



## Pertanggungjawaban Perdata Pengembang Terhadap Konsumen atas Kepailitan Perusahaan

Elvy Madreani<sup>1\*</sup>, Neni Vesna Madjid<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup>Universitas Ekasakti, Padang, Indonesia

\*Corresponding Author: [advokatelvy@gmail.com](mailto:advokatelvy@gmail.com)

### Info Artikel

Direvisi, 07/02/2024

Diterima, 12/03/2024

Dipublikasi, 27/03/2024

### Kata Kunci:

Tanggung Jawab  
Perdata, Konsumen,  
Kepailitan, Perusahaan

### Keywords:

Civil Liability,  
Consumer, Bankruptcy,  
Company

### Abstrak

Ketentuan Pasal 22 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UUK PKPU) merupakan langkah konsumen properti untuk mendapatkan pertanggungjawaban perdata dari perusahaan pengembang yang mengalami pailit, atas uang pembelian apartemen yang telah dibayar konsumen. Seperti yang terjadi pada perkara yang telah diputus hakim dengan Nomor 03/Pdt.Sus/PKPU/2013/PN.NiagaJkt.Pst dan Nomor 01/Pdt.Sus.Pemtbl. Perdamaian/2015/PN.Niaga.Jkt.Pst. Penelitian ini mengkaji bagaimanakah bentuk Pertanggungjawaban perdata pengembang terhadap konsumen atas kepailitan perusahaan dan bagaimanakah upaya hukum yang dapat dilakukan konsumen perumahan untuk mendapatkan kembali uang pembelian apartemen yang telah dibayar kepada pengembang yang mengalami pailit. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normative dengan melakukan penelitian hukum yang *in-concreto* terhadap putusan Nomor 03/Pdt.Sus/PKPU/2013/PN.NiagaJkt.Pst dan Nomor 01/Pdt.Sus.Pemtbl. Perdamaian/2015/PN.Niaga.Jkt.Pst. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan bahwa bentuk pertanggungjawaban perdata terhadap konsumen atas kepailitan perusahaan adalah menggunakan Pertanggungjawaban *Contractual Liability*, 2) Pertanggung-jawaban *Product Liability*, yaitu tanggung jawab perdata terhadap produk secara langsung dari pelaku usaha atas kerugian yang dialami konsumen akibat pada Perbuatan Melawan Hukum (*tortius liability*). Upaya hukum yang dapat dilakukan ketika pembeli properti yang mengalami kepailitan adalah melalui ketentuan yang daiatur oleh Undang Undang No 37 tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU).

### Abstract

*The provisions of Article 22 of Law Number 37 of 2004 concerning Bankruptcy and Suspension of Debt Payment Obligations (UUK PKPU) are steps for property consumers to obtain civil liability from development companies that have gone bankrupt, for the apartment purchase money that consumers have paid. As happened in the case that the judge decided on Number 03/Pdt.Sus/PKPU/2013/PN.NiagaJkt.Pst and Number 01/Pdt.Sus. Pemtbl. Peace/2015/ PN.Niaga.Jkt.Pst. This research examines the form of civil liability of developers towards consumers for company bankruptcy and what legal efforts housing consumers can take to get back the apartment purchase money that has been paid to developers who have gone bankrupt. This research uses a normative juridical approach by conducting in-concreto legal research against decisions Number 03/Pdt.Sus/PKPU/ 2013/PN.NiagaJkt.Pst and Number 01/Pdt.Sus. Pemtbl. Peace/2015/ PN.Niaga.Jkt.Pst. Based on the results of the research and discussion, it can be concluded that the form of civil liability towards consumers for company bankruptcy is using Contractual Liability Accountability, 2) Product Liability Accountability, namely civil responsibility for products directly from business actors for losses experienced by consumers as a result of unlawful acts. Law (tortius liability). The legal action that can be taken when a property buyer experiences bankruptcy is through the provisions regulated by Law No. 37 of 2004 concerning Bankruptcy and Postponement of Debt Payment Obligations (PKPU).*

## PENDAHULUAN

Menurut Pasal 21 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran (Undang Undang Kepailitan dan PKPU), kepailitan adalah meliputi seluruh kekayaan debitur pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan. Pasal 22 Undang Undang Kepailitan dan PKPU memisahkan harta-harta debitur yang tidak dimasukkan ke dalam Harta Pailit yakni:

