

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kegiatan bisnis merupakan bagian dari perekonomian yang telah mencakup berbagai aspek-aspek yang sangat luas, karena mencakup aspek-aspek yang sangat luas maka di dalamnya telah terdapat banyak hukum yang telah mengatur tentang kegiatan bisnis contohnya hukum perlindungan konsumen, hukum asuransi, keternagakerjaan, hukum perusahaan, hukum mengenai properti, hukum kepailitan dan lainnya. Bisnis diartikan sebagai usaha komersial atau yang biasanya disebut sebagai usaha dagang di dalam dunia perdagangan bidang di usaha. Kegiatan bisnis pada umumnya dapat dilakukan oleh perseorangan.¹Pada zaman sekarang bisnis berbentuk badan hukum seperti *property developer* atau pengembang properti yang dikenal dengan sebutan perusahaan pembangun perumahan yang bergerak di bidang pembangunan apartemen dikenal sebagai sebutan rusun atau rumah susun yang sekarang ini banyak dilakukan oleh *property developer*.² Pada masa sekarang ini pertumbuhan penduduk semakin lama semakin meningkat akan tetapi ketersediaan tanah yang akan dijadikan sebagai tempat tinggal jumlahnya semakin terbatas maka rumah susun menjadi salah satu solusi untuk permasalahan tersebut, dikarenakan dengan adanya pembangunan rumah susun maka diharapkan dapat menampung penduduk dalam jumlah banyak.

Pasal 5 ayat 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri No 5 Tahun 1974 Tentang

¹Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1995, *Departemen Pendidikan dan Kebudayaan*, Edisi ke-2, Jakarta, Balai Pustaka, hlm.138.

² Richard Burton Simatupang, 2007, *Aspek Hukum Dalam Bisnis*, Cetakan ke-2. Jakarta, Rineka Cipta, hlm.2.

yang mengatur mengenai Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan, terutama pada perusahaan pembangun perumahan atau yang dikenal dengan singkatan pengembang ialah perusahaan yang bergerak di dalam bidang pembangunan seperti pembangunan perumahan, rumah susun dan pembangunan yang lainnya, pembangunan tersebut dilakukan di atas tanah yang merupakan satu kesatuan di wilayah pemukiman guna untuk fasilitas-fasilitas dan juga prasarana yang lengkap untuk masyarakat yang menghuninya.³Jika suatu pembangunan di dasari dengan fasilitas yang lengkap maka tentu pembangunan tersebut akan lebih mudah untuk di perjuangkan oleh pihak pengembang.

Dasar dari PKPU bertujuan untuk melakukan penyelesaian utang-piutang secara adil, efektif dan juga lebih cepat dalam penanganan masalah kepailitan yang sesuai dengan putusan pengadilan yang berwenang. Didalam dunia usaha tentu sebagai debitor jika memiliki utang dalam menjalankan usahanya merupakan hal yang sudah biasa dilakukan oleh para debitor, sering sekali terjadi bahwa sengketa dari transaksi pada bisnis dapat mengakibatkan PKPU yang dapat diartikan telah menambah jumlah utang atau kreditor. Jika seorang debitor telah memiliki utang dalam jumlah lebih dari satu dan sudah jatuh tempoh serta utang tersebut dapat ditagih maka debitor tersebut dapat dinyatakan PKPU oleh pengadilan yang berwenang.

Permohonan PKPU yang diajukan oleh kreditor sebagaimana yang sudah diatur pada Pasal 2 Undang - Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Penundaan

³Urip Santoso ,2016,*Hukum Perumahan*, Cetakan ke-2, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, hlm.401-402.

Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU). Gugatan terhadap perusahaan dalam keadaan PKPU, tugas serta tanggung jawab pengurusan perusahaan seluruhnya akan di atur oleh kurator yang berfungsi untuk melakukan pengurusan dan pemberesan harta pailit, menyelamatkan harta pailit, dengan menyita barang-barangperhiasan, uang, efek-efek surat berharga dan juga melakukan penyitaan harta benda debitor pailit atas persetujuan Hakim Pengawas, atau orang perseorangan yang diangkat oleh pengadilan untuk mengurus dan membereskan harta debitor pailit di bawah pengawasan hakim pengawas sesuai Undang-Undang.

