

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Perjanjian Jual-beli

Suatu perjanjian adalah perbuatan hukum dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal<sup>1</sup>, sedangkan perjanjian itu sendiri merupakan salah satu sumber selain Undang-undang”. dalam ketentuan pasal 1233 kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan : “ Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena Undang-undang”.

Menurut Prof. Subekti suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>2</sup>

Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap tidak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak yang lain berhak untuk menuntut pelaksanaan janji tersebut.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> J. Satrio, 1995, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Buku 1 Bandung : Citra Aditya Bakti, hlm. 27.

<sup>2</sup> R. Subekti, 1990, *Hukum Perjanjian*, Cetakan 12, Jakarta: PT. Intermasa, hlm. 1.

<sup>3</sup>Wirjono Prodjodikoro, 1981, *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*, Bandung: Sumur, hlm.11.

Perjanjian sering dilakukan pembuatan kontrak antara pembeli dengan penjual atas suatu objek, supaya dianggap sah perjanjian tersebut maka para pihak harus memenuhi syarat-syarat sah perjanjian baik itu syarat sah bersifat umum maupun bersifat khusus. Syarat sah yang bersifat umum ditentukan oleh pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

1. Kata sepakat mereka yang mengikat dirinya.
2. Kecakapan atau cakap hukum untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu dan.
4. Suatu sebab yang halal.

Perjanjian jual beli merupakan perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga benda yang telah diperjanjikan.<sup>4</sup> Barang yang dijadikan objek perjanjian jual-beli harus memenuhi hal tertentu. Minsalnya setidak-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli.

Dalam pasal 1457-1540 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian yang mana pihak yang lain mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu barang/benda, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Terjadinya jual beli apabila ada kata sepakat antara penjual dan pembeli terhadap suatu barang dimana perjanjian yang dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut disebutkan dalam

---

<sup>4</sup> Abdulkadir Muhamad, 2014, *Hukum Perdata Indonesia*. PT Citra Aditya Bakti. Bandung, Hlm. 317.

pasal 1458 yang berbunyi “ jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.<sup>5</sup> Unsur-unsur yang terkandung dalam jual-beli yaitu:

1. Terdapat subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli.
2. Terdapat kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai barang dan harga barang.
3. Terdapat hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.

#### **B. Asas- asas dan syarat perjanjian jual beli**

Perjanjian jual beli memiliki asas-asas yang dapat digunakan antara para pihak yang bersangkutan, secara umum ada 5 (lima) asas perjanjian jual beli yaitu:

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak terdapat dalam pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang bunyinya “ *semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya*”. Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan

---

<sup>5</sup> Penyusun. 2014, *KUHPerdata dan KUHPPerdata*. Pustaka Buana, Bandung, hlm. 318.

isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya dan menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.<sup>6</sup>

2. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme berarti adanya pernyataan dari para pihak yang menyatakan sepakat mereka yang membuat perjanjian itu. Artinya tidak ada paksaan dari salah satu pihak untuk melakukan suatu perjanjian. Asas ini bisa dilihat dalam pasal 1320 ayat 1 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

3. Asas mengikatnya suatu perjanjian

Asas mengikatnya suatu perjanjian dimana mereka yang membuat suatu perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, dan diantara pihak tersebut terikat satu dengan yang lain. Asas ini bisa dilihat dalam pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

4. Asas iktikad baik

Asas iktikad baik ini mengisyaratkan bahwa pihak yang melakukan perjanjian harus beriktikad baik, artinya tidak berniat menipu atau membohongi salah satu pihak, tapi dengan mengindahkan kepatutan dan kesusilaan. Asas ini terdapat dalam pasal 1338 ayat 3 (tiga).

5. Asas kepribadian

Asas kepribadian merupakan suatu asas yang memberikan ketentuan bahwa yang melakukan perjanjian itu tidak dapat dilakukan kecuali atas diri sendiri.

---

<sup>6</sup> H.S. Salim, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta : Sinar Grafika, hlm. 49.