1. Benda, termasuk hewan yang benar-benar dibutuhkan oleh debitur sehubungan dengan pekerjaannya, perlengkapannya, alat-alat medis yang dipergunakan untuk kesehatan, tempat tidur dan perlengkapannya yang dipergunakan oleh debitur dan keluarganya, dan bahan makanan untuk 30 (tiga puluh) hari bagi debitur dan keluarganya, yang terdapat di tempat itu.
2. Segala sesuatu yang diperoleh debitur dari pekerjaannya sendiri sebagai penggajian dari suatu jabatan atau jasa sebagai upah, pensiun, uang tunggu atau uang tunjangan sejauh yang ditentukan oleh Hakim Pengawas; atau
3. Uang yang diberikan kepada debitur untuk memenuhi suatu kewajiban memenuhi nafkah menurut Undang-Undang.

Pailit merupakan suatu keadaan dimana debitur (dalam hal ini pengembang) tidak mampu untuk melakukan pembayaran-pembayaran terhadap utang-utang dari para krediturnya (pembeli unit Apartemen). Pengaturan sudah diatur di dalam Undang-Undang Kepailitan PKPU, pemberesan utang debitur (dalam hal ini adalah perusahaan pengembang) yang dikelola di bawah pengurusan seorang Kurator (Advokat yang berlisensi Kurator). Selain harta kekayaan debitur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 Undang Undang Kepailitan dan PKPU tersebut di atas, harta kekayaan debitur yang telah dibebani dengan Hak Jaminan, yaitu Hak Tanggungan, Hipotik, Gadai dan fidusia dikecualikan pula dari harta pailit. Hal tersebut terjadi mengingat adanya hak separatis yang dimiliki oleh kreditur pemegang hak jaminan.

Beberapa kasus yang pernah terjadi terkait perlindungan konsumen perumahan disebabkan tidak ditepatinya hak-hak konsumen seperti yang telah disepakati sebelumnya, ditambah dengan developer dinyatakan pailit maka konsumen yang akan mengalami kerugian, seperti kasus pailitnya PT. MKM berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor 03/Pdt.Sus/PKPU/2013/ PN.Niaga.Jkt.Pst. PT. MKM merupakan perusahaan pengembang yang melakukan pembangunan properti berupa Rumah Susun milik atau Apartemen bersubsidi "Buah Batu Park Apartment" yang berlokasi di Bandung, Jawa Barat. Proses kepailitan PT. MKM tersebut diajukan oleh dua pemohon yang merupakan konsumen perusahaan pengembang tersebut. Keduanya merupakan pembeli properti berupa unit rumah susun milik atau Apartemen bersubsidi "Buah Batu Park Apartment". Permohonan pailit yang diajukan keduanya dilakukan atas dasar tidak dilaksanakannya Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang telah disepakati dengan putusan. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut berisikan bahwa akan dilaksanakan serah terima: kunci, maupun penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) sesuai waktu yang telah disepakati. Terhadap Putusan Nomor 03/Pdt.Sus/PKPU/2013/ PN.Niaga.Jkt.Pst, PT. MKM dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi, dimana sesuai dengan waktu serah terima kunci dan Penanda tangan Akte Jual Beli tidak kunjung juga dilaksanakan.

Kasus lain juga dapat dilihat dalam perkara kepailitan kasus Putusan Nomor 01/Pdt.Sus.Pemb.Perdamaian/2015/PN.Niaga.Jkt Pst. Dimana dua orang konsumen pembeli Apartemen Buah Batu Park Bandung yang telah mendapatkan putusan perdamaian yang dihasilkan dari kesepakatan gugatan putusan Nomor 03/Pdt.Sus/PKPU/2013/ PN.Niaga.Jkt.Pst. Pihak Termohon Perdamaian yaitu PT. MKM sebagai pihak developer yang telah melakukan wanprestasi terhadap kesepakatan perdamaian yang dituangkan dalam Putusan Nomor 03/Pdt.Sus/PKPU/2013/ PN.Niaga.Jkt.Pst yang akhirnya mengajukan Permohonan Pembatalan Perdamaian ke Pengadilan Niaga Jakarta Pusat untuk menagih uang

ganti rugi dari transaksi jual beli Apartemen Buah Batu Park Bandung yang telah dibayarkan oleh konsumen kepada PT. MKM.

