



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4>

Received: 25 Mei 2024, Revised: 8 Juni 2024, Publish: 11 Juni 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## Tanggung Jawab Hukum Pelaku Usaha Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Properti di Indonesia

Rava Syhafa Maharani<sup>1</sup>, Amad Sudiro<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia

Email: [ravasyhafa@gmail.com](mailto:ravasyhafa@gmail.com)

<sup>2</sup>Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia

Email: [ahmads@fh.untar.ac.id](mailto:ahmads@fh.untar.ac.id)

Corresponding Author: [ravasyhafa@gmail.com](mailto:ravasyhafa@gmail.com)

**Abstract:** *The purpose of this research is to describe the form of legal liability that can be carried out by real estate companies that experience bankruptcy against consumers who are harmed by them. The method used in this research is normative juridical because the author seeks to conduct a critical analysis related to legal protection to consumers who are bound in a sale and purchase agreement with a real estate company. The rise of real estate companies experiencing bankruptcy due to the impact of the COVID-19 event has caused a situation that is detrimental to consumers of the real estate industry. The results of this study show that the bankruptcy condition experienced by PT Cowell has harmed consumers who are in the weakest position in the compensation repayment mechanism. Consumers as concurrent creditors are the last party to receive compensation after separatist creditors and preferred creditors have received compensation. Even though it has gone bankrupt, PT Cowell is still responsible for providing compensation to its consumers in accordance with the written agreement that was previously agreed upon and approved. The author considers that in order to protect consumers who have been harmed, government officials must act firmly against companies that cannot carry out their responsibilities properly.*

**Keyword:** *Legal Liability, Consumer, Bankruptcy*

**Abstrak:** Sasaran dalam penelitian ini adalah untuk menggambarkan bentuk pertanggungjawaban hukum yang dapat dilakukan perusahaan real estate yang mengalami pailit terhadap konsumen yang dirugikan olehnya. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif karena penulis berusaha melakukan analisis kritis terkait perlindungan hukum kepada konsumen yang terikat dalam perjanjian jual beli dengan perusahaan real estate. Maraknya perusahaan real estate yang mengalami kebangkrutan akibat dampak dari peristiwa COVID-19 menyebabkan situasi yang merugikan para konsumen dari industri real estate. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa kondisi kepailitan yang dialami oleh PT Cowell telah merugikan konsumen yang berada pada posisi paling lemah dalam mekanisme pelunasan ganti rugi. Konsumen sebagai kreditur konkuren menjadi pihak terakhir yang mendapat ganti rugi setelah kreditur separatis dan kreditur preferen mendapat pelunasan ganti rugi. Meskipun telah pailit, PT Cowell tetap bertanggung

jawab untuk memberikan ganti rugi kepada konsumennya sesuai dengan perjanjian tertulis yang telah disepakati dan disetujui sebelumnya. Penulis menilai bahwa demi melindungi konsumen yang telah dirugikan maka aparat pemerintah harus bertindak tegas terhadap perusahaan yang tidak dapat menjalankan tanggung jawabnya dengan semestinya.

**Kata Kunci:** Pertanggungjawaban Hukum, Konsumen, Pailit

---

## PENDAHULUAN

Indonesia sebagai negara dengan total populasi sebanyak 273,5 juta jiwa, menjadi negara dengan populasi terbesar keempat di dunia, namun jika ditinjau dari sisi ekonomi, Indonesia masih tergolong dalam negara berkembang, padahal Indonesia yang merupakan negara kepulauan terbesar di dunia dengan luas wilayah keseluruhan sebesar 1,904,569 km<sup>2</sup> dengan jumlah pulau sekitar 17.508 pulau besar dan kecil, memiliki banyak dan kaya sekali akan sumber daya alam maupun sumber daya manusianya<sup>1</sup>.

Dari fakta tersebut diatas bahwa Indonesia merupakan negara kepulauan, dapat kita tarik suatu kenyataan bahwa luas perairan di Indonesia lebih besar ketimbang luas daratannya, maka dari itu, tanah merupakan hal yang penting dan terpenting bagi masyarakat Indonesia, karena tanah menjadi dasar kebutuhan untuk seseorang dalam membanung tempat tinggalnya untuk melanjutkan kehidupannya. Oleh karena hal ini, negara berkewajiban untuk menjamin hak kehidupan masyarakatnya dengan hak dasarnya, yaitu tempat tinggal. Kewajiban pemerintah ini diatur dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, sesuai Pasal 28H ayat (1) yang menyebutkan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin. Bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.<sup>2</sup>

Pesatnya perkembangan sebuah perkotaan menyebabkan laju urbanisasi yang tidak terkontrol, hal berikut disebutkan akan berdampak pada peningkatan permintaan hunian di kota semakin banyak permintaan-nya sehingga akan menyebabkan dan menjadikan permasalahan dikemudian hari yaitu tentang keterbatasan lahan. Pada keterbatasan lahan yang meningkat dan kebutuhan pada permukiman tersebut juga banyak, para pengusaha bidang Pembangunan berusaha mencari cara agar terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal salah satu cara pembangunan secara vertikal.

Rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia berfungsi dalam mendukung terselenggaranya pendidikan, keluarga, dan permasalahan lainnya. Perumahan dan permukiman tidak dapat hanya dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam menampakkan jati diri.<sup>3</sup> Permasalahan utama yang dihadapi oleh negara-negara sedang berkembang termasuk Indonesia adalah permasalahan pemukiman penduduk dan pemukiman kumuh, khususnya di kota-kota besar yang sangat padat penduduknya karena urbanisasi, misalnya terjadi di Jakarta, Bandung, Surabaya, Semarang dan Medan.<sup>4</sup>

Peristiwa COVID-19 yang telah berlangsung sejak tahun 2020 telah mengakibatkan perekonomian di Indonesia mengalami penurunan yang sangat drastis. Pada saat diberlakukannya ketentuan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) dan Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) hal ini menyebabkan 8,76% perusahaan di

---

<sup>1</sup> R. Lasabuda, "Pembangunan Wilayah Pesisir Dan Lautan Dalam Perspektif Negara Kepulauan Republik Indonesia", *Jurnal Ilmiah Platax*, Volume 1, Nomor 2 (2013), hal. 92

<sup>2</sup> Indonesia, *Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945*, Pasal 28H ayat (1)

<sup>3</sup> Arie S. Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007), hal. 1

<sup>4</sup> M. Rizal Alif, *Analisis Kepemilikan Hak atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum Benda*, (Bandung: Nuansa Aulia, 2009), hal. 6

Indonesia berhenti bergerak dan 31,81% perusahaan tidak dapat beroperasi secara maksimal. Pada akhirnya sejumlah besar perusahaan di Indonesia mengalami kebangkrutan dan terpaksa mengajukan pailit karena tidak sanggup untuk mengembalikan ganti rugi kepada pihak-pihak yang dirugikan.

Kondisi di atas disebut juga *financial distress* yang menjadikan perusahaan *real estate* tidak dapat menjalankan kewajibannya dalam pemenuhan pembayaran piutang. Perusahaan akan sangat sulit bertahan untuk mencari alternatif mengatasi piutang dan tanggung jawab yang harus dijalankan. Disisi lain, pihak konsumen tidak ingin merasa dirugikan dan akan menuntut keadilan untuk dikembalikan uangnya.<sup>5</sup> Salah satu kasus kepailitan yang melibatkan perusahaan real estate dapat dilihat dalam putusan No. 21/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga.Jkt.Pst. yang melibatkan PT. Cowell Development Tbk yang bergerak di bidang pengembangan dan pembangunan *real estate*.

Di mana PT Cowell Development meminjam uang senilai Rp. 53.400.000.000 (Lima Puluh Tiga Miliar Empat Ratus Juta Rupiah) namun tidak dapat membayar pelunasan hutang tersebut dan kemudian dilaporkan sebagai perusahaan pailit sebab tidak mampu untuk memnuhi tagihan yang telah dimintakan kepada perusahaan tersebut. Pada putusan tersebut juga dimuat fakta bahwa PT Cowell mempunyai lebih dari satu kreditur. Hal ini juga yang membuat PT Cowell memenuhi pengajuan pernyataan pailit sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) UU kepailitan.

Berdasarkan putusan tersebut, PT Cowell memiliki tiga kreditur yang harus diberikan pelunasan ganti rugi yaitu kreditur kreditur separatis, kreditur preferen, dan yang paling terakhir adalah kreditur konkuren. Konsumen telah menjadi kreditur konkuren dan mendapati posisi paling lemah dalam urutan pelunasan yang ditentukan dalam putusan tersebut. Pada akhirnya, pemberian status pailit kepada PT Cowell menyebabkan terhalangnya hak-hak konsumen yang telah membeli unit dari PT Cowell karena telah bersinggungan tidak hanya dengan UU Konsumen tetapi juga UU Kepailitan.