Dari ke 5 (lima) asas perjanjian dalam KUHPerdara Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang menduduki posisi sentral di dalam hukum kontrak, meskipun asas ini tidak dituangkan menjadi aturan hukum namun mempunyai pengaruh yang sangat kuat dalam hubungan kontraktual para pihak.<sup>7</sup>

Sebagai asas yang bersifat universal yang bersumber dari paham hukum, asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) muncul bersamaan dengan lahirnya paham ekonomi klasik yang mengagungkan (*laissez faire*) atau persaingan bebas.<sup>8</sup>

Kebebasan berkontrak didasarkan pada asumsi bahwa para pihak dalam kontrak memiliki posisi tawar (*bargaining position*) yang seimbang, tetapi dalam kenyataannya para pihak tidak selalu memiliki posisi tawar yang seimbang.<sup>9</sup>

### **C. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Jual Beli**

Hak dari pihak pembeli adalah menerima barang/benda yang telah diperjanjikan baik benda bergerak, benda tidak bergerak dan benda tidak bertubuh dengan cara penyerahannya masing-masing yang telah diatur. Sementara kewajiban pembeli adalah dengan memeriksa barang, membayar harga barang sesuai perjanjian, menerima penyerahan barang seperti dalam isi perjanjian dalam kontrak. Kewajiban dari penjual adalah menyerahkan barang dan hak milik atas

---

<sup>7</sup> Agus Yudha Hernoko, 2008, *Hukum Perjanjian Asas Personalitas Dalam Kontrak Komersial*, Cetakan I Yogyakarta: Laksbang Mediatama, hlm. 93.

<sup>8</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit.*, hlm. 110.

<sup>9</sup> A.G. Guest, Konrad Zwieght & Hein kotz, dalam Ridwan Khairandy, 2003, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Cetakan I, Jakarta: Program Sarjana Hukum Universitas Indonesia, hlm. 1-2.

barang kepada pembeli sesuai perjanjian. Sedangkan hak nya adalah memperoleh harga yang dibayarkan oleh pembeli.

#### **D. Wanprestasi dalam perjanjian jual-beli**

Ingkar janji yaitu Debitur mempunyai kewajiban untuk memenuhi prestasi jika debitur tidak melaksanakan kewajibannya tanpa keadaan yang memaksa maka ia dianggap ingkar janji. dalam suatu perjanjian dengan mana satu pihak menghindarkan diri untuk memenuhi kewajibannya membayar ganti rugi seluruhnya atau terbatas, yang sering terjadi karena ingkar janji atau perbuatan melawan hukum.<sup>10</sup> Bentuk-bentuk wanprestasi:

1. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali.
2. Melaksanakan tapi tidak tepat waktu.
3. Melaksanakan prestasi tapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan ; dan
4. Debitur melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Dalam pasal 1238 KUHPdata menyebutkan bahwa: “Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akat sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang telah dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Di dalam suatu perikatan apabila debitor karena kesalahannya tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka dikatakan bahwa debitor itu, “wanprestasi” atau “ingkar janji”.<sup>11</sup> Wanprestasi dilihat dari bentuk-bentuknya ada 3 tiga:

1. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.

---

<sup>10</sup>. Mariam Darus Badruzaman, *Op. Cit.*, hlm, 47.

<sup>11</sup>. Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit.*, hlm. 19.

2. Debitur terlambat dalam memenuhi wanprestasi.
3. Debitur berprestasi tidak sebagaimana mestinya.

Apabila debitur sudah tidak mampu memenuhi prestasinya maka ia termasuk bentuk yang pertama, tetapi apabila debitur masih mampu memenuhi prestasi ia dianggap sebagai terlambat dalam memenuhi prestasi.<sup>12</sup> Bentuk ketiga, debitur memenuhi prestasi tidak sebagaimana mestinya atau keliru dalam memenuhi prestasi, apabila prestasi masih dapat diharapkan untuk diperbaiki maka ia dianggap terlambat tetapi apabila tidak dapat diperbaiki lagi ia sudah dianggap sama sekali tidak memenuhi prestasi.<sup>13</sup>

Apabila seorang debitur mengabaikan atau mengalpakan kewajiban dan karena itu dia melakun cacat prestasi, maka krediturnya dapat menuntut:

1. pemenuhan prestasi;
2. ganti rugi pengganti kedua-duanya ditambahkan dengan kemungkinan penggantian kerugian selanjutnya. Jika menghadapi suatu persetujuan timbal balik, maka sebagai gantinya kreditur dapat menuntut;
3. pembatalan perjanjian plus ganti rugi.<sup>14</sup>

Terhadap tuntutan ganti kerugian dalam pasal 1243 sampai pasal 1252 telah mengatur lebih lanjut masalah ganti rugi. Yang memuat kewajiban penggantian kerugian meliputi ongkos kerugian dan bunga yang timbul. Seorang dikatakan melakukan wanprestasi apabila:

1. Tidak memenuhi kewajibannya.

---

<sup>12</sup>Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-dasar Hukum Periktatan*, CV, Bandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 11.

<sup>13</sup>*Ibid.*

<sup>14</sup>F. Tengker, 1993, *Op.Cit.*, hlm. 80.

2. Terlambat memenuhi kewajibannya.
3. Memenuhi kewajibannya tapi tidak sebagaimana yang diperjanjikannya.<sup>15</sup>

Lebih lanjut menurut Hartonohadi Soeprapto menyebutkan alasan debitur tidak memenuhi kewajibannya, yaitu karena:

1. karena pada diri kreditur terdapat kesalahan, dalam hal ini dalam diri debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk memenuhi prestasinya dikarenakan karena adanya kesalahan.
2. Karena adanya *overmatch*, dalam hal ini debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya disebabkan oleh peristiwa yang menghalang untuk berprestasi.<sup>16</sup>

Akibat hukum wanprestasi bagi seorang debitur adalah sebagai berikut:

1. Apabila perikatan itu untuk memberikan sesuatu maka resiko akan beralih kepada debitur sejak terjadinya wanprestasi berdasarkan pasal 1237 ayat 2 KUHPerdara.
2. Debitur harus membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur pasal 1243 KUHPerdara.
3. Apabila dalam perikatan itu timbal balik, maka kreditur dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan melalui hakim. pasal 1266 KUHPerdara.
4. Debitur diwajibkan untuk memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian, pasal 1267 KUHPerdara.

---

<sup>15</sup>. Arus Akbar Silondae, *Aspek Hukum dalam Ekonomi Bisnis*, hlm. 16.

<sup>16</sup>. Hartono Hadisoeperto, 2004, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Jaminan*, Yogyakarta Liberty, hlm. 42.



5. Debitur diwajibkan membayar biaya perkara jika diperkenankan dimuka pengadilan Negeri, dan debitur dinyatakan bersalah.

Apabila seorang debitur melakukan wanprestasi ada empat cara yang dapat dilakukan oleh seorang kreditur:

1. Kreditur dapat meminta pelaksanaan perjanjian, walaupun pelaksanaannya sudah terlambat.
2. Kreditur dapat meminta ganti kerugian saja.
3. Kreditur dapat meminta agar perjanjian tetap dapat dilaksanakan, sekaligus dengan permintaan ganti rugi.
4. Kreditur dapat meminta hakim untuk melakukan pembatalan perjanjian disertai ganti rugi.<sup>17</sup>

Diantara perbuatan debitur yang dianggap merugikan kreditur lain antara lain:

1. Penjualan barang yang harganya dibawah harga pasar.
2. Pemberian barang sebagai hibah.
3. Perbuatan yang menambah kewajiban atau beban kepada harta pailit, seperti memberi garansi atau utang.

Ganti kerugian karena wanprestasi oleh debitur, maka debitur harus membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh pihak kreditur. Ketentuan ini berlaku bagi semua jenis perikatan yang ada. Adapun persyaratan-persyaratan yang telah ditentukan dalam KUHPerdara yaitu:

1. Biaya-biaya yang telah dikeluarkan seperti biaya materai, cetak maupun iklan dan lainnya.

---

<sup>17</sup>.*Ibid.*, 16.

2. Karugian yang ditimbulkan karena kehilangan, kerusakan atas suatu barang akibat kelalaian oleh debitur.
3. Bunga atau keuntungan yang diharapkan karena debitur lalai, kreditur kehilangan keuntungan yang diharapkannya.