Atas pemaparan di atas, maka peneliti ingin meneliti lebih jauh mengenai pertanggungjawaban perdata pengembang terhadap konsumen atas kepailitan perusahaan dengan memfokuskan pada Putusan Nomor 03/Pdt.Sus/PKPU/2013/PN.Niaga.Jkt.Pst dan Nomor 01/Pdt.Sus.Pemb.Perdamaian/2015/PN.Niaga.Jkt Pst.

## **METODE PENELITIAN**

Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian yang bersifat deskriptif analitis, yaitu penelitian yang menggambarkan tentang pertanggungjawaban perdata pengembang terhadap konsumen atas kepailitan perusahaan. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif dengan melakukan penelitian hukum yang *in-concreto* terhadap Putusan No. 03/Pdt.Sus/PKPU/2013/PN.Niaga.Jkt.Pst dan Nomor 01/Pdt.Sus.Pemb.Perdamaian/2015/PN.Niaga.Jkt Pst.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Bentuk Pertanggungjawaban Perdata Bagi Pengembang Terhadap Konsumen Atas Kepailitan Perusahaan**

Dalam hukum perikatan (*verbintenissenrecht*) dijumpai konsep bahwa seseorang baru dapat dipertanggungjawabkan jika terdapat hubungan hukum yang lahir dari suatu perjanjian (lazim disebut sebagai hubungan kontraktual), atau seseorang dapat pula dipertanggungjawabkan jika terdapat suatu hubungan hukum yang ditetapkan berdasarkan Undang Undang. Menurut Pasal 1233 KUHPerdata, perikatan dapat dilahirkan karena perjanjian maupun karena Undang Undang. Bentuk-Bentuk Tanggung Jawab Hukum dalam perlindungan konsumen :<sup>1</sup>

1. *Contractual Liability*, atau pertanggungjawaban kontraktual, yaitu tanggung jawab perdata atas dasar perjanjian atau kontrak dari pelaku usaha baik barang maupun jasa atas kerugian yang dialami konsumen akibat mengonsumsi barang yang dihasilkan atau memanfaatkan jasa yang diberikan. Artinya dalam kontraktul ini terdapat suatu perjanjian atau kontrak langsung antara pelaku usaha dengan konsumen.
2. *Product Liability*, yaitu tanggung jawab perdata terhadap produk secara langsung dari pelaku usaha atas kerugian yang dialami konsumen akibat menggunakan produk yang dihasilkan. Pertanggungjawaban produk tersebut didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum (*tortius liability*). Unsur-unsur dalam *tortius liability* antara lain adalah unsur perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian dan hubungan kasualitas antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang timbul. Jadi, *product liability* dalam hal tidak terdapat hubungan perjanjian (*no privity of contract*) antara pelaku usaha dengan konsumen, tanggung jawab pelaku usaha didasarkan pada *product liability* atau pertanggungjawaban produk. Ketentuan ini terdapat dalam Pasal 19 Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang menyatakan pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan/atau kerugian konsumen akibat mengonsumsi barang yang dihasilkan atau diperdagangkan.

Kasus pada Putusan Nomor 03/Pdt.Sus/PKPU/2013 /PN.Niaga.Jkt.Pst, ini bermula ketika pihak pemohon mengajukan permohonan pailit kepada termohon yaitu PT. MKM dikarenakan permasalahan utang piutang yang tidak dapat dituntaskan oleh termohon. Kedua belah pihak baik pemohon dan termohon juga telah memberikan kesaksian serta bukti yang menguatkan untuk dapat menjadi bahan pertimbangan hakim namun sesuai putusan di atas dapat disimpulkan bahwa pihak pemohon memenangkan gugatan yang diajukan dikarenakan

---

<sup>1</sup> Hans Kelsen (a), sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, General Theory Of law and State , Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik, BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007. hlm. 81

bukti yang diberikan lebih kuat dan lebih dapat dipertanggungjawabkan secara hukum sehingga termohon PT. MKM pada akhirnya dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya dan diwajibkan membayarkan biaya perkara.