Pembayaran utang Debitor dalam keadaan PKPU kepada pada kreditor harus memperhatikan kesetaraan kedudukan para kreditor atau biasanya dikenal dengan prinsip *paritas creditorum* yaitu prinsip utama penyelesaian utang dari debitor terhadap para kreditornya menentukan bahwa para kreditor mempunyai hak yang sama terhadap semua harta benda debitor. Jika debitor tidak mampu melunasi utangnya sesuai dengan tanggal jatuh tempoh, maka harta kekayaan debitor menjadi incaran kreditor. Dalam hal ini sudah dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) dan penerapannya dalam putusan peradilan di Indonesia. selanjutnya prinsip *pari passu prorata parte* yang artinya semua kreditor mempunyai hak yang sama atas aset dari debitor, kecuali ada alasan-alasan yang sah untuk lebih diutamakan atau didahulukan dan prinsip *structured creditors* yang berarti kesetaraan kedudukan para kreditor menentukan bahwa para kreditor mempunyai hak yang sama terhadap semua harta benda debitor. Jika terdapat debitor tidak dapat melunasi utangnya, maka harta kekayaan debitor menjadi incaran kreditor.

Penerapan prinsip *structured creditors* dalam pembayaran kepada para kreditor tentu akan memberikan keuntungan kepada kreditor separatis atau Kreditor yang memegang hak jaminan kebendaan maupun kreditorpreferen atau kreditor yang memiliki hak diistimewakan dan prioritas, tapi dapat berdampak buruk bagi kreditor konkuren, kreditor tersebut tidak memegang hak jaminan kebendaan, akan tetapi kreditor tersebut memiliki hak untuk menagih debitor berdasarkan perjanjian. Pasal 19 Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, mengatur mengenai Pelaku Usaha yang memiliki kewajiban untuk melakukan ganti rugi apabila konsumen dirugikan akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang harus dibayar dalam waktu tujuh hari setelah tanggal transaksi. Namun bagi Pelaku Usaha yang memberikan barang atau jasa yang dipailitkan oleh Pengadilan yang berwenang atas permintaan dari debitor ataupun kreditor itu sendiri. Jika suatu perusahaan telah dinyatakan pailit oleh pengadilan yang berwenang maka perusahaan tersebut tentu menjadi tidak cakap hukum dan kehilangan hak nya untuk mengurus dan menguasai harta kekyaan nya dan seluruh nya kan diambil ahli oleh kurator untuk mengurus harta kekayaannya tersebut.⁴ Dinyatakan pailit suatu perusahaan tentu juga berdampak baik untuk kreditor dimana debitor pailit harus melakukan ganti rugi kepada kreditor.

Pengembang akan memperhatikan beberapa kegiatan dalam membangun rumah susun diantaranya seperti kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan, pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan, perawatan, pengendalian, kelembagaan,

⁴Ahmadi Muri dan Sutarman Yodo, 2004 , *Hukum Perlindungan Konsumen* Jakarta Raja Grafindo Persada, hlm.3.

pendanaan dan sistem pembiayaan. Untuk kelancaran dalam menjalankan bisnisnya tentu sebagai pengembang harus melakukan pemasaran terlebih dahulu sertamelakukan penjualan yang berkaitan dengan hal perizinan sebagaimana yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.⁵Berkaitan dengan proses penjualan adalah pemasaran yang paling awal dilakukan atau yang biasanya disebut dengan *pre-project selling* karena berhubungan dengan hal perizinan. Berdasarkan Pasal 16 ayat 2 Undang-Undang yang mengatur tentang Rumah Susun, proses pemasaran awal dapat dilaksanakan dengan ketentuan wajib menyediakan paling sedikit 20% dari total luas rumah susun yang akan dibangun.

