

TESIS
**PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM PERJANJIAN JUAL-
BELI PERUMAHAN SUBSIDI PADA PKPU DI PENGADILAN
NIAGA SEMARANG**
(Studi Kasus terhadap putusan PKPU Pengadilan Niaga
Semarang Nomor 50/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN. SMG)



Oleh :

Nama Mahasiswa : DARMAWAN FEBRI . P
NIM : 20912010
BKU : Hukum Bisnis

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2023**

TESIS
**PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM PERJANJIAN JUAL-
BELI PERUMAHAN SUBSIDI PADA PKPU DI PENGADILAN
NIAGA SEMARANG**
**(Studi Kasus terhadap putusan PKPU Pengadilan Niaga
Semarang Nomor 50/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN. SMG)**



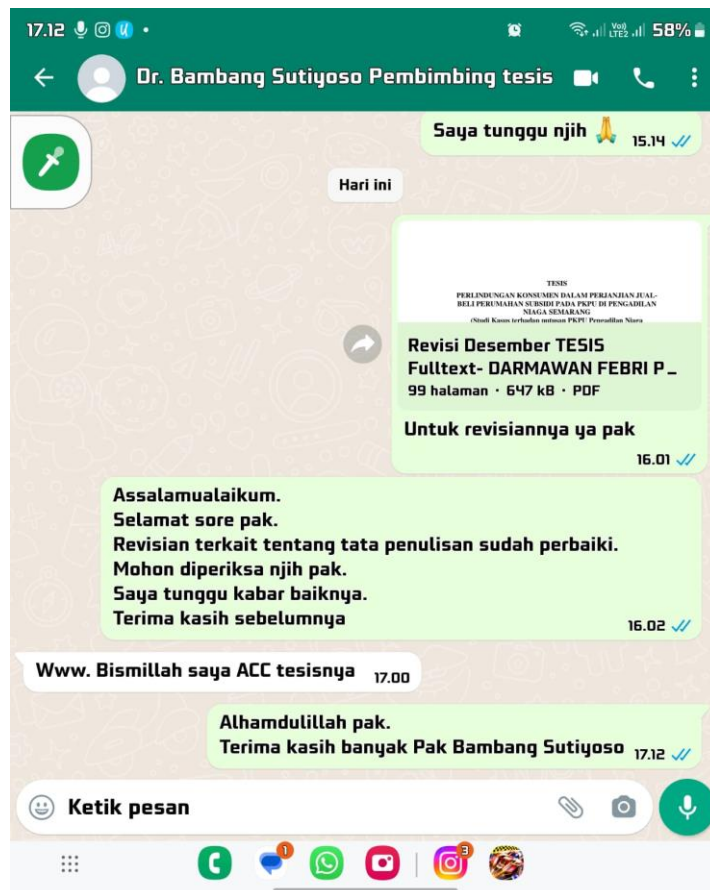
Oleh :

Nama Mahasiswa : DARMAWAN FEBRI . P
NIM : 20912010
BKU : Hukum Bisnis

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2023**



PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM PERJANJIAN JUAL-BELI PERUMAHAN SUBSIDI PADA PKPU DI PENGADILAN NIAGA SEMARANG
(Studi Kasus terhadap putusan PKPU Pengadilan Niaga Semarang Nomor 50/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN. SMG)





**PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM PERJANJIAN JUAL-BELI
PERUMAHAN SUBSIDI PADA PKPU DI PENGADILAN NIAGA
SEMARANG**
(Studi Kasus terhadap putusan PKPU Pengadilan Niaga Semarang Nomor
50/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN. SMG)

Oleh :

Nama Mahasiswa : DARMAWAN FEBRI . P
NIM : 20912010
BKU : Hukum Bisnis

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/ Tesis dan dinyatakan LULUS pada tanggal 15 Januari 2024.

Pembimbing I

Dr. Bambang Sutiyoso, S.H.M.Hum

Yogyakarta, 15 Januari 2024

Penguji,

Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum, Ph.D

Yogyakarta, 15 Januari 2024

Penguji,

Prof. Dr. M. Syamsudin, S.H., M.H.

Yogyakarta, 15 Januari 2024

Mengetahui
Ketua Program Studi Hukum Program Magister
Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia



Prof. Dr. Sefriani, S.H., M.Hum

Motto

“ Lebih baik disiapkan tapi tidak dipakai, daripada dipakai tapi tidak siap.”

“Tidak ada orang suci tanpa masa lalu, tapi tidak ada orang berdosa tanpa masa depan.”

“Neg wani ojo wedi-wedi. Neg wedi ojo wani-wani.”

“*My enemy is giving up*”

PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : DARMAWAN FEBRI PADMONO

NIM : 20912010

Adalah benar mahasiswa magister hukum universitas islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan karya ilmiah (tugas akhir) berupa tesis dengan judul:

PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM PERJANJIAN JUAL-BELI PERUMAHAN SUBSIDI PADA PKPU DI PENGADILAN NIAGA SEMARANG (Studi Kasus terhadap putusan PKPU Pengadilan Niaga Semarang Nomor 50/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN. SMG)

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Karya tulis ilmiah yang penulis tulis merupakan hasil karya penulis sendiri yang dalam proses penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Penulis menjamin hasil karya ilmiah ini orisinal, bebas dari unsur yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan plagiat.
3. Penulis mengizinkan kepada pihak perpustakaan Magister Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta untuk menggunakan karya ilmiah penulis sebagai bentuk kepentingan akademik dan pengembangannya.

Selanjutnya berkaitan hal diatas, penulis siap menerima sanksi administratif akademik apabila penulis benar-benar terbukti melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan penulis tersebut. Penulis juga akan kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pelanggaran terhadap hak-hak penulis serta menandatangani berita acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban penulis dihadapan majelis atau tim penguji yang ditunjuk oleh pihak Magister Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 21 Desember 2023



[Handwritten Signature]
DARMAWAN FEBRI PADMONO

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala limpahan rahmatnya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini. Penulisan tesis ini merupakan salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar M.H (Magister Hukum) dengan konsentrasi Hukum Bisnis pada Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia (UII) Yogyakarta.

Pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Kedua orangtua penulis yang telah dengan tulus dan ikhlas membesarkan dan membimbing sejak kecil hingga dengan sekarang. Tanpa doa, didikan serta dukungan yang beliau berikan tidak mungkin penulis mampu mencapai prestasi akademik sampai saat ini.
2. Istri penulis, yang telah tulus memberikan doa, motivasi dan perhatian kepada penulis selama proses penyusunan tesis ini.
3. Yang Terhormat Bapak Bapak Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M.Hum, selaku pembimbing sekaligus penguji dalam penulisan tesis ini, yang ditengah-tengah kesibukannya, beliau senantiasa meluangkan waktu bagi penulis untuk memberikan kontribusi gagasan dengan segala masukan dan kritik yang sangat membangun. Semoga keikhlasan dan ketulusan beliau dalam membimbing penulis menjadi ilmu yang berkah dan mendapat balasan dari Allah SWT.
4. Yang terhormat Rektor Universitas Islam Indonesia (UII) Yogyakarta, Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D dan ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia (UII) Ibu Prof. Dr. Sefriani, S.H., M.Hum, yang telah berkenan menerima penulis untuk menempuh pendidikan di Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia (UII) Yogyakarta.
5. Yang Terhormat bapak Romi Habie, SH selaku kurator dan pengurus Indonesia Yogyakarta yang telah bersedia menerima penulis untuk

melakukan wawancara dan memberikan informasi terkait dengan objek penelitian dalam tesis ini.

6. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia (UII) Yogyakarta beserta civitas akademika lainnya yang telah turut membantu penulis selama menempuh studi di Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia (UII) Yogyakarta.
7. Teman-teman Penulis yang sama-sama menempuh studi magister ilmu hukum Universitas Islam Indonesia (UII) Yogyakarta, yang telah banyak berdiskusi bersama dan ucapan terima kasih penulis ucapkan atas jalinan persahabatan selama ini, semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian semua.
8. Serta untuk diri penulis sendiri yang terus berjuang untuk menyelesaikan studi ini.

Akhir kata semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi siapapun yang membacanya.

Yogyakarta 21 Desember 2023



DARMAWAN FEBRI PADMONO

DAFTAR ISI

BUKTI PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING	iii
HALAMAN MOTTO	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	vii
ABSTRAK	viii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	12
D. Manfaat Penelitian	12
E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian	13
F. Kerangka Teori	19
1. Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU)	19
2. Pengertian Properti	23
3. Pengertian Kepailitan	23
4. Pengertian Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU)	24
G. Metode Penelitian	25
1. Jenis Penelitian	25
2. Objek Penelitian	26
3. Pendekatan Penelitian	26
4. Sumber bahan hukum	27
5. Subjek Penelitian	28
6. Lokasi Penelitian	28
7. Teknik pengumpulan data	29
8. Analisis Data	29
9. Teknik Penarikan Kesimpulan	30
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG TEORI PERLINDUNGAN HUKUM, KEPASTIAN HUKUM, PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM, KEPAILITAN.	
A. Teori Perlindungan Hukum	31
B. Teori Kepastian Hukum	33
C. Teori Pertanggungjawaban Hukum	37
D. Prinsip-Prinsip Kepailitan	40
1. Prinsip <i>Paritas Creditorium</i>	40
2. Prinsip <i>Pari Passu Pro rata Parte</i>	41
3. Prinsip <i>Structured Creditors</i>	41
4. Prinsip Utang	42
5. Prinsip Universal dan Teritorial	42
E. Kepailitan (Taflis) Dalam Islam	46
F. Syarat Dinyatakan Pailit	47
G. Para Pihak Pemohon	48
H. Prosedur Kepailitan	48

1. Hakim Pengawas	48
2. Kurator.....	48
a. Tugas Kurator	48
3. Balai Harta Peninggalan (BPH)	49
I. Pengurusan Harta Pailit	50
J. Peran Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat	50
K. Peran Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)	51
BAB III PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN AKIBAT KERUGIAN DALAM JUAL-BELI PERUMAHAN SUBSIDI DALAM PKPU PENGADILAN NIAGA SEMARANG	
A. Perlindungan konsumen akibat kerugian jual-beli dalam Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU).....	52
B. Pertanggungjawaban Perusahaan Properti PT. Falah Radians dalam PKPU	78
C. Akibat Hukum yang timbul dalam putusan PKPU Pengadilan Niaga Semarang terhadap para pihak berdasarkan putusan PKPU Pengadilan Niaga Semarang Nomor 50/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN. SMG.....	84
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	88
B. Saran.	89
Daftar Pustaka.....	91

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis perlindungan hukum, pertanggungjawaban hukum, dan akibat hukum pada perusahaan property PT. Falah Radians dalam PKPU Pengadilan Niaga Semarang (Putusan No. 50/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.SMG). Penelitian ini menggunakan metode yuridis normative dengan pendekatan Undang-Undang dan Pendekatan kasus, data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan sekunder berupa jurnal ilmiah, buku, dokumen hukum terkait lainnya. Hasilnya menunjukkan bahwa pemberian hak milik atas rumah bertujuan memberikan kepastian hukum kepada pembeli. Dalam kasus pailit, status rumah tidak menjadi boedel pailit. Pembayaran kepada kreditor dilakukan proporsional menggunakan prinsip pari passu pro parte. Undang-Undang Kepailitan dan PKPU memberikan title eksekusi kepada seluruh kreditor untuk menuntut pemenuhan pembayaran utang di masa mendatang. Tujuan dari penelitian mengkaji perlindungan hukum terhadap konsumen, pertanggungjawaban perusahaan, dan akibat hukum setelah putusan PKPU. Temuan ini memiliki implikasi terhadap keadilan dan distribusi proporsional aset debitor kepada kreditor. Penelitian ini menggunakan metode Yuridis Normatif, peneliti akan menggunakan pendekatan perundang-undangan (Statute approach), pendekatan kasus (Case Approach), kemudian menggunakan Teknik analisis data kualitatif deskriptif. Berdasarkan hasil penelitian ini menunjukkan pemberian hak milik atas rumah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pembeli. Sehingga apabila ditengah jalan pengembang perumahan dinyatakan pailit, status rumah tersebut tidak akan menjadi boedel pailit. pembayaran kepada kreditor konkuren melalui presentase yang selanjutnya pembagian menggunakan prinsip pari passu pro parte yang berarti harta kekayaan debitor merupakan jaminan Bersama untuk para kreditor dan hasilnya harus dibagikan secara proporsional antara mereka dalam Undang-Undang Kepailitan dan PKPU memberikan title eksekusi kepada seluruh kreditor yang tagihannya belum dibayar lunas untuk menuntut pemenuhan pembayaran utang dikemudian hari.

Kata Kunci: Perlindungan Konsumen, Perjanjian Jual-Beli, PKPU

ABSTRACT

This study aims to examine and analyze the legal protection, legal liability, and legal consequences of the property company PT Falah Radians in the PKPU of the Semarang Commercial Court (Decision No. 50/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.SMG). This research uses a normative juridical method with a law approach and case approach, the data used is secondary data consisting of primary and secondary legal materials in the form of scientific journals, books, other related legal documents. The results show that the granting of property rights to houses aims to provide legal certainty to buyers. In bankruptcy cases, the status of the house does not become a bankruptcy estate. Payment to creditors is made proportionally using the principle of pari passu pro parte. The Bankruptcy and PKPU Law provides execution title to all creditors to demand the fulfillment of debt payments in the future. The purpose of the study examines the legal protection of consumers, corporate liability, and legal consequences after a PKPU verdict. The findings have implications for justice and the proportional distribution of debtors' assets to creditors. This research uses the Normative Juridical method, researchers will use a statute approach, case approach, then use descriptive qualitative data analysis techniques. Based on the results of this study, it shows that the granting of property rights to houses aims to provide legal certainty to buyers. So that if in the middle of the road the housing developer is declared bankrupt, the status of the house will not become a bankruptcy estate. payment to concurrent creditors through a percentage which is then distributed using the principle of pari passu pro parte which means that the debtor's assets are joint guarantees for creditors and the results must be distributed proportionally between them in the Bankruptcy and PKPU Law provides execution title to all creditors whose bills have not been paid in full to demand fulfillment of debt payments in the future.

Keywords: *Consumer Protection, Buy-Sell Agreement, PKPU*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hukum dibentuk dengan tujuan memberikan rasa keadilan, aman dan kepastian yang berisi kewajiban dan hak. Setiap subyek hukum memiliki kewajiban yang harus dipenuhi dan memiliki hak yang harus diberikan. Kewajiban dalam hal memberikan rasa aman terhadap suatu aktivitas masyarakat harus dilakukan oleh pemerintah, karena pemerintah merupakan lembaga eksekutif yang memiliki kewenangan untuk menjalankan pengawasan serta tindakan terhadap suatu aktivitas subyek hukum.

Perlindungan hak kepemilikan atas properti diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia, khususnya pasal 28 E ayat 1 yang berbunyi : “setiap orang bebas memeluk agama dan beribadat menurut agamanya, memilih pendidikan dan kewarganegaraan, memilih tempat tinggal di wilayah negara dan meninggalkannya, serta berhak kembali”, pasal 28 H ayat 1 yang berbunyi: “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.” Serta pasal 28 H ayat 4 yang berbunyi: “setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun.”

Melihat ketentuan Undang-Undang diatas sangatlah jelas, bahwa setiap orang sudah dilindungi haknya untuk dapat memperoleh tempat

tinggal yang layak, Permendagri No. 5 tahun 1974 tentang ketentuan-ketentuan mengenai penyediaan dan pemberian tanah untuk keperluan perusahaan menjadi salah satu payung hukum bagi perusahaan-perusahaan yang bergerak di bidang properti, khususnya untuk pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Permendagri No. 5 Tahun 1974 tentang ketentuan-ketentuan mengenai penyediaan dan pemberian tanah untuk keperluan perusahaan menyebut pelaku usaha bisnis properti sebagai perusahaan pembangunan perumahan. Pasal 5 ayat 1 Permendagri No. 5 Tahun 1974 menjelaskan pengertian perusahaan pembangunan perumahan sebagai suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar, diatas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan permukiman, yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat yang menghuninya. Secara khusus, objek dari bisnis properti disebut oleh Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagai rumah komersial, yaitu rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan. Pada prinsipnya, usaha bisnis properti diselenggarakan dengan target untuk mendapatkan keuntungan. Untuk itu, penyelenggaraan rumah komersial oleh perusahaan pengembang perumahan dan permukiman dibina oleh pemerintah, yang mencakup kebijakan perencanaan, pengaturan,

pengandaian dan pengawasan.¹ Khusus bagi badan hukum yang mengajukan rencana pembangunan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah, pemerintah Daerah diwajibkan untuk memberikan kemudahan perizinan.²

Sejarah perkembangan hukum di Indonesia diketahui bahwa transplantasi hukum di Indonesia terjadi sejak jaman kolonial dan berkembang pesat pada era globalisasi. Di bidang hukum kepailitan, pemerintah kolonial Belanda dengan asas konkordansi memberlakukan *Failissement Verordening* terhadap golongan Eropa berdasarkan Pasal 131 IS Jo. 163 IS tentang penggolongan penduduk yang ada di Hindia Belanda. Berlakunya hukum kepailitan ini ternyata juga dalam praktiknya diberlakukan terhadap golongan bumi putera. Sejak terjadinya krisis moneter di Indonesia hukum kepailitan selanjutnya diganti oleh Perpu No. 1 Tahun 1998 tentang kepailitan,³ yang kemudian dikuatkan menjadi Undang-Undang No. 4 Tahun 1998 dan saat ini diatur dengan Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Kegiatan usaha atau bisnis selalu berkembang seiring dengan pertumbuhan kebutuhan masyarakat. Dalam dimensinya yang kompleks,

1 Lihat Pasal 6 ayat 1 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

2 Lihat Pasal 6 ayat 33 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

3 Sunarmi, "*Perbandingan Sistem Hukum Kepailitan Antara Indonesia (Civil Law System) Dengan Amerika Serikat (Common Law System)*", <http://library.usu.ac.id/download/fh/perdata-sunarmi5.pdf>, diakses pada tanggal 13 Maret 2018, hlm. 9, pukul: 15.00 WIB

bisnis harus berada dalam ruang peraturan hukum yang baik untuk mencegah ketimpangan dan ketidakadilan.⁴

Hukum kepailitan sangat erat kaitannya dengan jalannya usaha, dimana modal memegang peranan penting dalam menunjang jalannya usaha. Modal kerja diperlukan untuk mencapai tujuan perusahaan, yaitu. untuk menghasilkan laba yang maksimal agar perusahaan tetap berjalan di masa depan. Keinginan perusahaan untuk terus tumbuh meningkatkan kebutuhan akan tambahan modal kerja. Untuk mencapai hal tersebut, perusahaan harus benar-benar mengoptimalkan semua sumber daya yang ada. Salah satu cara yang digunakan pengusaha adalah dengan meminjam modal dari kreditor sebagai akibat kembalinya modal perseroan sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati kedua belah pihak telah menyetujui sebelumnya.⁵

Kemajuan usaha suatu perusahaan akan menentukan lancarnya pengembalian peminjaman modal, sedangkan kemunduran suatu usaha melahirkan kondisi terhambatnya pengembalian modal bahkan tidak dapat melunasi pinjaman tersebut (gagal bayar). Namun jika para kreditor serentak menagih piutang-piutang mereka dari debitor tersebut, kreditor yang lebih dulu meminta sisa harta debitor itu akan dapat pembayaran terlebih dahulu, sedangkan yang terbelakang mungkin tidak menerima apa-apa lagi jika kemudian terbukti bahwa harta debitor tak mencukupi untuk membayar

4 I Gede AB Wiranata, *Etika, Bisnis dan Hukum Bisnis* (Bandar Lampung: Penerbit Universitas Lampung, 2012), hlm. 52

5 Rahayu, Derita Prapti, *Pengantar Hukum Kepailitan* (Bangka Belitung: UBB Press, 2012), hlm. 8

utangnya.⁶ Untuk menghindari perlombaan dari kreditor-kreditor atas harta debitor tersebut, debitor terlebih dulu ditetapkan dalam keadaan pailit terhadap hartanya dan dia diperlakukan sebagai seseorang dibawah pengawasan (*curatele*).⁷ Status pailit dapat ditempuh melalui proses Pengadilan Niaga yang kemudian setelah berkekuatan hukum melalui perantara hakim, kreditor dapat melakukan sita umum atas harta debitor untuk dijadikan jaminan guna pembayaran utang-utangnya kepada kreditor.

