

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Setiap individu memiliki hak untuk hidup secara makmur, aman, damai, mempunyai kediaman, maupun memperoleh hidup yang kondusif dan sehat, sesuai dengan pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945. Dalam pasal 40 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1998 tentang Hak Asasi Manusia juga menyebutkan semua individu itu punya hak untuk memperoleh kediaman serta berkehidupan yang memadai. Secara eksplisit rumah bagi setiap individu sebagai kediaman yang menjadikan kebutuhan utama selain makanan dan pakaian.

Dengan adanya permasalahan hukum perumahan yang dijadikan *boedel* pailit/harta pailit, tanah dan rumah di perumahan tersebut telah dibeli oleh para konsumen dan dijadikan tempat tinggal yang digunakan untuk kelangsungan hidup para konsumen, dengan demikian akan mengakibatkan penderitaan bagi pembeli rumah/konsumen, jika tanah dan bangunan perumahan tersebut dimasukan dalam *boedel* pailit dan harus dilelang, kemanakah konsumen tersebut harus tinggal, sehingga hal ini menyimpang dengan pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 dan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1998.

Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, memberikan pandangan tentang perlindungan konsumen secara jelas, perlindungan konsumen didefinisikan sebagai upaya yang dapat menjamin adanya kepastian hukum agar konsumen memiliki perlindungan ketika bertransaksi jual beli. Namun faktanya yang terjadi dalam masyarakat perlindungan hukum bagi pihak konsumen dalam jual beli perumahan dengan pihak pengembang cenderung tidak memberikan perlindungan hukum yang cukup bagi pihak konsumen bila bersinggungan dengan

kepailitan.<sup>1</sup> Oleh sebab itu dalam hal perumahan yang dijadikan harta kepailitan terhadap perusahaan terbatas, menjadikan konsumen sebagai pihak yang sulit, sebab dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 belum cukup melindungi konsumen, sehingga perlu hukum lain untuk menguatkan perlindungan konsumen sesuai dengan kasusnya.

Hukum kepailitan pada hakikatnya merupakan sita umum atas seluruh kekayaan debitor yang telah dinyatakan pailit oleh Pengadilan baik atas pengajuan debitor itu sendiri maupun dari pihak kreditor yang mengajukan, harta kekayaan yang dijadikan sita umum kepailitan ialah segala harta milih debitor baik telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari dengan tujuan utamanya adalah menggunakan hasil penjualan harta kekayaan tersebut untuk membayar seluruh utang debitor pailit secara proporsional (*prorate parte*) dan sesuai dengan struktur kreditor.<sup>2</sup> Dibentuknya Hukum Kepailitan memiliki tujuan agar dapat melakukan pembagian harta kekayaan debitor yang adil dan proporsional kepada masing-masing kreditor kecuali apabila diantara para kreditor ada yang menurut undang-undang harus didahulukan dalam menerima pembayaran tagihannya, sehingga lebih terjamin keamanannya dan terjamin juga kepentingan para pihak yang bersangkutan. Pelaksanaan sita umum harus menghindari sita dan eksekusi oleh para kreditor secara sendiri-sendiri.<sup>3</sup>

Selain itu, kepailitan merupakan suatu sita umum yang bersifat konservatoir atas semua kekayaan debitor yang telah dinyatakan pailit. Pihak yang dinyatakan pailit kehilangan wewenangnya terhadap harta benda yang ia miliki. Penyelesaian harta pailit (boedel) diserahkan kepada tim kurator, yang dalam menjalankan tugasnya dibantu oleh Hakim Pengawas yang ditunjuk dari Hakim Pengadilan Niaga.<sup>4</sup> Meskipun pihak

---

<sup>1</sup> A.A Gde Agung Brahmanta, Ibrahim, R., & I Made Sarjana. (2016). Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Baku Jual Beli Pe Rumahan Dengan Pihak Pengembang Di Bali. *Acta Comitas*, 2, 208–219.