#### **E. Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Perjanjian pengikatan jual beli atau (PPJB) adalah suatu perjanjian pendahuluan dalam transaksi yang tidak dilakukan secara tunai, artinya masih ada yang perlu dilengkapi atau belum terselesaikan mengenai objek yang diperjanjikan tersebut, baik itu berupa dokumen atau berupa suatu bangunan yang belum selesai dan bisa juga menunggu kelengkapan dokumen lainnya, tujuan PPJB sendiri adalah untuk mengikat para pihak agar tetap berada dalam perjanjian dimana isinya lebih kepada penguatan bahwa perjanjian benar-benar dilakukan antara pihak yang bersangkutan.

PPJB merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Sebagai perjanjian bantuan, maka perjanjian tersebut dapat berupa perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*), yaitu perjanjian dimana para pihak saling mengikatkan diri untuk terjadinya perjanjian pokok yang menjadi tujuan mereka, yakni perjanjian kebendaan. Mengingat PPJB tidak lain adalah perjanjian obligator maka, baik unsur perjanjian maupun syarat sahnya perjanjian termasuk asas-asas hukum perjanjian harus dipenuhi.<sup>18</sup>

##### **1. Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual-Beli**

---

<sup>18</sup>. Herian Budiono, 2016, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Buku Ke- satu, Cetakan Ke- 4, PT Citra Aditya Bakti, hlm. 267-278

Dalam perjanjian Pengikatan Jual-beli biasanya pengembang telah menyiapkan surat-surat maupun formulir baku kemudian diserahkan kepada konsumen untuk mengisi formulir dan diminta untuk menyetujui sekaligus melakukan penandatanganan. Perjanjian Pengikatan Jual-beli tersebut dapat dibuatkan dihadapan notaris.

## 2. Isi Perjanjian Pengikatan Jual-beli

Isi Perjanjian Pengikatan Jual-beli adalah semua kesepakatan antara pihak pengembang dengan pihak pembeli yang mengandung syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi agar kedua pihak saling terikat. Perjanjian pengikatan jual beli yang telah disiapkan dalam bentuk baku oleh pengembang klausula-klausulanya harus tetap tunduk dengan pasal 1335 dan 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1335 menyebutkan bahwa : " Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum". Persetujuan tersebut dianggap tidak pernah ada dan mempunyai konsekuensi batal demi hukum. Kemudian disebutkan dalam pasal 1337 : "Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum."

Berdasarkan Surat Keputusan Menpera tentang PPJB rumah. PPJB tersebut memuat isi :

1. Harga jual dan biaya-biaya lain yang ditanggung konsumen.
2. Tanggal serah terima fisik yang tidak boleh melebihi 1 bulan sejak pembayaran pertama.

3. Denda keterlambatan bila pengembang terlambat melakukan serah terima fisik kepada konsumen.
4. Spesifikasi bangunan dan lokasi.
5. Hak konsumen untuk membatalkan perjanjian, bila pengembang lalai akan kewajibannya dengan pembayaran kembali seluruh uang yang telah disetorkan konsumen berikut denda-dendanya, sebagaimana pengembang membatalkan perjanjian bila konsumen lalai melaksanakan kewajibannya.
6. Penandatanganan akta jual beli harus ada kepastian tanggalnya dan denda bila terjadi keterlambatan penandatanganan tersebut, sehingga tidak hanya keterlambatan serah terima fisik yang didenda.
7. Masa pemeliharaan 100 (seratus) hari sejak tanggal serah terima. Hal lain yang perlu diperhatikan<sup>19</sup>

Perjanjian baku menurut Mariam Danus ada 3 (dua) jenis ‘ *standaard contract*’<sup>20</sup> (perjanjian baku) diantaranya :

1. Perjanjian baku sepihak adalah perjanjian yang isinya ditentukan oleh pihak yang kuat kedudukannya di dalam perjanjian itu. Pihak yang lemah adalah lazimnya pihak kreditur.
2. Perjanjian baku yang ditetapkan pemerintah dalam perjanjian baku yang isinya ditetapkan pemerintah terhadap perbuatan-perbuatan hukum tertentu, misalnya terhadap perjanjian yang berhubungan dengan objek hak-hak atas tanah.

