada sebelum bertemu dengan pengalaman atau dengan kata lain, sebuah istilah yang dipakai untuk menjelaskan bahwa seseorang dapat berfikir dan memiliki asumsi tentang segala sesuatu, sebelum bertemu dengan pengalaman dan akhirnya mengambil kesimpulan.

⁴³M. Hadi Shubhan, *Op. Cit.*, halaman 2

Kepailitan adalah merupakan pelaksanaan lebih lanjut dari prinsip *paritas creditorium* dan prinsip *pari passu prorata parte* dalam rezim hukum harta kekayaan (*vermogensrechts*). Prinsip *paritas creditorium* berarti bahwa semua kekayaan debitor baik yang berupa barang bergerak ataupun barang tidak bergerak maupun harta yang sekarang telah dipunyai debitor dan barang-barang dikemudian hari akan dimiliki debitor terikat kepada penyelesaian kewajiban debitor. Sedangkan prinsip *pari passu prorata parte* berarti bahwa harta kekayaan tersebut merupakan jaminan bersama untuk para kreditor dan hasilnya harus dibagikan secara proporsional antara mereka, kecuali apabila antara para kreditor itu ada yang menurut undang-undang harus didahulukan dalam menerima pembayaran tagihannya.⁴⁴

Pasal 2 ayat (1) UU Nomor 37 Tahun 2004 menyebutkan, 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.

Dari isi pasal 2 ayat (1) tersebut, jika dihubungkan dengan Pasal 2 ayat (2),(3),(4),(5) dan pasal 8 ayat (4) UU Nomor 37 tahun 2004, dapat ditarik kesimpulan bahwa syarat-syarat juridis agar suatu subjek hukum dapat dinyatakan pailit adalah sebagai berikut:

- a. Adanya utang
- b. Minimal satu dari utang sudah jatuh waktu

⁴⁴*Ibid*, halaman 3

- c. Minimal satu dari utang dapat ditagih
- d. Adanya debitor
- e. Adanya kreditor
- f. Kreditor lebih dari satu
- g. Pernyataan pailit oleh Pengadilan Niaga yang berwenang
- h. Permohonan pernyataan pailit diajukan oleh:
 - 1) Debitor
 - 2) Satu atau lebih kreditor
 - 3) Jaksa untuk kepentingan umum
 - 4) Bank Indonesia jika debitornya bank
 - 5) Bapepam jika debitornya: Perusahaan Efek, Bursa Efek, Lembaga Kliring dan Penjaminan, Lembaga Penyimpan dan Penyelesaian
 - 6) Menteri keuangan jika debitornya: Perusahaan Asuransi, Perusahaan Reasuransi, Dana Pensiun atau BUMN di bidang kepentingan publik.
- i. Fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana bahwa syarat pasal 2 ayat (1) tersebut telah terpenuhi.⁴⁵

Beberapa faktor perlunya pengaturan mengenai kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang yaitu untuk menghindari adanya :

- a. Perebutan harta debitor apabila dalam waktu yang sama ada beberapa kreditor yang menagih piutangnya dari debitor.

⁴⁵Manahan MP Sitompul. *Op., Cit.*, halaman 54

- 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.⁴⁶

Dalam pandangan Islam, terdapat Surah Al-Baqarah 283 yaitu :

﴿وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَيْنَ مَقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ تَعَاثَمَ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ﴾

Artinya : Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.⁴⁷

2. Asas-Asas Hukum Kepailitan di Indonesia

Sebenarnya asas hukum kepailitan Indonesia merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari asas-asas Hukum Perdata, karena hukum kepailitan sebagai

⁴⁶Lihat pada Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU Pasal 10

⁴⁷Surah Al – Baqarah ayat 283

subsistem dari hukum perdata nasional merupakan bagian utuh dari hukum perdata dan hukum acara perdata nasional. Hukum kepailitan Indonesia, sebagian besar materi muatannya mengatur tentang sita dan eksekusi. Oleh karena itu, hukum kepailitan merupakan kebulatan yang utuh dengan peraturan tentang sita dan eksekusi yang diatur dalam hukum acara perdata.

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 UU Nomor 37 Tahun 2004.⁴⁸

a. Asas Umum

Asas Umum hukum kepailitan di Indonesia, semula diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdata yang disebut dengan prinsip kesamaan kedudukan kreditur (*Paritas Creditorium*) dan Pasal 1132 KUHPerdata yang disebut dengan prinsip pari passu prorata perte yaitu semua kreditur mempunyai hak yang sama atas harta debitur, kecuali ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan. Prinsip paritas creditorium diatur dalam pasal 1131 KUHPerdata karena memberikan jaminan kepada semua kreditur. Prinsip ini, dalam asas-asas hukum jaminan, disebut “jaminan umum”. Adapun yang diatur dalam Pasal 1132 KUHPerdata disebut “jaminan khusus”. Makna dari Pasal 1132 KUHPerdata adalah bahwa semua kreditur, mempunyai hak yang sama atas aset debitur, kecuali ada alasan-alasan

⁴⁸Lihat Penjelasan UU Kepailitan No. 37 Tahun 2004

yang sah untuk lebih diutamakan atau didahulukan. Dalam praktik, jaminan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara, sering kali tidak memuaskan kreditur, karena dianggap kurang memberikan rasa aman.

Meskipun makna dari Pasal 1132 KUHPerdara adalah semua kreditur mempunyai hak yang sama atas aset debitur, tetapi apabila dicermati secara seksama ketentuan tentang penyitaan (*beslaag*)⁴⁹ aset debitur seperti yang diatur dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132. KUHPerdara tersebut tampak bahwa dalam pasal tersebut tidak diatur secara eksplisit bagaimana mekanisme yang harus ditempuh oleh para pihak yang ingin menggunakan pranata hukum kepailitan dalam menyelesaikan utang piutangnya. Karena ketentuan tersebut masih sangat umum, bisa jadi para kreditur akan berlomba untuk menyita aset debitur dalam rangka menyelamatkan jaminan atas tagihannya. Bila hal ini dibiarkan, bisa merugikan kreditur lain yang tidak sempat menyita aset debitur. Oleh karena itu, dalam rangka menghindari adanya tindakan secara individual, dirasakan perlu adanya campur tangan melalui lembaga peradilan. Disamping itu, agar kreditur merasa lebih aman, juga diperlukan jaminan khusus, yaitu adanya benda-benda tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan piutangnya dan hanya berlaku bagi kreditur tersebut.⁵⁰

⁴⁹Beslaag adalah sita jaminan yakni menyita barang debitur selama belum dijatuhkan putusan dalam perkara tersebut. Tujuan dari sita jaminan ini adalah agar barang itu tidak digelapkan atau diasingkan tergugat selama proses persidangan berlangsung, sehingga pada saat putusan dilaksanakan, pelunasan pembayaran utang yang dituntut penggugat dapat terpenuhi dengan jalan menjual barang tersebut.

⁵⁰Susanti Adi Nugroho. 2018. *Hukum Kepailitan di Indonesia (Dalam Teori dan Praktik Serta Penerapan Hukumnya*. Jakarta: Prenada Media, halaman 37

b. Asas Khusus

Selain asas umum yang diatur dalam KUHPerdara, hukum kepailitan Indoensia juga mempunyai asas khusus sebagaimana diuraikan dalam penjelasan umum UUK Nomor 37 Tahun 2004. Asas-asas tersebut, antara lain:

1) Asas Keseimbangan

Undang-undang ini mengatur beberapa ketentuan yang merupakan perwujudan dari asas keseimbangan, yaitu di satu pihak, terdapat ketentuan yang dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan pranata dan lembaga kepailitan oleh debitur yang tidak jujur, di lain pihak, terdapat ketentuan yang dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan pranata dan lembaga kepailitan oleh kreditur yang tidak beritikad baik.

2) Asas Kelangsungan Usaha

Dalam undang-undang ini, terdapat ketentuan yang memungkinkan perusahaan debitur yang prospektif tetap dilangsungkan. Oleh karena itu permohonan pernyataan pailit seharusnya hanya dapat diajukan terhadap debitur yang insolven, yaitu yang tidak membayar utang-utangnya kepada kreditur mayoritas.

3) Asas Keadilan

Dalam kepailitan asas keadilan mengandung pengertian, bahwa ketentuan mengenai kepailitan dapat memenuhi rasa keadilan bagi para pihak yang berkepentingan. Asas keadilan ini untuk mencegah terjadinya kesewenang-wenangan pihak penagih yang mengusahakan pembayaran atas tagihan masing-masing terhadap debitur, dengan tidak memedulikan kreditur lainnya.

4) Asas Integrasi dalam Undang – Undang

Asas integrasi dalam undang-undang ini mengandung pengertian bahwa sistem hukum formil dan hukum materielnya merupakan satu kesatuan yang utuh dari sistem hukum perdata dan hukum acara perdata nasional.

Undang-undang ini mengatur beberapa ketentuan yang merupakan perwujudan asas keseimbangan, yaitu di satu pihak, terdapat ketentuan yang dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan pranata dan lembaga kepailitan oleh debitur yang tidak jujur, dan di lain pihak, terdapat ketentuan yang dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan pranata dan lembaga kepailitan oleh kreditur yang tidak beritikad baik. UUK harus memberikan perlindungan yang seimbang bagi kreditur dan debitur, menjunjung keadilan dan memperhatikan kepentingan keduanya, meliputi segi-segi penting yang dinilai perlu untuk mewujudkan penyelesaian masalah utang piutang secara cepat, adil, terbuka dan efektif.