Penyelesaian masalah utang yang timbul akibat kredit macet harus dilakukan secara cepat dan efektif. Untuk maksud tersebut, pengaturan kepailitan termasuk masalah penundaan kewajiban pembayaran utang (PKPU) merupakan salah satu masalah penting yang harus segera diselesaikan. Untuk itu perlu ada aturan main yang dapat digunakan secara cepat, terbuka dan efektif sehingga dapat memberikan kesempatan kepada kreditor dan debitor untuk mengupayakan penyelesaian yang adil.⁸ Untuk saat ini aturan main mengenai kepailitan dan PKPU diatur dalam Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Undang-undang Kepailitan & Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang). Pertimbangan adanya Undang-Undang ini adalah untuk menghindari perebutan harta debitor apabila dalam waktu yang sama ada

6 Dedy Yudhistira, "Kepailitan Terhadap Penjamin Perorangan". *Jurnal Paradigma Hukum Pembangunan*, Volume 1 Nomor 2, 2016. Jakarta: Fakultas Hukum Unika Atmajaya Jakarta, 2016, hlm. 98

7 Andhika Prayoga, *Solusi Hukum Ketika Bisnis Terancam Pailit (Bangkrut)* (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2014), hlm. 2

8 Rachmadi Usman, *Dimensi Hukum Kepailitan di Indonesia* (Jakarta: Gramedia, 2004), hlm. 4

beberapa kreditor yang menagih piutangnya dari debitor, menghindari adanya kreditor pemegang hak jaminan kebendaan yang menuntut haknya dengan cara menjual barang milik debitor tanpa memperhatikan kepentingan kreditor lainnya, dan untuk menghindari kecurangan-kecurangan yang dilakukan oleh salah seorang kreditor atau debitor itu sendiri.⁹

Pemberian utang oleh kreditor, baik kreditor yang merupakan orang perseorangan maupun institusional kepada debitor sudah merupakan praktik sejak berabad-abad yang lalu dalam kehidupan masyarakat. Adalah sulit pada jaman sekarang ini untuk menemukan seorang pengusaha atau suatu perusahaan yang tidak mengambil utang (pinjaman atau kredit).¹⁰

Dalam tulisan ini akan membahas tentang **PT. FALAH RADIANS**, yang diberitakan tidak sanggup membayar utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih oleh para kreditornya oleh karena keadaan perusahaan yang sedang tidak baik. Dalam kondisi tersebut **PT. FALAH RADIANS** pada tanggal 31 Desember 2021 telah mengajukan permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) terhadap Debitor dengan registrasi perkara Nomor: 50/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Smg. Bahwa atas permohonan PKPU tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang telah mengabulkan permohonan PKPU sebagai mana yang dimaksud dalam perkara Nomor: 50/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Smg (Putusan PKPU) yang diucapkan dalam persidangan pada tanggal 18 Januari 2022.

9 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, LN Nomor 131 Tahun 2004, TLN Nomor 4443

10 Sutan Remy Sjahdeini, "Hak Jaminan dan Kepailitan", *Jurnal Hukum Bisnis*, Volume 11 (2000) (Jakarta: Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, 2000), hlm. 4-5

Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang mengabulkan permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang diajukan oleh pemohon PKPU, menyatakan **PT. Falah Radians** (Dalam PKPU) akan melanjutkan pembangunan unit paling lama 1 (satu) tahun setelah perizinan selesai, dan dalam rapat verifikasi tagihan bagi Kreditor yang mempunyai tagihan diatas Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) akan dikembalikan sebesar 90% (sembilan puluh persen), dengan cara pembayaran dari nominal tagihan terkecil ke nominal tagihan terbesar dengan sumber pendanaan dari penjualan unit yang dibatalkan dan/atau dana dari Investor dengan progres pengembalian pada tahun ke-3 (tiga) sebesar 50% (lima puluh persen), tahun ke-4 (empat) sebesar 25% (dua puluh lima persen) dan tahun ke-5 (lima) sebesar 25% (dua puluh lima persen) sejak perjanjian perdamaian ini disahkan (*homologasi*) oleh Majelis Hakim pengadilan niaga pada pengadilan negeri Semarang. Sehingga apabila **PT. Falah Radians** dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga, dapat dipastikan kerugian akan lebih besar karena utang-utang **PT. Falah Radians**, baik kepada kreditor separatis maupun konkuren akan menjadi tidak terbayar.

Perkara-perkara kepailitan diatas, pada dasarnya terjadi karena diawali dengan adanya suatu perjanjian jual beli. Menurut Prof. Subekti perjanjian adalah:

“Suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹¹”
Perjanjian jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-

11 Subekti, *Hukum Pejanjian*, Cetakan Keenam, (Jakarta, PT. Intermasa, 1979), hlm. 1

Undang Hukum Perdata adalah:

“Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.”

Berdasarkan hukum adat, perjanjian jual beli merupakan, perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Prinsip yang diungkapkan adalah bahwa jika dalam suatu perjanjian telah disepakati untuk memberikan sesuatu, namun dalam praktiknya objek perjanjian tersebut belum diserahkan, maka perjanjian tersebut dianggap tidak terbentuk atau belum sah. Artinya, kunci sahnya perjanjian adalah adanya penyerahan objek perjanjian sesuai dengan yang telah disepakati.¹² Selain itu, konsep asas terang dan tunai, Asas ini mengacu pada praktik jual beli di mana hak milik atas barang yang diperoleh akan diserahkan secara langsung pada saat transaksi, dan pembayaran dilakukan secara segera oleh pembeli kepada penjual.

Menurut Subekti jual beli adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur pokok (*essensialia*) yaitu barang dan harga biarpun jual beli itu mengeaai barang yang tak bergerak. Sifat konsensual perjanjian jual beli ini ditegaskan Pasal 1458 Kitab Undang-

12 R. Subekti, *Aspek-aspek htrkurn perikatan nasional*, (Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1988), hlm. 29

Undang Hukum perdata.¹³ yang dinyatakan:

“Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”

Karakteristik perjanjian jual beli, yaitu apabila suatu barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayarkan, namun kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka perjanjian itu dianggap telah ada sejak tercapainya kata sepakat tersebut.

Salah satu sifat yang paling penting dari perjanjian jual beli menurut sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah bahwa perjanjian jual beli itu hanya obligatoir saja, berarti jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual.¹⁴ Sifat jual beli ini terlihat jelas dari Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan). Dalam jual beli juga telah ditentukan resiko yang dihadapi apabila belum diserahkan atau belum menjadi pemilik, ketentuan ini terdapat pada Pasal 1460 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

Jika barang yang dijual itu berupa suatu barang yang sudah ditentukan,

¹³ *Ibid*, hlm. 79-80

¹⁴ *Ibid*, hlm. 80

maka barang ini sejak saat pembelian adalah tanggungan si pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan, dan si penjual berhak menuntut harganya, apabila terjadi suatu penyitaan (pembeslahan) atas harta kekayaan si penjual, maka barang yang telah dijual tetapi belum diserahkan, dihitung termasuk harta kekayaan penjual.¹⁵ Dengan demikian, apabila pembeli satuan perumahan subsidi telah dinyatakan pailit yang dapat diberikan oleh Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen dan KUHPerdara kepada pembeli rumah subsidi yang memiliki transaksi masih dalam tahap Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB), maka pelaksanaan dari penyelesaian dapat dipaksakan sesuai dengan kesepakatan dalam pengikatan tersebut sesuai dengan pasal 1459 KUHPerdara.

Perspektif hukum kepailitan, jika debitor jatuh pailit dan hartanya tidak lebih banyak dari pada utangnya maka kreditor konkurenlah yang paling dirugikan bahkan terancam tidak memperoleh pelunasan utang sama sekali dari debitor. Untuk itu sarana kepailitan tidak boleh sampai digunakan untuk itikad yang tidak baik yang dimanfaatkan debitor maupun salah satu kreditor. Pada pasal 2 ayat 1 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menegaskan syarat kepailitan hanya terdiri dari dua kreditor atau lebih dan minimal satu utang yang telah jatuh tempo sangatlah riskan dan berpotensi digunakan untuk kepetingan debitor maupun kreditor yang melenceng dari hakikat kepailitan itu sendiri dan dapat merugikan pihak-pihak lain. Pada faktanya

¹⁵ *Ibid*, hlm.82

perlindungan hukum bagi kreditor, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, kreditor diberikan hak untuk mengajukan permohonan kepailitan asalkan dengan memenuhi syarat tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih, hal ini dapat merugikan kreditor yang lainnya. Undang-undang kepailitan tidak menghambat kreditor untuk mengajukan permohonan pailit, meskipun jumlah klaim yang dimiliki oleh kreditor yang mengajukan permohonan hanya sebagian kecil dari total utang yang dimiliki oleh debitor.

B. Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana perlindungan pemohon (konsumen) akibat kerugian jual-beli dalam Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Pengadilan Niaga Semarang berdasarkan putusan PKPU Pengadilan Niaga Semarang Nomor 50/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN. SMG?
2. Bagaimana Pertanggungjawaban perusahaan properti PT. Falah Radians dalam putusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Pengadilan Niaga Semarang?
3. Bagaimana akibat hukum yang timbul dalam putusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Pengadilan Niaga Semarang terhadap para pihak berdasarkan putusan PKPU Pengadilan Niaga

Semarang Nomor 50/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN. SMG?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Untuk mengkaji dan menganalisis mengenai perlindungan hukum terhadap konsumen akibat jual-beli dalam Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Pengadilan Niaga Semarang berdasarkan putusan PKPU Pengadilan Niaga Semarang Nomor 50/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN. SMG
2. Untuk mengkaji dan menganalisis pertanggungjawaban perusahaan property PT. Falah Radians dalam putusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Pengadilan Niaga Semarang berdasarkan putusan PKPU Pengadilan Niaga Semarang Nomor 50/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN. SMG
3. Untuk mengkaji dan menganalisis akibat hukum yang timbul sejak dikeluarkannya putusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) terhadap para pihak berdasarkan putusan PKPU Pengadilan Niaga Semarang Nomor 50/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN. SMG.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk dapat memberikan kontribusi baik secara teoritis kepada disiplin ilmu hukum yang ditekuni oleh peneliti maupun praktisi kepada para praktisi hukum. Disini dapat dijelaskan kegunaan secara teoritis dan praktis:

1. Secara teoritis

- a. Mengharapkan bahwa hasil penelitian ini dapat menyumbangkan pemikiran dibidang hukum yang akan mengembangkan disiplin ilmu hukum. Bagi pengembangan ilmu pengetahuan maupun praktik.
 - b. Jika dianggap layak dan diperlukan dapat dijadikan salah satu referensi bagi peneliti berikutnya yang mengkaji permasalahan yang sama.
2. Secara praktis
- a. Bahwa hasil penelitian nantinya diharapkan dapat memberikan jalan keluar yang akurat terhadap permasalahan yang diteliti dan disamping itu hasil penelitian ini dapat mengungkapkan teori-teori baru serta pengembangan teori-teori yang sudah ada. Khususnya terkait dengan pembahasan perlindungan hukum terkait kerugian yang dialami konsumen terhadap perusahaan properti.
 - b. Penelitian ini diharapkan bisa memberi kesadaran terhadap semua lapisan masyarakat untuk dapat merasa aman serta merasa terlindungi dikarenakan adanya peran pemerintah dalam melindungi apabila terjadi kerugian pada aktivitas suatu perusahaan di bidang property.

E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian

Sejauh penelusuran penulis belum menemukan penelitian terkait perlindungan hukum terkait kerugian yang dialami konsumen terhadap perusahaan properti

1. Jurnal Yuli Heriyanti dan Ahmad Zikri, (2020), Pembinaan Dan Pengawasan Pemerintah Terhadap Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Menurut Undang-Undang No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman dalam penelitian ini yang menjadi pembahasan adalah bahwa pembinaan dan pengawasan yang dilakukan oleh pemerintah dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman oleh masyarakat, masih sebatas syarat administrasi yang sifatnya preventif terhadap tindakan melawan hukum dari masyarakat PKP. Permasalahan yang terjadi ketika sudah terlaksananya penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman oleh masyarakat PKP tidak lagi menjadi tanggung jawab pemerintah apabila terjadi wanprestasi atau penipuan terhadap konsumen. Sangat berbeda apabila penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan langsung oleh pemerintah maka pembinaan dan pengawasan akan sangat efektif dan kontrol akan sangat bagus. Permasalahan yang terjadi dilapangan ketika adanya wanprestasi dan penipuan terhadap konsumen, pemerintah tahu ketika adanya laporan ke pihak berwajib atau adanya gugatan dari konsumen terhadap pengusaha/developer/masyarakat PKP ke pengadilan.
2. Atika Ayu Putri, Perlindungan Konsumen Terhadap Iklan Properti Yang Belum Dibangun Oleh Developer Di Kota Banda Aceh dalam penelitian ini yang menjadi pembahasan adalah Tanggung jawab

pelaku usaha terkait iklan produk properti sebelum dibangun diwilayah Kota Banda Aceh belum terlaksana sepenuhnya. Sebagian pelaku usaha produk properti yang dalam hal ini sebagai pengiklan tidak semuanya memberikan ganti kerugian terhadap konsumen produk properti yang belum dibangun. Perlindungan konsumen terhadap iklan produk properti yang belum dibangun di Kota Banda Aceh berupa pemberian surat perjanjian yang berisi hak serta kewajiban pihak-pihak, dalam surat perjanjian itu yang diatur mengenai jangka waktu, pembayaran dan lain lain. Untuk penyelesaian sengketa terhadap janji iklan perumahan di Banda Aceh dilaksanakan dengan mengajukan laporan kepada pihak YaPKA. Pihak YAPKA akan membantu konsumen dan developer dalam hal untuk mencapai kesepakatan pihak developer untuk mengganti kerugian yang di derita oleh konsumen dengan upaya non litigasi dengan cara mediasi. Disarankan kepada pelaku usaha terkait dengan iklan produk properti agar melaksanakan iklan produk properti sesuai dalam peraturan perundang-undangan Perlindungan Konsumen. Kepada konsumen diharapkan untuk lebih berhati-hati terhadap iklan produk properti yang ditawarkan, agar tidak terjadi hal yang tidak diinginkan. Sedangkan kepada pemerintah perlu adanya aturan tambahan terkait pelaksanaan perlindungan konsumen dibidang periklanan di Indonesia.

3. Teddy Adriansyah, S.H, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli

Satuan Apartemen Dalam Kepailitan dalam penelitian ini yang menjadi pembahasan adalah Perlindungan hukum terhadap pembeli satuan apartemen dalam kepailitan belum memberikan perlindungan yang memuaskan. Hal ini dikarenakan posisi kreditor konkuren menempatkan pembeli apartemen pada posisi yang sangat dirugikan. Dalam perkara PT. Pelita Propertindo Sejahtera, permohonan pailit yang diajukan oleh sebagian pembeli apartemen itu mendapatkan penolakan dari pembeli apartemen yang telah nlenghuni apartemen Palazzo, penolakan ini dikarenakan pailitnya PT. 'Pelita Propertindo Sejahtera mengakibatkan kepemilikan apartemen yang telah dihuni dan yang belum mendapatkan serah terima kepemilikan maka masuk kedalam harta pailit debitor, yaitu PT. Pelita Propertindo Sejahtera. Pranata kepailitan seharusnya upaya terakhir (ultimum remedium), untuk melindungi kepentingan pembeli apartemen yang merasa dirugikan lebih baik menggunakan upaya perdata biasa. Berbeda yang terjadi pada PT. Megacity Development yang sama sekali tidak melakukan pelaksanaan pembangunan, maka pranata kepailitan merupakan jalan yang terbaik untuk melindungi pembeli apartemen dari itikad tidak baik perusahaan pengembang.