---

<sup>19</sup>Surat Keputusan Menpera Nomor 634/2002 *Tentang Ketentuan dan Tata Cara Pengawasan Barang dan Pengawasan Barang dan atau Jasa Yang Beredar di Pasar.*

<sup>20</sup>Mariam Darus Badruzaman, *Op. Cit.*, hlm.

3. Perjanjian baku yang ditentukan dilingkungan Notaris atau Advokat adalah perjanjian yang konsepnya sejak semula sudah disediakan untuk memenuhi permintaan dari anggota masyarakat yang meminta bantuan Notaris Atau Advokat.

Para pelaku usaha bisnis seperti pengembang pembangunan Rumah Susun menjual per unit Rumah Susun kepada pembeli sedangkan pembangunan belum selesai atau masih terdapat dokumen-dokumen serta hal lainnya belum terpenuhi maka menurut pasal 42 ayat 3 Undang-undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun berbunyi, “ *Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat 2, segala sesuatu yang dilalukan oleh pelaku pembangunan dan/atau agenpemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak*”. Undang-undang ini memberi alternatif bagi pelaku usaha dan pembeli yang akan bertransaksi dengan menggunakan PPJB.

Maka biasanya para penjual akan menggunakan PPJB untuk perjanjian awal dimana syarat-syarat dan kebutuhan lainnya belum terpenuhi. Wanprestasi yang dilakukan baik pihak penjual dan pihak pembeli dengan tidak melaksanakan isi perjanjian dalam PPJB yang telah dibuat dan disepakati bersama. Dalam kasus yang dimaksudkan oleh peneliti adalah pihak penjual selaku pengembang bangunan yang menjual unit Rumah Susun dalam satuan Rumah Susun belum memberikan sertifikat hak milik strata title kepada pembeli yang sudah melunasi pembayaran sampai jatuh tempo sesuai dengan isi PPJB.

Perjanjian Pengikatan Jual-beli atau PPJB adalah perjanjian awal pada saat melakukan transaksi jual beli dimana transaksi dilakukan pembayaran oleh pembeli secara kredit sementara pembangunan belum selesai atau masih terdapat syarat-syarat yang belum terpenuhi untuk dilakukan jual-beli secara tunai.

#### **F. Rumah Susun**

Rumah susun menurut Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horisontal maupun arah vertikal, dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan tempat bersama, benda bersama, dan rumah bersama.

Menurut pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, Rumah Susun yang digunakan untuk hunian dan bukan hunian secara mandiri atau secara terpadu sebagai kesatuan atau sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 5 yaitu pembinaan dan pengaturan Rumah Susun meliputi ketentuan-ketentuan mengenai persyaratan teknis dan administratif pembangunan Rumah Susun, izin layak huni, pemilikan Rumah susun, penguhian, pengelolaan dan tata cara pengawasannya. Tujuan pembangunan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah yang belum memiliki tempat tinggal tetap

(Peraturan Bupati Sleman No 43 Tahun 2013 Tentang Pemanfaatan Rumah Susun Sederhana Sewa)<sup>21</sup>.

Konsep hak milik atas satuan Rumah Susun dalam hukum agraria, seperti kita ketahui bahwa hukum tanah yang sering dikenal ada 2 (dua) asas pemisahan dan pemilikan tanah, yakni asas pemisahan vertikal dan asas pemisahan horizontal.<sup>22</sup>

Tujuan pembangunan Rumah Susun adalah:<sup>23</sup>

1. Untuk pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat.
2. Untuk mewujudkan pemukiman yang serasi, selaras dan seimbang.
3. Untuk meremajakan daerah-daerah kumuh.
4. Untuk mengoptimalkan sumber daya tanah diperkotaan.
5. Untuk mendorong pemukiman yang berkepadatan penduduk.