Asas-asas hukum kepailitan Indonesia yang telah diuraikan diatas sejatinya dimaksudkan untuk memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat, debitur dan kreditur, sebagai pemangku kepentingan utama.⁵¹

3. Akibat Kepailitan

Akibat hukum dari kepailitan adalah si pailit tidak memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan kepengurusan dan pemilikan terhadap harta kekayaan atau asset. Tetapi kepailitan hanya mengenai harta benda debitor, bukan pribadinya, jadi ia tetap cakap untuk melakukan kepengurusan dan pemilikan harta yang berhubungan dengan pribadinya. Jadi tindakan yang membawa akibat-

⁵¹*Ibid*, halaman 40

akibat hukum terhadap boedel pailit (asset) hanya dapat dilakukan oleh kurator yang ditunjuk dalam putusan pailit. Dalam batas-batas tertentu si debitor pailit dapat melakukan perbuatan hukum dalam bidang hukum kekayaan sepanjang perbuatan tersebut akan mendatangkan keuntungan bagi harta pailit, kurator dapat meminta pembatalan atas perbuatan hukum yang dilakukan oleh debitor pailit. Selanjutnya lebih jauh diatur tentang *actio pauliana*, yakni pembatalan atas segala perbuatan hukum debitor yang telah dinyatakan pailit yang merugikan kepentingan kreditor, yang dilakukan sebelum pernyataan pailit ditetapkan.⁵²

a. Putusan Pailit Dapat Dijalankan Lebih Dahulu (Serta Merta)

Pada dasarnya, putusan kepailitan adalah serta merta dan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terhadap putusan tersebut masih dilakukan suatu upaya hukum lebih lanjut. Akibat-akibat putusan pailit pun *mutatis mutandis*⁵³ berlaku walaupun sedang ditempuh upaya hukum lebih lanjut. Kurator yang didampingi oleh hakim pengawas dapat langsung menjalankan fungsinya untuk melakukan pengurusan dan pemberesan pailit. Sedangkan apabila putusan pailit dibatalkan sebagai akibat adanya upaya hukum tersebut, segala perbuatan yang telah dilakukan oleh kurator sebelum atau pada tanggal kurator menerima pemberitahuan tentang putusan pembatalan maka tetap sah dan mengikat bagi debitor.⁵⁴

⁵²Manahan MP Sitompul. *Op., Cit.*, halaman 48

⁵³*Mutatis Mutandis* berasal dari bahasa Latin yang artinya kurang lebih adalah perubahan yang penting telah dilakukan. Istilah ini digunakan pada saat membandingkan dua situasi dengan variabel yang berbeda.

⁵⁴M. Hadi Shubhan, *Op. Cit.*, halaman 162

b. Sitaan Umum

Harta kekayaan debitor yang masuk harta pailit merupakan sitaan umum beserta apa yang diperoleh selama kepailitan. Hal ini sebagaimana didefinisikan dalam undang-undang mengenai arti kepailitan ini. Dalam Pasal 21 UUK dikatakan bahwa kepailitan meliputi seluruh kekayaan debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan.

Pada UUK Pasal 22 mengecualikan beberapa hal yang tidak termasuk dalam harta pailit, yakni:

- 1) Benda, termasuk hewan yang benar-benar dibutuhkan oleh debitor sehubungan dengan pekerjaannya, perlengkapannya, alat-alat medis yang digunakan untuk kesehatan, tempat tidur dan perlengkapannya yang digunakan oleh debitor dan keluarganya, dan bahan makanan untuk 30 hari bagi debitor dan keluarganya, yang terdapat ditempat itu.
- 2) Segala sesuatu yang diperoleh debitor dari pekerjaannya sendiri sebagai penggajian dari suatu jabatan atau jasa, sebagai upah, pensiun, uang tunggu atau uang tunjangan, sejauh yang ditentukan oleh hakim pengawas.
- 3) Uang yang diberikan kepada debitor untuk memenuhi suatu kewajiban memberi nafkah menurut undang-undang.

c. Kehilangan Wewenang dalam Harta Kekayaan

Debitor pailit demi hukum kehilangan haknya untuk mengurus (*daden van behooren*) dan melakukan perbuatan kepemilikan (*daden van beschikking*) terhadap harta kekayaannya yang termasuk dalam kepailitan.

d. Perikatan Setelah Pailit

Segala perikatan debitor yang terbit setelah putusan pailit tidak dapat dibayar dari harta pailit. Jika ketentuan ini dilanggar oleh si pailit, maka perbuatannya tidak mengikat kekayaannya tersebut, kecuali perikatan tersebut mendatangkan keuntungan terhadap harta pailit.

e. Pembayaran Piutang Debitor Pailit

Pembayaran piutang si pailit setelah adanya putusan pailit tidak boleh dibayarkan pada si pailit, jika hal tersebut dilakukan maka tidak dibebaskan utang tersebut. Begitu pula terhadap tuntutan dan gugatan mengenai hak dan kewajiban di bidang harta kekayaan tidak boleh ditujukan oleh atau kepada si pailit melainkan harus oleh atau kepada kurator.

f. Hubungan Kerja dengan Para Pekerja Perusahaan Pailit

Pekerja yang bekerja pada debitor dapat memutuskan hubungan kerja, dan sebaliknya kurator dapat memberhentikannya dengan mengindahkan jangka waktu menurut persetujuan atau ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dengan pengertian bahwa hubungan kerja tersebut dapat diputuskan dengan pemberitahuan paling singkat 45 (empat lima) hari sebelumnya.

g. *Actio Pauliana*⁵⁵ dalam Kepailitan

⁵⁵*Actio Pauliana* adalah hak yang diberikan oleh undang – undang kepada setiap kreditur untuk menuntut kebatalan dari segala tindakan debitor yang tidak diwajibkan, asal dapat dibuktikan bahwa pada saat tindakan itu dilakukan, debitor dan orang dengan siapa debitor

Sistem hukum perdata dikenal ada tiga jenis *actio Pauliana*, yakni:

- 1) *Actio pauliana* (umum) sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1341 KUHPerdata.
- 2) *Actio pauliana* (waris) sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1061 KUHPerdata, dan
- 3) *Actio pauliana* dalam kepailitan, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 41 sampai 47 UUK (Undang – Undang Kepailitan).⁵⁶

mengikat diri mengetahui bahwa mereka dengan tindakan itu menyebabkan kerugian kepada kreditur.

⁵⁶*Ibid*, halaman 164

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perjanjian Antara Konsumen Dengan Perusahaan Real Estate Jika Mengalami Kepailitan

Kontrak adalah suatu lembaga hukum (*legal institution*) yang menjadi dasar dari hampir sebagian besar hubungan bisnis (*business relationship*), termasuk perdagangan. Setiap penjualan harta benda (*poperties*), jasa (*services*), dan hubungan kerja melibatkan lembaga kontrak. Interaksi bisnis antara para pelaku bisnis banyak dilakukan melalui lembaga kontrak.⁵⁷

Mengenai mekanisme pembuatan perjanjian jual beli perusahaan ada dua cara, yaitu secara lisan atau secara tertulis. Meskipun demikian, mengingat kegiatan perdagangan sekarang ini cukup kompleks dan untuk mengantisipasi kemungkinan timbulnya maupun terjadinya permasalahan dikemudian hari, maka pada umumnya perjanjian jual beli perusahaan/perniagaan dibuat dalam bentuk tertulis yang biasanya disebut kontrak jual beli (*Sales Contract*).⁵⁸

Suatu perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Pihak yang berhak menuntut sesuatu dinamakan kreditur atau si berpiutang,

⁵⁷Agus Sardjono, dkk. 2014. *Pengantar Hukum Dagang*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 5

⁵⁸Wahyu Utami & Yogabakti adipradana. 2017. *Pengantar Hukum Bisnis (Dalam Perspektif Teori dan Praktiknya di Indonesia)*. Jakarta: Jala Permata Aksara, halaman 91

sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan dinamakan “debitur atau si berutang”.⁵⁹

Dalam Undang-Undang Kepailitan terdapat pada Pasal 1 angka (1) menyatakan bahwa kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dalam pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini. Debitor (dalam hal ini pengembang) tidak mampu untuk melakukan pembayaran-pembayaran terhadap utang-utang dari para kreditornya (pembeli unit apartemen).⁶⁰

Pasal 1 angka (7) UUK No. 37 Tahun 2004 secara tegas menentukan bahwa: “Pengadilan adalah Pengadilan Niaga dalam lingkungan peradilan umum.” Apabila diperhatikan Pasal 3, diketahui bahwa Permohonan Pernyataan Pailit harus diajukan ke Pengadilan Niaga yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan hukum debitur.

Ketentuannya adalah sebagai berikut;

1. Putusan atas permohonan pernyataan pailit dan hal-hal lain yang berkaitan dan atau diatur dalam Undang – Undang ini, diputuskan oleh pengadilan yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan hukum debitur.
2. Dalam hal debitur telah meninggalkan wilayah Republik Indonesia, Pengadilan yang berwenang menetapkan Putusan atas Permohonan Pernyataan Pailit adalah Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan hukum terakhir debitur.

⁵⁹Rudy Haposan Siahaan. 2017.*Hukum Perikatan Indonesia (Teori dan Perkembangannya)*. Malang: Inteligencia Media, halaman 10

⁶⁰Lihat Undang-Undang Kepailitan dan PKPU pasal 1 ayat (1)

3. Dalam hal debitur adalah persero suatu firma, Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan firma tersebut juga berwenang untuk memutuskan.
4. Dalam hal debitur tidak bertempat kedudukan dalam wilayah negara Republik Indonesia tetapi menjalankan profesi atau usahanya dalam wilayah negara Republik Indonesia, Pengadilan berwenang memutuskan adalah Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan atau kantor pusat debitur menjalankan profesi atau usahanya di wilayah negara Republik Indonesia.
5. Dalam hal debitur merupakan badan hukum, maka kedudukan hukumnya adalah sebagaimana dimaksud dalam Anggaran Dasarnya.⁶¹

Selama berlangsungnya proses pemeriksaan oleh pengadilan terhadap permohonan pernyataan pailit, praktis tidak ada perlindungan yang berlaku demi hukum bagi para kreditor terhadap kemungkinan debitur memindahtangankan harta kekayaannya. Untuk keperluan perlindungan itu, pasal 10 ayat (1) UUK memberikan ketentuan yang memungkinkan kreditor atau kejaksaan pemohon pernyataan pailit untuk mengajukan permohonan kepada pengadilan untuk:

1. Meletakkan sita jaminan terhadap sebagian atau seluruh kekayaan debitur, atau
2. Menunjuk kurator sementara untuk mengawasi;
 - a. Pengelolaan usaha debitur, dan
 - b. Pembayaran kepada kreditor, pengalihan, atau pengagunan kekayaan debitur yang dalam kepailitan merupakan wewenang kurator.