Hukum kepailitan mengenal asas *pari passu prorata parte* yang menegaskan bahwa harta kekayaan merupakan jaminan bersama untuk para kreditur tersebut dan hasilnya harus dibagikan secara proporsional.<sup>6</sup> Seperti halnya manusia yang membutuhkan jantung untuk memompa darah ke seluruh organnya supaya dapat bekerja dengan maksimal. Asas merupakan jantung dalam menjalankan fungsi-fungsi yang ada pada peraturan perundang-undangan. Tanpa adanya asas, maka sebuah peraturan tidak akan lengkap dan tidak akan berfungsi secara sempurna. Apabila sebuah peraturan tidak menerapkan asas yang dianutnya maka peraturan tersebut dianggap memiliki kecacatan.<sup>7</sup>

Keberadaan asas *pari passu prorata parte* untuk UU Kepailitan agar para ahli praktisi dapat menentukan golongan kreditur terhadap harta kekayaan debitor yang telah dibagi sama besar dan rata.<sup>8</sup> PT Cowell dalam hal ini telah dinyatakan pailit oleh pengadilan niaga setempat sehingga menimbulkan akibat PT Cowell dianggap tidak cakap dalam mengurus maupun menguasai harta kekayaan perusahaan tersebut. Hal ini pula membuat PT Cowell tidak lagi bisa mendapatkan kredit.

---

<sup>5</sup> Hendri Jayadi, "Perlindungan Hukum Terhadap Penerapan Asas Pari Passu Prorata Partij Terhadap Kreditor Konkuren Dalam Perspektif Hukum Acara Perdata", *Al-Manhaj: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, Volume 3, Nomor 2 (Desember 2021): 277

<sup>6</sup> Monitacia Kamahayani, "Penerapan Asas Pari Passu Pro Rata Parte Terhadap Pemberesan Harta Pailit PT Dhiva Inter Sarana Dan Richard Setiawan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 169 PK/PDT.SUS-PAILIT/2017)", *Jurnal Hukum Adigama*, Volume 3, Nomor 1 (Juli 2020), hal. 71

<sup>7</sup> Prayogo Hindrawan, "Tanggung Jawab Kurator dalam Menerapkan Asas Pari Passu Prorata Parte dalam Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit", *Locus Journal of Academic Literature Review*, Volume 2, Nomor 8 (Agustus 2023), hal. 720

<sup>8</sup> Maria Clarisa Talia dan M. Hadi Shubhan, "Kewajiban Kreditor Separatis yang Menjual Benda Jaminannya Untuk Memberikan Hasilnya Kepada Kreditor Preferen", *Jurist-Diction*, Volume 5 Nomor 6 (November 2022), hal. 2287

Umumnya, pengajuan pailit dilakukan oleh perusahaan yang kesehatan finansial nya sudah tidak sehat dan tidak stabil. Pada akhirnya, bisnis perusahaan tersebut akan gagal dan tidak dapat membayar hutang perusahaan kepada kreditor. Kegagalan tersebut mendorong perusahaan harus mencari jalur keringanan dengan memohon pailit ke pengadilan niaga agar perihal ketidakmampuannya dalam membayar hutang dapat diselesaikan oleh seorang kurator dan hakim pengawas sehingga permohonan pailit tersebut dapat dikabulkan.<sup>9</sup>

Pembagian secara proposional terkesan adil, namun perbuatan PT Cowell yang tidak beritikad baik tersebut telah merugikan konsumen dalam jumlah yang besar dan menimbulkan adanya ketidakpastian hukum bagi konsumen. Syarat pailit yang terpenuhi oleh pengembang merupakan solusi bagi pengembang, akan tetapi bukan merupakan solusi bagi konsumen. Kepailitan menempatkan konsumen menjadi kreditur konkuren atau kreditur yang paling akhir dan lemah urutannya apabila terjadi pelunasan.

Status kepailitan dari PT Cowell membuat penulis khawatir akan bentuk dan jumlah ganti rugi yang seharusnya dapat diterima oleh konsumen yang dirugikan. Hal ini lah yang membuat penulis tertarik untuk melakukan analisis kritis terkait “Pertanggungjawaban Hukum PT Cowell Development Tbk Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli (Studi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 21 Tahun 2020)”.

