

SKRIPSI

**KEPASTIAN HUKUM KONSUMEN ATAS DEVELOPER REAL ESTATE
PAILIT DALAM PERSPEKTIF PERLINDUNGAN KONSUMEN
(CONTOH KASUS PUTUSAN PENGADILAN NIAGA NOMOR :
21/PDT.SUS-PAILIT/2020/PN.NIAGA.Jkt.Pst)**



Disusun oleh :

Nama : Evelyn Millechen

NIM : 205180144

Perminatan : Legal Staff

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
Jakarta
2024**

Pengesahan

Nama : EVELYN MILLECHEN
NIM : 205180144
Program Studi : HUKUM
Judul Skripsi : Kepastian Hukum Konsumen Atas Developer Real Estate
Pailit Dalam Perspektif Perlindungan Konsumen (Contoh
Kasus Putusan Pengadilan Niaga Nomor:21/Pdt.Sus-
Pailit/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst)
Title : Consumer Legal Certainty for Bankrupt Real Estate
Developers from a Consumer Protection Perspective
(Example of Commercial Court Decision Case Number:
21/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst)

Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi HUKUM
Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 04-Juli-2024.

Tim Penguji:

1. GUNARDI LIE, S.H., M.H., Dr. Prof.
2. RASJI, Prof. Dr., S.H., M.H.
3. YUWONO PRIANTO, S.H., M.H.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:

RASJI, Prof. Dr., S.H., M.H.
NIK/NIP: 10291008



Jakarta, 04-Juli-2024

Ketua Program Studi



RUGUN ROMAIDA HUTABARAT, S.H., M.H.

Persetujuan

Nama : EVELYN MILLECHEN
NIM : 205180144
Program Studi : HUKUM
Judul : Kepastian Hukum Konsumen Atas Developer Real Estate Pailit Dalam Perspektif Perlindungan Konsumen (Contoh Kasus Putusan Pengadilan Niaga Nomor:21/Pdt.Sus- Pailit/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst)

Skripsi ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 21-Juni-2024

Pembimbing:
RASJI, Prof. Dr.,S.H., M.H.
NIK/NIP: 10291008



Pernyataan

Nama : EVELYN MILLECHEN
NIM : 205180144
Program Studi : HUKUM
Judul : Kepaslian Hukum Konsumen Atas Developer Real Estate
Paalit Dalam Perspektif Perlindungan Konsumen (Contoh
Kasus Putusan Pengadilan Niaga Nomor:21/Pdt.Sus-
Paalit/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst)

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 21-Juni-2024
Yang menyatakan



EVELYN MILLECHEN
NIM. 205180144

Abstrak

Semakin berkembangnya bisnis di Indonesia, menjadikan suatu permasalahan bagi konsumen ketika perusahaan tersebut tidak dapat lagi berjalan sesuai dengan ketentuan. Saat ini, banyak perusahaan yang mengalami kepailitan. Ketika kepailitan menimpa sebuah perusahaan, maka perusahaan tersebut diambil alih oleh kurator dan pemiliknya tidak lagi berhak atas hartanya untuk sementara. Keadaan seperti ini membuat bingung para konsumen yang tidak mengetahui mengenai masalah kepailitan, karena memang pada awal perjanjian perusahaan yang diwakili oleh agennya tidak pernah menjelaskan masalah kepailitan. Tanggung jawab pengembang terhadap konsumen apabila pengembang tersebut telah dinyatakan pailit yaitu dengan cara membayarkan ganti rugi sesuai dengan perjanjian tertulis yang telah disepakati dan disetujui oleh kedua belah pihak. Bagi *Developer* yang telah dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga, seluruh kreditur baik setuju maupun tidak setuju dengan langkah mempailitkan debitur, akan terikat dengan putusan pailit tersebut. Namun dengan dipailitkannya pelaku usaha, menjadikan konsumen tidak cakap hukum dan kehilangan wewenangnya untuk mengelola kekayaannya sendiri yang kemudian beralih kepada kurator. Ketidakmampuan pelaku usaha yang dinyatakan pailit tersebut untuk memenuhi hak konsumen menempatkan posisi konsumen sebagai kreditur konkuren yang akan mendapatkan pelunasan terhadap utangnya pada posisi paling terakhir.

Kata kunci : Pailit, Perlindungan Konsumen, *Developer*, Konsumen

Abstract

The increasing development of business in Indonesia creates a problem for consumers when the company can no longer run according to the provisions. Currently, many companies are experiencing bankruptcy. When bankruptcy befalls a company, the company is taken over by a curator and the owner is no longer entitled to its assets temporarily. This kind of situation confuses consumers who do not know about bankruptcy issues, because at the beginning of the agreement the company represented by the agent never explained the bankruptcy issue. The developer's responsibility towards consumers if the developer has been declared bankrupt is by paying compensation in accordance with a written agreement that has been agreed and approved by both parties. For developers who have been declared bankrupt by the Commercial Court, all creditors, whether they agree or disagree with the steps to bankrupt the debtor, will be bound by the bankruptcy decision. However, with the bankruptcy of business actors, consumers become legally incompetent and lose their authority to manage their own wealth, which then turns to curators. The inability of business actors who are declared bankrupt to fulfill consumer rights places consumers in the position of concurrent creditors who will receive repayment of their debts in the last position.