4. Imanuel Rahmani, Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Dalam Kepailitan Pengembang (Developer) Rumah Susun dalam penelitian ini yang menjadi pembahasan adalah Seluruh kreditor dalam kepailitan memiliki perlindungan hukum yang sama, yang

membedakan adalah hak mendahului dalam memperoleh pembayaran tagihan melalui penjualan aset-aset dari debitor pailit (*boedel pailit*). Dimana kreditor preferen adalah yang paling mendahului, seperti Upah buruh, tagihan-tagihan listrik, air, kebersihan, keamanan, dan pajak. Setelahnya adalah kreditor pemegang jaminan kebendaan, dan yang terakhir adalah kreditor konkuren, yang memperoleh pembayaran tagihan setelah pembayaran tagihan kreditor preferen dan kreditor separatis terpenuhi. Walaupun PPJB yang telah ditandatangani dengan developer menjadi hapus dengan diucapkannya putusan pernyataan pailit atas developer, pembeli sarusun masih dapat menuntut ganti rugi, yaitu dengan mengajukan tagihan melalui kurator. Pembeli sebagai kreditor konkuren dalam kepailitan perusahaan developer, dapat mengajukan tagihan kepada Kurator sesuai dengan aturanaturan yang telah diatur dalam UUK/PKPU. Dalam mengajukan tagihan melalui kurator yang telah ditunjuk oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri setempat, para kreditor harus memperhatikan syarat-syarat yang telah diatur dan ditetapkan, terutama mengenai jangka waktu pengajuan tagihan dan kelengkapan berkas-berkas pengajuan tagihan.

5. Hari Sutra Disemadi, Danial Gomes. Perlindungan Hukum Kreditor Konkuren Dalam Perspektif Hukum Kepailitan di Indonesia, dalam penelitian ini yang menjadi pembahasan adalah Perspektif hukum kepailitan, jika debitor jatuh pailit dan hartanya tidak lebih banyak

daripada utangnya maka kreditor konkurenlah yang paling dirugikan bahkan terancam tidak memperoleh pelunasan utang sama sekali dari debitor. Untuk itu sarana kepailitan tidak boleh sampai digunakan untuk itikad yang tidak baik yang dimanfaatkan debitor maupun salah satu kreditor. Dalam Pasal 2 ayat 1 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 menegaskan syarat kepailitan hanya terdiri dari dua kreditor atau lebih dan minimal satu utang yang telah jatuh tempo sangatlah riskan dan berpotensi diggunakan untuk kepetingan debitor maupun kreditor yang melenceng dari hakikat kepailitan itu sendiri dan dapat merugikan pihak-pihak lain. Penelitian ini dilakukan dengan metode hukum yang bersifat normatif, dimana menggunakan bahan hukum primer, sekunder dan juga tersier. Hasil penelitian ini menunjukkan, banyaknya aturan dari undang-undang kepailitan saat ini yang bertolak belakang dengan norma dan prinsip kepailitan tentu bisa menjadi cela bagi pihak-pihak yang ingin memanfaatkan sarana kepailitan dengan maksud tidak baik. Apabila hal ini sampai terjadi maka sangat berpotensi kreditor konkurenlah yang paling besar menerima imbasnya. Maka dari itu, dengan membahas dan menggali hakikat kepailitan dari asas dan prinsip-prinsipnya yang kemudian dibandingkan dengan undang-undang positif yang berlaku akan mengingatkan kita pada hakikat sejati dari kepailitan itu sendiri, sehingga diharapkan dapat mengetahui bagaimana bentuk perlindungan hukum yang semestinya didapat oleh kreditor konkuren

yang sering menjadi pihak paling dirugikan dari sebuah kasus kepailitan.

Penelitian yang dilakukan oleh penulis memiliki perbedaan dengan penelitian-penelitian sebelumnya karena pokok pembahasan yang dikaji oleh penulis akan melengkapi, menjelaskan, serta memperbaiki dari penelitian sebelumnya terkait dengan pertanggungjawaban serta perlindungan hukum terhadap konsumen akibat kerugian dalam Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU).

F. Kerangka Teori

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan beberapa teori yang digunakan untuk membedah, mendalami serta meneliti terkait implikasi transplantasi hukum di Indonesia, teori-teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) dalam mencegah kepailitan

Cara alternatif bagi kreditor untuk mendapatkan kembali uangnya adalah mengajukan kepailitan ke pengadilan niaga. Dalam kepailitan, penyelesaian sengketa akan diatur dengan eksekusi bersama atas harta kekayaan para debitor, yang penghasilannya dibagikan kepada para kreditor. Namun dalam proses ini debitor secara hukum diberi kesempatan untuk melunasi utangnya melalui PKPU. Jika debitor tidak melunasi dalam jangka waktu yang ditentukan maka disebut wanprestasi atau jika

pelunasan dibatalkan, maka diberlakukan ketentuan pailit atas debitor.¹⁶

Untuk mengajukan permohonan PKPU, Pasal 222 ayat (1),(2), dan (3) UUK & PKPU menyatakan dapat dilakukan baik debitor maupun kreditor. Bagi debitor untuk mengajukan permohonan PKPU terjadi tidak hanya setelah mereka tidak mampu membayar utangnya, akan tetapi ketika debitor menemukan bahwa mereka tidak dapat lagi membayar utangnya ketika utangnya tersebut telah jatuh tempo dan dapat ditagih. Sedangkan pada pihak kreditor, PKPU hanya dapat dimintakan jika debitor tidak lagi membayar piutangnya yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih. Menurut pasal 222 ayat (1) UUK & PKPU, dalam mengajukan PKPU tidak perlu disyaratkan bahwa debitor harus memiliki lebih dari satu kreditor, yaitu sama halnya jika PKPU diajukan oleh debitor. Secara implisit harus diperhatikan bahwa tuntutan debitor terhadap beberapa kreditor juga harus dipenuhi jika PKPU menyerahkan kreditor tersebut.

Alasan permohonan PKPU yang diajukan debitor harus sinkron (sesuai) dengan apa yang diperlukan, yaitu berupa penundaan pembayaran (wanprestasi) untuk mendapatkan gambaran dalam penerapan PKPU tentang alasan debitor, yang diatur dalam beberapa kasus antara lain sebagai berikut:¹⁷

- a) Bahwa PKPU ini diajukan oleh debitor yang pada umumnya pengusaha dan permohonannya dilakukan sebagai jawaban atas

16 R. Anton Suyatno, *Op. Cit.*, hlm. 59

17 *Ibid.*, hlm.69

permohonan pailit yang diajukan para kreditornya. Jadi PKPU sebagai “perlawanan” terhadap permohonan kepailitan.

- b) Pemohon PKPU mengakui adanya utang terhadap kreditornya. Hanya jumlahnya masih dipermasalahkan. Sebagian pemohon membenarkan jumlah utangnya tetapi sebagian lainnya menyatakan belum diratifikasi.
- c) Bahwa pemohon PKPU tidak mampu melanjutkan pembayaran utang-utangnya yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih. Namun demikian, pemohon masih mempunyai kemampuan materiil yang ditawarkan pada seluruh kreditor. Debitor masih tetap ada bila dilihat dari asset-aset yang dipunyai.
- d) Bahwa pemohon PKPU tidak mampu melanjutkan pembayaran utang-utangnya yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih oleh sebab usaha pemohon sedang berjalan tidak baik. Pemohon PKPU mengalami kesulitan keuangan, dikarenakan nilai uang rupiah mengalami depresi. Juga dikemukakan adanya tenaga kerja yang bekerja pada perusahaan pemohon, bila tenaga kerja harus dikenakan pemutusan hubungan kerja (PHK) maka semakin banyak pengangguran dan dampaknya menjadi beban perekonomian negara.
- e) Para pemohon PKPU umumnya mendasarkan alasan bahwa adanya kemungkinan perusahaan dapat diajukan apabila diberikan tanggung waktu untuk menunda pembayaran. Jika diberi penundaan, pemohon akan segera mengajukan proposal perdamaian.

f) Tawaran perdamaian yang akan diajukan ataupun penawaran konversi utang terhadap saham.

Alasan kelangsungan usaha merupakan harapan para debitor dalam permohonan PKPU. Hal ini terutama didasarkan kepada kondisi kesulitan keuangan (usaha) perusahaan dan jika debitor harus dinyatakan pailit, maka ia tidak dapat lagi meneruskan usahanya serta banyaknya tenaga kerja yang harus diputus hubungan kerjanya yang tidak mustahil akan menjadi beban (tekanan) pengangguran yang harus ditanggung Negara.¹⁸

Dalam permohonan kepailitan, jika secara bersama-sama diajukan PKPU, maka permohonan PKPU harus diputus lebih dahulu. Putusan PKPU lebih mendahului dari pada pemeriksaan kepailitan. Prioritas terhadap putusan PKPU tersebut untuk lebih memungkinkan debitor untuk mengajukan rencana perdamaian yang meliputi tawaran pembayaran seluruh atau sebagian utang kepada kreditor konkuren. Dengan demikian, perdamaian para pihak menjadi prioritas utama ketimbang memailitkan debitor yang berakibat debitor dalam keadaan insolvensi.¹⁹

Mengacu pada uraian di atas, maka alasan utama dari debitor mengajukan PKPU adalah sebagai upaya mencegah kepailitan, yakni mengadakan tangkisan terhadap pengajuan kepailitan yang diajukan oleh kreditornya. Setelah diobservasi atas data permohonan PKPU, maka pada pokoknya permohonan PKPU mempunyai motivasi dan hukum sebagai

18 *Ibid.*, hlm. 70

19 *Ibid.*, hlm. 70-71

berikut:

- a. Sebagai upaya mencegah kepailitan.
- b. Upaya menyelesaikan utang perusahaan yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih dengan memberikan waktu atau tempo yang cukup kepada debitor.
- c. Upaya menjaga eksistensi kegiatan perusahaan dan mencegah pemutusan hubungan kerja dengan para karyawan.

2. Pengertian Properti

Properti dapat diartikan sebagai harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan yang dimaksudkan.²⁰ Hukum Indonesia memberi perlindungan terhadap hak warga negara untuk memiliki properti. Hak kepemilikan atas properti memiliki ketertarikan dengan untuk bertempat tinggal. Hak atas kepemilikan properti termasuk dalam hak manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup yang bersifat dasar.

3. Pengertian Kepailitan

Kepailitan menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Kepailitan & Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang adalah: “Sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh kurator dibawah pengawasan hakim pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini.”

Dalam Black’s Law Dictionary pailit atau bankrupt PT.

²⁰ <http://kbbi.web.id/properti> diakses pada 09 Januari 2023 pukul 09.00 WIB

adalah:²¹“The state or *condition of a person (individual, partnership, corporation, municipality) who is unable to pay its debt as they are, or become due*”. The term includes a person against whom an involuntary petition has been filed, or who has filed a voluntary petition, or who has been adjudged a bankrupt PT..”

Dari pengertian yang diberikan dalam Black’s Law Dictionary tersebut, dapat dilihat bahwa pengertian pailit dihubungkan dengan ketidakmampuan untuk membayar dari seorang (debitor) atas utang-utangnya yang telah jatuh tempo. Ketidakmampuan tersebut harus disertai dengan suatu tindakan nyata untuk mengajukan, baik yang dilakukan secara sukarela oleh debitor sendiri maupun permintaan yang dilakukan oleh pihak kreditor untuk mengajukan pernyataan pailit ke Pengadilan Niaga. Maksud dari pengajuan permohonan tersebut adalah sebagai suatu bentuk pemenuhan azas publisitas dari keadaan tidak mampu membayar dari seorang debitor.²² Tanpa adanya permohonan tersebut ke Pengadilan, maka pihak-pihak yang berkepentingan tidak akan pernah tahu keadaan tidak mampu membayar dari debitor. Keadaan ini kemudian akan diperkuat dengan suatu putusan pernyataan pailit oleh hakim pengadilan, baik itu merupakan putusan yang mengabulkan ataupun menolak permohonan kepailitan yang diajukan.²³

4. Pengertian Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU)

PKPU merupakan sarana yang dapat dipakai oleh debitor untuk

21 Bryan A. Garder, *Black’s Law Dictionary* (St. Paul: West Group, 1999), hlm. 141

22 Dedy Yudhistira, “Kepailitan Terhadap Penjamin Perorangan”. *Jurnal Paradigma Hukum Pembangunan*, Volume 1 Nomor 2, 2016. Jakarta: Fakultas Hukum Unika Atmajaya Jakarta, 2016, hlm. 99

23 Hadi Shubhan, *Hukum Kepailitan* (Prinsip, Norma dan Praktik di Pengadilan), Jakarta, Kencana, 2008, hlm. 141

menghindari diri dari kepailitan, bila mengalami keadaan tidak likuid dan sulit untuk memperoleh kredit. Sarana yang memberikan waktu kepada debitor untuk menunda pelaksanaan pembayaran utangutangnya seperti ini akan membuka harapan yang besar bagi debitor untuk dapat melunasi utang-utangnya. Berbeda dengan pernyataan pailit, yang akan berakhir dengan pengurangan nilai perusahaan, maka akan memiliki kecenderungan merugikan para kreditornya. Karena itu, dengan memberikan kesempatan kepada debitor untuk merestrukturisasi utang-utangnya, debitor dapat melakukan komposisi (dengan mengubah susunan/anggota pemegang sahamnya) atau melakukan reorganisasi usahanya, agar dapat melanjutkan usahanya, sehingga dapat membayar lunas utang-utangnya.²⁴

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini adalah termasuk jenis penelitian penelitian hukum Normatif, karena dalam penelitian ini penulis mempelajari peraturan perundang-undangan serta teori hukum yang ada di Indonesia untuk meneliti penelitian. Sesuai dengan permasalahan yang akan diteliti,

²⁴ *Ibid*

penelitian ini diarahkan untuk mengetahui tinjauan yuridis terhadap jual-beli dalam Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) di Pengadilan Niaga Semarang berdasarkan putusan PKPU Pengadilan Niaga Semarang Nomor 50/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN. SMG.

2. Objek Penelitian

Objek penelitian ini adalah Perlindungan Hukum terhadap Konsumen akibat kerugian jual-beli dalam Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Pengadilan Niaga Semarang, Pertanggungjawaban perusahaan properti PT. Falah Radians dalam putusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Pengadilan Niaga Semarang, akibat hukum yang timbul dalam putusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Pengadilan Niaga Semarang terhadap para pihak.

3. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti akan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*Statute approach*), pendekatan kasus (*Case Approach*).

a. Pendekatan Perundang-undangan

Pendekatan perundang-undangan atau *statute approach* merupakan pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani.

b. Pendekatan kasus (*the case approach*)

Pendekatan kasus yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi dan yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.²⁵

4. Sumber bahan hukum

a) Bahan hukum primer yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah:

- 1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- 3) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.
- 4) Permendagri No. 5 Tahun 1974 Tentang Pokok-Pokok Pemerintahan di Daerah
- 5) Permendagri No. 3 Tahun 1987 Tentang Penyediaan dan Pemberian Hak atas Tanah untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan.

b) Bahan Hukum sekunder

Bahan Hukum sekunder atau bahan hukum sekunder adalah bahan yang diperoleh dari penelusuran buku-buku dan artikel-

²⁵ Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, kencana prenada media, 2010, hlm. 24.

artikel yang berkaitan dengan penelitian ini, yang memberikan penjelasan mendalam mengenai bahan hukum primer, bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penulisan ini adalah buku-buku, jurnal, ilmiah, koran, wawancara, serta artikel ilmiah untuk memperkaya sumber data dalam penulisan tesis ini.

c) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia), ensiklopedia, indeks kumulatif dan lain-lain yang berkaitan dengan kebutuhan penelitian.

5. Subjek Penelitian

Dalam sebuah penelitian, subjek penelitian mempunyai peran yang sangat strategis karena pada subjek penelitian, itulah data tentang variabel yang peneliti amati. Pada penelitian kualitatif subjek penelitian disebut dengan istilah informan, yaitu orang yang memberikan informasi tentang data yang diinginkan peneliti berkaitan dengan penelitian yang sedang dilaksanakan. Adapun subjek utama dalam penelitian ini adalah Hakim, Kurator, Konsumen, Pemohon dan Termohon, Penasihat Hukum.

6. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat dimana peneliti melakukan penelitian, terutama sekali dalam menangkap fenomena atau penelitian

yang sebenarnya terjadi dari objek yang diteliti dalam rangka mendapatkan data-data penelitian yang akurat. Penentuan lokasi penelitian dilakukan dengan sengaja. Lokasi penelitian ini berada di Pengadilan Negeri Semarang.

7. Teknik pengumpulan data

Pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan teknik penelusuran kepustakaan "*Library Legal Research*" atau dikenal dengan "Penelitian Hukum atau Instruksi Penelitian Hukum". Penelitian ini penulis lakukan dengan membaca, merangkum, serta mengkaji bahan-bahan pustaka yang berhubungan dengan penelitian berupa literatur-literatur, peraturan perundang-undangan yang relevan dan berhubungan langsung dengan objek penelitian yang dijadikan sebagai landasan teoritis.

8. Analisis Data

Dalam penelitian ini, data yang diperoleh baik data primer maupun data sekunder dianalisis secara kualitatif kemudian disajikan secara deskriptif dengan menjelaskan, menguraikan, serta menggambarkan sesuai dengan permasalahan yang erat kaitannya dengan penelitian ini. Hal ini dimaksudkan untuk memperoleh gambaran yang dapat dipahami secara jelas dan terarah yang berkaitan dengan topik yang penulis kaji, artinya menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif. Sehingga memudahkan pemahaman dan interpretasi data, dengan demikian hasil

penelitian ini bersifat evaluative analitis.

9. Teknik Penarikan Kesimpulan

Dalam penelitian ini penulis menggunakan logika deduktif, yaitu berupa aturan-aturan hukum yang bersifat umum dijabarkan (*dikonkritisasi*) dalam wujud peraturan hukum yang konkrit, sehingga dapat ditafsirkan dan dapat diperoleh kesimpulan dari pembahasan sebagai upaya untuk mengetahui jawaban dari permasalahan-permasalahan yang ada dalam penulisan ini.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG TEORI PERLINDUNGAN HUKUM, KEPASTIAN HUKUM, PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM, KEPAILITAN

A. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Sutjipto Raharjo mendefinisikan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

Menurut Dr. Sri Handajani, S.H. M.Hum, hukum diciptakan sebagai sarana untuk mengatur hak dan kewajiban subyek hukum, baik orang maupun badan hukum untuk dapat menjalankannya dengan baik dan mendapatkan haknya secara wajar. Perlindungan hukum muncul terkait hubungan antara pemerintah dengan rakyat yang diperintah, sehingga muncul konsep perlindungan hukum bagi rakyat. Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, untuk itu hukum memang harus dilaksanakan dan dijalankan.

Menurut Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan. Perlindungan hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.

Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa sarana perlindungan hukum ada dua

macam,²⁶ yaitu:

a. Perlindungan Hukum Preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk definitive. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif ini bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini.

Menurut CST Kansil Perlindungan Hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.

Menurut Muktie, A. Fadjar Perlindungan Hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.²⁷

²⁶ Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta, Gajah Mada University Press, 2011, hlm. 10

²⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1986, hlm. 3

B. Teori Kepastian Hukum

Unsur-unsur yang terdapat pada kepastian hukum diantaranya keserasian ketentuan di dalam undang-undang serta perumusan secara jelas dan teliti agar masyarakat mengetahui apa yang dapat dilakukan dan tidak dapat dilakukan, jaminan kepentingan individu yang berupa jaminan keamanan dan jaminan perlindungan bagi para pihak, perlindungan yang yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, hukum apa yang berlaku untuk masalah-masalah yang konkret dan perlindungan hukum pengembang PT. Falah Radians telah dipailitkan oleh Pengadilan Niaga Semarang melalui putusan No. 50/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.SMG, Putusan tersebut diajukan konsumen selaku kreditor separatis dan kreditor lainnya.

Putusan pailit tersebut menyebabkan pengembang PT. Falah Radians tidak memiliki lagi kekuasaan atas harta perusahaannya. Segala hal yang berkenaan dengan harta pailit akan diserahkan kepada kurator dan dibagi sesuai dengan piutang masing-masing kreditor. Putusan pailit pengembang PT. Falah Radians dalam pertimbangan hukumnya berdasarkan pada Undang-undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU Pasal 2 ayat (1) yang menyatakan “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” dan Pasal 8 ayat (4) yang berbunyi: ”Permohonan pernyataan pailit harus dikabulkan apabila terdapat fakta atau

keadaan yang terbukti secara sederhana bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) telah dipenuhi". Penjelasan Pasal 2 ayat (1) menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan "Kreditor" dalam ayat ini adalah baik kreditor konkuren, kreditor separatis maupun kreditor preferen. Khusus mengenai kreditor separatis dan kreditor preferen, mereka dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit tanpa kehilangan hak agunan atas kebendaan yang mereka miliki terhadap harta debitor dan haknya untuk didahulukan. Adanya ketentuan tersebut maka kreditor konkuren akan mengalami kemungkinan tidak mendapatkan ganti rugi sepenuhnya. Konsumen perumahan dalam perkara kepailitan PT. Falah Radians tergolong kepada jenis kreditor konkuren yaitu kreditor yang tidak mempunyai hak istimewa dalam memperoleh hasil penjualan harta kekayaan debitor setelah sebelumnya harta debitor pailit telah dikurangi dengan kewajiban membayar piutang kepada para kreditor pemegang hak jaminan atau kreditor separatis dan para kreditor dengan hak istimewa atau kreditor preferen secara proposional menurut perbandingan besarnya piutang masing-masing kreditor konkuren (*pari passu pro rata parte*). Akibat yang timbul setelah adanya keputusan pailit pengembang PT. Falah Radians adalah terabaikannya hak-hak konsumen seperti yang terdapat pada Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Para konsumen selaku pembeli unit perumahan belum mendapatkan hak yang seharusnya dimiliki dan belum mendapatkan ganti rugi.

Hal ini tentunya berkaitan dengan posisi konsumen sebagai kreditor konkuren yang tidak mendapatkan prioritas dalam pembagian harta pailit. Putusan

pailit pada kenyataannya tidak mempertimbangan hak-hak konsumen sehingga konsumen mengalami kerugian baik dari segi materiil maupun immateriil. Konsumen juga belum mendapatkan haknya berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan yang seharusnya didapatkan apabila telah membayar lunas unit-unit perumahan.²⁸Undang-undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU menentukan bahwa pelaku usaha atau debitor yang inslovensy tidak bisa bertindak dalam menjalankan usahanya, hal ini tentunya akan merugikan pihak konsumen yang telah melaksanakan kewajiban sesuai dengan kesepakatan dan mengharapkan hak-hak yang didapat setelah timbul kesepakatan antar para pihak. Ketentuan Undang-Undang Kepailitan tidak terdapat pengaturan mengenai bagaimana pengaturan terhadap konsumen agar tetap mendapatkan hak sebagaimana mestinya. Pengembang selaku pelaku usaha seharusnya berkomitmen untuk melakukan kewajibannya seperti yang disebutkan dalam Pasal 7 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen diantaranya:

- a. Bertikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
- b. Melakukan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan.
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif; pelaku usaha dilarang membeda-bedakan konsumen dalam memberikan pelayanan; pelaku usaha dilarang membeda-bedakan mutu

²⁸ Berdasarkan Putusan Nomor 144/Pdt.G/2013/PN.Mlg

pelayanan kepada konsumen.

- d. Menjamin mutu barang atau jasa yang diproduksi atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang atau jasa yang berlaku
- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji atau mencoba barang atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan garansi.
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian, dan manfaat barang atau jasa yang diperdagangkan.
- g. Memberi kompensasi ganti rugi atau penggantian apabila barang atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Sementara itu para konsumen pada kenyataannya telah memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang diamanatkan Pasal 5 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Kewajiban konsumen berdasarkan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen antara lain:

- a. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
- b. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
- c. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
- d. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut. Konsumen PT. Falah Radians telah memenuhi kewajibannya dalam memenuhi pembayaran unit perumahan yang telah dipesan serta kewajiban-kewajiban lainnya yang telah tertera dalam hubungan kontraktual antara konsumen dan pengembang. Ketentuan dalam Undang-Undang No. 37

tahun 2004 tentang kepailitan dan PKPU yang tidak saling melengkapi dengan Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen tersebut tentunya menimbulkan ketidakpastian dalam hukum. Konsumen yang telah melakukan kewajiban sebagaimana mestinya yang seharusnya mendapatkan hak-haknya yang sebagaimana mestinya malah mengalami kerugian dengan adanya putusan kepailitan PT. Falah Radians tersebut. Kasus kepailitan pengembang PT. Falah Radians menunjukkan tidak terdapatnya perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum.

C. Teori Pertanggungjawaban Hukum

Pengertian tanggungjawab dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan lain sebagainya), dan tanggungjawab dapat dipahami pula sebagai sikap, tindakan dan perilaku. Pertanggungjawaban berasal dari kata dasar “tanggungjawab” yang mendapat awalan “per” dan akhiran “an” yang berarti perbuatan bertanggungjawab atau sesuatu yang dipertanggungjawabkan, sedangkan menurut kamus hukum, pengertian pertanggungjawab adalah suatu keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya. Ada dua istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban dalam kamus hukum, yaitu liability dan responsebility. sedang Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Syafaat berpendapat, macam bentuk pertanggungjawaban dibagi menjadi dua yaitu: pertanggungjawaban hukum (merupakan konsep yang terkait dengan teori kewajiban hukum/liability), seseorang secara hukum dikatakan bertanggungjawab untuk suatu perbuatan tertentu adalah bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam suatu perbuatan yang berlawanan. Normalnya

dalam kasus sanksi dikenakan karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggungjawab. dan pertanggungjawaban administrasi.

1. Prinsip *Liability Based on Fault*

Di Indonesia prinsip *liability based on fault* antara lain terdapat dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang mengadopsi ketentuan Pasal 1382 Code Napoleon 1804 di Perancis dan Pasal 1401 Burgerlijk Wetboek di Belanda. Pasal 1365 KUHPerdata yang dikenal sebagai pasal perbuatan melawan hukum menetapkan unsur-unsur yang harus dipenuhi dalam suatu gugatan *liability based on fault*, yaitu: pertama, adanya perbuatan melawan hukum dari pihak tergugat; kedua, perbuatan tersebut dapat dipersalahkan kepadanya; dan ketiga, adanya kerugian yang diderita penggugat sebagai akibat dari kesalahan tersebut.

Hal yang sangat penting dalam prinsip *liability based on fault* adalah masalah beban pembuktian. Sebagai ketentuan umum, prinsip *liability based on fault* menetapkan penggugat (*plaintiff*) yang berkewajiban untuk membuktikan bahwa tergugat (*defendant*) telah melakukan perbuatan melawan hukum, telah melakukan suatu kesalahan, dan akibat kesalahannya itu mengakibatkan kerugian kepada pihak penggugat²⁹

Pada perkembangan selanjutnya lahir prinsip *liability* yang lain, yaitu *liability* yang didasarkan kepada doktrin “*res ipsa loquitur*” (*the thing speaks for it self*). Berdasarkan doktrin *the thing speaks for it self* tanggung jawab dan pihak

²⁹ Neni Ruhaeni, Perkembangan Prinsip Tanggung Jawab (Bases of Liability) dalam Hukum Internasional dan Implikasinya terhadap Kegiatan Keruangkasaan, *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM* NO. 3 VOL. 21 JULI 2014: 335 - 355

yang bertanggung jawab harus ditentukan sesuai dengan kondisi aktual dari suatu kasus. Berdasarkan doktrin ini pula lahir sistem pembuktian terbalik, yaitu pihak penggugat tidak layak dibebani kewajiban untuk membuktikan adanya kesalahan pada pihak tergugat, akan tetapi sebaliknya, pihak tergugatlah yang harus membuktikan bahwa kerugian yang timbul bukan disebabkan oleh kesalahannya. Sesuai dengan arti *res ipsa loquitur* itu sendiri, pihak penggugat cukup menunjukkan adanya kerugian atau kecelakaan untuk dapat menuntut pihak tergugat, dan bila pihak tergugat tidak dapat membuktikan bahwa kerugian tersebut bukan karena kesalahannya, maka dia harus membayar santunan atas kerugian tersebut.³⁰

2. Prinsip *Strict Liability*

Prinsip tanggung jawab mutlak yang dalam kepustakaan dikenal dengan istilah *strict liability* atau *absolute liability*. Prinsip ini merupakan prinsip yang memandang adanya tanggung jawab tanpa keharusan untuk membuktikan adanya kesalahan. Dengan perkataan lain ‘kesalahan’ merupakan suatu yang tidak relevan untuk dipermasalahkan apakah pada kenyataannya ada atau tidak. Dengan demikian konsep tidak ada tanggung jawab tanpa adanya kesalahan mulai tergeser.³¹

Penggunaan istilah *strict liability* atau *absolute liability* dalam kepustakaan sering tampak secara bergantian. Oleh karena itu, secara teoritis maupun praktis sulit mengadakan pembedaan yang tegas terhadap kedua istilah tersebut. Namun

³⁰ *Ibid*

³¹ E. Saefullah Wiradipradja, *Hukum Transportasi Udara*, Dari Warsawa 1929 ke Montreal 1999, hlm. 83

beberapa ahli telah menunjukkan adanya perbedaan pokok antara kedua istilah tersebut. Bin Cheng, misalnya, berpendapat bahwa pada *strict liability* perbuatan yang menyebabkan kerugian harus dilakukan oleh orang yang bertanggung jawab. Hal ini berarti bahwa pada *strict liability* terdapat hubungan kausalitas antara pihak yang benar-benar bertanggung jawab dengan kerugian. Sedangkan pada *absolute liability* adanya hubungan kausalitas antara pihak yang bertanggung jawab dengan kerugian tidak disyaratkan. Dengan demikian *absolute liability* akan timbul pada saat keadaan yang menimbulkan tanggung jawab ada tanpa mempermasalahkan oleh siapa atau bagaimana terjadinya kerugian tersebut. Selanjutnya, Mircea Mateesco-Matte menjelaskan *absolute liability* sebagai prinsip tanggung jawab tanpa adanya kemungkinan untuk membebaskan diri. Sejalan dengan pendapat Matte, Ida Bagus Rahmadi Supancana menegaskan bahwa pada *absolute liability* tidak ada pembatasan dan pembebasan tanggung jawab, sedangkan pada *strict liability* pembatasan dan pembebasan tanggung jawab dapat diberlakukan.

D. Prinsip-Prinsip Kepailitan

1. Prinsip *Paritas Creditorium*

Prinsip *Paritas Creditorium* merupakan suatu prinsip utama dalam penyelesaian utang dari debitor kepada para kreditor. Dalam prinsip ini para kreditor memiliki hak yang sama terhadap semua harta benda debitor, baik kreditor separatis, kreditor preferen, maupun kreditor konkuren. Sedangkan makna dari semua harta benda debitor ialah semua kekayaan baik berupa benda bergerak maupun barang tidak bergerak maupun harta yang sekarang dimiliki debitor dan

barang milik debitor dikemudian hari terikat kepada penyelesaian kewajiban debitor.³²

Namun prinsip ini akan menjadi tidak adil apabila tidak digabungkan dengan prinsip *pari passu prorata parte* dan prinsip *structured creditors*. Karenanya apabila tidak digandeng maka kedudukan kreditor disamaratakan antara kreditor yang memiliki utang satu miliar rupiah dengan satu juta rupiah, ataupun kreditor yang memiliki jaminan kebendaan dengan kreditor yang sama sekali tidak memegang jaminan. Sehingga penulis berkesimpulan bahwa prinsip paritas creditorium tidak dapat dipisahkan dengan prinsip *pari passu prorata parte* dan prinsip *structured creditors*.

2. Prinsip *Pari Passu Prorata Parte*

Prinsip *pari passu prorata parte* merupakan suatu prinsip yang menyatakan bahwa harta kekayaan yang dimiliki debitor merupakan jaminan bersama untuk para kreditor dan hasil tersebut harus dibagi secara proposional kecuali apabila diantara kreditor tersebut memiliki hak yang lebih didahulukan menurut Undang-Undang dalam hal penerimaan pembayaran tagihan.

3. Prinsip *Structured Creditors*

Dalam prinsip ini diadakan klasifikasi kreditor yang menjadi tiga bagian antaranya kreditor separatis, kreditor preferen, dan kreditor konkuren. Kreditor separatis ialah kreditor yang memiliki jaminan kebendaan dalam hukum kebendaan,

³² M. Hadi Subhan, S.H., M.H., C.N, *Hukum Kepailitan*, Kencana, Surabaya, 2008, hlm.27

sedangkan kreditor preferen ialah kreditor yang menurut undangundang harus didahulukan pembayaran piutangnya.

4. Prinsip Utang

Didalam hukum kepailitan, prinsip utang yaitu suatu kewajiban prestasi yang harus dipenuhi dalam melakukan perikatan dimana dalam kepailitan utang sendiri memiliki batasan nilai minimum yang berkaitan dengan *legal standing in judicio* (kewenangan dalam mengajukan perkara). Dimana pembatasan jumlah nilai nominal utang dijadikan suatu dasar untuk pengajuan batasan permohonan pailit terhadap kreditor yang memiliki jumlah utang dibawah minimum serta untuk pembatasan penanganan dalam kepailitan.³³

5. Prinsip Universal dan Teritorial

Prinsip universal dalam kepailitan ialah prinsip dimana suatu putusan pailit dalam suatu pengadilan suatu negara, maka putusan pailit tersebut berlaku di seluruh harta debitor baik yang berada didalam tempat putusan tersebut diputuskan atau berupa harta yang berada diluar tempat putusan tersebut dijatuhkan. Sedangkan prinsip teritorial ialah suatu prinsip yang berarti putusan pailit dari suatu negara hanya berlaku dinegara tempat putusan tersebut dijatuhkan saja sehingga putusan pailit tersebut tida dapat dieksekusi oleh negara lain. Apabila adanya suatu benturan diantara prinsip universal dan territorial maka yang akan digunakan ialah prinsip teritorial, karena bagaimana pun juga kedaulatan dari suatu negara akan berada pada kedudukan yang paling tinggi dibandingkan dengan kekuasaan suatu hukum manapun. Namun prinsip teritorial ini akan dikesampinkan apabila adanya suatu

³³ M. Hadi Subhan, S.H., M.H., C.N, *Hukum Kepailitan*, Kencana, Surabaya, 2008, hlm 51.

kesepakatan internasional atau masing-masing negara tersebut menganut prinsip universal.

E. Kepailitan (Taflis) dalam Islam

Catatan sejarah yang mencatat bahwa Rasulullah SAW menunjuk Mu'az bin Jabal sebagai individu yang terjerat dalam utang dan tidak mampu membayarnya (pailit). Kemudian, Rasulullah membantu melunasi hutang Mu'az bin Jabal dengan menggunakan sisa harta yang dimilikinya. Meski begitu, pihak yang memiliki klaim utang tidak menerima pembayaran penuh, sehingga mereka mengutarakan protes kepada Rasulullah. Dalam menjawab protes tersebut, Rasulullah menyatakan, "Tidak ada yang dapat diberikan kepada kamu selain itu" (HR. Daru-Quthni dan Al-Hakim).

Riwayat lain menunjukkan bahwa Umar bin Khatab pernah mengambil tindakan untuk menahan harta seorang debitor dengan niat untuk membagikannya kepada para kreditor. Intisari dari kisah ini adalah bahwa seseorang bernama Usaifi' dari kalangan warga Juhainah memiliki utang namun enggan melunasinya. Umar kemudian menahan harta miliknya dan memberitahukan kepada para kreditor untuk datang kepadanya guna membagikan harta tersebut sebagai pembayaran utang (disarikan dari riwayat Malik dan Daraquthni). Dari tindakan yang dilakukan oleh Nabi dan Khalifah Umar bin Khatab, dapat disimpulkan bahwa penguasa atau hakim memiliki kewenangan untuk mengambil keputusan terkait pailit dan penyelesaian utang terhadap debitor yang telah mengalami kegagalan finansial. Oleh karena itu, pernyataan pailit atau pailit harus ditegaskan melalui putusan hakim.