⁶¹Lihat pada Undang-Undang Kepailitan Pasal 1 ayat (7) dan Pasal 3

Pasal 10 ayat (2) UUK menyatakan bahwa permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dikabulkan apabila hal tersebut diperlukan guna melindungi kepentingan kreditor.⁶²

Syarat-syarat permohonan pailit sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 ayat (1) UUK tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Syarat Adanya Dua Kreditor atau Lebih (*Concursus Creditorum*)

Secara umum, ada 3 (tiga) macam kreditor yang dikenal dalam KUH Perdata, yaitu sebagai berikut;

a. Kreditor Konkuren

Kreditor konkuren ini diatur dalam Pasal 1132 KUH Perdata. Kreditor Konkuren adalah para kreditor dengan hal *pari passu* dan *pro rata*, artinya para kreditor secara bersama-sama memperoleh pelunasan (tanpa ada yang didahulukan) yang dihitung berdasarkan pada besarnya piutang masing – masing dibandingkan terhadap piutang mereka secara keseluruhan, terhadap seluruh harta kekayaan debitur tersebut. Dengan demikian, para kreditor konkuren mempunyai kedudukan yang sama atas pelunasan utang dari harta debitur tanpa ada yang didahulukan.

b. Kreditor Preferen

Kreditor preferen yaitu kreditor yang oleh undang – undang, semata– mata karena sifat piutangnya, mendapatkan pelunasan terlebih dahulu. Kreditor preferen merupakan kreditor yang mempunyai hak istimewa, yaitu suatu hak yang oleh undang – undang diberikan kepada seorang berpiutang sehingga tingkatnya

⁶²Lihat Undang-Undang Kepailitan Pasal 10 ayat (1) dan (2)

lebih tinggi daripada orang berpiutang lainnya, semata – mata berdasarkan sifat piutangnya.

c. Kreditor Separatis

Kreditor separatis yaitu kreditor pemegang hak jaminan kebendaan *in rem*, yang dalam KUH Perdata disebut dengan nama gadai dan hipotek.

2. Syarat Harus Adanya Utang

Undang – Undang No. 4 Tahun 1998 tidak memberikan definisi sama sekali mengenai utang. Oleh karena itu, telah menimbulkan penafsiran yang beraneka ragam dan para hakim juga menafsirkan utang dalam pengertian yang berbeda – beda.

Menurut Kartini dan Gunawan Widjaja dalam buku yang berjudul mengenai hukum kepailitan, yang menyatakan utang adalah perikatan, yang dimana prestasi atau kewajiban dalam lapangan harta kekayaan yang harus dipenuhi, sehingga kreditor berhak mendapat pemenuhannya dari harta debitur tersebut. Pada dasarnya UUK tidak hanya membatasi utang sebagai suatu bentuk utang yang bersumber dari perjanjian pinjam-meminjam uang saja namun dari bentuk lain juga.

3. Syarat Cukup Satu Utang yang Telah Jatuh Waktu dan dapat Ditagih

Syarat bahwa utang harus telah jatuh waktu dan dapat ditagih menunjukkan bahwa kreditor sudah mempunyai hak untuk menuntut debitur dalam memenuhi prestasinya. Dengan demikian, debitur mempunyai kewajiban untuk melunasi utang tersebut, kreditor tidak mempunyai alas hak untuk menuntut

pemenuhan utang tersebut dan kreditor tidak berhak memajukan permohonan pailit atas utang yang lahir dari perjudian.

4. Syarat Pemohon Pailit

Sesuai dengan ketentuan Pasal 2 UUK, pihak yang dapat mengajukan permohonan pailit adalah sebagai berikut:

- a. Debitur sendiri
- b. Seorang kreditor atau lebih
- c. Kejaksaan
- d. Bank Indonesia
- e. Badan pengawas pasar modal atau Bapepam
- f. Menteri Keuangan⁶³

Selain lembaga perbankan yang menjadi debitor pailit, UUK juga menentukan debitor selain lembaga perbankan yang pengajuan kepailitan dalam penyelesaian sengketa dilakukan oleh pihak tertentu yang diatur dalam UUK. Misalnya dalam permohonan pailit perusahaan efek, bursa efek, Lembaga Kliring dan penjaminan sebagai debitor pailit, pihak yang mengajukan pailit adalah diajukan oleh Badan Pengawas Pasar Modal sebagaimana yang maksud Pasal 2 ayat 4 UUK.⁶⁴

Tahapan permohonan kepailitan berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004, yaitu:

1. Tahap Pertama, pengajuan permohonan pailit oleh debitor, kreditor, atau pihak lainnya, kepada seorang advokat (Pasal 7).

⁶³Jono, *Op.Cit.*, halaman 4

⁶⁴Ramlan. 2016. *Hukum Dagang (Perkembangan Buku Kesatu Kitab Undang-Undang Hukum Dagang Indonesia)*. Malang: Setara Press, halaman 57

2. Tahap Kedua, permohonan pailit yang dari advokat pada tahap pertama di atas, diajukan kembali kepada ketua pengadilan yang berada di pengadilan niaga. Panitera mendaftarkan permohonan pernyataan pailit pada tanggal permohonan yang bersangkutan diajukan, dan kepada pemohon diberikan tanda terima tertulis yang ditandatangani oleh pejabat yang berwenang dengan tanggal pendaftaran. Panitera mendaftarkan permohonan pernyataan pailit pada tanggal permohonan yang bersangkutan diajukan, dan kepada pemohon diberikan tanda terima tertulis yang ditandatangani oleh pejabat yang berwenang dengan tanggal yang sama dengan tanggal pendaftaran. Panitera menyampaikan permohonan pernyataan pailit kepada ketua pengadilan paling lambat dua hari setelah tanggal permohonan didaftarkan (Pasal 6).
3. Tahap Ketiga, ketua pengadilan mempelajari permohonan pernyataan pailit selama tiga hari setelah tanggal permohonan pernyataan pailit didaftarkan, serta menetapkan hari sidang (Pasal 6 ayat 5).
4. Tahap Keempat, setelah ketua pengadilan mempelajari permohonan kepailitan tersebut, maka pihak pemohon dan termohon di panggil untuk menghadiri sidang pemeriksaan kepailitan. Pemeriksaan ini harus sudah dilaksanakan dalam jangka waktu paling lambat dua puluh hari setelah tanggal permohonan didaftarkan di kepaniteraan (Pasal 6 ayat 6). Pada Pasal 8 ayat a, pengadilan wajib memanggil debitor, dalam hal permohonan pernyataan pailit diajukan oleh kreditur, Kejaksaan, Bank Indonesia, badan pengawas pasar modal, atau Menteri Keuangan. Sementara dalam Pasal 8

ayat b, pengadilan dapat memanggil kreditur, dalam hal permohonan pernyataan pailit diajukan oleh debitor dan terdapat keraguan bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit sebagaimana dimaksud dalam pernyataan “Debitor 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 “telah terpenuhi”.

5. Tahap Kelima, putusan pailit. Sebagaimana dalam Pasal 8 ayat 5 disebutkan bahwa putusan pengadilan atas permohonan pernyataan pailit harus diucapkan paling lambat enam puluh hari setelah tanggal permohonan pernyataan pailit didaftarkan. Putusan pengadilan, wajib memuat pula: Pertama, pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dan/atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili. Kedua, pertimbangan hukum dan pendapat yang berbeda dari hakim anggota atau ketua majelis. Putusan atas permohonan pernyataan pailit sebagaimana dimaksud diatas, yang memuat secara lengkap pertimbangan hukum yang mendasari putusan tersebut harus diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum dan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun terhadap putusan tersebut diajukan suatu upaya hukum.
6. Tahap Keenam, penyampaian salinan putusan pengadilan. Sebagaimana dalam Pasal 9, disebutkan bahwa salinan putusan pengadilan sebagaimana dimaksud pada tahap kelima diatas, wajib disampaikan oleh juru sita dengan surat kilat tercatat kepada debitor, pihak yang mengajukan permohonan

pernyataan pailit, kurator, dan hakim pengawas paling lambat tiga hari setelah tanggal putusan atas permohonan pernyataan pailit diucapkan.

7. Tahap Ketujuh, penunjukan kurator. Dalam Pasal 10 ayat 1 tertulis bahwa selama putusan atas permohonan pernyataan pailit belum diucapkan, setiap kreditur, kejaksaan, Bank Indonesia, badan pengawas pasar modal, atau menteri keuangan dapat mengajukan permohonan kepada pengadilan untuk: *Pertama*, meletakkan sita jaminan terhadap sebagian atau seluruh kekayaan debitor; atau *Kedua*, menunjuk kurator sementara untuk mengawasi: pengelolaan usaha debitor; dan pembayaran kepada kreditur, pengalihan, atau pengagunan kekayaan debitor yang dalam kepailitan merupakan wewenang kurator. Permohonan sebagaimana dimaksud tersebut diatas, hanya dapat dikabulkan, apabila hal tersebut diperlukan guna melindungi kepentingan kreditur.
8. Tahap Kedelapan, putusan pailit berkekuatan tetap (putusan Mahkamah Agung di tingkat kasasi). Dalam Pasal 11 ayat 1 tertulis bahwa upaya hukum yang dapat diajukan terhadap putusan atas permohonan pernyataan pailit adalah kasasi ke Mahkamah Agung. Pada Pasal 13 disebutkan bahwa Mahkamah Agung wajib mempelajari permohonan kasasi dan menetapkan hari sidang paling lambat dua hari setelah tanggal permohonan kasasi diterima oleh Mahkamah Agung. Sidang pemeriksaan atas permohonan kasasi dilakukan paling lambat dua puluh hari setelah tanggal permohonan kasasi diterima oleh Mahkamah Agung. Putusan atas permohonan kasasi harus diucapkan paling lambat enam puluh hari setelah tanggal permohonan

kasasi diterima oleh Mahkamah Agung. Putusan atas permohonan kasasi sebagaimana tersebut diatas, yang memuat secara lengkap pertimbangan hukum yang mendasari putusan tersebut harus diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum. Dalam Pasal 14 ayat 1, dinyatakan bahwa terhadap putusan, atas permohonan pernyataan pailit yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dapat diajukan peninjauan kembali ke Mahkamah Agung.