## **METODE**

Pembuatan karya ilmiah ini menerapkan jenis penelitian yuridis normatif yang berfokus pada asas, teori dan sistematika hukum yang relevan dengan dengan perlindungan konsumen terkait jual beli yang dilakukan oleh perusahaan *real estate*. Asas, teori dan sistematik tersebut akan ditafsirkan melalui metode pendekatan perundang-undangan dan kasus. Sumber data penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi literatur yang berkaitan dengan fokus penelitian yaitu masalah kepailitan dari perusahaan real estate dan perlindungan konsumen atas kerugian yang ditimbulkan oleh perusahaan semacam itu.<sup>10</sup>

Sumber data penelitian ini terbagi atas bahan hukum primer, sekunder dan tersier baik terhadap peraturan perundang-undangan, buku, kamus dan referensi hukum lainnya. Adapun referensi hukum yang digunakan untuk penelitian ini, antara lain: UU Perlindungan Konsumen, UU Kepailitan dan Putusan No. 21/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga.Jkt.Pst. Penelitian ini akan dilakukan secara kualitatif yang pada dasarnya berpatokan pada proses berpikir secara induktif yang berkaitan dengan dinamika hubungan antar fenomena yang diamati, dan senantiasa menggunakan logika ilmiah. Penelitian ini kemudian akan dianalisis dengan cara menyusun data-data yang telah diperoleh dan menafsirkan data tersebut sehingga menghasilkan kesimpulan dan verifikasi.<sup>11</sup>

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Kronologi Kepailitan PT Cowell Development Tbk**

Kasus Kepailitan PT Cowell Development Tbk (“PT CDT”) telah mendapat putusan hakim pengadilan niaga pada tahun 2020 dengan putusan No. 21/Pdt.SusPailit/2020/PN Niaga.Jkt.Pst. Kasus ini melibatkan PT. Multi Cakra Kencana Abadi (“PT MCKA”) sebagai pemohon pailit dan PT CDT sebagai termohon pailit. PT CDT dalam hal kasus ini telah diberi piutang sebesar lima puluh tiga milyar empat ratus juta rupiah oleh PT MCKA. Faktanya, setelah jatuh tempo PT CDT tidak pernah melakukan pembayaran maupun itikad

<sup>9</sup> Hari Sutra Disemadi dan Danial Gomes, “Perlindungan Hukum Kreditur Konkuren Dalam Perspektif Hukum Kepailitan Di Indonesia”, *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, Volume 9, Nomor 1 (Februari 2021) hal. 123

<sup>10</sup> Nur Solikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, (Pasuruan: CV. Penerbit Qiara Media, 2021), hal. 72.

<sup>11</sup> *Ibid.*, hal. 75

melunasi hutang kepada PT MCKA meskipun telah diberikan surat peringatan maupun pemanggilan.

Diketahui pula bahwa PT CDT mempunyai kreditor lainnya selain PT MCKA, yakni PT Mandiri Indah Perdana (MIP) yang telah memberikan piutang kepada PT CDT sebesar empat puluh dua milyar tujuh ratus delapan puluh sembilan juta rupiah. Menurut fakta pada putusan, PT CDT belum bisa membayarkan hutangnya dikarenakan kesehatan finansial perusahaan tersebut sangat tidak baik sehingga PT CDT mengalami kesulitan dalam membayar hutangnya. Setelah dinyatakan bahwa tidak ada bukti mendukung yang menunjukkan bentuk pelunasan hutang dari PT CDT maka hakim memutuskan untuk menyetujui permohonan pailit dari PT MKCA karena telah memenuhi syarat Pasal 2 (1) jo. Pasal 8 (4) UU No. 37/2004.

### **Pertanggungjawaban Hukum PT Cowell Development Tbk Terhadap Konsumen Yang Terikat Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Saat ini perusahaan developer di Indonesia tengah mengalami gejolak ekonomi yang sangat tinggi yang akhirnya menyebabkan banyak developer real estate tumbang dan bahkan bangkrut. Diperkirakan hal ini terjadi karena beberapa hal, seperti manajemen perusahaan yang kurang baik sehingga membuat perusahaan mengalami turn-over rate yang tinggi dan pemborosan oleh manajemen perusahaan yang tidak terkontrol. Selain itu, manajemen finansial perusahaan yang tidak seimbang terhadap modal dan hutang yang dikelola sehingga membuat keuntungan perusahaan semakin mengecil karena harus membayar hutang dengan bunga yang besar.<sup>12</sup>

Penyebab lainnya dapat juga berasal dari faktor di luar perusahaan, seperti perkembangan target pasar yang tidak dapat di ikuti oleh perusahaan. Target pasar yang di maksud adalah pelanggan atau peminat produk atau jasa dari perusahaan. Minat dan keinginan dari pelanggan sangat mudah berubah mengikuti tren yang sedang *booming* atau meledak dipasaran, maka dari itu perusahaan yang tidak bisa mengikuti atau mengantisipasi perubahan minat pelanggan akan mengalami penurunan pendapatan dan sepi pelanggan.<sup>13</sup>