Menurut mayoritas ulama, dijelaskan bahwa status seseorang yang dianggap pailit hanya dapat ditetapkan melalui keputusan hakim. Oleh karena itu, selama belum

ada keputusan hakim yang menyatakan statusnya sebagai orang pailit, segala tindakan hukum yang dilakukannya dianggap sah. Sebaliknya, jika seseorang yang berhutang telah dinyatakan pailit oleh hakim, maka hakim memiliki wewenang untuk melarangnya melakukan tindakan hukum terkait sisa harta, terutama jika tindakan tersebut dapat merugikan hak-hak para pemberi hutang. Hakim juga berhak menjadikannya di bawah pengampuan dan memiliki kewenangan untuk menahan harta yang dimilikinya. Selama masa penahanan tersebut, hakim berhak untuk menjual sisa harta milik orang yang telah dinyatakan pailit dan membagikannya kepada para pemberi hutang berdasarkan prosentase utang masing-masing. Informasi ini merujuk kepada Syarah Bulughul Maram yang mencantumkan aspek-aspek penting dari hadits terkait penyelesaian sengketa taflis (pailit). Dengan demikian, prosedur penyelesaiannya dapat diuraikan sebagai berikut:

Langkah awal dalam situasi pailit ini adalah pembekuan, yang merujuk pada larangan atau pencegahan, di mana secara terminologi menandakan larangan bagi seseorang yang dinyatakan pailit untuk menggunakan hartanya yang diperoleh dari warisan dan sumber lainnya. Pelarangan ini memiliki validitas hukum dengan syarat tertentu, yang bertujuan untuk melindungi hak-hak para pemberi utang. Dampak dari pelarangan ini adalah bahwa segala pengeluaran harta menjadi tidak sah, dan tindakan pengeluaran yang diajukan tidak dapat dilaksanakan, demikian pula dengan pernyataannya.

Pelarangan terhadap pengeluaran harta ini harus dikeluarkan oleh hakim dengan mengajukan permintaan kepada setiap individu yang memberikan utang atau meminta sebagian dari mereka untuk menghentikan transaksi dengan orang yang

dinyatakan pailit. Hal ini karena pelarangan terhadap pengeluaran harta memerlukan ijtihad (penafsiran hukum) untuk menetapkan statusnya, dan hal ini tidak dapat diwujudkan tanpa adanya kekuasaan legislatif dan eksekutif, yang hanya dimiliki oleh seorang hakim. Sebagaimana dinyatakan oleh Ibnu Qayyim, "Jika utang yang dimilikinya melebihi hartanya, maka tindakan sosial dan pengeluaran hartanya dianggap tidak sah karena berpotensi merugikan pemberi utang, dan hakim memiliki hak untuk melarang pengeluaran tersebut atau tidak melarang."

Hakim juga diwajibkan untuk menjual harta milik orang yang dinyatakan pailit dan membagikan hasil penjualan tersebut kepada para pemberi utang, dengan memberikan prioritas sesuai dengan besarnya utang masing-masing. Proses prioritas ini melibatkan pengumpulan utang dan hubungannya dengan harta yang dimiliki oleh orang yang dinyatakan pailit. Setelah pembagian harta oleh hakim diselesaikan, klaim terhadapnya dianggap terputus. Tidak diperbolehkan untuk mengejar, menuntut, atau menahan orang yang memiliki utang ini, dan ia harus dibebaskan dan diperlakukan dengan lembut hingga ia mampu membayar utangnya. Namun, hal ini tidak berarti bahwa para pemberi utang hanya mendapatkan apa yang dapat ditemukan atau berhasil dikumpulkan oleh hakim, dan sisanya dianggap hilang.

Menurut mayoritas ulama, ketika seseorang dinyatakan pailit oleh hakim, ia dapat dianggap berada di bawah pengampuan dan dianggap tidak cakap lagi untuk melakukan tindakan hukum terhadap hartanya. Tindakan ini dilakukan untuk menjaga hak-hak para pemberi utang, karena jika tindakan hukumnya terhadap harta yang masih ada tidak dibatasi, ia mungkin mengabaikan kewajibannya membayar utang, yang pada akhirnya dapat menyebabkan konflik yang lebih kuat antara para pemberi utang dan

orang yang dinyatakan pailit.

Apabila seseorang telah dinyatakan pailit oleh hakim, para ulama fiqh sepakat bahwa segala tindakan hukumnya dianggap tidak sah, dan harta yang ada di tangannya menjadi hak para pemberi utang. Kepailitannya sebaiknya diumumkan agar masyarakat mengetahui keadaannya dan dapat lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi ekonomi dengan orang yang dinyatakan pailit. Akibat hukum dari pernyataan pailit dan status di bawah pengampuan termasuk, antara lain, sisa harta menjadi hak para pemberi utang, dan dapat dikenakan tahanan sementara sampai utangnya lunas. Kaidah usul fiqh menyatakan bahwa hukum berlaku sesuai dengan penyebabnya (illat), dan jika illatnya hilang, hukum tersebut tidak berlaku. Jika harta orang yang dinyatakan pailit sudah dibagikan kepada para pemberi utang oleh hakim sesuai dengan perbandingannya, status di bawah pengampuannya dianggap terhapus, karena penyebabnya sudah tidak ada. Analogi juga diberikan antara orang yang dinyatakan pailit dan di bawah pengampuan dengan orang yang gila yang sembuh dari penyakitnya. Jika hartanya sudah dibagikan, status di bawah pengampuannya dianggap terhapus tanpa perlu ditetapkan oleh hakim. Ini sesuai dengan kaidah usul fiqh yang menyatakan bahwa hukum berlaku sesuai dengan penyebabnya, dan jika penyebabnya hilang, keadaannya kembali seperti semula.

F. Syarat Dinyatakan Pailit

Dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 (UUK/Undang-Undang Kepailitan Lama) syarat agar debitur dapat diajukan permohonan pernyataan pailit adalah sebagai berikut:

“Debitor yang mempunyai dua atau lebih kreditor dan tidak membayar sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan yang berwenang sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 2, baik atas permohonan sendiri maupun atas permintaan satu atau lebih kreditornya.”

Definisi dalam Pasal 1 ayat (2) tersebut ternyata masih eksis dan dipertahankan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 (UUK-PKPU) yang mendefinisikan syarat agar debitor dapat diajukan permohonan pernyataan pailit adalah: “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.

Berdasarkan pemaparan diatas, maka penulis berkesimpulan bahwa syarat dinyatakan pailit apabila debitor memiliki dua atau lebih kreditor, tidak membayar lunas utang sedikitnya satu utang, dan utang tersebut telah jatuh tempo serta dapat ditagih. Begitulah tiga syarat yang dapat dijadikan acuan untuk menyatakan seseorang dapat dinyatakan pailit.

G. Para Pihak Pemohon

Undang-Undang Kepailitan telah mengatur siapa saja para pihak yang dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit, antaranya: Permohonan pernyataan pailit oleh debitor, permohonan pernyataan pailit oleh kreditor, permohonan pernyataan oleh kejaksaan demi kepentingan umum, permohonan pernyataan oleh Bank Indonesia permohonan pailit oleh Bapepam, permohonan pailit oleh Kementrian Keuangan, dan permohonan pailit oleh likuidator dalam hal Perseroan Terbatas dibubarkan.

H. Prosedur Kepailitan

Menurut undang-undang Kepailitan, pengadilan yang berwenang dalam menanggapi perkara permohonan kepailitan ialah pengadilan yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan hukum debitur. Dimana pengadilan yang dimaksud disini ialah Pengadilan Niaga. Adapun cara untuk mengajukan permohonan pailit itu sendiri telah diatur dalam pasal 5 Undang-undang Kepailitan bahwa permohonan pernyataan pailit diajukan ke pengadilan harus melalui panitera dan harus diajukan oleh penasehat hukum yang telah memiliki izin praktek. Dengan membawa dokumen atau surat yang harus dilampirkan.

Apabila semua dokumen tersebut telah dipenuhi, maka panitera akan mendaftarkan permohonan tersebut pada tanggal permohonan tersebut diajukan. Permohonan tersebut kemudian diserahkan kepada ketua Pengadilan Negeri dalam jangka waktu 1x24 jam sejak tanggal permohonan tersebut didaftarkan. Sedangkan untuk sidang pemeriksaan atas permohonan pernyataan pailit tersebut diselenggarakan dalam jangka waktu paling lambat 20 hari sejak permohonan tersebut didaftarkan. Dan pengadilan dapat menunda penyelenggaraan sidang paling lama 25 hari sejak pendaftaran.³⁴

I. Pengurusan Harta Pailit

Dalam Undang-undang Kepailitan mengenai pengurusan harta pailit diatur tersendiri yaitu dapat dilakukan oleh Hakim Pengawas, Kurator, dan Balai Harta Peninggalan

1. Hakim Pengawas

³⁴ Rahayu Hartini, *Hukum Kepailitan*, Bayu Media, 2003, hlm. 59

Tugas hakim pengawas ini adalah mengawasi pengurusan dan pemberesan harta pailit seperti yang diatur dalam lampiran pasal 63 UUK 1998 jo pasal 65 UUK 2004. Dan sebelum memutuskan sesuatu yang ada sangkut pautnya dengan pengurusan dan pemberesan harta pailit, Pengadilan Niaga wajib mendengar nasihat terlebih dahulu dari Hakim Pengawas.

2. Kurator

Syarat untuk menjadi kurator (selain BPH) adalah: Harus independen dan tidak mempunyai benturan kepentingan dengan debitor atau kreditor, Perorangan atau persekutuan perdata yang berdomisili di Indonesia yang memiliki keahlian khusus yang dibutuhkan dalam rangka mengurus dan atau membereskan harta pailit, Telah terdaftar pada Kementerian yang lingkup tugas dan tanggungjawabnya dibidang hukum dan peraturan perundang-undangan.

a. Tugas Kurator

Dalam menjalankan tugasnya, kurator (pasal 69 ayat 2 UUK Tahun 2004): Tidak diharuskan memperoleh persetujuan dari atau menyampaikan pemberitahuan terlebih dahulu kepada debitor atau salah satu organ debitor, meskipun dalam keadaan diluar kepailitan persetujuan atau pemberitahuan demikian dipersyaratkan, Dapat melakukan pinjaman dari pihak ketiga, semata-mata dalam rangka meningkatkan nilai harta pailit.

3. Balai Harta Peninggalan (BPH)

Tugas-Tugas BPH sebelum ada UUK yaitu Tugas BPH sebagaimana tersurat dalam ketentuan nampaknya cukup sederhana, akan tetapi didalamnya tersirat tugas yang cukup banyak meliputi:

- a. Mengumumkan putusan hakim tentang pernyataan pailit,
- b. Mensita untuk disimpan barang-barang,
- c. Menyusun inventarisasi harta pailit dan daftar ulang si-pailit,
- d. Berhak untuk meneruskan perusahaan si pailit atas izin dari hakim komisaris,
- e. Membuka surat-surat sipailit yang berkenaan dengan harta pailit,
- f. Semua gugatan sipailit harus diajukan kepada BPH,
- g. Memberikan uang nafkah kepada sipailit, setelah mendapat izin dari hakim komisaris,
- h. Berwenang menjual barang-barang sipailit bilamana dianggap perlu,
- i. Membuat suatu akur/accord atau perdamaian setelah terlebih dahulu mendapat persetujuan dari hakim komisaris dan nasihat dari para kreditor.

J. Peran Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM)

Rumusan Pasal 44 ayat (3) Undang-undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, menentukan bahwa LPKSM mempunyai tugas yang meliputi kegiatan-kegiatan sebagai berikut:

1. Menyebarkan informasi dalam rangka meningkatkan kesadaran atas hak dan kewajiban dan kehati-hatian konsumen dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa.
2. Memberikan nasihat kepada konsumen yang memerlukannya.
3. Bekerja sama dengan instansi terkait dalam upaya mewujudkan perlindungan konsumen.
4. Membantu konsumen dalam memperjuangkan haknya, termasuk menerima

keluhan atau pengaduan konsumen.

5. Melakukan pengawasan bersama pemerintah dan masyarakat terhadap pelaksanaan perlindungan konsumen.

K. Peran Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)

Perlindungan hukum secara preventif dapat dilakukan oleh BPSK yang merupakan suatu lembaga khusus yang dibentuk dan diatur dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen, yang tugas utamanya adalah menyelesaikan sengketa atau perselisihan antara konsumen dan pelaku usaha.³⁵ Ketentuan mengenai Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen terdapat dalam Pasal 52 huruf b dan c Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengenai tugas dan wewenang Badan penyelesaian Sengketa Konsumen yakni memberikan konsultasi perlindungan konsumen terkait perkara-perkara yang menyangkut pengabaian terhadap hak-hak konsumen. BPSK juga dapat berperan dalam melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku agar tidak ada klausul-klausul yang merugikan serta memberatkan salah satu pihak, sehingga kesepakatan berjalan secara adil dan saling menguntungkan.

³⁵ Ahdi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 121.

BAB III
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN AKIBAT
KERUGIAN DALAM JUAL-BELI PERUMAHAN SUBSIDI DALAM
PKPU PENGADILAN NIAGA SEMARANG (Studi Kasus Terhadap
Putusan PKPU Pengadilan Niaga Semarang Nomor 50/Pdt.Sus-
PKPU/2021/PN. SMG)

A. Perlindungan konsumen akibat kerugian jual-beli dalam Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) pada perusahaan PT. Falah Radians.

1. Pengertian Konsumen

Konsumen berasal dari alih bahasa dari kata consumer (Inggris Amerika) atau *consument*/konsument (Belanda). Secara harafiah, arti konsumen adalah setiap orang yang menggunakan barang. Menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999, konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, oranglain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan. Pengertian konsumen dapat terdiri dari 3 pengertian:³⁶

- a. Konsumen adalah setiap orang yang mendapatkan barang dan/atau jasa yang digunakan untuk tujuan tertentu.
- b. Konsumen antara adalah setiap orang yang mendapatkan barang

³⁶ Susanti Adi Nugroho, *Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau Dari Hukum Acara Serta Kendala Implementasinya*, Kenaca Prenada Media Group, Jakarta, 2008, hlm. 62

dan/atau jasa yang digunakan untuk diperdagangkan, komersial.

- c. Konsumen akhir adalah setiap orang yang mendapatkan barangdan/atau jasa yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan hidup pribadinya, keluarga, dan/atau rumah tangganya dan tidak untuk diperdagangkan Kembali.

Konsumen tidak hanya diartikan hanya individu (orang), tetapi juga suatu perusahaan yang menjadi pembeli atau pemakai terakhir.³⁷ Pakar masalah konsumen di Belanda, Hondius menyimpulkan bahwa para ahli hukum pada umumnya sepakat mengartikan konsumen sebagai pemakai produksi terakhir dari benda dan jasa.³⁸ Pengertian pemakai dalam definisi yang terdapat dalam pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Perlindungan Konsumen, dapat menunjukkan bahwa barang dan/atau jasa dalam rumusan pengertian konsumen tidak harus sebagai hasil dari transaksi jual beli.³⁹ Dari pengertian konsumen tersebut dapat ditemukan unsur-unsurnya sebagai berikut:

- a. Setiap orang Adalah subjek yang disebut sebagai konsumen berarti setiap orang yang berstatus sebagai pemakai barang dan/atau jasa.
- b. Pemakai Istilah pemakai dalam hal ini tepat digunakan dalam rumusan ketentuan tersebut sekaligus menunjukkan barang dan/atau jasa yang dipakai tidak serta merta hasil dari transaksi jual beli.

³⁷ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2006, hlm. 60

³⁸ *Ibid*, hlm 3

³⁹ N.H.T Siahaan, *Hukum Perlindungan Konsumen dan Tanggung Jawab Produk*, Pantarei, Jakarta, 2009, hlm.10

- c. Barang dan/atau jasa Undang-Undang Perlindungan Konsumen mengartikan barang sebagai setiap benda, baik berwujud maupun tidak berwujud, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang dihabiskan maupun yang tidak dihabiskan, yang dapat untuk diperdagangkan, dipakai, dipergunakan, atau dimanfaatkan oleh konsumen.
- d. Yang tersedia dalam masyarakat berarti barang dan/atau jasa yang ditawarkan kepada masyarakat sudah harus tersedia di pasaran.

2. Pengertian Usaha Properti

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

maka perusahaan pengembang dapat memperbaiki kinerja keuangannya yang pada akhirnya akan dapat menaikkan harga saham.

Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Perlindungan Konsumen diatur dengan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen perumusannya mengacu pada filosofi pembangunan nasional bahwa pembangunan nasional termasuk pembangunan hukum yang memberikan perlindungan terhadap konsumen adalah dalam rangka membangun manusia Indonesia seutuhnya yang berlandaskan pada falsafah kenegaraan Republik Indonesia yaitu dasar negara Pancasila dan konstitusi negara Undang-Undang Dasar 1945 Hasil penelitian yang akan dibahas dalam penelitian bahwa mengemukakan proses penyelesaian sengketa konsumen dalam hal ini perusahaan properti di dasarkan pada Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen. Perlindungan konsumen dalam sengketa perusahaan properti yang pailit harus mendapatkan perhatian lebih. Terjadinya perkara kepailitan yang mengakibatkan terabaikannya hak-hak konsumen merupakan salah satu dari indikator tidak tercapainya kepastian hukum. Kepastian hukum akan terjadi apabila tujuan hukum khususnya hukum perlindungan konsumen dan hukum kepailitan tercapai.

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

Undang-Undang Perlindungan Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pada kenyataannya kurang saling melengkapi yang mengakibatkan terjadi ketidakpastian ketika timbul perkara-perkara kepailitan yang melibatkan konsumen. Kedua Undang-Undang tersebut merupakan dasar hukum bagi debitur dan kreditor atau pelaku usaha dan konsumen dalam melakukan kegiatan ekonomi. Undang-Undang Kepailitan dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen merupakan peraturan yang sejajar, yang dapat mengakibatkan ketidakpastian hukum bagi para konsumen dalam kasus kepailitan apabila didalamnya terdapat pengabaian terhadap hak-hak salah satu pihak.

Proses penyelesaian sengketa konsumen berdasarkan pada Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 ada beberapa prosedur yang terpenuhi yaitu:

- A. Penyebab pailit
- B. Pada umumnya perusahaan dapat masuk ke jurang pailit dapat dipengaruhi oleh banyak faktor antara lain sebagai berikut:
 1. Ketidakmampuan pemilik perusahaan dalam mengelola perusahaan menjadi suatu hal yang sangat fatal yang dapat membawa perusahaan ke jurang kepailitan. Pada umumnya bagi perusahaan baru cenderung kurang hati-hati dalam mengelola perusahaan sedangkan bagi perusahaan lama sulit menangkap permintaan konsumen.
 2. Kurangnya kepekaan terhadap kebutuhan konsumen dan juga kurang mengamati gerakan pesaing juga dapat membuat perusahaan pailit sebab perusahaan menjadi kurang kompetitif dan tertinggal jauh sebab

tidak mampu bersaing dengan perusahaan lainnya;

3. Berhenti melakukan suatu inovasi, perkembangan teknologi informasi saat ini sangat cepat, tren dapat muncul kapan saja sesuai dengan kondisi masyarakat pada saat itu. Dan apabila perusahaan tidak melakukan inovasi terhadap barang atau produknya maka akan ditinggalkan sebab sudah tidak sesuai dan tidak relevan dengan permintaan konsumen. Pengusaha tidak boleh berhenti berinovasi agar tetap eksis dan juga tidak terkena pailit demi kelangsungan usahanya.