<sup>2</sup> Shubhan, M. H. (2008). *Hukum Kepailitan, Prinsip, Norma dan Praktik di Peradilan* (Kencana Prenada Media Group, Ed.).

<sup>3</sup> Lambok Marisi Jakobus Sidabutar. (2018). Hukum Kepailitan dalam Eksekusi Harta Benda Korporasi sebagai Pembayaran Uang Pengganti. *Integritas : Jurnal Antikorupsi*, 5(2), 75–86.

<sup>4</sup> Erna Widjajati. (2014). *Hukum Perusahaan dan Kepailitan Di Indonesia*. Jalur.

yang dinyatakan pailit kehilangan hak menguasai dan mengurus kekayaan, tetap memiliki wewenang untuk melakukan suatu hal dalam bidang harta kekayaannya, selagi hal-hal tersebut dapat menguntungkan harta pailitnya. Sebab pertimbangan bisnis merupakan pertimbangan yang utama dalam penjualan asset, salah satu pertimbangannya adalah bagaimana menjual asset sehingga uang yang didapatkannya lebih menguntungkan dan juga menjadi likuid, dalam hal tersebut kurator memiliki semboyan yaitu *cash is the king*.<sup>5</sup>

Dalam pasal 21 Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Utang (PKPU), yang termasuk kepailitan yaitu seluruh harta kekayaan pihak yang dinyatakan pailit dalam putusan pengadilan dan sesuatu yang didapat pada saat telah dinyatakan kepailitan. Adapun putusan pernyataan pailit oleh pengadilan niaga terhadap perusahaan, khususnya Perseroan Terbatas yang tidak dapat melunasi utangnya dapat menimbulkan kerugian yang sangat luas, tidak hanya bagi perusahaan, namun juga bagi negara dan masyarakat yang dapat menimbulkan putusnya hubungan kerja bagi pegawai dan buruh yang dapat mempengaruhi tingkat kesejahteraan masyarakat.<sup>6</sup> Salah satu kerugian dari dipailitkannya Perseroan Terbatas yang berpengaruh, yaitu kekayaan pihak pailit yang di catat kurator merupakan kekayaan yang secara hukum bukan lagi termasuk kedalam harta kekayaan milik Perseroan tersebut.

Dampak dari kepailitan yaitu tim kurator memperoleh kekuasaan untuk melakukan pengolahan maupun penyelesaian atas harta kekayaan yang dimiliki debitor pailit, ialah harta yang didapatkan pada saat hakim pengadilan niaga membacakan putusan kepailitan maupun harta kekayaan yang didapatkan semasa debitor pailit ditetapkan kepailitan. Hal tersebut bertentangan pada kasus PT. Ladang Rizki Jaya Sentosa yang telah dinyatakan pailit pada Putusan Pengadilan Niaga

---

<sup>5</sup> Munir Fuady. (2014). *Hukum Pailit dalam Teori dan Praktek* (Cetakan ke V). PT. Citra Aditya Bakti.

<sup>6</sup> Hariyadi, H. (2020). Restrukturisasi Utang sebagai Upaya Pencegahan Kepailitan pada Perseroan Terbatas. *SIGN Jurnal Hukum*, 1(2). <https://doi.org/10.37276/sjh.v1i2.61>

Surabaya Nomor: 11/G.lain-lain/2015/PN.Niaga. Sby Jo Nomor: 02/PKPU/2014/PN. Niaga. Sby pada tanggal 06 April 2016.

Pada kenyataannya, hukum yang berlaku tidak selalu berjalan semestinya, dalam kasus PT. Ladang Rizki Jaya Sentosa yang telah dipailitkan oleh Pengadilan Niaga Surabaya, kekayaan dari PT. Ladang Rizki Jaya Sentosa yang telah dicatat oleh kurator dan disetujui oleh Hakim Pengawas, adalah berupa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2540 seluas 14.875 m<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Keputih Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya. Perumahan yang dibangun tersebut, dikenal dengan sebutan : City Home Regency, yang mana tanah dan bangunan tersebut telah dijual oleh PT. ladang Rizki Jaya Sentosa berdasarkan Perjanjian Jual beli antara PT. Ladang Rizki Jaya Sentosa sebagai pelaku usaha dengan Konsumen.