### **G. Peralihan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun**

Peralihan hak atas tanah sebagai perbuatan hukum yaitu adanya jual beli berdasarkan syarat sahnya jual beli itu sendiri itu sendiri. Terjadinya peralihan hak atas tanah ada beberapa perbuatan hukum diantaranya; jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa hak tanggungan.

---

<sup>21</sup> Diana Febrita, “Pemanfaatan Rumah Susun dan Kebutuhan Pengembangannya di Kabupaten Sleman”, *Jurnal Bumi Indonesia*, Vol 5, No. 2 (2016), hlm. 2.

<sup>22</sup> Mimi Rosmidi Akis dan Imam Koeswahyono, 2010, *Konsepsi Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dalam Hukum Agraria*, Malang, Stara Press, hlm. 79.

<sup>23</sup> Arie S. Hutagalung, 2007, *Konominium dan Permasalahannya*, Depok, Badan Penerbitan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, hlm. 20.

Rumusan dalam KUHPerdata mengenai peralihan hak atas tanah pada pasal 1457, pasal 1457, pasal 1458 dan 1459 menjelaskan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Jual beli dianggap telah terjadi apabila kedua pihak telah mencapai kata sepakat, walaupun tanah belum diserahkan dan uang belum dibayar, akan tetapi hak tanah belum terjadi peralihan sehingga dibutuhkan balik nama sebagai perbuatan hukum baru untuk mengukuhkan kepemilikan hak tanah oleh pembeli.

Dalam pasal 37 peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, peralihan hak tanah dalam jual beli dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau camat

Dalam Undang-undang No. 20 tahun 2011 pasal 54 ayat 2 tentang Rumah Susun dikatakan bahwa setiap orang yang memiliki Sarusun umum hanya dapat mengalihkan kepemilikannya kepada orang lain dalam hal :

1. Peralihan karena pewarisan dimana pewaris meninggal duni
2. Peralihan hak milik karena perikatan kepemilikan rumah susun setelah mencapai jangka waktu 20 tahun.
3. Pindah tempat tinggal yang dibuktikan dengan surat keterangan pindah dari yang berwenang pindah tempat tinggal.

Dalam hal peralihan hak atas tanah yang termasuk benda tidak bergerak berdasarkan pasal 616 KUHPerdata, penyerahan benda tidak bergerak terjadi melalui pengumuman akta dengan cara yang ditentukan dalam pasal 620 KUHPerdata jo pasal 19 Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang peraturan



Dasar Pokok-pokok Agraria yaitu dengan penyertifikatan tanah tersebut berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 tahun 2016 tentang pemberlakuan rumusan hasil rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan di atur dalam bagian B Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum angka 7 SEMA 4/2016, berbunyi “Peralihan Hak Atas Tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah melunasi objek jual beli dan dilakukan dengan iktikad baik.”

Walaupun peralihan Hak Atas Tanah hanya berdasarkan PPJB (Perjanjian Jual Beli) secara hukum terjadi apabila pemilik telah membayar lunas harga tanah serta menguasai obyek jual beli yang dilakukan dengan iktikad baik. Walaupun Surat Edaran Mahkamah Agung baru-baru ini muncul setelah akan tetapi unsur-unsur kelayakan untuk peralihan Hak Atas Tanah telah terpenuhi yaitu pembeli telah melunasi pembayaran atas Satuan Rumah Susun, telah menguasai tanah tersebut dan dilakukan dengan iktikad baik.

## **H. Kepailitan**

Kepailitan diambil dari kata ‘Pailit’ dalam bahasa belanda ‘*Failliet*’. Dalam bahasa indonesia kata ‘*Failliet*’ diartikan pemogokan atau kemacetan pembayaran. Sedangkan kepailitan merupakan suatu keadaan dimana debitor tidak mampu untuk melakukan pembayaran-pembayaran terhadap utang-utang daripada

kreditornya. Hal ini disebabkan karena kesulitan kondisi keuangan (financial distress) dari usaha debitor yang mengalami kemunduran.<sup>24</sup>

Prinsip-prinsip yang terdapat dalam hukum kepailitan adalah prinsip *paritas creditorium* dan *prinsip passu prorata parte*. Yang artinya mekanisme pendistribusian aset secara adil dan merata terhadap para kreditur berkaitan dengan keadaan tidak membayarnya debitor karena ketidakmampuan debitor melaksanakan kewajiban tersebut.