C. Syarat Permohonan Pengajuan Pailit

Pada pasal 1 ayat (1) UU Nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen yang dapat memutuskan bahwa suatu perusahaan itu pailit atau tidak hanya dapat dilakukan oleh pengadilan niaga yang mana terdapat syarat dan prosedur yang harus dipenuhi terlebih dahulu. Dalam pasal 2 ayat (1) JO pasal 8 ayat (4) UU Nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen menyebutkan bahwa permintaan pailit yang dilimpahkan kepada pengadilan niaga harus dapat memenuhi sejumlah syarat, diantaranya yaitu:

1. Adanya 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;
2. Adanya kreditor yang memberikan pinjaman utang kepada debitor

yang dapat berupa perseorangan maupun badan usaha;

3. Terdapat sejumlah utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih.

Utang tersebut dapat dikarenakan telah diperjanjikan, terjadinya percepatan waktu penagihan, sanksi atau denda, maupun putusan pengadilan dan arbiter;

4. Adanya permohonan pernyataan pailit dari lembaga terkait.

D. Proses persidangan

Dalam hal pendaftaran pailitnya perusahaan yaitu debitor sebagai bentuk kepentingan umum dapat diajukan oleh Kejaksaan. Salah satu Pengadilan Niaga di Semarang, oleh karena itu penyelesaian sengketa perlindungan konsumen kasus PT. Falah Radians diproseskan pada Pengadilan Niaga Semarang. Permohonan pernyataan pailit dapat diajukan kepada Pengadilan Niaga dan sidang pemeriksaan atas permohonan pernyataan pailit di laksanakan dalam jangka waktu paling lambat 20 hari setelah tanggal permohonan didaftarkan atau 25 hari apabila debitor mengajukan permohonan berdasarkan alasan yang cukup. Ketika dilakukannya persidangan, Pengadilan Niaga memiliki wewenang:

- a. Wajib memanggil debitor, dalam hal permohonan pernyataan pailit diajukan oleh Kreditor, kejaksaan, Bank Indonesia, Badan Pengawas Pasar Modal, atau Menteri Keuangan; dan
- b. Dapat memanggil kreditor, dalam hal permohonan pernyataan pailit diajukan oleh Debitor dan terdapat keraguan bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) telah

terpenuhi.

Selama putusan atas permohonan pernyataan pailit belum diucapkan, setiap Kreditor, kejaksaan, Bank Indonesia, Badan Pengawas Pasar Modal, atau Menteri Keuangan dapat mengajukan permohonan kepada Pengadilan untuk:

- a. Meletakkan sita jaminan terhadap sebagian atau seluruh kekayaan Debitor; atau
- b. Menunjuk Kurator sementara untuk mengawasi;
- c. Pengelolaan usaha debitor; dan
- d. Pembayaran kepada kreditor, pengalihan atau penanggungan kekayaan debitor yang pailit.

3. Perlindungan hukum bersifat preventif dan represif bagi konsumen dari perusahaan properti yang telah di nyatakan pailit.

Pengaturan tentang hukum perlindungan konsumen telah diatur dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUPK disebutkan bahwa Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen berupa perlindungan terhadap hak-hak konsumen, yang diperkuat melalui Undang-Undang khusus, memberi harapan agar pelaku usaha tidak bertindak sewenang-wenang yang selalu merugikan hak-hak konsumen.

Perlindungan konsumen adalah menciptakan rasa aman bagi konsumen dalam memenuhi kebutuhan hidup. Segala upaya yang dimaksudkan dalam perlindungan konsumen tersebut tidak saja terhadap tindakan preventif tetapi

juga tindakan represif dalam semua bidang perlindungan yang diberikan kepada konsumen, maka pengaturan perlindungan konsumen dilakukan sebagai berikut:

- a. Menciptakan system perlindungan konsumen yang mengandung unsur keterbukaan akses informasi, serta menjamin kepastian hukum.
- b. Melindungi kepentingan konsumen pada khususnya dan kepentingan seluruh pelaku usaha.
- c. Meningkatkan kualitas barang dan pelayanan jasa.
- d. Memberikan perlindungan kepada konsumen dari praktik usaha yang menipu dan menyesatkan.
- e. Memadukan penyelenggaraan, pengembangan, dan pengaturan perlindungan konsumen dengan bidangbidang perlindungan pada bidang-bidang lainnya

Perlindungan hukum bersifat preventif merupakan perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan. Dengan ini perlindungan hukum yang sifatnya preventif merupakan suatu yang pasti dan dibuat oleh pemerintah dalam suatu peraturan per Undang-undangan. Perlindungan hukum secara preventif belum memberikan perlindungan secara maksimal bagi konsumen dalam bidang properti maupun menyangkut perihal kepailitan yang dialami oleh pelaku usaha. Bahwa di dalam hal pelaku usaha pengembang rusun yang sudah dinyatakan pailit sangat sekali merugikan konsumen dan kaitannya dengan rusun jumlah konsumen yang dirugikan bukan sedikit tetapi dalam jumlah besar. Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Konsumen adalah sebagai dua peraturan yang penyelesaiannya berbeda. Akan tetapi sebenarnya apabila dilihat keduanya dalam hal kasus pengembang rusun yang sudah dinyatakan pailit kedua peraturan tersebut

saling memiliki keterkaitan. Perlu adanya pengaturan lebih lanjut antara kepailitan dan perlindungan konsumen sehingga jelas pengaturan antara kedua bidang yang terkait. Pelaku usaha yang tidak beritikad baik lolos mempertanggungjawabkan perbuatannya. Banyaknya pelaku usaha yang bergerak di bidang properti sengketa konsumen dalam bidang properti pada saat ini. Sebanyaknya 80% dari total pengaduan yang masuk kepada BPKN menyangkut perihal perlindungan konsumen di bidang properti. Perlindungan hukum yang bersifat represif berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui litigasi yaitu melalui pengadilan atau non litigasi atau di luar pengadilan (Pasal 45 ayat (2) Undang-Undang Perlindungan Konsumen). Penyelesaian melalui pengadilan merupakan wewenang Pengadilan Negeri untuk mengadili. Hukum yang digunakan dalam beracara di Pengadilan Negeri untuk menyelesaikan sengketa konsumen mengacu pada ketentuan umum peradilan umum. Jadi hukum acara yang digunakan adalah hukum acara perdata untuk gugatan yang dilakukan. Perlindungan hukum represif adalah cara untuk penyelesaian apabila terjadi sengketa. Cara penyelesaian yang bisa digunakan dalam kasus ini adalah penyelesaian sesuai dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Para konsumen dapat menempuh melalui pengadilan dengan 2 cara yaitu *class action* dan juga SCC. SCC merupakan penyelesaian yang dapat diajukan kepada PN yang kerugian hanya sampai dengan 200 juta. Gugatan kepada Pengadilan Negeri ini dapat diajukan oleh seorang konsumen, pemerintah atau instansi, lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat, atau juga sekelompok konsumen yang memiliki kepentingan yang sama. Hal ini diatur dalam

Pasal 46 Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Menyangkut gugatan yang dapat dilakukan sekelompok konsumen diakuinya adanya gugatan kelompok atau *class action* dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Gugatan kelompok tersebut hanya dapat diajukan kepada Pengadilan Negeri dalam penyelesaian masalah sama dengan gugatan yang diajukan oleh pemerintah karena biasanya menyangkut kepentingan umum dan lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat.

Dalam penyelesaian sengketa konsumen, Undang-Undang Perlindungan Konsumen menganut sistem pembuktian *strict liability*.⁴⁰ Pelaku usaha wajib membuktikan bahwa dirinya tidak bersalah. Hal ini untuk menyeimbangkan posisi antara kedua belah pihak. Konsumen dengan adanya sistem pembuktian ini diringankan dalam hal pembuktian karena diasumsikan konsumen berada dalam posisi yang lemah. Pelaku usaha yang diduga merugikan konsumen dapat dituntut dan dimintakan pertanggungjawabannya.

Berdasarkan kasus PT. Falah Radians maka penyelesaian sengketa antara PT. Falah Radians dan konsumen dapat dilakukan baik melalui BPSK atau juga dilakukan melalui cara litigasi. Melihat kerugian terhadap konsumen dalam jumlah yang besar, konsumen yang dirugikan sejumlah kurang lebih 200 orang, dapat mengajukan gugatan kepada PN dengan cara *class action*. *Class action* dapat dilakukan dengan dasar gugatan yang sama yaitu ganti kerugian kepada PT. Falah Radians karena tidak memenuhi prestasinya. Selain *class action* konsumen dapat

⁴⁰ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Cetakan ke-3, Edisi Revisi II, (Jakarta: Grasindo, 2000), hlm.73-78

mengajukan gugatan SCC sesuai diaturnya dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor Nomor 1 Tahun 2002 Tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok. Keuntungan SCC adalah penyelesaian yang cepat, singkat, dan biaya yang ringan.

Putusan pailit yang sudah ditetapkan Pengadilan Niaga terhadap PT. Falah Radians menyebabkan tidak adanya kepastian hukum bagi konsumen agar diberikan ganti rugi yang sudah dialami dan celah untuk pengembang dalam menghindari ganti rugi secara penuh. Apabila diperhatikan UUPK belum secara jelas mengatur mengenai prosedur penyelesaian apabila terjadi sengketa dalam hal pengembang yang dinyatakan pailit akan tetapi pailit yang ditempuh oleh pelaku usaha merugikan konsumen dengan jumlah yang tidak sedikit. Sejalan dengan hasil wawancara yang didapatkan kepada Badan Perlindungan Kosumen Nasional (BPKN), dimana BPKN menyebutkan masih kurangnya pengaturan mengenai penyelesaian apabila terjadi kasus yang menyerupai. Hal ini menunjukkan bahwa dalam penyelesaian sengketa yang mencakup hukum perlindungan konsumen dan kepailitan membuatsuatu ketidakpastian hukum terhadap konsumen yang dirugikan dalam kasus pengembang dinyatakan pailit. BPKN memiliki andil dalam melaksanakan perlindungan hukum konsumen.

BPKN merupakan lembaga yang hanya dapat menerima pengaduan dari masyarakat tetapi tidak mengadili. Wewenang daripada BPKN terbatas hanya dengan menerima pengaduan dari masyarakat tetapi tidak mengadili. BPKN dalam menanggapi aduan terhadap sengketa yang dialami akan menyelesaikannya melalui mediasi. Kedua belah pihak, baik konsumen maupun pelaku usaha akan di panggil untuk menyelesaikan sengketanya melalui musyawarah mufakat. Apabila mediasi

yang dilakukan gagal, BPKN akan melanjutkan hal ini kepada BPSK atau PN untuk diselesaikan sesuai dengan hukum acaranya. Dalam hal ini BPKN merasa bahkan adanya pembatasan atau kewenangan yang sangat sempit dalam hal melakukan penyelesaian. Jalan keluar yang diharapkan terhadap sengketa ini BPKN menyarankan agar adanya revisi terhadap UUPK yang menyangkut mengenai kewenangan lembaga-lembaga di bidang konsumen terkait, terutama BPKN, dalam menyelesaikan sengketa.

Dari semua cara dalam menyelesaikan kasus ini maka diperlukannya pengaturan tentang bagaimana penyelesaiannya apabila suatu kasus tersebut diantara perlindungan konsumen dan kepailitan. Sebagai contoh kasus PT. Falah Radians yang sengketanya kunjung belum terselesaikan. Konsumen dalam kasus ini terjebak sedangkan hal ini lebih menguntungkan terhadap pengembang yang tidak mempunyai itikad baik. Seharusnya UUPK sebagai payung dalam perlindungan konsumen dan semua hubungan yang meliputi hubungan antara konsumen dan pelaku usaha masuk dalam ranah pengaturan dari UUPK (Pasal 64 UUPK).

4. Perjanjian Jual-Beli

Pada dasarnya pengaturan mengenai jual beli hak atas tanah sudah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yaitu dalam Buku ke III, Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUH Perdata.

Jual beli berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar sejumlah harga yang telah

dijanjikan.⁴¹ Pengertian jual beli juga dapat ditemukan dalam doktrin, antara lain: Menurut R. Subekti Jual beli (menurut B.W.) adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁴² Menurut M. Yahya Harahap, jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan suatu barang/benda (zaak), dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga.⁴³ Berdasarkan pengertian tersebut, maka dapat diketahui bahwa perjanjian jual beli adalah perjanjian yang bertimbang balik, dimana dalam jual beli terdapat prestasi yang bersifat resiprokal, yaitu pembeli memiliki hak atas penyerahan barang dan hak milik atas barang yang dibelinya, dan penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan barang dan hak milik atas barang. Sebaliknya, penjual memiliki hak untuk menerima pembayaran harga barang yang dijualnya dari pembeli, dan pembeli memiliki kewajiban kepada penjual untuk melakukan pembayaran.⁴⁴ Berdasarkan Pasal 1458 KUH Perdata, bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak setelah para pihak mencapai kata sepakat mengenai barang dan harga, meskipun barang belum diserahkan penjual, dan pembelipun belum membayar harganya. Selanjutnya, menurut Pasal 1459 KUHPerdata, bahwa hak milik atas barang yang dijual belum beralih kepada pembeli selama barang tersebut

⁴¹ J. Satrio, *Hukum Perikatan Perikatan Pada Umumnya*, Alumni, Bandung, 1993, hlm. 39

⁴² R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, 2014, hlm. 1.

⁴³ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982, hlm. 181.

⁴⁴ Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, FH UII Press, Yogyakarta, 2016, hlm. 23

penyerahannya belum dilakukan.⁴⁵ Berdasarkan ketentuan tersebut, maka dapat diketahui karakteristik perjanjian jual beli dalam KUHPerdato, yaitu bersifat konsensual-obligatoir. Menurut Ridwan Khairandy, perjanjian jual beli bersifat konsensual-obligatoir artinya kata sepakat baru melahirkan hak dan kewajiban dan hak milik atas barang baru beralih apabila telah dilakukannya penyerahan. Sebelum ada penyerahan, maka secara hukum hak milik atas barang belum beralih kepada pembeli.⁴⁶ Menurut Raden Subekti, pemindahan hak milik dilakukan dengan perbuatan hukum tersendiri yang disebut dengan “*levering*”. Perbuatan hukum *levering* dikonstruksikan sebagai suatu “*zakelijk overeenskomst*” yaitu suatu perbuatan timbal balik yang berintikan pemindahan hak kepemilikan.⁴⁷ Mengenai konsep *levering* menurut KUHPerdato, kaitannya dengan jual beli hak milik atas satuan rumah susun, yang dalam konsep hukum perdata termasuk benda tak bergerak atau benda tetap, maka pengaturan *levering* untuk jual beli hak atas tanah diatur dalam ketentuan Pasal 616 dihubungkan dengan ketentuan Pasal 620. Berdasarkan Pasal 616, bahwa: “Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620”.

Selanjutnya, menurut Pasal 620 KUHPerdato, menyatakan bahwa:

“dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan termuat dalam tiga pasal yang lain, pengumuman termaksud di atas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpanan hipotik, yang mana dalam lingkungannya barang-barang tak bergerak yang harus diserahkan ini

⁴⁵ *Ibid.*, hlm. 53.

⁴⁶ *Ibid.*, hlm. 29

⁴⁷ Subekti, *Perbandingan Hukum Perdata, dikutip dari Gunanegara, Hukum Administrasi Negara, Jual Beli dan Pembebasan Tanah Sejarah Pembentukan Hukum Pengadaan Tanah Indonesia*, Ctk. Pertama, Tatanusa, Jakarta, 2016, hlm. 163.

berada, dan dengan membukukannya dalam register. Bersama-sama dengan pemindahan tersebut di atas, pihak yang berkepentingan harus menyampaikan juga kepada penyimpan hipotik, sebuah salinan otentik yang kedua atau sebuah petikan otentik dari akta atau keputusan itu, agar penyimpan mencatat didalamnya, hari pemindahan beserta bagian dan nomor dari register yang bersangkutan”.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka dapat diketahui bahwa ketentuan mengenai *levering* untuk benda tetap dalam KUH Perdata adalah dengan melakukan suatu perbuatan hukum berupa “balik nama” (*overschrijving*) dimuka pegawai kadaster (Kantor Pertanahan). Berbeda dengan sistem jual beli benda tidak bergerak dalam KUHPerdata, Hukum Agraria Nasional hanya mengenal satu perbuatan hukum dalam peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun melalui proses jual beli, yaitu dengan dilakukannya jual beli tanah (termasuk jual beli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun) terjadi dan beralih ketika dilakukan penyerahan dan pembayaran harga secara tunai, yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB) sebagai bukti tindakan nyata (riil) kedua belah pihak, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang (terang). Dalam satu perbuatan hukum tersebut, maka telah terjadi peralihan hak. Sistem jual beli tanah dalam Hukum Agraria Nasional didasarkan pada sistem Hukum Adat. Adapun dasar pernyataan tersebut dapat dilihat dari ketentuanketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), sebagai berikut:

a. Konsiderans bagian “berpendapat” huruf a, menyatakan bahwa:

“bahwa berhubung dengan apa yang tersebut dalam pertimbanganpertimbangan di atas, perlu adanya hukum agraria nasional, yang berdasar atas hukum adat tentang tanah, yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia, dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.

b. Dalam Pasal 5 UUPA, yang menyatakan bahwa:

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan socialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”

c. Dalam Penjelasan Umum UUPA dijelaskan bahwa oleh karena rakyat Indonesia sebagian besar tunduk pada hukum adat sebagai hukum yang asli, maka hukum agraria harus sesuai dengan kesadaran hukum daripada rakyat banyak tersebut.

UUPA hanya menyebut istilah jual beli dalam Pasal 26 saja, selain itu UUPA hanya menyebut dengan istilah “dialihkan”. Salah satu cara peralihan tersebut adalah melalui proses jual beli. Jual beli dalam UUPA tidak mendapatkan penjelasan secara rinci. Oleh karena sistem Hukum Agraria Nasional didasarkan pada hukum adat, maka kita dapat mengacu kepada konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem hukum adat. Hukum adat yang dimaksud adalah hukum adat yang telah di-*saneer*, yang dihilangkan dari cacat-cacatnya/hukum adat yang telah disempurnakan/hukum adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional.⁴⁸

Menurut Soetomo, yang dimaksud dengan jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah, yaitu untuk mengalihkan suatu hak atas tanah kepada pihak lain.⁴⁹

⁴⁸ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Ctk. 1, Ed. 1, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 76.