Keywords: Bankruptcy, Consumer Protection, Developer, Consumer

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kami kepada Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul . Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan studi Strata-1 di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara dan memperoleh gelar Sarjana Hukum

Penulisan skripsi ini dilakukan penulis secara maksimal dengan berusaha dan sebaik-baiknya. Akan tetapi penulis menyadari bahwa masih terdapat berbagai kekurangan dan ketidaksempurnaan yang disebabkan dari adanya keterbatasan baik pengetahuan dan kemampuan yang dimiliki. Maka dari itu, penulis menerima dan menghormati kritik dan saran yang bersifat membangun demi penyempurnaan skripsi ini.

Terselesaikannya penulisan skripsi ini tidak terlepas dari segala bantuan yang diberikan oleh seluruh pihak kepada penulis. Tidak ada kata yang lebih indah dan bermakna selain ucapan terima kasih yang tulus. Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan, bimbingan, dukungan, saran, nasihat dan kesempatan yang telah diberikan selama penyusunan skripsi. Ucapan terima kasih ini disampaikan terutama kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.Kn, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Ibu Rugun Romaida Hutarabarat, S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi Strata Satu Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
3. Bapak Lewiandy, S.H., M.A., LL.M., selaku Sekretaris Program Studi Strata Satu Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
4. Ibu Christine S.T. Kansil, S.H., M.H., selaku Kepala Laboratorium Hukum Universitas Tarumanagara;
5. Bapak Prof. Dr. Rasji, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah memberikan waktu, tenaga dan pikiran untuk membimbing serta mengarahkan penulis dengan kesabaran dan ketulusan hatinya;
6. Seluruh Dosen pengajar Program Studi Strata Satu Ilmu Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman serta penulis menjalankan proses perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;

7. Seluruh staf dan karyawan di lingkungan Universitas Tarumanagara khususnya Fakultas Hukum yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah membantu penulis selama menjalankan perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
8. Kedua orang tua penulis, yaitu Bapak Warsono dan Ibu Me Lie yang telah merawat dan membesarkan penulis dengan disertai kasih sayang, doa, dukungan dan pengorbanan yang tidak dapat ternilai hingga penulis berada pada tahap ini;
9. Novi Christi, selaku teman seperjuangan penulis yang telah memberi dukungan, bertukar pikiran dan membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
10. Patrick Vallerio, selaku teman kuliah dari semester satu hingga sekarang yang telah memberi dukungan, saran, dan membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Akhir kata penulis mengharapkan skripsi ini dapat bermanfaat seluruh pihak baik penulis dan pembaca, serta memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu hukum di Indonesia.

Jakarta, 22 Juni 2024

Evelyn Millechen

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERSETUJUAN.....	ii
ABSTRAK.....	iii
KATA PENGANTAR.....	v
ORISINALITAS.....	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR SINGKATAN	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	11
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	11
1. Tujuan Penelitian	11
2. Kegunaan Penelitian	12
D. Kerangka Konseptual.....	12
1. Kepastian Hukum.....	13
2. Konsumen.....	14
3. <i>Real Estate</i>	15
4. <i>Developer</i>	16
5. Kepailitan.....	16
E. Metode Penelitian.....	17
1. Jenis Penelitian	18
2. Jenis Pengumpulan Data	18
3. Teknik Pengumpulan Data	19
4. Pendekatan Penelitian	19
5. Teknik Analisis Data	19

	F. Sistematika Penulisan	20
BAB II	KERANGKA TEORITIS.....	22
	A. Teori Kepastian Hukum.....	22
	B. Teori Tanggung Jawab.....	37
	C. Teori Perlindungan Hukum.....	40
BAB III	DATA HASIL PENELITIAN.....	46
	A. Identitas Para Pihak.....	46
	B. Kasus Posisi.....	46
BAB IV	ANALISIS.....	65
	A. Upaya Hukum Bagi Konsumen Atas Perusahaan Pengembang Pailit.....	66
	B. Pertanggungjawaban Pengurus Akibat Perusahaan Yang Dinyatakan Pailit.....	79
	C. Kewajiban Developer Dalam Industri Perumahan.....	86
	D. Peran Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM)	87
	E. Peran Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).....	88
	F. Upaya preventif Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN)	88
	G. Upaya preventif Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI).....	89
BAB V	PENUTUP.....	91
	A. Kesimpulan.....	91
	B. Saran.....	92
	DAFTAR PUSTAKA	93
	LAMPIRAN	

PERNYATAAN ORISINALITAS

Nama : Evelyn Millechen
NIM : 205180144
Program Studi : Hukum
Judul : Kcpastian Hukum Konsumen Atas Developer Real Estate
Pailit Dalam Perspektif Periindungan Konsumen (Contoh
Kasus Putusan Pengadilan Niaga Nonior : 21/Pdt.Sus-
Pailit/2020/Pn.Niaga.Jkt.Pst)

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah birnbingan bimbingan dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang latnnya.

Jika saya melanggar pemyataan ini, maka bersedia dikenakan sanski sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Deniikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaifilana mestinya.

Jakarta, 21 Juni 2024

Yang menyatakan,



Evelyn Millechen

Daftar Singkatan

AD/ART	= Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga
AJB	= Akta Jual Beli
BPSK	= Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen
KBBI	= Kamus Besar Bahasa Indonesia
KPR	= Kredit Pemilikan Rumah
KUHPerdata	= Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
LPKSM	= Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat
LSM	= Lembaga Swadaya Masyarakat
PKPU	= Permohonan Kepailitan Perusahaan Terbuka
PMH	= Perbuatan Melawan Hukum
PPJB	= Perjanjian Pengikatan Jual Beli
UUD	= Undang-Undang Dasar
UUK-PKPU	= Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang
UUPK	= Undang-Undang Perlindungan Konsumen