Dasar pertimbangan hakim harus berdasarkan pada keterangan saksi- saksi, barang bukti, keterangan para termohon dan pemohon, dan alat bukti surat dan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan, serta unsur-unsur kelalaian disangkakan kepada termohon. Karena putusan yang dibuktikan adalah sesuai dengan fakta-fakta yang terungkap di persidangan. Selain itu juga dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan sanksi terhadap pemohon ataupun termohon harus berdasarkan keterangan ahli (surat *visum et repertum*) serta barang bukti yang diperlihatkan di persidangan.

Berdasarkan pertimbangan hakim yang telah dipaparkan di atas, maka yang dapat penulis pahami adalah bahwa pertimbangan hakim dimulai dari pemenuhan unsur- unsur pailit berdasarkan permohonan yang diajukan. Dalam proses persidangan yang dilakukan maka hakim menemukan bahwa perbuatan termohon memenuhi unsur kesalahan dimana termohon tidak dapat memenuhi kewajibannya serta melakukan utang piutang tidak hanya pada perseorangan saja sehingga menyebabkan kegagalan dalam pembayaran dan menimbulkan wanprestasi dalam perjanjian yang telah dibuat oleh pemohon dan termohon. Sehingga atas dasar tersebut Majelis Hakim dalam menjatuhkan putusan dengan mempertimbangkan aspek yuridis dimana Hakim dalam memutus perkara berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan, alat bukti serta peraturan perundang-undangan yang berlaku dan juga pendapat para ahli.

Pertanggungjawaban perdata bagi pengembang terhadap konsumen atas kepailitan perusahaan PT. MKM dalam kasus ini adalah memberikan ganti rugi uang jual beli Apartemen buah Batu Part yang telah diserahkan oleh Pemohon I dan Pemohon II sebagai kreditur yang telah dirugikan oleh pihak Debitur/ PT. MKM dengan cara perlindungan hukum melalui Pengadilan Niaga Jakarta Pusat yang telah diatur dalam Undang-Undang Kepailitan dan PKPU.

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 dengan:

1. Menciptakan system perlindungan konsumen yang mengandung unsur keterbukaan akses informasi, serta menjamin kepastian hukum.
2. Melindungi kepentingan konsumen pada khususnya dan kepentingan seluruh pelaku usaha.
3. Meningkatkan kualitas barang dan pelayanan jasa.
4. Memberikan perlindungan kepada konsumen dari praktik usaha yang menipu dan menyesatkan.
5. Memadukan penyelenggaraan, pengembangan, dan pengaturan perlindungan konsumen dengan bidang bidang perlindungan pada bidang-bidang lainnya.

Undang Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) dan Undang-Undang Kepailitan dan PKPU 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.

Berdasarkan teori pembuktian yaitu alat bukti yang dimiliki oleh Kreditor yaitu berupa kwitansi/pembayaran dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pelunasan jual beli Apartemen, Pihak kreditor mengajukan perlindungan hukum ke Pengadilan Niaga Jakarta Pusat untuk meminta ganti rugi jual beli Apartemen kepada PT. MKM dengan upaya hukum untuk mendapatkan Keadilan dengan mengajukan permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) melalui Pengadilan Niaga Jakarta Pusat. Proses penyelesaian utang piutang lewat mekanisme Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) diakhiri dengan kesepakatan perjanjian perdamaian. Debitur/PT. MKM sebagai pihak yang membuat proposal perdamaian dan sudah mendapatkan persetujuan dari pada pihak kreditor yang dilakukan dari hasil voting.

Proses pemungutan suara terhadap rencana perdamaian dalam perkara Nomor 03/Pdt.Sus/PKPU/2013/PN.Niaga.Jkt.Pst ketentuannya diatur dalam Pasal 281 Undang Undang Kepailitan dan PKPU. Perdamaian menjadi sah dan mengikat setelah disahkan oleh Pengadilan (Pasal 286 Undang Undang Kepailitan dan PKPU) dan terhadap pengesahan tersebut tidak dapat diajukan kasasi atau jika diajukan namun ditolak (Pasal 288 juncto Pasal 285). Berdasarkan hasil dari kesepakatan dan pemungutan suara Para pihak akhirnya sepakat untuk mengakhiri sengketa dengan mengadakan perdamaian yang dikabulkan oleh Majelis Hakim di pengadilan Niaga Jakarta Pusat.