⁴⁹ Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, Ctk. Kedua, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, Malang, 1984, hlm. 17.

Jual beli tanah menurut hukum agraria nasional yang menggunakan dasar hukum adat adalah perbuatan pemindahan hak yang bersifat tunai, terang dan riil. Menurut Boedi Harsono, jual beli tanah bersifat tunai, artinya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain. Terang, artinya perbuatan hukum tersebut dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuatnya, jadi bukan perbuatan yang dilakukan secara “gelap” yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Nyata atau riil, yang berarti bahwa akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata perbuatan hukum jual beli yang dilakukan.⁵⁰

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961), jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang berwenang. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, maka terpenuhilah syarat terang. Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dan ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembeli dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata (riil) perbuatan hukum jual beli telah dilaksanakan. AJB dapat membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) telah menjadi pemegang haknya yang baru.⁵¹

Akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis (*juridische levering*) di samping penyerahan nyata (*feitelijk levering*). Kewajiban menyerahkan surat bukti milik atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dijual

⁵⁰ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm. 330.

⁵¹ Adrian Sutedi, *Op.Cit.* ...Pendaftarannya, hlm. 77.

sangat penting, karena itu Pasal 1482 KUH Perdata menyatakan bahwa: “Kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta suratsurat bukti milik, jika itu ada.” Jadi, penyerahan sebidang tanah meliputi penyerahan sertifikatnya.⁵²

Hal ini penting untuk dilakukan, mengingat walaupun dengan AJB telah membuktikan telah terjadi pemindahan hak, namun hal tersebut hanya diketahui oleh para pihak saja, karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum. Sedangkan, pembuktian yang berlaku bagi umum dan memenuhi asas publisitas pendaftaran tanah adalah sertifikat yang bersangkutan. Apabila sertifikat sebagai bukti hak kepemilikan masih dipegang oleh penjual, sedangkan belum dibalik nama, maka penjual dapat saja menjual hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tersebut kepada pihak lain atau setidaknya dijadikan jaminan ke Bank, karena sertifikat masih atas nama penjual. Dan yang akan muncul kemudian adalah sengketa pertanahan. Disinilah letak perbedaannya, jual beli menurut hukum perdata baru beralih ke pembeli setelah dilakukan levering berupa balik nama, sedangkan jual beli tanah menurut hukum agraria nasional bahwa hak atas tanah beralih kepada pembeli pada saat harga dibayar dan hak atas tanah diserahkan dengan dibuatkan akta jual beli oleh PPAT.⁵³

Senada dengan pendapat tersebut, menurut Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, jual beli tanah menurut hukum agraria nasional tidak sama dengan jual

⁵² *Ibid.*, hlm. 83.

⁵³ Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah & Peralihannya*, Ctk. Pertama, Ed. Pertama, Liberty, Yogyakarta, 2013, hlm. 125.

beli menurut hukum perdata, dimana peralihan haknya masih perlu adanya perbuatan hukum yang berupa penyerahan barang (*levering*). Jual beli tanah (termasuk jual beli hak milik atas satuan rumah susun) tersebut sudah terjadi dan hak atas tanah sudah beralih kepada pembeli pada saat harga dibayar dan hak atas tanah diserahkan dengan dibuatkan akta jual beli oleh PPAT.⁵⁴

Menurut Gunanegara, munculnya jeda waktu antara perjanjian jual beli dengan *levering*, memunculkan terjadinya potensi sengketa hukum. Sebab, tidak jarang penjual nakal sudah tandatangan Akta Jual Beli (AJB) tetapi penjual masih memegang sertifikat atau dokumen kepemilikan asli menjual kembali tanahnya kepada pihak lain. Ujungnya melahirkan sengketa kepemilikan antara penjual dengan pembeli pertama dan dengan pembeli yang sesudahnya. Kekurangan dari sistem yang menimbulkan separasi waktu antara perjanjian jual beli dengan waktu *levering* tersebut, memunculkan ide perubahan praktik jual beli tanah di Indonesia, yaitu perjanjian jual beli tanah (AJB) dan penyerahan yuridis atau penyerahan fisik secara simbolik dilaksanakan secara bersamaan dengan dibantu oleh PPAT.⁵⁵

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP No. 37 Tahun 1998), menyatakan bahwa:

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, menyatakan bahwa:

⁵⁴ *Ibid*,

⁵⁵ Gunanegara, *Op.Cit.*, hlm. 167-168.

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan pembuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Ketentuan tersebut sejalan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU No. 20 Tahun 2011), dalam Pasal 44 ayat (1) menyatakan bahwa:

“Proses jual beli, yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui akta jual beli (AJB)”.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 45 ayat (1) huruf b PP No. 24 Tahun 1997, menyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak jika:

“Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2)”.

Berdasarkan Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, menyatakan bahwa:

“Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut diatas, maka akta PPAT atau Akta Jual Beli sangat penting artinya, bukan saja sebagai bukti telah dilakukannya peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, akan tetapi Akta Jual Beli juga sangat penting artinya bagi pendaftaran haknya guna memperoleh Sertifikat atas hak tersebut. Dalam peralihan atau untuk dapat dialihkannya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pihak yang mengalihkan haruslah

pihak yang berhak atas hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tersebut. Sedangkan pihak yang memperoleh hak haruslah memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Syarat sahnya jual beli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun untuk kepentingan pendaftaran pemindahan haknya ada dua, yaitu:⁵⁶

1. Syarat materiil Uraian tentang syarat materiil dalam jual beli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dapat dijelaskan sebagai berikut:

a) Syarat bagi penjual Penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yaitu:

- i. Yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat;
- ii. Seseorang yang berwenang menjual tanahnya kalau dia sudah dewasa;
- iii. Kalau penjualnya belum dewasa, maka dia diwakili oleh walinya;
- iv. Kalau penjualnya dalam pengampunan, maka dia diwakili oleh pengampunya;
- v. Kalau penjualnya diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notariil;
- vi. Kalau hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijual adalah harta bersama, maka penjualnya harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari suami atau isteri.

b) Syarat bagi pembeli Pembeli memenuhi syarat sebagai subjek hak dari hak

⁵⁶ Urip Santoso, *Op.Cit.*, Pendaftaran..., hlm. 367-370

atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek jual beli.

- i. Kalau objek jual beli itu tanah Hak Milik, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, Bank Pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial;
 - ii. Kalau objek jual beli itu tanah Hak Guna Usaha, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
 - iii. Kalau objek jual beli tanah itu tanah Hak Guna Bangunan, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
 - iv. Kalau objek jual beli tanah itu adalah Hak Pakai, maka pihak yang dapat membeli tanah itu adalah Subjek Hak Pakai yang bersifat privat, yaitu perseorangan warga negara Indonesia, perseorangan warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang punya perwakilan di Indonesia.
2. Syarat formil Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka jual beli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Syarat jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) PP

No. 24 Tahun 1997. Keharusan akta jual beli dibuat oleh PPAT tidak hanya pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang telah terdaftar (bersertifikat), namun juga pada hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Dengan telah dibuatnya AJB oleh PPAT, maka pada saat itu terjadi pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Namun, peralihan hak tersebut hanyalah diketahui oleh kedua belah pihak saja (penjual dan pembeli), pihak ketiga tidak mengetahui tentang adanya jual beli tersebut. Agar pihak ketiga mengetahuinya, maka jual beli tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, karena pendaftaran tanah bersifat terbuka. Dengan pendaftaran tanah tersebut, maka terpenuhilah asas publisitas dalam pendaftaran tanah, yaitu setiap orang dapat mengetahui data fisik berupa letak, ukuran, batas-batas tanah, dan data yuridis berupa subjek hak, status hak, dan pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

5. Analisis Putusan PKPU Pengadilan Niaga Semarang Nomor 50/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN. SMG)

Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang diajukan oleh Pemohon PKPU pada pokoknya memperkirakan bahwa para termohon PKPU (debitor) tidak dapat melanjutkan membayar utang-utangnya yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih kepada para Kreditor.

Menurut pasal 222 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004

tentang Kepailitan dan penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) menentukan bahwa dapat diajukan oleh debitor atau kreditor dan sesuai dengan pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan PKPU bisa dilakukan perorangan atau korporasi termasuk korporasi yang berbentuk badan hukum.

Menurut pasal 225 ayat (3) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU pada pokoknya menyebutkan bahwa permohonan PKPU yang diajukan oleh Kreditor dalam jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun sejak didaftarkannya. Kemudian pada pasal Menurut pasal 222 ayat (1) dan (3) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) disebutkan bahwa Penundaan Kewajiban Pembayaran utang diajukan oleh Debitor yang mempunyai lebih dari 1 (satu) kreditor atau oleh kreditor yang memperkirakan debitor tidak dapat melanjutkan membayar utangnya yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih untuk memohon agar kepada debitor diberi penundaan kewajiban pembayaran utang untuk memungkinkan debitor mengajukan rencana perdamaian yang meliputi tawaran pembayaran Sebagian atau seluruh utang kepada kreditornya.

Menurut M. Hadi Shubhan, dengan tidak dibatasinya jumlah nilai nominal utang sebagai dasar pengajuan permohonan pailit, maka akan terjadi penyimpangan hakikat kepailitan, dari kepailitan sebagai pranata likuidasi yang cepat terhadap kondisi keuangan debitor yang tidak mampu melakukan pembayaran utangutangnya kepada para kreditornya sehingga untuk mencegah

terjadinya *unlawful execution* dari para kreditornya, menjadi kepailitan sebagai alat tagih semata (*debt collection tool*).

Apabila persyaratan permohonan pailit tersebut dapat dibuktikan secara sederhana oleh pemohon pailit, maka debitor harus dinyatakan pailit. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004, yang mengatur bahwa: “Permohonan pernyataan pailit harus dikabulkan apabila terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) telah dipenuhi”

Menurut penjelasan Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004, yang dimaksud dengan fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana (biasa disebut pembuktian sederhana) adalah adanya fakta dua atau lebih kreditor dan fakta utang yang telah jatuh waktu dan tidak dibayar. Sedangkan perbedaan besarnya jumlah utang yang dialihkan oleh pemohon pailit dan termohon pailit tidak menghalangi dijatuhkannya putusan pernyataan pailit.

Perlindungan yang diberikan Undang-Undang Kepailitan dan PKPU berupa pencegahan melalui PKPU, akan tetapi PKPU sendiri tidak efektif karena singkatnya waktu yang diberikan untuk merestrukturisasi utang-utang debitor. Hal ini mengharuskan kreditor mengupayakan cara lain agar piutangnya terlunasi, salah satu upaya hukum yang dapat ditempuh adalah mempailitkan usaha baru dari debitor jika debitor masih wanprestasi dan tidak melunasi utangnya sekalipun sudah ditagih secara baik-baik sebelumnya. Akan

tetapi cara ini pun masih tidak sepenuhnya berhasil dengan baik karena dalam hal pencocokan utang, bukan hanya kreditor lama saja yang mengajukan piutangnya tetapi semua kreditor (Pasal 115 Ayat (1) UUK PKPU), yang artinya ada kemungkinan bahwa kreditor preferen kreditor separatis dan kreditor konkuren, yang memiliki jaminan ataupun kreditor yang didahulukan pembayarannya juga melakukan pencocokan piutang. Lalu jika cara ini masih tidak bisa melunasi keseluruhan utang yang tersisa maka kreditor harus mengupayakan upaya hukum lain.

B. Pertanggungjawaban Perusahaan Properti PT. Falah Radians dalam PKPU

Bentuk tanggung jawab yang dapat diberikan oleh debitor yang mengalami pailit terhadap sisa utang yang belum terlunasi dalam konteks kepailitan adalah dengan menyediakan Penanggung Utang (Personal Guarantee). Dalam istilah bahasa Belanda, Penanggung disebut sebagai Borgtochat atau Personal Guarantee dalam bahasa Inggris. Orang yang menjadi penanggung disebut Borg dalam istilah Belanda dan Guarantor dalam istilah bahasa Inggris. Dalam konteks hukum Indonesia, berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), penanggung adalah individu atau badan hukum yang memberikan jaminan dengan mengikatkan dirinya kepada kreditor, menjamin kewajiban debitor terhadap perikatan yang terjadi antara kreditor dan debitor.

Perjanjian Personal Guarantee merupakan perjanjian aksesoris atau ikut serta, di mana terlibat pihak ketiga yaitu guarantor yang akan menanggung kewajiban debitor terhadap kreditor. Dari pernyataan tersebut, terdapat dua

debitor yang terlibat dalam pemenuhan hak kreditor, yaitu debitor berdasarkan perjanjian pokok dan debitor berdasarkan perjanjian Personal Guarantee. Dalam hubungan hukum antara kreditor dan debitor, meskipun sebenarnya guarantor berkedudukan sebagai pihak ketiga, namun secara sukarela ia telah mengikatkan diri sebagai debitor kepada kreditor untuk kewajiban yang sama. Dengan demikian, guarantor juga berkedudukan sebagai debitor berdasarkan perjanjian Personal Guarantee, yang bertanggung jawab dengan seluruh harta kekayaannya untuk pemenuhan perikatan pokok antara kreditor dan debitor.

Jika debitor mengalami wanprestasi, kreditor memiliki dua orang debitor yang dapat ditagih untuk seluruh utang, dan pembayaran yang satu akan membebaskan yang lain. Dalam konteks kepailitan, guarantor bertanggung jawab atas pembayaran utang debitor utama (debitor dalam perjanjian pokok). Harta guarantor baru akan digunakan untuk melunasi utang debitor ketika harta benda milik debitor utama telah disita dan dilelang terlebih dahulu, tetapi hasilnya tidak mencukupi untuk membayar utangnya atau si debitor utama sudah tidak memiliki harta apa pun lagi yang tersisa. Tanggung jawab seorang guarantor terhadap debitor adalah bertanggung jawab atas pembayaran utang debitor kepada kreditor, sesuai dengan Pasal 1820 KUHP, yang menyatakan bahwa guarantor baru akan bertanggung jawab ketika debitor tidak atau lalai memenuhi perikatannya.

Tujuan dari jaminan Personal Guarantee adalah untuk meyakinkan para kreditor bahwa debitor memiliki kemampuan untuk mengembalikan atau melunasi kredit yang diberikan sesuai dengan persyaratan dan perjanjian kredit

yang telah disepakati. Penanggung juga memiliki kesamaan kepentingan ekonomi dengan usaha dari peminjam (debitor). Penentuan pembayaran yang ditanggung oleh guarantor tidak lebih berat daripada seorang debitor yang memiliki utang, dan disesuaikan dengan keadaan penanggung. Guarantor dapat mengikatkan diri untuk menjamin sebagian utang pokok debitor, sebesar utang pokok atau utang pokok dan sebagian bunga atau syarat-syarat lain yang lebih ringan. Jika syarat-syarat yang dibebankan kepada guarantor lebih berat dari perjanjian, maka hanya perjanjian pokok yang sah. Dalam situasi ini, kreditor memegang jaminan perorangan (Personal Guarantee) apabila harta debitor yang pailit tidak mencukupi untuk melunasi utang-utangnya, dan kreditor akan menuntut harta dari guarantor untuk dimasukkan ke dalam harta pailit sebesar yang telah ditentukan dalam perjanjian.

Ketika seorang debitor mengalami pailit dengan adanya personal guarantee, maka Pasal 1131 dan 1132 KUHPer berlaku, yang menyebabkan harta dari guarantor juga termasuk dalam harta pailit. Jika tidak, dapat dikatakan bahwa perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sama sekali.

Dalam hal kepailitan terjadi karena kesalahan atau kelalaian Direksi dan harta pailit tidak cukup untuk membayar seluruh kewajiban Perseroan dalam kepailitan tersebut, sebagaimana ditetapkan dalam pasal 104 ayat (2) UUPT Nomor 40 tahun 2007, setiap anggota Direksi secara tanggung renteng bertanggung jawab atas seluruh kewajiban yang tidak terlunasi dari harta pailit tersebut. Tanggung jawab tersebut, berdasarkan pasal 104 ayat (3)-nya, berlaku juga bagi anggota Direksi yang salah atau lalai yang pernah menjabat sebagai

anggota Direksi dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan. Tanggung jawab yang harus dibebankan ke direksi sesuai Pasal 104 ayat (2) UUPT Nomor 40 tahun 2007 ketika perseroan dinyatakan pailit akibat kelalaiannya meliputi: Kepailitan meliputi seluruh kekayaan Debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan. (Pasal 21 Undang – Undang Nomer 37 tahun 2004 tentang Kepailitan).

Dapat disimpulkan bahwa apabila seorang debitor telah secara resmi dinyatakan pailit sesuai Pasal 104 ayat (2) UUPT Nomer 40 tahun 2007, maka secara yuridis akan menimbulkan akibat-akibat sebagai berikut:

1. Debitor kehilangan segala haknya untuk menguasai dan mengurus atas kekayaan harta bendanya (asetnya), baik menjual, menggadai, dan lain sebagainya, serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan.
2. Utang – utang baru tidak lagi dijamin oleh kekayaannya.
3. Untuk melindungi kepentingan kreditor, selama putusan atas permohonan pernyataan pailit belum diucapkan, kreditor dapat mengajukan permohonan kepada pengadilan untuk:
 4. Meletakkan sita jaminan terhadap sebagian atau seluruh kekayaan debitor.
 5. Menunjuk kurator sementara untuk mengawasi pengelolaan usaha debitor, menerima pembayaran kepada kreditor, pengalihan atau penggunaan kekayaan debitor (Pasal 10 Undang – Undang Nomer 37 tahun 2004 tentang Kepailitan);

6. Harus diumumkan di 2 (dua) surat kabar (Pasal 15 ayat (4) Undang – Undang Nomer 37 tahun 2004 tentang Kepailitan).

Dengan demikian jelaslah, bahwa akibat hukum bagi debitor setelah dinyatakan pailit adalah bahwa ia tidak boleh lagi mengurus harta kekayaannya yang dinyatakan pailit, dan selanjutnya yang akan mengurus harta kekayaan atau perusahaan debitor pailit tersebut adalah Kurator. Untuk menjaga dan mengawasi tugas seorang kurator, pengadilan menunjuk seorang Hakim Pengawas, yang mengawasi perjalanan proses kepailitan (pengurusan dan pemberesan harta pailit).