9. Tahap Kesembilan, putusan pernyataan pailit (putusan kurator dan hakim pengawas). Dalam Pasal 15 disebutkan bahwa dalam putusan pernyataan pailit, harus diangkat kurator dan seorang hakim pengawas yang ditunjuk dari hakim pengadilan. Kurator yang diangkat harus independen, tidak mempunyai benturan kepentingan dengan debitor dan kreditur, dan tidak sedang menangani perkara kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang lebih dari tiga perkara. Dalam jangka waktu paling lambat lima hari setelah tanggal putusan pernyataan pailit diterima oleh kurator dan hakim pengawas, kurator mengumumkan dalam berita negara Republik Indonesia dan paling sedikit dua surat kabar harian yang ditetapkan oleh hakim pengawas, mengenai ikhtisar putusan pernyataan pailit yang memuat hal-hal sebagai berikut: Pertama, nama, alamat, dan pekerjaan debitor; Kedua, nama hakim pengawas; Ketiga, nama, alamat, dan pekerjaan kurator; Keempat, nama, alamat, dan pekerjaan anggota panitia kreditur sementara, apabila telah ditunjuk; Kelima, tempat dan waktu penyelenggaraan rapat pertama kreditur. Kurator berwenang melaksanakan tugas pengurusan dan atau pemberesan atas harta pailit sejak tanggal putusan pailit diucapkan meskipun terhadap

putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali. Dalam hal putusan pernyataan pailit dibatalkan sebagai akibat adanya kasasi atau peninjauan kembali, segala perbuatan yang telah dilakukan oleh kurator sebelum atau pada tanggal kurator menerima pemberitahuan tentang putusan pembatalan, tetap sah, dan mengikat debitor.

10. Tahap Kesepuluh, dicapai kesepakatan perdamaian (*akoord*).
11. Tahap Kesebelas, pengadilan mengesahkan perdamaian tersebut.
12. Tahap Keduabelas, insolvensi, yaitu situasi dimana harta debitor tidak cukup untuk membayar seluruh utang. Dalam Pasal 18 tertulis bahwa dalam hal harta pailit tidak cukup untuk membayar biaya kepailitan maka pengadilan atas usul hakim pengawas dan setelah mendengar panitia kreditur sementara jika ada, serta setelah memanggil dengan sah atau mendengar debitor, dapat memutuskan pencabutan putusan pernyataan pailit. Putusan tersebut diatas diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum.
13. Tahap *Ketigabelas*, menjual ast, menyusun daftar piutang dan pembagian.
14. Tahap Keempatbelas, kepailitan berakhir.⁶⁵

Perjanjian PPJB yang dilakukan konsumen dengan perusahaan real estate berisikan faktor penting yang berisikan:

1. Pihak pelaku kesepakatan
2. Kewajiban penjual
3. Uraian obyek pengikatan jual-beli
4. Jaminan penjual

⁶⁵Toman Sony Tambunan & Wilson R.G. Tambunan. 2019. *Hukum Bisnis*. Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 202

5. Waktu serah terima bangunan
6. Pemeliharaan bangunan
7. Penggunaan bangunan
8. Pengalihan hak
9. Pembatalan pengikatan
10. Penyelesaian perselisihan

Namun dalam perjanjian PPJB yang dilakukan si konsumen dan perusahaan tersebut mengenai perjanjian real estate jika mengalami kepailitan, tidak memiliki perlindungan hukum, sebab dalam UUK tidak di atur masalah kerugian dari pihak konsumen. Sehingga konsumen dapat mengajukan gugatan untuk menggugat perusahaan demi mengembalikan kerugian yang dialami konsumen. Kemudian, perlu kita ketahui bersama dalam KUHPerdara, PPJB dan UUK tidak diatur mengenai hak-hak yang diterima konsumen dalam hal kerugian. Maka dari itu konsumen ini disebut konsumen konkuren yang dimana posisi sebagai kreditor konkuren sangat merugikan konsumen, karena akan ditempatkan sebagai urutan yang terakhir penerima pelunasan piutangnya setelah kreditor pferen. Maka dari itu bentuk perjanjiannya ialah terdapat dalam UU Perlindungan Konsumen Pasal 7 mengenai kewajiban pelaku usaha, yang menyatakan salah satunya ialah: beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya, melakukan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan, memperlakukan atau melayani konsumen secara benara dan jujur serta tidak deskriminatif, menjamin mutu barang atau jasa yang diproduksi atau diperdagangkan

berdasarkan ketentuan standar mutu barang atau jasa yang berlaku. Kemudian dalam perjanjian tersebut konsumen berhak menerima dari pelaku usaha yaitu: memberi kompensasi, ganti rugi atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan manfaat barang atau jasa yang diperdagangkan.⁶⁶

Dalam permohonan PKPU PT. Mitra Safir Sejahtera, syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 222 Ayat (3) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU telah terpenuhi. Dalam hal ini terdapat 2 (dua) Kreditor yang mengajukan permohonan yaitu William Tangguh Gunawan dan Farizal Hendriyanto, SE, dimana mereka mengajukan permohonan PKPU karena PT. Mitra Safir Sejahtera tidak dapat menyerahkan unit apartemen yang telah dibeli oleh mereka sesuai dengan tanggal waktu yang diperjanjikan dalam PPJB.

Selain itu berdasarkan ketentuan Pasal 7 Ayat (1) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU, maka permohonan PKPU harus diajukan oleh seorang advokat. Dalam hal ini permohonan PKPU diajukan oleh Rahmad Irwan, SH., MH, Affandi. M, Sh.,MH, Indra Firman Idrus, SH, Beth Jasuance, SH dan Gayuh Arya Hardika, SH yang merupakan Kuasa Hukum dari William Tangguh Gunawan dan Fazrial Hendriyanto, SE.

Pemohon juga dapat membuktikan adanya utang dengan pembuktian sederhana, yang mana utang tersebut timbul karena Termohon tidak dapat memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan dan PPJB yaitu untuk menyerahkan unit apartemen yang telah dibeli oleh para Pembeli. Dengan

⁶⁶ *Undang-Undang Perlindungan Konsumen Pasal 7 mengenai kewajiban pelaku usaha*

demikian, sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Ayat (4) maka permohonan PKPU tersebut harus dikabulkan.

B. Faktor Penyebab Perusahaan Real Estate Mengalami Kepailitan

Perusahaan yang berada pada negara sedang mengalami kesulitan ekonomi akan lebih cepat mengalami kebangkrutan, karena kesulitan ekonomi akan memicu semakin cepatnya kebangkrutan perusahaan yang mungkin tadinya sudah sakit kemudian semakin sakit dan bangkrut. Perusahaan yang belum sakitpun akan mengalami kesulitan dalam pemenuhan dana untuk kegiatan operasional perusahaan akibat adanya krisis ekonomi tersebut. Namun demikian, proses kebangkrutan sebuah perusahaan tentu saja tidak semata-mata disebabkan oleh faktor ekonomi saja, tetapi bisa juga disebabkan oleh faktor lain yang sifatnya non ekonomi.

Kebangkrutan merupakan situasi dimana perusahaan tidak mampu lagi atau gagal memenuhi kewajiban-kewajibannya kepada kreditur karena perusahaan sudah tidak memiliki atau kekurangan dana untuk tetap menjalankan operasi perusahaan, sehingga tujuan ekonomi perusahaan untuk memperoleh laba tidak tercapai. Ada beberapa faktor yang dapat menjadi penyebab kebangkrutan suatu perusahaan, yaitu faktor umum dimana sebagai berikut:

1. Sektor Ekonomi

Faktor-faktor penyebab kebangkrutan dari sektor ekonomi adalah gejala inflasi dan deflasi dalam harga barang dan jasa, kebijakan keuangan, suku bunga dan devaluasi atau revaluasi uang dalam hubungannya dengan uang asing serta

neraca pembayaran, surplus atau defisit dalam hubungannya dengan perdagangan luar negeri.

2. Sektor Sosial

Faktor sosial yang sangat berpengaruh terhadap kebangkrutan cenderung pada perubahan gaya hidup masyarakat yang mempengaruhi permintaan terhadap produk dan jasa ataupun cara perusahaan berhubungan dengan karyawan. Faktor sosial lain yang berpengaruh yaitu kekacauan di masyarakat.

3. Sektor Teknologi

Penggunaan teknologi informasi juga menyebabkan biaya yang ditanggung perusahaan membengkak terutama untuk pemeliharaan dan implementasi yang tidak terencana, sistemnya tidak terpadu dan para manajer pengguna kurang profesional.