Kesulitan mendapatkan bahan utama (baku) juga menjadi penghalang bagi perusahaan, sebab kelangkaan bahan baku akan membuat harga bahan menjadi mahal dan membuat pemasok bahan menjadi lebih sedikit dan pada akhirnya mengalami kerugian bahkan hingga kekosongan pelanggan. Hal ini bisa saja diperparah apabila perusahaan tidak menjalin hubungan baik dengan para pemasok. Bisa dilihat bahwa menjalin komunikasi yang baik sangatlah penting bagi perusahaan, karena jalinan komunikasi juga berdampak terhadap pelanggan dan kolega dari perusahaan yang umumnya adalah pemegang saham atau debitur.<sup>14</sup>

Perusahaan dan debitur yang tidak memiliki hubungan yang baik maka perusahaan yang sedang mengalami penurunan dan hutang yang besar akan membuat debitur tersebut mengajukan pailit terhadap perusahaan. Faktor-faktor pendorong lainnya dapat pula dikarenakan persaingan bisnis yang semakin ketat sehingga kompetitor melakukan perlawanan yang tidak sehat bahkan merusak harga pasar dengan membuat harga serendah-rendahnya. Selain itu, keadaan perekonomian skala global saat ini juga sangat mudah berubah sehingga banyak perusahaan seringkali melakukan antisipasi untuk perubahan harga bahan baku dan harga jual produk.<sup>15</sup>

Permasalahan yang timbul dalam kepailitan di Indonesia saat ini adalah terkait hak kreditor konkuren di mana debitur mengalami kepailitan. Kreditor konkuren adalah kreditor

---

<sup>12</sup> Luthvi Febryka Nola, "Kedudukan Konsumen Dalam Kepailitan (The Position Of Consumer In Bankruptcy)", *Jurnal Negara Hukum*, Volume 8 Nomor 2 (2017), hal. 255

<sup>13</sup> Yuhelson, *Kepastian Hukum Perdamaian Dalam Kepailitan*, (Yogyakarta: Zahir Publishing, 2023), hal. 25

<sup>14</sup> *Ibid.*, hal. 26

<sup>15</sup> *Ibid.*

yang tidak memegang jaminan kebendaan dan tidak diutamakan oleh paraturan perundang-undangan sehingga ketika debitur mengalami kepailitan maka pihak kreditur lah yang dirugikan. Di mana dalam kasus ini, konsumen dari PT CDT telah mengalami kerugian besar sejak awal. Apabila, membahas konsumen maka akan terlibat hak dan tanggung jawab dari konsumen tersebut. Akan tetapi, pelaku usaha baik itu pedagang maupun perusahaan juga memiliki hak dan tanggung jawabnya juga.

Konsumen di Indonesia di lindungi oleh UU PK atau UU Perlindungan Konsumen yang di dalamnya telah dilengkapi oleh sejumlah asas-asas dan prinsip yang juga mengikat perusahaan sekalipun dinyatakan pailit. Kepailitan yang dialami oleh perusahaan salah satunya perusahaan real estate PT Cowell tentu merugikan konsumen dimana sebagai salah satu kreditur memiliki posisi yang paling lemah dalam mekanisme ini. Faktanya, Urutan pelunasan dalam kepailitan dimulai dari kreditur separatis, kreditur preferen, dan yang paling terakhir adalah kreditur konkuren. Apabila pada saat pembagian pembayaran utang kreditur separatis dan kreditur preferen sudah dibayarkan, barulah utang kreditur konkuren dibayarkan itupun kalau ada sisa pembayaran. Hal ini menunjukkan bahwa konsumen menduduki posisi yang lemah dan terakhir dibandingkan dengan pengembang, begitu juga mengalami kerugian.

Dikenalnya prinsip dari asas pari passu prorata parte dalam kepailitan, yang artinya bahwa harta kekayaan merupakan jaminan bersama untuk para kreditur tersebut dan hasilnya harus dibagikan secara proporsional. Pembagian secara proposional terkesan adil, namun perbuatan pengembang yang tidak beritikad baik tersebut telah merugikan konsumen dalam jumlah yang besar dan menimbulkan adanya ketidakpastian hukum bagi konsumen. Syarat pailit yang terpenuhi oleh pengembang merupakan solusi bagi pengembang, akan tetapi bukan merupakan solusi bagi konsumen. Kepailitan menempatkan konsumen menjadi kreditur konkuren atau kreditur yang paling akhir urutannya apabila terjadi pelunasan.