PT. Ladang Rizki Jaya Sentosa diajukan permohonan pailit oleh Bimawati dan Lily Indah pada putusan nomor 11/G.lain-lain/2015/PN.Niaga.Sby Jo Nomor: 02/PKPU/2014/ PN. Niaga.Sby sebab perseroan terbatas tersebut tidak bisa mentaati isi perdamaian pada putusan perkara nomor 02/PKPU/2014/PN. Niaga.Sby yang mana dalam putusan tersebut PT. Ladang Rizki Jaya Sentosa menyanggupi untuk mengembalikan hutang secara mengangsur akan tetapi sampai permohonan pailit diajukan PT. Ladang Rizki Jaya Sentosa belum juga melunasi hutangnya.

Dikarenakan PT. Ladang Rizki Jaya Sentosa dinyatakan pailit oleh pengadilan niaga Surabaya, maka ditetapkan tim kurator dan seorang hakim pengawas dari hakim pengadilan Niaga Surabaya, hal tersebut sesuai dengan pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Kemudian pada putusan nomor 11/G.lain-lain/2015/PN.Niaga.Sby Jo Nomor: 02/PKPU/ 2014/PN.Niaga.Sby menetapkan: Sdr AGUS TRIANTO, S.H., M.H., Sdr SUMARSO, SH., MH, dan Sdr ZULFIKAR RAMLY, SH., MH. Semuanya sebagai kurator yang akan membereskan dan mengurus harta pailit dari PT. Ladang Rizki Jaya Sentosa, serta Hakim Niaga pada

Pengadilan Negeri/Niaga Surabaya menunjuk RISTI INDRIYANI, SH. Sebagai Hakim Pengawas.

Pada dasarnya PT. Ladang Rizky Jaya Sentosa selaku pelaku usaha dari perumahan City Home Regency telah menjual kavling tanah dan bangunan tersebut kepada para konsumen jauh sebelum PT. Ladang Rizki Jaya Sentosa dinyatakan pailit oleh Pengadilan Negeri/Niaga Surabaya, dengan bukti telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli secara notarial. Selain hal tersebut, Sebagian besar konsumen telah membeli kavling tanah dan bangunan pembangunan secara langsung maupun secara KPR dan telah dibayar lunas, dengan bukti seperti Surat Pernyataan Lunas maupun Akta Pelunasan Jual Beli yang dibuat secara notariil.

Setelah dibacakannya putusan pailit, maka selanjutnya proses pencocokan piutang agar dapat diketahui berapa besarnya dari debitur, secara eksplisit telah dijelaskan dalam pasal 113 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU Kepailitan) yaitu selambat-lambatnya sesudah PT. Ladang Rizki Jaya Sentosa dinyatakan pailit, maka seorang Hakim Pengawas yang telah ditunjuk harus sudah menetapkan batas akhir pengajuan tagihan, verifikasi pajak serta waktu dan tempat untuk rapat Kreditor. Pada putusan Nomor. 08/G.Lain-lain/2016/PN.Niaga.Sby tim pengurus pemberesan kepailitan dari PT. Ladang Rizki Jaya Sentosa telah beberapa kali mengadakan rapat dan pertemuan dengan para konsumen perumahan City Home Regency, secara implisit pada rapat tersebut bahwa tim kurator tidak akan melakukan pemecahan sertipikat Induk Hak Guna Bangunan Nomor: 2540/Kelurahan Keputih.

Bila diteliti dalam putusan Nomor. 08/G.Lain-lain/2016/PN.Niaga.Sby, para konsumen perumahan City Home Regency belum dilakukannya balik nama sertifikat, padahal PT. Ladang Rizki Jaya Sentosa menjanjikan kepada konsumen perumahan tersebut bahwa pada saat sebelum dan sesudah jual-beli bila konsumen yang sudah memabayar lunas segera akan dilakukan balik nama atas nama konsumen, namun

sampai PT. Ladang Rizki Jaya Sentosa dinyatakan pailit proses balik nama belum juga terealisasikan.