Adapun akibat hukum dari Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang adalah selama Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), debitur tanpa persetujuan pengurus/kurator tidak dapat melakukan tindakan kepengurusan atau kepemilikan atas seluruh atau sebahagian hartanya sebagaimana diatur dalam Pasal 240 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU yaitu Sepanjang Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang debitur tidak boleh ditagih utang karena debitur harus fokus menyusun proposal perdamaian yang memberi nafas untuk debitur dan bermanfaat untuk kreditor.

Selain itu pengajuan permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) dan pailit memiliki keuntungan tersendiri yakni di mana jangka waktu proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang jauh lebih cepat dan jelas, dan tidak lebih dari 270 hari setelah dikabulkannya Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU). Proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang lebih cepat dari proses Gugatan Perdata pada umumnya. Serta proses restrukturisasi akan dibantu oleh Pengurus dan nantinya apabila Homologasi tidak tercapai maka Kurator akan mengambil alih sepenuhnya dan mengawal proses Kepailitan.<sup>2</sup>

### **Upaya hukum yang Dilakukan Konsumen terhadap Studi Kasus Putusan Nomor 01/Pdt.Sus.Pemb,Perdamaian2015/PN.Niaga.Jkt.Pst.**

Setelah perdamaian disahkan dan telah berkekuatan hukum tetap ternyata Termohon atau PT. MKM tidak melaksanakan isi perdamaian tersebut, akhirnya kreditor/Pemohon I dan II mengajukan upaya hukum pembatalan perdamaian yang diatur dalam Pasal 291 *juncto* Pasal 170 dan Pasal 171 Undang undang Kepailitan dan PKPU. Dalam Pasal 170 ayat (1) dan (2):

- (1) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU menyatakan :“Kreditor dapat menuntut pembatalan suatu perdamaian yang telah disahkan apabila Debitur lalai memenuhi isi perdamaian tersebut.
- (2) Debitur wajib membuktikan bahwa perdamaian telah terpenuhi.

Berdasarkan alat bukti putusan perdamaian Nomor 03/Pdt.Sus/PKPU/2013/PN.Niaga.Jkt.Pst yang tidak dijalankan oleh pihak Debitur/Termohon/PT. MKM kepada pihak Kreditor/Pemohon I dan Pemohon II akhirnya pihak Kreditor melakukan perlindungan hukum

<sup>2</sup> Nien dalam Webinar Hukumonline “Memahami Kepailitan dan PKPU: Implementasi Cross Border Insolvency dalam Praktik Hukum Kepailitan Indonesia”, 2022, Selasa (25/10).

ke Pengadilan Niaga Jakarta Pusat dengan mengajukan permohonan pembatalan perdamaian yang merujuk pada ketentuan Pasal 171 Undang-Undang Kepailitan dan PKPU yang menyatakan :

Tuntutan pembatalan perdamaian wajib diajukan dan ditetapkan dengan cara yang sama, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 8, Pasal 9, Pasal 11, pasal 12 dan Pasal 13 untuk permohonan Pernyataan Pailit.

Berdasarkan Pasal 171 dapat diambil kesimpulan jika PT. MKM lalai melaksanakan isi perdamaian, maka PT. MKM tidak otomatis menjadi pailit dan perdamaian batal, Namun harus diajukan terlebih dahulu pembatalan perdamaian ke Pengadilan Negeri Niaga Jakarta Pusat untuk melakukan perlindungan hukum terhadap Pemohon, sebagai upaya hukum bagi kreditur untuk mengajukan permohonan pailit dan membatalkan perjanjian perdamaian untuk mendapatkan keadilan yaitu meminta ganti rugi jual beli Apartemen Buah batu Park Bandung.

Berdasarkan alat bukti yang dimiliki oleh kreditur/pemohon /konsumen yaitu berupa putusan Nomor 03/Pdt.Sus/PKPU/2013/PN. Niaga.Jkt.Pst untuk mendapatkan perlindungan hukum maka kreditur menyiapkan semua berkas dokumen untuk mengajukan permohonan ke Pengadilan Niaga Jakarta Pusat sebagai upaya hukum untuk mendapatka keadilan dengan upaya hukum mengajukan permohonan Pailit ke Pengadilan Negeri Niaga Jakarta Pusat untuk meminta dan mendapatkan ganti rugi jual beli yang telah diserahkan oleh kreditur kepada debitur yaitu sebagai Termohon /PT. MKM.