Pasal tersebut cukup jelas bahwa pengembang rusun dapat menawarkan unit-unit apartemen itu dengan ketentuan paling sedikit keterbangunan 20% dari jumlah seluruh unit maupun sarana akandibuat. Akan tetapi dalam proses keterbangunan 20% ini sering diabaikan dan tidak terlaksana. Syarat tersebut telah di abaikan oleh perusahaan pengembang sehingga tidak terlaksana dengan baik dalam hal pemasaran awal yang akan menawarkan produknya kepada pembeli walaupun belum mendapat perizinan. lalu dari pemasaran tersebutakan terjadi penjualan unit-unit apartemen serta pembayaran dari pembelian apartemen tersebut akan digunakan untuk modal tambahan dalam pembuatan apartemen yang akan di buat selanjutnya. Maka dari penjualan tersebut akan terjadi perjanjian antara penjual dengan pembeli yang dibuat menjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara

⁵Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

keduabelah pihak yang bersangkutan. Seiring dengan pemasaran dan penjualan yang dilakukan oleh pengembang mengenai pembangunan apartemen yang dilakukan sesuai dengan rencana. Namun dalam hal ini tentu saja dapat dijumpai berbagai masalah yang akan terjadi salah satunya seperti permasalahan dalam pembangunan apartemen seperti adanya *developer* yang tidak dapat membayar utangnya atau mengalami masalah dalam keuangan sehingga dapat menghambat pembangunan apartemen yang akan buat. Terdapat berbagai faktor dalam dalam pembangunan apartemen salah satu faktor tersebut adalah karena terjadi hambatan dalam pemutaran keuangan baik yang dilakukan oleh perusahaan maupun perusahaan pengembang tersebut tidak dapat membayar utang yang sudah jatuh tempo disebabkan adanya pinjaman kepada pihak bank, pekerja dan lainnya.

Berbagai cara telah dilakukan oleh perusahaan pengembang untuk dapat menyelesaikan permasalahan ini yang berdasarkan dengan ketentuan perundang-undangan guna untuk dapat menyelesaikan permasalahan utang tersebut. Cara yang dinilai paling adil menyelesaikan masalah utang tersebut dengan melakukan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang sesuai dengan ketentuan yang berlaku didalam Undang-Undang. Hal tersebut dianggap menjadi jalan keluar untuk menyelesaikan utang yang sudah jatuh tempoh dan tidak dapat membayar utang tersebut dengan tepat waktu maka kepailitan menjadi jalan terbaik. PKPU adalah suatu keadaan dimana debitor tidak mampu membayar utang-utangnya kepada para kreditornya sesuai dengan tanggal yang sudah jatuh tempoh.⁶ Kepailitan dan

⁶M. Hadi Shubhan, 2015 , *Hukum Kepailitan Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*, Cetakan ke-5, Jakarta , Kencana Prenada Media Group, hlm.1.

Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang sebagaimana telah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang PKPU.

Perusahaan dalam menjalankan usahanya jika mengalami PKPU merupakan hal yang sudah biasa terjadi. PKPU dapat terjadi kapan saja dan dimana saja serta dapat terjadi pada perusahaan apa saja tidak memandang bulu suatu perusahaan tentu saja dapat terjadi PKPU juga berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk juga perusahaan properti tentu dapat mengalami PKPU. Jika suatu perusahaan mengalami PKPU tentu saja dapat dapat berdampak besar bagi konsumen atau para kreditornya dan mengakibatkan aset dari perusahaan tersebut disita, diambil alih serta dilakukan pengawasan untuk aset dari perusahaan tersebut guna untuk kepentingan pelunasan pembayaran utang debitor kepada kreditor. Konsumen dalam hal ini merupakan pihak yang sangat rentan mengalami kerugian. Jika hak-hak dari konsumen tidak dapat terpenuhi maka berhak menuntut ganti rugi kepada pihak pengembang.

Konsumen tentu saja tidak ingin dirugikan dalam hal ini, akan tetapi sebagai konsumen dapat menuntut ganti rugi terhadap pembayaran pembelian unit yang telah di beli oleh konsumen kepada pihak pengembang hal ini dilakukan sesuai dengan ketentuan yang telah berlaku, agar sebagai konsumen atau kreditor tidak merasa dirugikan dan sebagai debitor atau pihak pengembang harus bertanggung jawab. Dalam konsep hukum kepailitan ini dianggap sebagai kreditor konkuren yang merupakan tingkat kreditor paling rendah dari jenis kreditor yang lain. Kreditor konkuren tidak cukup kuat untuk dapat memperoleh pembayaran utang yang akan di bayarkan oleh pihak perusahaan pengembang melainkan harus