4. Sektor Pemerintah

Kebijakan pemerintah terhadap pencabutan subsidi pada perusahaan dan industri, penenaan tarif ekspor dan impor barang yang berubah, kebijakan undang-undang baru bagi perbankan atau tenaga kerja dan lain-lain.⁶⁷

Keadaan ini sangat mempengaruhi kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajibannya untuk membayar utang, baik yang berasal dari pinjaman kredit maupun kewajiban untuk memenuhi prestasi lainnya. Utang merupakan kewajiban yang timbul karena perjanjian atau oleh undang-undang yang harus dipenuhi oleh debitor kepada kreditornya, dan bila debitor tidak dapat memenuhi

⁶⁷Hafiz Adnan & Dicky Arisudhana, 2017 “Analisis Kebangkrutan Model Altman Z-Score dan Springate Pada Perusahaan Industri Property” . Jurnal Akuntansi dan Keuangan 1 (1). Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Budi Luhur Jakarta

kewajibannya tersebut maka timbullah hak para kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta debitor melalui kepailitan.⁶⁸

Darsono dan Ashari mendeskripsikan bahwa secara garis besar penyebab kebangkrutan bisa dibagi menjadi dua yaitu faktor internal dan faktor eksternal yang mana sebagai berikut:

1. Faktor Internal

Faktor internal adalah faktor yang berasal dari bagian internal manajemen perusahaan. Sedangkan faktor eksternal bisa berasal dari faktor luar yang berhubungan langsung dengan operasi perusahaan atau faktor perekonomian secara makro. Faktor internal bisa menyebabkan kebangkrutan perusahaan meliputi;

- a. Manajemen yang tidak efisiensi akan mengakibatkan kerugian terus-menerus yang pada akhirnya menyebabkan perusahaan tidak dapat membayar kewajibannya. Ketidakefisien ini diakibatkan oleh pemborosan dalam biaya, kurangnya keterampilan dan keahlian manajemen.
- b. Ketidakseimbangan dalam modal yang dimiliki dengan jumlah piutang-hutang yang dimiliki. Hutang yang terlalu besar akan mengakibatkan biaya bunga yang besar sehingga memperkecil laba bahkan bisa menyebabkan kerugian. Piutang yang terlalu besar juga akan merugikan karena aktiva yang menganggur terlalu banyak sehingga tidak menghasilkan pendapatan.
- c. Adanya kecurangan yang dilakukan manajemen perusahaan bisa mengakibatkan kebangkrutan. Kecurangan ini akan mengakibatkan

⁶⁸Manahan MP Sitompul. Op.,Cit, halaman 2

kerugian bagi perusahaan yang pada akhirnya membangkrutkan perusahaan. Kecurangan ini bisa berbentuk manajemen yang korup ataupun memberikan informasi yang salah pada pemegang saham atau investor.

2. Faktor Eksternal

Faktor eksternal adalah yang bisa mengakibatkan kebangkrutan berasal dari faktor yang berhubungan langsung dengan perusahaan meliputi pelanggan, supplier, debitor, kreditor, pesaing ataupun dari pemerintah. Sedangkan faktor eksternal yang tidak berhubungan langsung dengan perusahaan meliputi kondisi perekonomian secara makro ataupun faktor persaingan global. Faktor-faktor eksternal yang bisa mengakibatkan kebangkrutan adalah;

- a. Perubahan dalam keinginan pelanggan yang tidak diantisipasi oleh perusahaan yang mengakibatkan pelanggan lari sehingga terjadi penurunan dalam pendapatan. Untuk menjaga hal tersebut perusahaan harus selalu mengantisipasi kebutuhan pelanggan dengan menciptakan produk yang sesuai dengan kebutuhan pelanggan.
- b. Kesulitan bahan baku karena supplier tidak dapat memasok lagi kebutuhan bahan baku yang digunakan untuk produksi. Untuk mengantisipasi hal tersebut perusahaan harus selalu menjalin hubungan baik dengan supplier dan tidak menggantungkan kebutuhan bahan baku pada satu pemasok sehingga risiko kekurangan bahan baku dapat diatasi.
- c. Faktor debitor juga harus diantisipasi untuk menjaga agar debitor tidak melakukan kecurangan dengan mengemplang hutang. Terlalu banyak

piutang yang diberikan debitor dengan jangka waktu pengembalian yang lama akan mengakibatkan banyak aktiva menganggur yang tidak memberikan penghasilan sehingga mengakibatkan kerugian yang besar bagi perusahaan. Untuk mengantisipasi hal tersebut, perusahaan harus selalu memonitor piutang yang dimiliki dan keadaan debitor supaya bisa melakukan perlindungan dini terhadap aktiva perusahaan.

- d. Hubungan yang tidak harmonis dengan kreditor juga bisa berakibat fatal terhadap kelangsungan hidup perusahaan. Apalagi dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1998, kreditor bisa memailitkan perusahaan. Untuk mengantisipasi hal tersebut, perusahaan harus bisa mengelola hutangnya dengan baik dan juga membina hubungan baik dengan kreditor.
- e. Persaingan bisnis yang semakin ketat menuntut perusahaan agar selalu memperbaiki diri sehingga bisa bersaing dengan perusahaan lain dalam memenuhi kebutuhan pelanggan. Semakin ketatnya persaingan menuntut perusahaan agar selalu memperbaiki produk yang dihasilkan, memberikan nilai tambah yang lebih baik bagi pelanggan.
- f. Kondisi perekonomian secara global juga harus selalu diantisipasi oleh perusahaan. Dengan semakin terpadunya perekonomian dengan negara-negara lain, perkembangan perekonomian global juga harus diantisipasi oleh perusahaan.⁶⁹

Pada kasus PT. Mitra Safir Sejahtera, perusahaan tersebut tidak dapat menyerahkan rumah susun yang telah diperjanjikan kepada Para Pemohon sesuai

⁶⁹F Rosalina. 2014. "Perusahaan Property dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia", Skripsi, Ilmu Manajemen, Politeknik Negeri Sriwijaya, Palembang

dengan yang diatur dalam Pasal 13 PPJB yang menyatakan Termohon harus menyerahkan rumah susun yang dibeli oleh Pemohon I pada akhir Februari 2011 dan menyerahkan rumah susun yang dibeli oleh Pemohon II pada tanggal 30 November 2011. Namun, setelah lewat waktu yang telah ditentukan tersebut Termohon tidak melaksanakan kewajibannya untuk menyelesaikan pembangunan satuan rumah susun yang dibeli oleh Pemohon I dan Pemohon II. Hal ini disebabkan karena PT. Mitra Safir Sejahtera mengalami kesulitan Pembiayaan sehingga hanya menyelesaikan 80% dari bangunan apartemen.

Pada tanggal 29 Juli 2011 PT. Mitra Safir Sejahtera sebagai pihak Termohon mengirimkan surat kepada Bank Tabungan Negara selaku Penyedia Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen mengenai permohonan penyetoran sementara pembayaran iuran KPR. Hal ini disebabkan karena PT. Mitra Safir Sejahtera sedang mengalami kesulitan pembiayaan finishing pembangunan apartemen Kemanggisan Residence.

C. Bentuk Tanggung Jawab Perusahaan Real Estate Terhadap Konsumen Atas Terjadinya Pailit Perusahaan

Tidak semua usaha yang dijalankan oleh suatu perusahaan berjalan mencapai target yang diinginkan. Namun adakalanya, usaha yang sudah dirintis sejak lama mengalami kebangkrutan karena tidak bisa membiayai operasional perusahaannya sehingga tidak sedikit perusahaan dinyatakan pailit. Dalam hal perusahaan pailit, tentu adanya tanggung jawab yang dipikul oleh pelaku usaha seperti direksi yang diberikan kepercayaan oleh seluruh pemegang saham melalui mekanisme Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) untuk menjadi organ

perseroan yang akan bekerja untuk kepentingan perseroan, serta kepentingan seluruh pemegang saham yang mengangkat dan mempercayakan sebagai satu-satunya organ yang mengurus dan mengelola perseroan.

Dalam menjalankan fungsi pengurusan perseroan, kepailitan perseroan merupakan suatu fenomena hukum perseroan yang sangat ditakuti, baik oleh pemegang saham maupun oleh direksi sebagai organ yang melaksanakan fungsi pengurusan perseroan. Karena dengan kepailitan perseroan, maka perusahaan telah gagal dalam membayar utang-utangnya.⁷⁰

Terjadinya kesulitan keuangan suatu perusahaan tidaklah selalu disebabkan bisnis yang tidak baik dijalankan, tetapi karena para pengurus tidak memiliki kemampuan mengelola perusahaan, malah lebih jauh kemungkinan itu diakibatkan tindakan-tindakan para pengurus perusahaan yang mendahulukan kepentingan pribadi daripada kepentingan perusahaan.⁷¹

Kewenangan direksi perseroan demi hukum berakhir dengan dipailitkannya perseroan terbatas tersebut, dimana kewenangan direksi tersebut beralih kepada kurator sepanjang kewenangan direksi berkaitan dengan pengurusan dan perbuatan pemilikan harta kekayaan PT pailit. Hal yang menjadi persoalan krusial adalah apakah direktur perseroan bisa membantu kurator untuk melakukan pemberesan terhadap harta perseroan pailit serta melanjutkan usaha perseroan itu dalam usaha perseroan diputuskan untuk dilanjutkan. Secara yuridis, maka yang bertindak untuk dan atas nama perseroan terbatas pailit adalah kurator sehingga yang bertanggung jawab terhadap pihak ketiga adalah juga kurator.

⁷⁰Susanti Adi Nugroho, *Op.,Cit.* Halaman 359

⁷¹Manahan MP Sitompul, *Op.,Cit.*, halaman 103

Maka dengan demikian segala tindakan hukum yang untuk dan atas nama perseroan harus dilakukan karenanya menjadi sah dan mengikat apabila dilakukan oleh kurator. Tindakan direksi perseroan hanya mempunyai implikasi internal saja dan tidak mengikat keluar. Implikasi internal maksudnya adalah bahwa kurator bisa memanfaatkan tenaga dan pikiran dari direksi tersebut untuk ikut membantu tugas-tugas kurator baik dalam melakukan pemberesan terhadap harta perseroan maupun dalam hal usaha perseroan itu dilanjutkan.