Mekanisme ini tentu tidak sesuai dengan pemenuhan lima asas dalam perlindungan konsumen diantaranya : Pertama, konsumen tidak dapat merasakan manfaat yang ada dari regulasi yang mengatur perlindungan konsumen dimana dalam mekanisme kepailitan konsumen merupakan kreditur dengan posisi yang sangat lemah dan menempati posisi terakhir terkait dengan kerugian yang dialami. Hal ini tentu akan merugikan konsumen. Kedua, dari segi keadilan dimana dalam mekanisme ini konsumen mengalami posisi yang tidak adil karena ia akan mendapatkan ganti rugi setelah semua pihak telah mendapatkan hak nya. Ketiga, dari segi asas keseimbangan tentu tidak bisa diterima oleh para konsumen dimana posisi yang lemah dalam mekanisme pelunasan dan mendapatkan hak mereka merupakan salah satu diskriminasi yang menempatkan konsumen berada pada posisi paling akhir yang dapat dirugikan kapanpun.

Keempat, dari segi asas keamanan dimana mereka tidak dapat menjamin apakah hak mereka dapat diterima secara keseluruhan atau tidak dengan alasan bahwa posisi paling akhir yang menempatkan diri mereka mendapatkan hak akan terbayarkan ketika telah selesai melakukan kewajiban kepada pihak-pihak lain. Terakhir, para konsumen belum mendapatkan kepastian hukum yang jelas atas ganti rugi yang akan terbayarkan ketika kekhawatiran atas tidak tercapainya aset yang dimiliki untuk pelunasan hutang dan pada akhirnya akan berimbas pada konsumen.

Sebagai kreditor konkuren tentu akan dihadapkan pada situasi dimana mereka tidak dapat hak mereka secara keseluruhan dengan alasan hutang lebih besar dari pada aset yang dimiliki. Hal ini bertentangan dengan prinsip paritas kreditorium dalam hukum kepailitan, yang menyatakan bahwa posisi semua kreditor seharusnya sama dalam pembayaran utang mereka. Sesuai dengan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Kepailitan, penyelesaian perkara kepailitan di Indonesia dilakukan di Pengadilan Niaga dalam lingkungan peradilan umum. Kreditor konkuren tidak dapat lagi menerima pembayaran karena aset debitur telah habis diambil oleh kreditor yang datang lebih awal. Situasi ini dianggap tidak adil dan merugikan baik bagi kreditor maupun debitur itu sendiri. Oleh karena itu, lembaga kepailitan berperan

dalam mengatur prosedur yang adil terkait pembayaran tagihan para kreditor-kreditor, sehingga kepastian hukum dapat diterapkan.

Kepastian hukum kreditor konkuren dalam konteks kepailitan juga diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu Pasal 1131 dan 1132. Isi pasal-pasal tersebut menyatakan bahwa jika pihak debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi utang-utangnya kepada pihak kreditor, maka kreditor diberikan hak untuk melakukan pelelangan atas harta debitur tersebut. Hasil pelelangan kemudian dibagi secara adil dan seimbang di antara para kreditor berdasarkan perimbangan jumlah piutang masing-masing.

Mekanisme ini tentu tidak sejalan dengan prinsip yang ada dalam kepailitan yaitu pari passu prorata parte dimana kedudukan kreditor berdasarkan prinsip pari passu (bersama-sama) prorata parte (perolehan yang proporsional) dalam pelunasan piutangnya adalah sama rata, harta kekayaan debitur yang merupakan jaminan untuk masing-masing kreditor akan dibagikan secara sama rata kepada para kreditor. Jumlah yang diterima kreditor dihitung berdasarkan pada besarnya piutang masing-masing kreditor yang kemudian dibandingkan dengan piutang para kreditor secara keseluruhan terhadap harta kekayaan debitur.

Permasalahan konsumen dalam hal pengembang yang sudah dinyatakan pailit ini membuat perlindungan hukum represif secara Hukum Perlindungan Konsumen tidak dijalankan sama sekali. Konsumen pembeli yang mempunyai hak untuk mendapatkan penyelesaian dengan adil tidak mendapatkan keadilan tersebut untuk penyelesaian sengketa ini. Kepailitan yang seakan menjadi jalan keluar yang sangat mudah dijadikan cara untuk menghindari penggantian terhadap kerugian konsumen. 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.