didahului kreditor preferen dan kreditor separatis untuk memperoleh pembayaran terlebih dahulu atas utang tersebut. Jika pengembang yang dinyatakan dalam keadaan PKPU maka pada umumnya kreditor akan mendapatkan posisi sebagai kreditor konkuren. Jenis kreditor ini dinilai merugikan konsumen karena dalam pelunasan utang kreditor ini di posisikan pada urutan terakhir serta pengembang dinilai tidak bertanggung jawab karena tidak dapat memenuhi hak-hak kreditor. Kreditor konkuren tidak mendapatkan hak-hak istimewa seperti kreditor yang lainnya dan tidak mendapatkan hak untuk di dahuluhkan, maka dalam pelunasan utang terhadap konkuren untuk didahuluhkan. Dalam hal ini sudah diatur di dalam undang-undang yang mengaturnya. Jika terjadi PKPU maka sebagai jalan keluar permasalahannya dengan mengajukan rencana perdamaian guna untuk memenuhi rencana perdamaian.

Terdapat tiga jenis kreditor dalam PKPU antara lain:

1. kreditor separatis ialah kreditor yang memegang jaminan kebendaan
2. kreditor preferen ialah kreditor yang mempunyai hak mendahului karena sifat piutangnya oleh undang-undang diberi kedudukan istimewa
3. kreditor konkuren ialah kreditor yang tidakmendapatkan hak untuk di istimewa dan didahulukan.

Kreditor separatis dan kreditor preferen kedua nya dapat mengajukan permohonan pernyataan PKPU tanpa kehilangan hak agunan yang mereka miliki, sedangkan kreditor konkuren tidak dapat mengajukan karena tidak memiliki kedudukan yang sama dengan mereka. Harta debitor pailit akan dibagikan sesuai dengan besarnya tuntutan kreditor. Keputusan PKPU yang di keluarkan oleh

pengadilan yang berwenang tentu dapat melahirkan akibat hukum yang dianggap sangat merugikan pihak yang terlibat salah satunya Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) yang terjadi pada karyawan guna menekan biaya produksi maka untuk mencegah hal tersebut dilakukan PKPU. Diantara ketiga kreditor hanya kreditor separatis dan preferen mendapatkan hak istimewa.

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang PKPU, debitor dapat dinyatakan PKPU jika memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Memiliki jumlah kreditor lebih dari satu
2. Memiliki utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih

Akibat dari terjadinya PKPU sangat berdampak negatif bagi debitor yang dinyatakan pailit oleh pengadilan yang berwenang karena debitor pailit akan kehilangan haknya untuk mengurus dan menguasai harta kekayaannya. Dalam hak perdata ini telah diatur dalam pasal 22 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang PKPU terhitung sejak saat keputusan pernyataan pailit diucapkan. Pengembang PT Sentul City telah diputus PKPU melalui putusan No. 24/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Niaga Jkt.Pst. dalam hal ini debitor PKPU tidak lagi berhak untuk mengurus dan menguasai harta kekayaannya.⁷Tentu saja hal yang terjadi ini dapat membuat konsumen merasa dirugikan karena perusahaan PT Sentul City dalam PKPU ini proses operasional perusahaan menjadi berhenti yang mengakibatkan hak konsumen menjadi terabaikan dengan adanya hal ini konsumen atau kreditor akan merasa sangat dirugikan.

⁷“PT Sentul City digugat pailit”, <https://finance.detik.com/properti/d-5332841/lagi-lagi-sentul-city-digugat-pailit>, diakses pada tanggal 16 juli 2021, pukul 16:10 WIB.

Terdapat konsumen yang telah memiliki tanah dan bangunan dari PT Sentul City, tetapi hingga saat ini debitor PKPU belum menyelesaikan AJB seluruh kecilnya, khususnya untuk properti yang sudah di bangun dan telah di bayarkan secara lunas dan sudah PPJB hanya menunggu proses AJB. Sebanyak 2160 konsumen/kreditor mengalami kerugian dimana para konsumen/kreditor tersebut telah membayar unit-unit berupa tanah dan bangunan dari PT Sentul City tetapi malah mengalami kerugian dari kerugian dalam kategori sedang hingga besar. Atas kerugiannya para konsumen telah menuntut ganti rugi terhadap PT Sentul City dengan tuntutan ganti rugi penuh ataupun dengan mengubah PPJB menjadi AJB. PT Sentul City telah mendapatkan gugatan pailit dari PT Prakasaguna Ciptapratama, gugatan PKPU yang diajukan kepada PT Sentul City dilakukan pada pada 7 Januari 2021 di PN Jakarta Pusat. Gugatan tersebut berdasarkan putusan nomor 24/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Niaga Jkt.Pst. berdasarkan permohonan PKPU dari Pemohon, Termohon memiliki lebih dari satu kreditor yang utangnya sudahjatuh tempo dan belum dibayar.