Setelah permohonan pailit diperiksa dikabulkan, diputuskan dan dibacakan oleh majelis hakim maka PT. MKM sudah dinyatakan pailit . Kepailitan menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Kepailitan dan PKPU

Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitur Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini.

Berdasarkan rumusan pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa inti dari kepailitan adalah sita umum (*beslaag*) atas kekayaan debitur pailit. Adapun akibat hukum dari kepailitan adalah debitur demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harga pailit sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan seperti diatur dalam Pasal 21 dan 24 ayat (1) Undang Undang Kepailitan dan PKPU. Untuk pengurusan pailit majelis hakim telah menunjuk pihak Kurator. Kurator dapat melakukan penjualan di bawah tangan dengan izin Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Pasal 185 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU. Berdasarkan Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI (MARI) Nomor 3/KMA/SK/I/2020 tentang Pemberlakuan Buku Pedoman Penyelesaian Perkara Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, pada Buku II huruf A angka 17.2.7 disebutkan “Dalam hal penjualan di muka umum/lelang tidak tercapai, maka penjualan di bawah tangan dilakukan oleh Kurator dengan izin Hakim Pengawas (Pasal 185 ayat (2) Undang Undang Kepailitan dan PKPU setelah dilakukan penjualan di depan umum minimal 2 (dua) kali, dibuktikan dengan risalah lelang”<sup>3</sup>

## KESIMPULAN

Bentuk Pertanggungjawaban Perdata bagi Pengembang terhadap Konsumen Atas Kepailitan Perusahaan, ada 2 (dua) bentuk perlindungan hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen yaitu: 1) *Contractual Liability*, atau pertanggungjawaban kontraktual, yaitu tanggung jawab perdata atas dasar perjanjian atau kontrak dari pelaku usaha baik barang maupun jasa atas kerugian yang dialami konsumen akibat mengonsumsi barang yang dihasilkan atau memanfaatkan jasa yang diberikan. Artinya dalam kontraktul ini terdapat suatu

---

<sup>3</sup> *Ibid*

perjanjian atau kontrak langsung antara pelaku usaha dengan konsumen. 2) *Product Liability*, yaitu tanggung jawab perdata terhadap produk secara langsung dari pelaku usaha atas kerugian yang dialami konsumen akibat menggunakan produk yang dihasilkan. Pertanggungjawaban produk tersebut didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum (*tortius liability*). Unsur-unsur dalam *tortius liability* antara lain adalah unsur perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian dan hubungan kasualitas antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang timbul. Jadi, *product liability* dalam hal tidak terdapat hubungan perjanjian (*no privity of contract*) antara pelaku usaha dengan konsumen, tanggung jawab pelaku usaha didasarkan pada *product liability* atau pertanggungjawaban produk.

Upaya hukum yang dapat dilakukan ketika membeli properti yang mengalami kepailitan adalah melalui ketentuan yang daiatur oleh Undang Undang No 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU).

### DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Halim Barkatullah. *Hak-Hak Konsumen*. Nusa Media, Bandung, 2010.
- Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002
- Adrian Sutedi, *Hukum Kepailitan*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2009.
- Arie S. Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*, Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, Jakarta, 2007.
- Ahmad Miru dan Sutarman Yudo, “*Hukum Perlindungan Konsumen*”. Penerbit Raja Grafindo Persada. 2004.
- Bernadette Waluyo, SH, MH.CN, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Pembayar Utang*. Mandar Maju, 1999
- Carl Joachim Friedrich, “*Filsafat Hukum Perspektif Historis, Nuansa dan Nusamedia*. Bandung.2004.
- Celine Tri Siwi Kristiyanti. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
- Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, et al, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009.
- Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, Engelian R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009.
- Dhaniswara K. Harjono, *Hukum Properti: Pusat Pengembangan Hukum dan Bisnis Indonesia*, Jakarta, 2016.
- Efa Laela Fakhriah, 2013. *Bukti Elektronik dalam Sistem Pembuktian Perdata*. PT.Alumni. Bandung, 2013.
- Hadari Nawawi dan Soejono, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2003.
- Hans Kelsen, *General Theory of Law and State*, diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien, Nusa Media, Bandung, 2011.