Di dalam ilmu pengetahuan hukum perdata, di samping hak menagih (*voreringsrecht*), apabila debitor tidak memenuhi kewajiban membayar utangnya, maka kreditur mempunyai hak menagih utangnya, maka kreditur mempunyai hak menagih kekayaan debitor, sebesar piutangnya kepada debitor itu (*verhaalstrecht*).<sup>25</sup>

Tujuan Hukum kepailitan menurut pendapat Sutan Remy Sjahdeini, yang mengutip pendapat dari Levinthal, bahwa semua hukum kepailitan, tanpa memperdulikan kapan dan dimana dirancang dan diundangkan, memiliki 3 tujuan umum<sup>26</sup>. Tujuan pertama, hukum kepailitan mengamankan dan membagi hasil penjualan harta milik debitor secara adil kepada semua krediturnya. Tujuan kedua, adalah untuk mencegah agar debitor insolven tidak merugikan kepentingan krediturnya, artinya hukum kepailitan juga melindungi kreditur dari debiturnya. Tujuan ketiga, untuk melindungi para debitor beritikad baik dari krediturnya. Hal demikian berarti hukum kepailitan memperhatikan kepentingan baik kreditur,

---

<sup>24</sup>M. Hadi Shubhan, 2009, *Prinsip, Norma, dan Praktik di Pengadilan*, Jakarta, Kencana : Prenadamedia Group, Cet-2, hlm. 1.

<sup>25</sup>Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit.*, hlm. 9.

<sup>26</sup>Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit.*, hlm. 5-9.

debitur maupun kreditur dari debitur. Menurut Sri Redjeki Hartono lembaga kepailitan mencegah atau menghindari dua hal. Keduanya merupakan tindakan-tindakan yang tidak adil dan dapat merugikan semua pihak, yaitu menghindari eksekusi masal oleh debitur atau kreditur dan mencegah terjadinya kecurangan itu sendiri.

Mengutip pendapat Levintal tujuan kepailitan (*bankruptcy law*) menurutnya adalah:

1. menjamin pembagian yang sama terhadap harta kekayaan debitur diantara kekayaan kreditornya.
2. Mencegah agar debitur tidak melakukan perbuatan-perbuatan yang mengakibatkan kerugian para kreditor-kreditor.
3. Memberikan perlindungan kepada kreditur yang beriktikad baik dari para krediturnya, dengan cara memperoleh pembebasan utang.<sup>27</sup>

Kepailitan dalam Black's Law Dictionary bahwa pengertian pailit di hubungkan dengan ketidakmampuan untuk membayar dari seorang debitur atas utang-utangnya yang telah jatuh tempo. Ketidakmampuan itu harus disertai dengan suatu tindakan nyata untuk mengajukan, baik yang dilakukan secara sukarela oleh debitur sendiri, maupun atas permintaan pihak ketiga diluar debitur, suatu permohonan pernyataan pailit ke pengadilan.<sup>28</sup>

Dalam pasal 1 angka 1 Undang-undang nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, adalah sita umum atas semua kekayaan debitor pailit yang pengurusan dan/atau pemberesannya

---

<sup>27</sup>.Sutan Remy Sahdeini, *Op.Cit.*, hlm.28.

<sup>28</sup>.Ahmad Yani & Gunawan Widjaja,2002,*Seri Hukum Bisnis Kepailitan*, Ed 1, Cet- 3. Jakarta: PT RajaGrafindo, hlm, 11-12

dilakukan oleh Kurator dibawah Hakim Pengawas. Hakikat dari sitaan Umum terhadap harta kekayaan debitur bahwa maksud adanya kepailitan adalah untuk menghentikan aksi terhadap perebutan harta pailit oleh para krediturnya serta untuk menghentikan lalulintas transaksi terhadap harta pailit oleh debitur yang kemungkinan akan merugikan kepada krediturnya.<sup>29</sup>