Hal-hal yang telah diuraikan diatas dinilai telah menimbulkan keresahan kepada konsumen dan penulis akan menelitinya lebih dalam untuk mengetahui lebih lanjut mengenai tanggung jawab perusahaan PT Sentul City yang lalai melaksanakan kewajibannya, maka penulis akan membahas tentang judul yang berjudul: “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DI PT SENTUL CITY ATAS PUTUSAN PKPU OLEH PN JAKARTA PUSAT (STUDI PUTUSAN NOMOR 24/PDT.SUS-PKPU/2021/PN.NIAGA JKT.PST.)”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan dari uraian yang telah dikemukakan pada latar belakang diatas, maka dalam penelitian ini dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana tanggung jawab PT Sentul City terhadap konsumen yang telah dirugikan pada perkara dalam putusan nomor 24/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN. Niaga Jkt.Pst.?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap debitor dan kreditor pada perkara dalam putusan nomor 24/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN. Niaga Jkt.Pst.?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini ialah untuk menjawab setiap rumusan masalah yaitu sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui tanggung jawab dari pihak PT Sentul City terhadap konsumen yang telah dirugikannya pada perkara dalam putusan nomor 24/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN. Niaga Jkt.Pst.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap debitor dan kreditor pada perkara dalam putusan nomor 24/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN. Niaga Jkt.Pst.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penulisan skripsi ini diharapkan bermanfaat untuk :

- 1.4.1 Secara teoritis, dapat dijadikan sumber referensi atau koleksi tambahan baik untuk perpustakaan kampus, sehingga diharapkan penelitian inidapat menambah wawasan bagi mahasiswa/i dan

akademisi di dalam bidang perlindungan konsumen dan hukum yang terkait dengan PKPU.

- 1.4.2 Secara praktis, dapat menjadi bahan pertimbangan dalam menyusun program pembelajaran serta menambah wawasan dan pengalaman langsung tentang cara perusahaan properti yang PKPU bertanggung jawab terhadap konsumennya.

1.5 Sistematika Penulisan

Untuk memperjelas penulisan dalam skripsi ini yang berjudul “ Perlindungan Hukum terhadap Konsumen di PT Sentul City atas putusan PKPU oleh PN Jakarta Pusat (Studi Putusan Nomor 24/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga Jkt.Pst.)”, maka sistematika penulisan skripsi yang dimaksud terdiri dari 5 bab adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis telah menguraikan pembahasan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini penulis menjelaskan tentang teori dasar yang menjadi acuan penulis sebelum melakukan penelitian, dimana teori ini dikutip dari buku, jurnal, peraturan perundang-undangan serta karya ilmiah yang berhubungan dengan penelitian ini.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab ini menguraikan metode penelitian yang digunakan oleh penulis, menjelaskan jenis penelitian, jenis data, teknik pengumpulan data, bagaimana pendekatan dilakukan, serta teknik analisa data dan jadwal penelitian yang akan dilakukan.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS PENELITIAN

Pada bab ini menjelaskan hasil penelitian dan analisis penelitian terkait rumusan masalah pada judul penelitian Perlindungan Hukum terhadap Konsumen di PT Sentul City atas putusan PKPU oleh PN Jakarta Pusat, analisis akan dilakukan pada putusan Mahkamah Agung Nomor 24/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga Jkt.Pst. pada bab ini akan dibahas secara rinci mengenai inti dari permasalahan dan solusi pada permasalahan untuk melengkapi pembahasan rumusan masalah.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini akan menyimpulkan hasil dan analisis penelitian atas rumusan masalah dan selanjutnya akan ditutup dengan saran yang diharapkan dapat menjadi masukan kepada para pihak-pihak yang terlibat dalam kasus ini.