Mengenai peran direksi dalam perseroan terbatas pailit, Fred B.G. Tumbuan mengatakan bahwa dalam mencermati tugas antara direksi perseroan pailit dan kurator hendaknya diperhatikan bahwa direksi tetap mempunyai tugas mengusahakan tercapainya maksud dan tujuan perseroan pailit. Untuk itu direksi harus mengupayakan tercapainya perdamaian dengan para kreditor yang setelah dihomologasi akan mengakhiri kepailitan perseroan agar perseroan bisa berlanjut sebagai "*on going concern*". Dalam pengajuan rencana perdamaian, direksi yang berhak mewakili perseroan pailit.⁷²

Terjadinya kepailitan di dalam perseroan, membawa akibat bahwa direksi tidak berwenang lagi untuk mengurus harta kekayaan perseroan. Sebagai suatu badan hukum yang didirikan dengan maksud dan tujuan untuk menyelenggarakan perusahaan, kepailitan dapat mengakibatkan Perseroan tidak mungkin lagi melaksanakan kegiatan usahanya. Apabila Perseroan tidak melaksanakan kegiatan usaha, tentunya akan menimbulkan kerugian, tidak hanya bagi perseroan itu sendiri, melainkan juga kepentingan dari pemegang saham. Perseroan, belum lagi

⁷²M. Hadi Subhan, *Op., Cit.* Halaman 212

kepentingan para kreditur yang tidak dapat dibayar lunas dari hasil penjualan seluruh harta kekayaan perseroan.

Dalam keadaan normal pada prinsipnya organ-organ perseroan tidak bertanggung jawab secara pribadi dalam hal perseroan mengalami kebangkrutan dan dinyatakan pailit oleh pengadilan. Organ-organ Perseroan tersebut tidak bertanggung jawab secara pribadi terhadap perbuatan yang dilakukan untuk dan atas nama perseroan berdasarkan wewenang yang dimilikinya. Hal ini karena perbuatan organ-organ perseroan tersebut dipandang sebagai perbuatan perseroan yang merupakan subjek hukum mandiri sehingga perseroanlah yang bertanggung jawab terhadap perbuatan Perseroan itu sendiri.⁷³

Akibat hukum perseroan yang pailit lain yang cukup penting adalah akibat yang timbul setelah pemberesan berakhir. Setelah dilakukan pemberesan harta perseroan terbatas pailit, maka akan terjadi dua kemungkinan, yakni harta perseroan mencukupi untuk melunasi utang-utang perseroan terhadap para kreditur atau kemungkinan sebaliknya harta perseroan tidak cukup untuk melunasi tuntas utang-utang perseroan.

Apabila setelah pemberesan harta perseroan ternyata harta perseroan mencukupi untuk melunasi seluruh utang-utang perseroan, maka tahap berikutnya adalah rehabilitasi kepailitan. Makna pentingnya rehabilitasi kepailitan bagi perseroan terbatas adalah untuk menghilangkan status pailit bagi perseroan serta untuk dapat melanjutkan kegiatan usaha perseroan seperti sediakala ketika perseroan tidak pailit dengan segenap kewenangan yang ada sesuai Undang-

⁷³Susanti Adi Nugroho, *Op., Cit*, halaman 360

Undang Perseroan Terbatas. Hal ini berarti bahwa tidak *mutatis mutandis* terhadap perseroan pailit yang telah melakukan seluruh pembayaran kepada para kreditornya akan bisa dengan sendirinya mengembalikan kewenangannya seperti sebelum pailit, melainkan harus mengajukan rehabilitasi ke pengadilan niaga.⁷⁴

Beberapa tanggung jawab organ perseroan terbatas atas terjadinya pailit suatu perseroan terbatas yaitu:

1. Tanggung Jawab Direksi atas Terjadinya Pailit Perseroan Terbatas

Sebagaimana telah dimafhumi bahwa organ perseroan terdiri dari Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), komisaris, dan direksi. Ketiga organ ini memiliki tugas, wewenang, dan tanggung jawab yang berbeda satu sama lainnya.

Direksi adalah merupakan salah satu organ perseroan terbatas yang memiliki tugas serta bertanggung jawab penuh atas pengurusan perseroan untuk kepentingan tujuan perseroan serta mewakili perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar.⁷⁵

Doktrin manajemen ke dalam (*indoor management rule*) merupakan doktrin kontemporer yang mengajarkan bahwa jika pihak yang menjalankan tugas-tugas perusahaan dalam menjalankan tugas-tugasnya konsisten dengan isi anggaran dasar perseroan, maka pihak perusahaan terikat dengan pihak ketiga atas segala tindakan yang telah dilakukan oleh perusahaan tersebut, meskipun dalam menjalankan tugasnya itu, pihak perusahaan tidak memenuhi ketentuan internal perseroan, dan meskipun pihak luar perusahaan yang melakukan bisnis dengan perusahaan diasumsi telah mengetahui dan mempelajari dokumen-dokumen

⁷⁴M. Hadi Subhan, *Op., Cit*, halaman 222

⁷⁵*Ibid*, halaman 225

perusahaan yang telah diumumkan kepada publik, seperti anggaran dasar perseroan. Filosofi adanya doktrin ini adalah bahwa pihak luar perusahaan yang beritikad baik tidak dibebani tanggung jawab terhadap keabsahan internal dari pihak yang mewakili perseroan, akan tetapi sebaliknya justru pihak direksi perseroanlah yang bertanggung jawab terhadap keabsahan tindakannya tersebut.

Tanggung jawab direksi berdasarkan doktrin manajemen ke dalam ini diberi batasan-batasan antara lain sebagai berikut;

- a. Pihak yang melakukan kegiatan perseroan memang berwenang melakukannya
- b. Para pihak telah tidak berpegang pada dokumen-dokumen yang dipalsukan
- c. Pihak ketiga yang melakukan kegiatan dengan perseroan merupakan pihak ketiga yang beritikad baik
- d. Pihak ketiga yang melakukan kegiatan dengan perseroan telah melakukan penyelidikan yang layak terhadap transaksi tersebut.⁷⁶

Dalam hal perseroan mengalami kepailitan, maka tidak secara *a priori* direksi bertanggung jawab secara pribadi terhadap kondisi perseroan tersebut, namun tidak kebalikannya pula bahwa direksi mesti bebas dari tanggung jawab terhadap kepailitan perseroan terbatas tersebut. Disinilah perlu pengkajian secara komprehensif mana yang merupakan tanggung jawab pribadi dari direksi itu.

Pada prinsipnya, tanggung jawab direksi perseroan terbatas yang perusahaannya mengalami kepailitan adalah sama dengan tanggung jawab direksi

⁷⁶*Ibid*, halaman 228

yang perusahaannya tidak sedang mengalami kepailitan. Ada beberapa kondisi yang merupakan pengaturan lebih lanjut dari kelembagaan direksi berkaitan dengan kepailitannya perseroan terbatas ini. Pada prinsipnya direksi tidak bertanggung jawab secara pribadi terhadap perbuatan yang dilakukan untuk dan atas nama perseroan berdasarkan wewenang yang dimilikinya. Hal ini karena perbuatan direksi dipandang sebagai perbuatan perseroan terbatas yang merupakan subjek hukum mandiri sehingga perseroanlah yang bertanggung jawab terhadap perbuatannya perseroan itu sendiri yang dalam hal ini direpresentasikan oleh direksi. Namun, dalam beberapa hal direksi dapat pula dimintai pertanggungjawabannya secara pribadi dalam kepailitan perseroan terbatas ini.⁷⁷

Berdasarkan Pasal 104 ayat (4) UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas tersebut, dapat diketahui bahwa UUPT membuat beberapa pengecualian terhadap tanggung jawab anggota Direksi dalam hal perseroan dinyatakan pailit, yaitu:

- a. Anggota direksi hanya akan bertanggung jawab secara pribadi jika perseroan dinyatakan pailit sesuai dengan prosedur yang berlaku. Artinya, jika perseroan dibubarkan tanpa melalui prosedur kepailitan, dengan sendirinya anggota direksi terlepas dari tanggung jawab secara pribadi tersebut.
- b. Ada unsur kesalahan atau kelalaian yang dilakukan direksi dalam mengurus dan mewakili perseroan. Artinya, tanggung jawab secara pribadi anggota direksi akan terkait dengan ada atau tidaknya kesalahan

⁷⁷*Ibid*, halaman 232

atau kelalaian yang dilakukan oleh anggota direksi dalam mengurus dan mewakili perseroan.

- c. Tanggung jawab anggota direksi tersebut bersifat residual, artinya anggota direksi hanya akan bertanggung jawab bila kekayaan perseroan tidak cukup untuk menutupi kerugian akibat kepailitan tersebut.
- d. Tanggung jawab anggota direksi tersebut juga bersifat tanggung renteng. Artinya, walaupun kesalahan atau kelalaian itu dilakukan seorang anggota direksi, tetapi yang lain juga dipresumsi untuk ikut bertanggung jawab. Sebab menurut UUPT tugas dan kewajiban pengurusan dan perwakilan perseroan dilakukan secara kolektif oleh seluruh anggota direksi.⁷⁸

2. Tanggung Jawab Komisaris Atas Terjadinya Pailit Perseroan Terbatas

Lembaga komisaris menurut konsep UUPT merupakan lembaga perseroan terbatas yang independen dari pengaruh kepentingan pemegang saham. Komisaris bertugas demi kepentingan perseroan itu sendiri. Hal ini berbeda dengan konsep yang lama dalam KUHD dimana komisaris adalah mewakili kepentingan pemegang saham. Dalam Pasal 114 Ayat (2) UUPT 2007 secara tegas menyebutkan bahwa setiap anggota Dewan Komisaris wajib dengan itikad baik, kehati-hatian, dan bertanggung jawab dalam menjalankan tugas pengawasan dan pemberian nasihat kepada Direksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 Ayat (1) untuk kepentingan Perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan.⁷⁹

⁷⁸Susanti Adi Nugroho, *Op.,Cit*, halaman 362-363

⁷⁹M. Hadi Shubhan, *Op.,Cit*, halaman 242

Ketentuan normatif ini merupakan benang merah untuk menentukan tanggung jawab komisaris baik perseroan dalam keadaan sehat maupun dalam hal perseroan sedang mengalami kepailitan. Fungsi utama komisaris adalah melakukan pengawasan. Melakukan pengawasan adalah suatu tindakan mengusahakan agar suatu kegiatan dilaksanakan sesuai dengan yang telah digariskan atau menilai apakah yang telah dilaksanakan sesuai dengan yang direncanakan. Pengawasan yang baik adalah cara pemantauan tepat waktu yang dapat mengetahui penyimpangan sehingga kerugian dapat dicegah atau setidaknya diminimalisasi. Gagal melakukan pengawasan dapat menyebabkan kerugian pada pihak pihak lain. Kerugian ini akan terjadi pada perseroan itu sendiri, kerugian terhadap pemegang saham selaku pemilik perseroan, dan bahkan kerugian pada pihak luar ketiga.