Konsumen telah memenuhi kewajiban melakukan pembayaran pembelian kavling tanah dan bangunan yang berdiri di kompleks City Home Regency. Sedangkan pelaku usaha belum melaksanakan kewajiban melakukan kewajiban kepada konsumen untuk menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan masing-masing kavling yang telah dilakukan pemecahan. Karena Syarat sahnya jual beli hak atas tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu tunai, riil dan terang.<sup>7</sup> Dengan begitu sangat jelas bahwa perjanjian jual beli yang dilakukan telah sah menurut hukum. Dari penjelasan permasalahan yang telah dibahas diatas, maka ada masalah yang harus diteliti lebih lanjut, dikarenakandalam pengurusan harta kepailitan yang terjadi adanya kesenjangan dengan Pasal 21 dan Pasal 42 Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), dan bila dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen. Sehingga konsumen perumahan berhak mendapatkan jaminan kepastian hukum.

Selain hal tersebut bila dikaitkan dengan pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 pada halaman 7 dan pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ketiga aturan tersebut saling berhubungan dalam menjelaskan kekuatan hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat disimpulkan PPJB dapat berkekuatan hukum yang tetap bila konsumen telah melakukan pelunasan terhadap objek yang dijadikan jual beli dan juga dibuat dihadapan notaris.

Sehingga berdasarkan penjabaran diatas, penulis berpendapat bahwa penting untuk dilakukan penelitian terkait Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap

---

<sup>7</sup> Sumarjono, M. S. W. (2001). *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. Buku Kompas.

Perumahan Sebagai Aset Perseroan Terbatas Yang Dinyatakan Pailit dengan studi putusan Nomor 08/G.lain lain/2016/PN. Niaga.Sby.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen perumahan PT. Ladang Rizki Jaya Sentosa yang telah dinyatakan pailit oleh pengadilan Surabaya?
2. Bagaimana tanggungjawab pengembang PT. Ladang Rizki Jaya Sentosa terhadap perumahan yang telah dibeli oleh konsumen sesuai dengan putusan Nomor. 08/G.Lain-lain/2016/PN.Niaga.Sby?

## **C. Ruang Lingkup Penelitian**

Ruang lingkup penelitian akan fokus mendalami yang berkaitan dengan Hukum Kepailitan dan Hukum perlindungan Konsumen, untuk mengeluarkan rumah dan bangunan dari harta pailit (*boedel pailit*), sesuai dengan haknya konsumen yang ada pada Hukum Perlindungan Konsumen dan Hukum Kepailitan. Serta bentuk tanggung jawab PT. Ladang Rizki Jaya Sentosa yang merugikan konsumen sebab dipailitkan oleh Pengadilan Niaga Surabaya.

## **D. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### 1) Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai penulis dalam penelitian Hukum adalah sebagai berikut:

- a. Menganalisis putusan Nomor 08/G.lain lain/2016/PN. Niaga. Sby. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi konsumen yang sesuai untuk perumahan yang dinyatakan harta pailit dari Perseroan Terbatas.
- b. Untuk mengetahui bentuk tanggung jawab PT. Ladang Rizki Jaya Sentosa yang harus dilakukan terhadap konsumen.

## 2) Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian hukum yang dilakukan penulis yang diharapkan adalah:

### a. Manfaat Teoritis

Untuk mengetahui perkembangan ilmu hukum di Indonesia lebih di khususnya sejauh mana hakim dalam memutuskan suatu perkara kepailitan dalam gugatan lain-lain.

### b. Manfaat Praktis

1. Bagi konsumen perumahan serta pelaku usaha agar lebih memperhatikan hak dan kewajibannya sesuai yang tertuang dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen
2. Bagi hakim pengawas serta kurator agar dapat lebih memperhatikan mengenai mengurus harta kepailitan (*boedel pailit*).