Pertanggungjawaban PT. Falah Radians dalam PKPU kepada kreditor sesuai dengan perjanjian homologasi yaitu melanjutkan pembangunan unit paling lama 1 (satu) tahun setelah perizinan selesai, dan dalam rapat verifikasi tagihan Bagi Kreditor yang mempunyai tagihan diatas Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) akan dikembalikan sebesar 90% (sembilan puluh persen), dengan cara pembayaran dari nominal tagihan terkecil ke nominal tagihan terbesar dengan sumber pendanaan dari penjualan unit yang dibatalkan dan/atau dana dari Investor dengan progres pengembalian pada tahun ke-3 (tiga) sebesar 50% (lima puluh persen), tahun ke-4 (empat) sebesar 25% (dua puluh lima persen) dan tahun ke-5 (lima) sebesar 25% (dua puluh lima persen) sejak perjanjian perdamaian ini disahkan (*homologasi*) oleh Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang. Namun pada kenyataannya PT. Falah Radians dalam PKPU tidak mampu memenuhi ketentuan pada perjanjian homologasi tersebut maka PT Falah Radians dinyatakan pailit, maka yang

mengalami kerugian pada kasus ini adalah kreditor konkuren, sebab kreditor separatis dan kreditor preferen didahulukan. Kalaulah utang lebih besar dari asset maka sudah di pastikan kreditor konkuren mengalami kerugian.

Dari uraian diatas dapat dipastikan bahwa tanggung jawab PT. Falah Radians yaitu tanggung jawab mutlak (*strict liability*) adalah tanggung jawab yang tidak didasarkan pada kesalahan atau kelalaian, tetapi didasarkan pada hubungan hukum antara pihak yang bertanggung jawab dan pihak yang dirugikan. Pada Perkara nomor perkara No. 50/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.SMG, PT Falah Radians yang pailit dari PKPU, tanggung jawab perusahaan kepada konsumen didasarkan pada hubungan hukum antara perusahaan dan konsumen, yaitu perjanjian jual beli. Perusahaan yang pailit tidak dapat mengelak dari tanggung jawabnya dengan alasan pailit. Namun pada kenyataannya pada kasus ini konsumen selaku kreditor masih belum mendapatkan hak-haknya. Hakim dalam kasus ini juga tidak mempertimbangkan bagaimana tanggung-jawab debitor dan direksi dalam kasus ini. Bagaimana debitor dapat berhutang melebihi aset sehingga kreditor tidak dapat berbuat banyak dikarenakan jika kreditor tidak menyetujui permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang diajukan debitor maka debitor dapat di putus pailit oleh Pengadilan sedangkan jika debitor dipailitkan maka aset yang dibagikan tidaklah cukup dan besarlah kerugian kreditor.

C. Akibat Hukum yang timbul dalam putusan PKPU Pengadilan Niaga Semarang terhadap para pihak berdasarkan putusan PKPU Pengadilan Niaga Semarang Nomor 50/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN. SMG.

Pernyataan kepailitan menyebabkan debitor yang terkena kepailitan kehilangan semua "hak perdata" untuk mengendalikan dan mengurus harta kekayaan yang telah termasuk dalam harta pailit. Hal ini dapat diamati dari hak wewenang kurator untuk mengurus dan melakukan pemberesan harta pailit.⁵⁷

Paragraf tersebut menjelaskan bahwa debitor tidak berada di bawah kendali atau pengampuan, dan tidak kehilangan kemampuannya untuk melakukan tindakan hukum yang berkaitan dengan dirinya, kecuali jika tindakan hukum tersebut melibatkan manajemen dan transfer aset yang telah dimilikinya. Jika menyangkut aset yang akan diperolehnya, debitor masih dapat melakukan tindakan hukum untuk menerima aset tersebut, namun aset yang diterima kemudian akan menjadi bagian dari harta pailit.

Pailitnya pihak debitor menimbulkan konsekuensi hukum yang diberlakukan oleh undang-undang dengan dua model pemberlakuan, yaitu:

1. Berlaku demi hukum: Beberapa akibat yuridis yang berlaku secara otomatis (*by the operation of law*) terjadi segera setelah pernyataan pailit diumumkan atau setelah pernyataan pailit memperoleh kekuatan hukum tetap atau bahkan setelah berakhirnya proses kepailitan. Dalam hal ini, pengadilan niaga, hakim pengawas, kurator, kreditor, dan pihak lain yang terlibat dalam kepailitan tidak memiliki peran langsung dalam timbulnya akibat-akibat yuridis tersebut.

⁵⁷ Ahmad Yani dan Gunawan Widjaja, *Kepailitan* (Seri Hukum Bisnis), Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 30 dan lihat pula ketentuan Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

2. Berlaku secara *Rule of Reason*: Selain akibat-akibat hukum kepailitan yang berlaku secara otomatis, terdapat akibat hukum tertentu yang berlaku berdasarkan pertimbangan rasional (*Rule of Reason*). Pemberlakuan model ini menyiratkan bahwa akibat hukum tersebut tidak terjadi secara otomatis, melainkan hanya berlaku jika diberlakukan oleh pihak-pihak tertentu setelah memiliki alasan yang wajar untuk menerapkannya.

Akibat-akibat hukum dari kepailitan terhadap debitor mencakup berbagai hal, seperti kompensasi yang diperbolehkan, kelanjutan kontrak timbal balik, penangguhan eksekusi, berlakunya *actio pauliana*, sitaan umum atas seluruh harta debitor, gugatan hukum harus oleh atau terhadap kurator, penghentian transaksi *forward*, pemutusan hubungan kerja terhadap karyawan, hak retensi yang tetap berlaku, kemungkinan penahanan terhadap debitor, penyegelan harta pailit, keputusan yang bersifat *sua materia*, dan banyak lagi. Prinsip sitaan umum merupakan bagian integral dari kepailitan, yang berlaku pada seluruh harta debitor baik yang sudah dimiliki pada saat pernyataan pailit diumumkan maupun yang diperoleh selama proses kepailitan. Keputusan pernyataan pailit juga mengakibatkan pencabutan semua penyitaan yang telah dilakukan, dan jika diperlukan, Hakim Pengawas dapat memerintahkan pencoretannya. Sitaan umum terhadap seluruh kekayaan debitor menjadi bagian dari manajemen harta pailit yang melibatkan beberapa wakil kreditor untuk mengawasi dan mengontrol aset debitor serta mencegah tindakan curang atau transfer kekayaan yang merugikan kreditor. Tujuan undang-undang kepailitan dalam konteks ini adalah memberikan forum

kolektif untuk mengatur hak-hak kreditor terhadap aset seorang debitor yang tidak mencukupi nilainya, sehingga menciptakan sistem pengumpulan hutang yang terorganisir secara kolektif.

Pada perkara No.50/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.SMG majelis hakim menetapkan PT. Falah Radians berada dalam keadaan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) sementara dengan segala akibat hukumnya selama jangka waktu paling lama 45 (empat puluh lima) hari terhitung sejak tanggal diucapkannya putusan perkara No.50/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.SMG tersebut.

Putusan penundaan kewajiban pembayaran utang sementara berlaku sejak tanggal putusan penundaan kewajiban pembayaran utang tersebut diucapkan dan berlangsung sampai dengan tanggal sidang (Pasal 227 Undang-Undang Kepailitan dan PKPU). Sidang tersebut merupakan rapat permusyawaratan hakim dan ketika sidang tersebut, pengadilan harus mendengar debitor, hakim pengawas, pengurus dan kreditor yang hadir, wakilnya, atau kuasanya yang ditunjuk berdasarkan surat kuasa. (Pasal 226 ayat (1) dan Pasal 228 ayat (1) Pasal 227 Undang-Undang Kepailitan dan PKPU).

Adanya PKPU menimbulkan akibat hukum terhadap status sita dan eksekusi jaminan. PKPU mengakibatkan ditanggungkannya semua tindakan eksekusi yang telah dimulai untuk memperoleh pelunasan utang (Pasal 242 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang). Dengan demikian maka debitor selama masa PKPU tidak dapat dipaksa untuk membayar utangnya, karena pada dasarnya Pengadilan Niaga memberikan kesempatan bagi debitor untuk mengajukan rencana perdamaian sehingga kewajiban pembayaran

utang pun ditunda. Keadaan ini akan berlangsung baik selama PKPU sementara maupun selama PKPU tetap.⁵⁸

Semua sita yang telah diletakkan gugur setelah diucapkan putusan PKPU tetap atau setelah putusan pengesahan perdamaian memperoleh kekuatan hukum tetap dan atas permintaan pengurus atau Hakim Pengawas, jika masih diperlukan, Pengadilan wajib mengangkat sita yang telah diletakkan atas benda yang termasuk harta debitor. Ketentuan tersebut dikecualikan dalam hal Pengadilan berdasarkan permintaan Pengurus telah menetapkan tanggal sita yang lebih awal. Adapun apabila debitor disandera, ketentuan Pasal 242 ayat (2) Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menentukan bahwa debitor pun harus dilepaskan segera setelah diucapkan putusan PKPU tetap atau setelah putusan pengesahan perdamaian memperoleh kekuatan hukum tetap. Ketentuan pengguguran eksekusi sebagaimana diuraikan sebelumnya juga berlaku pula terhadap eksekusi dan sita yang telah dimulai atas benda yang tidak dibebani, sekalipun eksekusi dan sita tersebut berkenaan dengan tagihan kreditor yang dijamin dengan gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, hak agunan atas kebendaan lainnya, atau dengan hak yang harus diistimewakan berkaitan dengan kekayaan tertentu berdasarkan Undang-Undang (Pasal 242 ayat (3) Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang).

⁵⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Kepailitan: Memahami Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan*, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 2010, hlm. 358.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan analisis yang telah dikemukakan, maka dapat dirumuskan kesimpulan sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum terlihat lebih berfokus pada kepentingan kreditor, hanya memberikan kesan bahwa tujuan utama kepailitan menjadi terabaikan. Secara prinsip, kepailitan bukanlah hanya sekadar langkah untuk memudahkan keadaan keuangan suatu usaha, baik itu dimiliki oleh perseorangan maupun korporasi, agar dapat menyatakan diri bangkrut. Sebaliknya, tujuan utama kepailitan seharusnya adalah untuk mengatasi kebangkrutan suatu usaha. Begitu pula, masih ada berbagai tahapan yang dapat ditempuh dalam penyelesaian utang debitor jika merujuk pada asas-asas yang terdapat dalam Undang-Undang Kepailitan dan Penyelesaian Kepailitan Secara Paksa (PKPU).
2. Pertanggungjawaban pada kasus kepailitan, perjanjian penanggung utang (*personal guarantee*) merupakan salah satu cara di mana debitor yang telah pailit dapat memberikan bentuk pertanggungjawaban terhadap sisa utang jika dirinya tidak mampu melunasi utang tersebut. Upaya hukum yang dapat diambil oleh kreditor, yang diatur dalam Undang-Undang Kepailitan dan Penyelesaian Kepailitan Secara Paksa (PKPU), terbilang terbatas dan mengharuskan kreditor untuk mencari pelunasan piutangnya di luar proses kepailitan. Hal ini dapat dilakukan baik melalui gugatan konvensional di

pengadilan maupun melalui jalur arbitrase, serta melalui proses alternatif penyelesaian sengketa (ADR).

3. Akibat hukum dari putusan PKPU menggambarkan kompleksitas dalam menyelesaikan sengketa utang dan kewajiban perusahaan yang dipailitkan. Perlu adanya evaluasi lebih lanjut terhadap implementasi regulasi kepailitan dan PKPU untuk memastikan perlindungan yang lebih baik bagi semua pihak yang terlibat.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dipaparkan sebelumnya, maka terdapat beberapa saran yang dapat digunakan sebagai berikut:

1. Tingkatkan ketentuan hukum preventif yang lebih jelas dan ketat untuk mencegah terjadinya kerugian kepada konsumen. Rinci hak dan kewajiban masing-masing pihak agar transaksi jual beli perumahan subsidi dapat berlangsung dengan adil dan transparan.
2. Dalam hal ini pemerintah perlu campur tangan dalam memberikan perlindungan hukum terhadap kreditor khususnya kreditor konkuren. Kreditor tanpa jaminan harus dilindungi oleh Undang-Undang. Perlindungan hukum haruslah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia mengingat kelangsungan usaha kreditor tanpa konkuren yang di telah memberikan lapangan pekerjaan bagi karyawan-karyawannya yang merupakan warga negara Indonesia untuk kelangsungan hidupnya.
3. Perlunya melakukan *isolvency test* untuk mengukur lebih akurat kondisi debitor dalam mengajukan pailit, Sebagai hasilnya, langkah-langkah yang

masih dapat diambil dalam menyelesaikan utang debitur masih dapat dikejar dengan merujuk pada prinsip-prinsip yang tercantum dalam UU Kepailitan dan PKPU.

Daftar Pustaka

a) Buku

- A. Salman Maggalatung, *Dekrit Presiden RI 5 Juli 1959 dan Politik Hukum di Indonesia*. Focus GrahaMedia, 2012
- Abdulkadir Muhammad. *Hukum dan Penelitian Hukum*. PT. Citra Aditya Bakti, 2004
- Aling, D. F., Karya Ilmiah: *Perlindungan Debitur dan Kreditor Dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU Serta Dampaknya Bagi Perbankan*, Manado: Departemen Pendidikan Nasional RI, Universitas Sam Ratulangi, Fakultas Hukum, 2009
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktik*. Sinar Grafika, 2002
- Cahyaningsih, D. T., *Mengurai Teori Effectiveness of Law Anthony Allot. RechtsVinding*, 2020
- E. Saefullah Wiradipradja, *Hukum Transportasi Udara*, Dari Warsawa 1929 ke Montreal 1999
- Fuady, M., *Hukum Pailit Dalam Teori dan Praktek*, Edisi Revisi (Disesuaikan dengan UU Nomor 37 Tahun 2004), Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005
- Garder, Bryan A., *Black's Law Dictionary*, St. Paul: West Group, 1990
- Hartono, S. S., *Pengantar Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*. Yogyakarta: Liberty, 1981
- Irawan. B., *Aspek-aspek hukum kepailitan, perusahaan dan asuransi*. Bandung: PT. Alumni, 2007
- Lontoh, Rudy A., Denny Kailimang, Benny dan Ponto. *Penyelesaian Utang-piutang: Melalui Pailit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*. Bandung: Penerbit Alumni, 2001
- Mamudji, Sri, et.al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005
- Nating, Imran. *Kepailitan di Indonesia*. Jakarta: Rhineka CiPT.a, 2002
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*. Kencana Prenadamedia Group, 2005
- Prayoga, Andhika, *Solusi Hukum Ketika Bisnis Terancam Pailit (Bangkrut)*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2014
- Rahayu & Derita Prapti, *Pengantar Hukum Kepailitan*. Bangka Belitung: UBB Press, 2012
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*. Ghalia Indonesia, 1990
- Shubhan, Hadi. *Hukum Kepailitan (Prinsip, Norma dan Praktik di Pengadilan)*. Jakarta: Kencana, 2008
- Soekanto, S. (2008). *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. PT. Raja Grafindo Persada.
- Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Rineka Cipta, 2012
- Suyatno, R. Anton, *Pemanfaatan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Sebagai Upaya Mencegah Kepailitan*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012

- Sjahdeini, Sutan Remy, *Hukum Kepailitan, Memahami Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan*. Jakarta: PT. Pustaka Utama Grafiti, Cet. IV. 2010
- Sjahdeini, S. T., *Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2016
- Usman, Rachmadi, *Dimensi Hukum Kepailitan di Indonesia*. Jakarta: Gramedia, 20004
- Wiranata, I Gede AB., *Etika, Bisnis dan Hukum Bisnis*. Bandar Lampung: Penerbit Universitas Lampung, 2012

b) Jurnal Ilmiah:

- Neni Ruhaeni, Perkembangan Prinsip Tanggung Jawab (*Bases of Liability*) dalam Hukum Internasional dan Implikasinya terhadap Kegiatan Keruangkangasaan *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM* NO. 3 VOL. 21 JULI 2014
- Sjahdeini, Sutan Remy. “Hak Jaminan dan Kepailitan”. *Jurnal Hukum Bisnis*, Volume 11, 2000. Jakarta: Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, 2000
- Yudhistira, Dedy. “Kepailitan Terhadap Penjamin Perorangan”. *Jurnal Paradigma Hukum Pembangunan*, Volume 1 Nomor 2, 2016. Jakarta: Fakultas Hukum Unika Atmajaya Jakarta, 2016

c) Putusan Pengadilan:

- Putusan Pengadilan Niaga Semarang No. 50/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.SMG

d) Media Internet:

- Guitarra, Pratama. “Pemerintah Bantah Asmin Koalindo Menangkan Gugatan PTUN”. http://nasional.kontan.co.id/news/pemerintah-bantah-asmin-koalindo-menangkangugatan-PT.unhttp://www.mediabpr.com/kamus-bisnis-bank/budel_pailit.aspx diakses pada 10 Desember 2023, pukul 15.00 WIB
- Sunarmi. “Perbandingan Sistem Hukum Kepailitan Antara Indonesia (Civil Law System) Dengan Amerika Serikat (Common Law System)”. <http://library.usu.ac.id/download/fh/perdata-sunarmi5.pdf> diakses pada 11 Desember 2023, pukul 17.00 WIB
- Utami, Sinar Putri S. “Asmin Koalindo Ajukan PKPU”. <http://nasional.kontan.co.id/news/asmin-koalindo-ajukan-pkpu> diakses pada 16 Desember 2023, pukul 10.00 WIB
- _____. “Masuk PKPU, Utang Asmin Koalindo Capai 25T”. <http://nasional.kontan.co.id/news/masuk-pkpu-utang-asmin-koalindo-capai-rp-25-t> diakses pada 17 Desember 2023, Pukul 12.00 WIB
- _____. “Pemerintah Putus Perjanjian Dengan Asmin Koalindo”. <http://nasional.kontan.co.id/news/pemerintah-putus-perjanjian-dengan-asminkoalind> diakses pada 20 Desember 2023, pukul 09.00 WIB