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 pengembang (debitur) yang telah dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga, seluruh kreditor baik setuju maupun tidak setuju dengan langkah mempailitkan debitur, akan terikat dengan putusan pailit tersebut. Urutan pelunasan dalam kepailitan dimulai dari kreditor separatis, kreditor preferen, dan yang paling terakhir adalah kreditor konkuren. Apabila pada saat pembagian pembayaran utang kreditor separatis dan kreditor preferen sudah dibayarkan, barulah utang kreditor konkuren dibayarkan itupun kalau ada sisa pembayaran. Hal ini menunjukkan bahwa konsumen meduduki posisi yang lemah dan terakhir dibandingkan dengan pengembang, begitu juga mengalami kerugian.

Dikenalnya prinsip pari passu prorata parte dalam kepailitan, yang artinya bahwa harta kekayaan merupakan jaminan bersama untuk para kreditor tersebut dan hasilnya harus dibagikan secara proporsional. Pembagian secara proposional terkesan adil, namun perbuatan pengembang yang tidak beritikad baik tersebut telah merugikan konsumen dalam jumlah yang besar dan menimbulkan adanya ketidakpastian hukum bagi konsumen. Syarat pailit yang terpenuhi oleh pengembang merupakan solusi bagi pengembang, akan tetapi bukan merupakan solusi bagi konsumen. Kepailitan menempatkan konsumen yang membeli unit apartemen menjadi kreditor konkuren atau kreditor yang paling akhir urutannya apabila terjadi pelunasan.

Pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Pasal 19 tentang Perlindungan Konsumen, mengatur bahwa pelaku usaha berkewajiban untuk mengganti rugi apabila konsumen dirugikan akibat mengkonsumsi barang atau jasa yang harus segera dibayar dalam kurun waktu tujuh hari setelah tanggal transaksi, apabila pelaku usaha yang memberikan barang atau jasa dipailitkan oleh Pengadilan Niaga atas permohonan kreditor atau pun debitur itu sendiri. Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 pula, telah diatur tersendiri tentang

bagaimana penyelesaian sengketa konsumen dengan menempatkan posisi konsumen sebagai pihak yang diberi perlindungan.

Menurut hukum perdata dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggung jawaban tanpa kesalahan yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak dan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan. Dalam hukum perlindungan konsumen, pertanggungjawaban merupakan hal yang penting, makadari itu diperluka kehati-hatian dan ketelitian dalam menganalisis siapa yang bertanggung jawab dan sampai sejauhmana tanggung jawab itu dibebankan kepada pihak yang terkait. Bisa saja pelaku usaha tidak selalu bertanggung jawab, karena adanya prinsip praduga tidak selalu bertanggung jawab yang pada dasarnya menjelaskan bahwa tergugat tidak selama nya bertanggung jawab terhadap kasus yang dialami oleh penggugat. Namun dengan dipailitkannya pelaku usaha, menjadikan konsumen (kreditur) 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. Hal tersebut juga diterapkan oleh PT. Cowell dimana setelah dinyatakan pailit maka diperlukan tanggung jawab yang harus dilaksanakan dimana mereka harus melaksanakan ganti rugi kepada konsumen. Hal ini ditunjukkan dengan melakukan pelunasan terhadap hutang terhadap berbagai pihak. Namun, dalam mekanisme ini perlu dipertanyakan dimana bisa dikatakan bahwa hutang yang dimiliki lebih besar dari pada aset perusahaan sehingga konsumen dalam mekanisme ini tidak mendapatkan haknya secara penuh.

Terkait dengan pengaturan hukum tanggung jawab pelaku usaha terhadap konsumen yang mengalami kerugian akibat dinyatakan pailit maka pemerintah sebagai pembentuk pengaturan hukum sedangkan pengusaha yang wajib mendapatkan sanksi terhadap kerugian konsumen perlu adanya penekanan atas bagaimana pertanggungjawaban tersebut dapat terlaksana engan maksimal. Hal tersebut suatu bentuk pencegahan kekacauan yang terjadi dalam dunia bisnis real estate berikutnya ketika ada konsumen yang mendapatkan perlakuan yang tidak baik dari para pelaku usaha. Untuk itulah peranan pemerintah sangat diperlukan. Pemerintah dapat berfungsi sebagai fasilitator, regulator, sekaligus sebagai katalisator dalam upaya menciptakan lingkungan usaha yang kondusif