## E. Metodologi Penelitian

Penelitian hukum merupakan proses agar menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, serta doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.<sup>8</sup>

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian yang akan penulis gunakan yaitu hukum yuridis normatif mempertimbangkan hukum yang berlaku untuk masyarakat dan dikonseptualisasikan sebagai norma atau aturan yang mengatur perilaku semua orang. Dengan kata lain, dalam penelitian ini hukum sering dikonseptualisasikan sebagai apa yang tertulis dalam undang-undang (*law in book*) atau hukum yang dikonseptualisasikan sebagai norma

---

<sup>8</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi pertama., vol. Cetakan Ke-2 (Surabaya: Prenada Media Group, 2005).



yang menjadi acuan perilaku masyarakat tentang apa yang dianggap pantas.<sup>9</sup>

## 2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang penulis pakai yaitu pendekatan undang-undang (statute approach), dan pendekatan kasus (case approach). Peneliti berusaha mengkonstruksi argumentasi hukum tentang kasus yang terjadi di lapangan, dan jelas bahwa kasus tersebut berkaitan erat dengan proses hukum dan kejadian yang terjadi di lapangan, serta mengkaji peraturan perundang-undangan yang masih memiliki kekurangan dalam perumusannya, bahkan praktik-praktik yang mendorong terjadinya penyimpangan pada tataran teknis atau dalam pelaksanaannya di bidang kasus yang akan penulis teliti ini.

## 3. Sumber Data-Data

Dalam penelitian yuridis normatif ini, penulis menggunakan sumber data sebagai berikut :

- a. Bahan Hukum Primer adalah bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat, dalam penelitian ini penulis menggunakan:
  - 1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang,
  - 2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
  - 3) Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016
  - 4) Putusan Nomor 08/G.lain lain/2016/PN. Niaga.Sby.

---

<sup>9</sup> Amiruddin and Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cetakan 10. (Depok: Rajawali Pers, 2021).

- b. Bahan Hukum Sekunder itu diartikan sebagai bahan hukum yang tidak mengikat tetapi menjelaskan mengenai bahan hukum primer yang merupakan hasil olahan pendapat atau pikiran para pakar atau ahli yang mempelajari suatu bidang tertentu secara khusus. Yang dimaksud dengan bahan hukum sekunder disini oleh penulis adalah doktrin-doktrin yang ada buku-buku hukum, literatur hukum, karya ilmiah hukum, dan jurnal hukum.
  - c. Bahan Hukum Tersier merupakan Bahan pendukung lainnya yang berkaitan dengan rumusan masalah utama, memperjelas isi informasi, dan interpretasi bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus dan bahan lain yang terkait dengan masalah yang akan dibahas pada penelitian ini.
4. Metode Pengumpulan Data

Penulis menggunakan cara kepustakaan (library research) yaitu investigasi yang mengumpulkan data dan melakukan penggalian berbasis literatur seperti media cetak, media elektronik, dan media online.<sup>10</sup> Dalam penelitian ini menggunakan peraturan perundang-undangan, literatur, putusan pengadilan, dan artikel ilmiah berkaitan dengan masalah yang akan diteliti.

5. Teknik Analisis Data

Data yang terkumpul dianalisis dengan menggunakan teknik metode deskriptif analisis dan memaparkan hasil analisis masalah hukum dan peraturan, dokumen, putusan pengadilan, artikel ilmiah terkait dan pendapat ahli.

---

<sup>10</sup> Sanapiah Faesal, *Penelitian Kualitatif Dasar-Dasar Dan Aplikasi* (Malang: Yayasan Asih Asah Asuh (YA3), 1990).

Metode deskriptif analisis digunakan untuk menggambarkan atau menggambarkan status quo dari data yang dikumpulkan dan untuk menganalisis data tanpa maksud untuk menarik kesimpulan yang berlaku untuk masyarakat umum atau untuk generalisasi.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2014).