Kerugian yang terjadi ini pada skala yang kecil mungkin tidak sampai memengaruhi *financial performance* (kinerja keuangan), akan tetapi dalam skala besar kemungkinan kerugian ini bisa menjadi penyebab kebangkrutan perusahaan yang bisa berujung pada kepailitan. Terhadap kerugian ini tentunya *stakeholder*⁸⁰ bisa meminta pertanggung jawaban hukum terhadap komisaris ini, selain juga pada direksi. Pada keadaan tertentu bisa juga komisaris bertanggung jawab secara pribadi berdasarkan teori *fiduciary duties*⁸¹ dan *teori piercing the corporate veil* seperti yang berlaku pada direksi.⁸²

⁸⁰*Stakeholder* adalah suatu masyarakat, kelompok, komunitas ataupun individu manusia yang memiliki hubungan dan kepentingan terhadap suatu organisasi atau perusahaan.

⁸¹Lihat pada Undang-Undang PT Pasal 114 tentang teori *fiduciary duties*

⁸²*Ibid*, halaman 244

Untuk Komisaris, UUPT tidak menyebutkan secara spesifik tanggung jawab komisaris seandainya terjadinya kepailitan. Sebab, berbeda dengan direksi yang bertugas menjalankan dan mengurus perseroan, peran komisaris lebih pada mengawasi dan memberikan nasihat kepada Direksi. Namun tidak tertutup kemungkinan komisaris juga mengemban tanggung jawab direksi termasuk bertanggung jawab bila terjadi kepailitan, apabila komisaris melakukan tindakan perseroan dalam keadaan dan jangka waktu tertentu. Konsekuensinya, sebagaimana diatur pada Pasal 100 ayat (3) UUPT, bagi Komisaris yang melakukan pengurusan perseroan dalam jangka waktu tertentu berlaku semua ketentuan mengenai hak, wewenang dan kewajiban direksi terhadap perseroan dan pihak ketiga.⁸³

3. Tanggung Jawab Pemegang Saham Atas Terjadinya Pailit Perseroan Terbatas

Organ perseroan lain yang sangat penting dari perseroan terbatas adalah pemegang saham. Pemegang saham inilah yang secara ekonomis merupakan pemilik dari suatu perseroan terbatas, walaupun secara yuridis bahwa perseroan terbatas adalah milik dari perseroan terbatas itu sendiri yang mempunyai kedudukan yang mandiri sebagai pengemban hak dan kewajiban dalam lalu lintas kehidupan subjek hukum.

Kedudukan pemegang saham sangat penting dalam suatu perseroan terbatas. Rudhi Prasetya menyatakan bahwa para pemegang saham yang paling berkepentingan terhadap PT. Kepentingan itu berupa:

⁸³Susanti Adi Nugroho, *Op.*, Cit, halaman 364

- a. Memperoleh pembagian keuntungan tahunan yang disebut dividen dalam hal PT memperoleh keuntungan,
- b. Dan sekiranya saham PT memasuki pasar modal, maka akan memperoleh keuntungan jika harga kurs saham dalam bursa naik (*capital gain*),
- c. Memperoleh pembagian sisa harta kekayaan PT dalam hal PT bubar.⁸⁴

Pemegang saham dapat mengajukan gugatan terhadap anggota direksi yang melakukan kesalahan atau kelalaian. Pasal 97 ayat (6) memberi hak kepada pemegang saham mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri terhadap:

- a. Anggota Direksi yang melakukan kesalahan atau kelalaian dalam menjalankan pelaksanaan pengurusan Perseroan,
- b. Hak itu timbul, apabila kesalahan atau kelalaian itu menimbulkan kerugian pada Perseroan,
- c. Gugatan diajukan pemegang saham atas nama Perseroan, bukan atas nama pemegang saham sendiri.

Dalam hal ini undang-undang sendiri memberi kedudukan hukum (*legal standing*) atau *legal persona standi in judicio* menggugat anggota Direksi yang melakukan kesalahan atau kelalaian mewakili Perseroan tanpa memerlukan surat Kuasa Khusus dari Perseroan atau RUPS maupun dari pemegang saham yang lain.⁸⁵

Namun pada akhirnya, tentu dalam praktik tidak cukup mudah untuk membuktikan organ perseroan tersebut telah melakukan kesalahan atau kelalaian

⁸⁴M. Hadi Shubhan, *Op., Cit*, halaman 247

⁸⁵M. Yahya Harahap. 2016. *Hukum Perseroan Terbatas*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman

atau menyalahgunakan lembaga perseroan sehingga organ-organ tersebut dapat dimintai pertanggung jawaban pribadinya.⁸⁶

Dalam kasus ini yang dengan dipailitkannya PT. Mitra Safir Sejahtera, maka para Pembeli apartemen tersebut dimasukkan kedalam kategori Kreditor Konkuren. Kreditor konkuren yaitu kreditor yang mendapatkan haknya diakhir. Perbuatan Kurator itu dilakukan karena Pembeli dari Apartemen Kemanggisian Residence secara hukum tidak pemilik dari unit apartemen itu, walaupun ada beberapa dari pembeli yang telah membayar lunas apartemen tersebut. Selain itu, pembeli dari Apartemen Kemanggisian Residence juga bukan merupakan seorang kreditor yang diutamakan oleh undang-undang dan juga bukan pemegang hak tanggungan. Dengan demikian, perbuatan Kurator memasukkan pembeli Apartemen Kemanggisian Residence disebut sebagai kreditor konkuren.

Sedangkan tindakan Kurator memasukkan gedung Apartemen Kemanggisian Residence kedalam pailit sudah sesuai dengan ketentuan undang-undang. Hal ini dikarenakan Pasal 24 Ayat (1) Undang – Undang Kepailitan dan PKPU mengatakan bahwa Debitor demi hukum telah tidak memiliki haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, saat tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan. Dimana yang merupakan harta kekayaan dari PT. Mitra Safir Sejahtera adalah gedung Apartemen Kemanggisian Residence yang berlokasi di Jalan Kemanggisian Raya Nomor 7 ABL, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat. Walaupun para pembeli telah membayarkan sejumlah uang untuk membeli unit apartemen tersebut, para

⁸⁶M. Hadi Shubhan, *Op.,Cit*, halaman 250

pembeli secara hukum masih bukan pemilik dari unit apartemen tersebut. Mereka belum dapat disebut sebagai pemilik dikarenakan belum adanya dilakukan serah terima antara PT. Mitra Safir Sejahtera sebagai Penjual dan para Pembeli. Jika sudah ada serah terima, maka mereka dapat disebut sebagai pemilik unit apartemen. Selain itu para Pembeli hanya mempunyai PPJB sebagai bukti kepemilikan dan bukan AJB, sedangkan berdasarkan ketentuan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang rumah susun Pasal 47 Ayat (1) mengatakan sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai diatas tanah Negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM sarusun.

Dengan demikian, karena seluruh Pembeli hanya masih memiliki perjanjian jual beli yang sifatnya hanya sebagai perjanjian saja, maka secara hukum kepemilikan atas bangunan Apartemen Kemanggis Residence masih berada ditangan PT. Mitra Safir Sejahtera. Sehingga tindakan Kurator untuk memasukkan Apartemen Kemanggis Residence kedalam boedel pailit masih sesuai dengan ketentuan undang-undang. Kepailitan PT. Mitra Safir Sejahtera telah berakibat terhadap transaksi jual beli yang dilakukan oleh para Pembeli apartemen, dimana dengan adanya kepailitan tersebut maka transaksi yang telah terjadi menjadi batal demi hukum. Pasal 37 Ayat (1) UUK dan PKPU mengatakan apabila Debitor mengadakan suatu perjanjian dan dalam perjanjian tersebut terdapat kewajiban untuk menyerahkan benda dagangan, namun sebelum benda tersebut diserahkan Debitor dinyatakan pailit. Dengan demikian, transaksi jual

beli yang dilakukan oleh PT. Mitra Safir Sejahtera dan para Pembeli apartemen batal demi hukum sejak diucapkannya putusan pernyataan pailit.