## **KESIMPULAN**

1. Kepailitan yang dialami PT Cowell Development Tbk tentu merugikan konsumen karena konsumen berada pada posisi paling rendah dalam mekanisme pelunasan ganti rugi yang diberikan. Konsumen sebagai kreditur konkuren hanya mendapat hasil dari sisa pembayaran yang telah diberikan dahulu kepada kreditur separatis dan kreditur preferen. Hal ini menunjukkan bahwa mekanisme yang diberikan tidak memenuhi asas perlindungan konsumen yang di mana konsumen seharusnya menjadi pihak utama dan terdepan dalam merasakan manfaat dari adanya regulasi perlindungan konsumen. Selain itu, mekanisme yang diberikan tidak menjunjung unsur keadilan dan keseimbangan. Yang mana semua pihak kreditur seharusnya mendapat pemberian ganti rugi merata dari total penyitaan yang dilakukan terhadap PT Cowell Development Tbk. Selain itu, mekanisme tersebut tidak memberikan kepastian hukum yang jelas akan jumlah dan waktu ganti rugi akan diberikan kepada konsumen sehingga hal ini mengkhawatirkan bagi konsumen yang seharusnya berhak untuk mendapat pelunasan ganti rugi sejak awal.
2. PT Cowell Development Tbk bertanggungjawab untuk memberikan ganti rugi kepada konsumennya sesuai dengan kontrak tertulis yang telah disepakati dan disetujui oleh kedua belah pihak. Akan tetapi, kondisi pailit yang dialami oleh PT Cowell Development Tbk membuat perusahaan tersebut harus membayar ganti rugi kepada tiga pihak yaitu kreditur

separatis, kreditur preferen, dan kreditur konkuren. Konsumen dalam hal ini mendapati posisi kreditur konkuren yang baru akan mendapat pembayaran gantirugi apabila pembayaran hutang kepada kreditur separatis dan kreditur preferen sudah dibayarkan. Konsumen menjadi pihak terakhir yang akan dibayarkan dalam skema pembayaran hutang PT Cowell Development Tbk. Hal tersebut tidak lah selaras dengan prinsip *pari passu prorata parte* dalam kepailitan, yang mana harta kekayaan yang menjadi jaminan bersama untuk para kreditur yang terlibat maka hasil jaminan bersama tersebut haruslah dibagikan secara proporsional.

## REFERENSI

- Alif, M. Rizal. Analisis Kepemilikan Hak atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum Benda. (Bandung: Nuansa Aulia, 2009).
- Hutagalung, Arie S. Condominium dan Permasalahannya. (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007).
- Solikin, Nur. Pengantar Metodologi Penelitian Hukum. (Pasuruan: CV. Penerbit Qiara Media, 2021).
- Yuhelson. Kepastian Hukum Perdamaian Dalam Kepailitan, (Yogyakarta: Zahir Publishing, 2023).
- Indonesia. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
- \_\_\_\_\_. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
- \_\_\_\_\_. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.
- Indonesia. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 21/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga.Jkt.Ps.
- Disemadi, Hari Sutra dan Danial Gomes. “Perlindungan Hukum Kreditur Konkuren Dalam Perspektif Hukum Kepailitan Di Indonesia”. Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha. Volume 9. Nomor 1 (Februari 2021): 123-134
- Hindrawan, Prayogo. “Tanggung Jawab Kurator dalam Menerapkan Asas Pari Passu Prorata Parte dalam Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit”. Locus Journal of Academic Literature Review. Volume 2. Nomor 8 (Agustus 2023): 720–732.
- Jayadi, Hendri. “Perlindungan Hukum Terhadap Penerapan Asas Pari Passu Prorata Partij Terhadap Kreditor Konkuren Dalam Perspektif Hukum Acara Perdata”. Al-Manhaj: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam. Volume 3. Nomor 2 (December 2021): 277-282.
- Kamahayani, Monitacia. “Penerapan Asas Pari Passu Pro Rata Parte Terhadap Pemberesan Harta Pailit PT Dhiva Inter Sarana Dan Richard Setiawan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 169 PK/PDT.SUS-PAILIT/2017)”. Jurnal Hukum Adigama. Volume 3. Nomor 1 (Juli 2020): 71-91
- Lasabuda, R. “Pembangunan Wilayah Pesisir Dan Lautan Dalam Perspektif Negara Kepulauan Republik Indonesia”. Jurnal Ilmiah Platax. Volume 1. Nomor 2 (2013): 92-101
- Nola, Luthvi Febryka. “Kedudukan Konsumen Dalam Kepailitan (The Position Of Consumer In Bankruptcy)”. Jurnal Negara Hukum. Volume 8. Nomor 2 (2017): 255-270
- Talia, Maria Clarisa dan M. Hadi Shubhan. “Kewajiban Kreditor Separatis yang Menjual Benda Jaminannya Untuk Memberikan Hasilnya Kepada Kreditor Preferen”. Jurist-Diction. Volume 5 Nomor 6 (November 2022): 2287-2310