Bentuk tanggung jawab yang dilakukan oleh perusahaan real estate adalah melakukan perdamaian kepada konsumen yang diajukan oleh Pengadilan Niaga, dalam hal ini hakim tidak menerima karena perusahaan tersebut tidak dapat memenuhi pembayaran atas ganti kerugian konsumen, kemudian piha perusahaan melakukan pelelangan rumah susun tersebut dengan pembeli lainnya, namun tidak mendapatkan hasil karena rumah tersebut belum selesai atau masih dalam proses pembangunan 20% lagi. Sehingga perusahaan real estate yang telah dinyatakan pailit akan dilakukan sita harta seluruh pengurus perusahaan untuk menjadi ganti kerugian yang dialami oleh para konsumen yang tidak mendapatkan haknya tersebut.⁸⁷

Para Pembeli yang merasa dirugikan dapat meminta agar uang telah dibayarkannya itu kembali dengan mengajukan diri sebagai Kreditor Konkuren dan mengajukan tagihan piutangnya dalam rapat pencocokan piutang. Setelah dipailitkannya maka perseroan terbatas tidak dapat lagi melakukan perbuatan hukum dikarenakan telah bubar nya perseroan tersebut. Jadi kekayaan perseroan yang telah dinyatakan pailit sepenuhnya dibagikan kepada kreditur, yang mana selaku konsumen juga memperoleh hak untuk itu, namun pada dasarnya “konsumen akhir” mengalami kesulitan karena waktunya berbenturan, proses hukum yang begitu lama, dan mahal menjadi salah satu kendala. Sedangkan hak tersebut yang seharusnya didapatkan harus diajukan sebagai kreditur. Oleh sebab

⁸⁷ Lihat putusan pengadilan Negeri Niaga Jakarta Pusat terhadap PT. Mitra Safir Sejahtera dengan nomor putusan: 28/PKPU/2011/PN. Niaga.Jkt.Pst. jo putusan Mahkamah Agung Nomor 253K/Pdt.Sus/2012.

itu, perseroan yang merupakan juga konsumen (konsumen antara), mempunyai hak untuk pelunasan utang, dengan memohonkan pailit maka hak terhadap “konsumen akhir” telah dipenuhi. Perseroan wajib mengikuti likuidasi. Dalam UUK permohonan pailit dapat dilakukan oleh kreditur atau atas permohonan sendiri, yakni adanya 2 atau lebih kreditur dan adanya utang yang sudah jelas dapat dijatuhkan tempo.

Jika dipailitkannya suatu perseroan terbatas adalah perusahaan properti, maka pembeli Apartemen adalah salah satu kreditur, dan kreditur tersebut mendapatkan haknya sesuai tagihan yang ada. Oleh karena itu sebagai konsumen akhir juga memperoleh ganti kerugian. Namun halnya jika tidak terdapat ganti kerugian, maka konsumen akhir (masyarakat), bisa melakukan upaya hukum, salah satunya yaitu gugatan perdata. Gugatan terhadap ganti kerugian yang diderita atau dialami oleh konsumen, bisa melalui gugatan perseorangan ataupun melakukan gugatan *class action*.⁸⁸

⁸⁸Anthonius Karianga, 2017 “Analisis Konsumen Terhadap Perusahaan yang Dinyatakan Pailit Oleh Hakim Pengadilan Niaga. *Lex Administratum* 5 (7). Manado: Fakultas Hukum, Universitas Sam Ratulangi.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Dalam perjanjian PPJB yang dilakukan si konsumen dan perusahaan tersebut mengenai perjanjian real estate jika mengalami kepailitan, tidak memiliki perlindungan hukum, sebab dalam UUK tidak di atur masalah kerugian dari pihak konsumen. Sehingga konsumen dapat mengajukan gugatan untuk menggugat perusahaan demi mengembalikan kerugian yang dialami konsumen. Kemudian, perlu kita ketahui bersama dalam KUHPerdara, PPJB dan UUK tidak diatur mengenai hak-hak yang diterima konsumen dalam hal kerugian. Maka dari itu konsumen ini disebut konsumen konkuren yang dimana posisi sebagai kreditor konkuren sangat merugikan konsumen, karena akan ditempatkan sebagai urutan yang terakhir penerima pelunasan piutangnya setelah kreditor preferen.
2. Secara garis besar penyebab kebangkrutan bisa dibagi menjadi dua yaitu faktor internal dan faktor eksternal yang mana sebagai berikut; faktor internal adalah faktor yang berasal dari bagian internal manajemen perusahaan. Sedangkan faktor eksternal bisa berasal dari faktor luar yang berhubungan langsung dengan operasi perusahaan atau faktor perekonomian secara makro dan, Faktor eksternal adalah yang bisa mengakibatkan kebangkrutan berasal dari faktor yang berhubungan langsung dengan perusahaan meliputi pelanggan, supplier, debitor, kreditor, pesaing ataupun dari pemerintah. Sedangkan faktor eksternal yang tidak berhubungan langsung dengan

perusahaan meliputi kondisi perekonomian secara makro ataupun faktor persaingan global.

3. Bentuk tanggung jawab yang dilakukan oleh perusahaan real estate adalah melakukan perdamaian kepada konsumen yang diajukan oleh Pengadilan Niaga, namun hakim tidak menerima karena perusahaan tersebut tidak dapat memenuhi pembayaran atas ganti kerugian konsumen. Lalu pihak perusahaan melakukan pelelangan rumah susun tersebut dengan pembeli lainnya namun tidak mendapatkan hasil karena rumah tersebut belum selesai atau masih dalam proses pembangunan 20% lagi. Sehingga perusahaan real estate yang telah dinyatakan pailit akan dilakukan sita harta seluruh pengurus perusahaan untuk menjadi ganti kerugian yang dialami oleh para konsumen yang tidak mendapatkan haknya.

B. Saran

1. Keadatinya dalam perlindungan konsumen maka harus payung hukum yang khusus terhadap konsumen dan perusahaan terjamin haknya dalam hal kepailitan terjadi.
2. Pemerintah dan perusahaan harus terlebih lagi memperhatikan tingkat kinerja keuangan perusahaan sehingga dapat mencegah kepailitan terjadi.
3. Perusahaan dan pemerintah harus merevisi UUK dan PKPU terhadap jaminan hak-hak konsumen, agar dilindungi oleh hukum, sehingga dapat menangkal kerugian-kerugian yang terjadi.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul Halim Barkatullah. 2010. *Hak-Hak Konsumen*. Bandung: Nusa Media
- Agus Sardjono, dkk. 2014. *Pengantar Hukum Dagang*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Ahmadi Miru & Sutarman Yodo. 2017. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: PT Rajawali Pers.
- Celine Tri Siwi Kristiyanti. 2016. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Sinar Grafika.
- H. Zainal Asikin. 2014. *Hukum Dagang*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Jono. 2015. *Hukum Kepailitan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Manahan MP Sitompul. 2017. *Hukum Penyelesaian Sengketa Utang Piutang Perusahaan (Di Dalam dan Di Luar Proses Pengadilan)*. Malang: Setara Press.
- M. Burhan Bungin. 2014. *Metode Penelitian Kuantitatif*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- M. Hadi Shubhan. 2014. *Hukum Kepailitan Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- M. Yahya Harahap. 2016. *Hukum Perseroan Terbatas*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Nanang Martono. 2016. *Metode Penelitian Sosial (Konsep Konsep Kunci)*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Ramlan. 2016. *Hukum Dagang (Perkembangan Buku Kesatu Kitab Undang-Undang Hukum Dagang Indonesia)*. Malang: Setara Press.
- Rosmawati. 2018. *Pokok-Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*. Bandung: Prenada Media Group.

- Rudy Haposan Siahaan. 2017. *Hukum Perikatan Indonesia (Teori dan Perkembangannya)*. Malang: Inteligensia Media.
- Satijipto Raharjo. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya.
- Susanti Adi Nugroho. 2018. *Hukum Kepailitan di Indonesia (Dalam Teori dan Praktik Serta Penerapan Hukumnya)*. Jakarta: Prenada Media.
- 2015. *Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau dari Hukum Acara Serta Kendala Implementasinya*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Toman Sony Tambunan & Wilson R.G. Tambunan. 2019. *Hukum Bisnis*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Wahyu Utami & Yogabakti adipradana. 2017. *Pengantar Hukum Bisnis (Dalam Perspektif Teori dan Praktiknya di Indonesia)*. Jakarta: Jala Permata Aksara.
- Zaeni asyhadie. 2016. *Hukum Bisnis (Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia)*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.

B. Jurnal

- Anthonius Karianga, 2017 “Analisis Konsumen Terhadap Perusahaan yang Dinyatakan Pailit Oleh Hakim Pengadilan Niaga. *Lex Administratum* 5 (7). Manado: Fakultas Hukum, Universitas Sam Ratulangi.
- Hafiz Adnan & Dicky Arisudhana, 2017 “Analisis Kebangkrutan Model Altman Z-Score dan Springate Pada Perusahaan Industri Property” . *Jurnal Akuntansi dan Keuangan* 1 (1). Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Budi Luhur Jakarta
- Illona & Anna Maria Tri Anggraini. 2018. ”Perlindungan Hukum Konsumen dalam Hal Pelaku Usaha Pengembang Rumah Susun yang Sudah

dinayatakan Pailit” . *Jurnal Hukum Adigama*. Jakarta: Fakultas Tarumanagara.

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

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

C. 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.

F Rosalina. 2014. “Perusahaan Property dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia”, Skripsi, Ilmu Manajemen, Politeknik Negeri Sriwijaya, Palembang.

Fl Faturrahman. 2017. “Kajian Teori Mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Korban Pencemaran Asap Yang Dilakukan Korporasi”, Skripsi, Ilmu Hukum, Universitas Pasundan, Bandung.

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.

D. Peraturan Perundang-Undangan

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

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas

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

E. Internet

Charistya Permana, “Bisnis Properti Mutiara Jingga Residence”,

<https://www.academia.edu>, diakses 26 Juni 2019, pukul 14.59 WIB

Wikipedia Indonesia, “Real Estate”, <https://id.wikipedia.org>, diakses pada Sabtu
28 September 2019.

F. Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Negeri Niaga Jakarta Pusat terhadap PT. Mitra Safir

Sejahtera dengan nomor putusan: 28/PKPU/2011/PN. Niaga.Jkt.Pst. jo

putusan Mahkamah Agung Nomor 253K/Pdt.Sus/2012