Permohonan pernyataan pailit harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) UUK-PKPU :“ *debitor yang mempunyai dua atau lebih kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan keputusan pengadilan yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam pasal 2, baik atas permohonannya sendiri, maupun atas permohonan seseorang atau lebih kreditornya*”.<sup>30</sup> Dari ketentuan pasal 2 ayat (1) UUK-PKPU, dapat disimpulkan bahwa permohonan pernyataan pailit terhadap seorang debitur hanya dapat diajukan apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut;

1. Debitur terhadap siapa permohonan itu diajukan harus paling sedikit mempunyai dua kreditor; atau dengan kata lain harus memiliki lebih dari satu kreditor.
2. Debitur tidak membayar lunas sedikitnya satu utang kepada salah satu kreditornya.

---

<sup>29</sup> Rilda Murniati, “Pengurusan dan Pembersihan Harta Pailit Oleh Balai Harta Peninggalan Akibat Hukumnya”, *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 5 No.1 (Januari-April, 2011). Hlm. 104.

<sup>30</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit.*,hlm.52.

3. Utang yang tidak dibayar itu harus telah jatuh waktu dan telah dapat ditagih (*debt and payable*).<sup>31</sup>

## **I. Jenis-jenis Kreditur**

Dalam proses pembagian harta pailit debitur terhadap kreditur, kreditur ditentukan terlebih dahulu peringkatnya. Dalam hal ini ada pembagian tingkatan kreditur yang diketahui secara yuridis diantaranya; kreditur separatis, kreditur preferen dan kreditur konkuren sebagaimana telah dijelaskan dalam pasal 1134 KUHPerdara “Hak istimewa ialah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang berpiutang sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada orang yang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya. Gadai dan hipotik adalah lebih tinggi daripada hak istimewa, kecuali dalam hal-hal dimana oleh Undang-undang ditentukan sebaliknya”. Dan pasal 1135 KUHPerdara “ Di antara orang-orang berpiutang yang diistimewakan, tingkatannya diatur menurut berbagai-bagai sifat hak-hak istimewanya” berdasarkan pasal-pasal diatas maka kreditur dapat digolongkan menjadi tiga bagian yaitu:

1. Kreditur Separatis sebagai kreditur yang memperoleh pelunasan piutangnya atas hak jaminan kebendaannya seolah-olah tidak terjadi kepailitan, karena kreditur separatis lebih tinggi kedudukannya daripada kreditur preferen dan kreditur konkuren. Kreditur separatis dapat menjual sendiri barang-barang yang menjadi jaminan, hak jaminan yang dimaksud adalah hak jaminan kebendaan yang memberikan hak menjual secara lelang dan dapat

---

<sup>31</sup>.*Ibid.*

memperoleh pelunasan dengan mendahului kreditur lain yaitu gadai, hipotik, dan jaminan fidusia.

2. Kreditur Preferen yaitu kreditur yang memiliki hak istimewa, karena berdasarkan sifat piutangnya harus diistimewakan dan didahulukan dari piutang-piutang yang lain selain piutang kreditur separatis, misalnya adalah kewajiban pajak ke Negara, pembayaran gaji tenaga kerja dan lain-lain. Menurut pasal 1133 KUHPerta, hak istimewa adalah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang bepiutang sehingga tingkatannya semata-mata berdasarkan sifat piutangnya.
3. Kreditur separatis adalah kreditur pemegang hak jaminan kebendaan yaitu hipotik, gadai, hak tanggungan dan fidusia. Kreditur separatis ini dipisahkan dan tidak termasuk dalam pembagian harta debitor pailit. Kreditur ini dapat mengeksekusi sendiri haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan, akan tetapi, hak eksekusi jaminan utang tersebut tidak dapat dilakukan oleh kreditur separatis setiap waktu, kreditur harus menunggu dengan jangka waktu penagguhan paling lama 90 (sembilan puluh) hari sejak tanggal putusan atas permohonan pernyataan pailit diucapkan.<sup>32</sup>

## **J. Actio Pauliana**

Upaya perlindungan hukum berdasarkan pasal 41 Undang-Undang 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang :

---

<sup>32</sup>Kartini Mujadi & Gunawan Widjaja, 2004, *Pedoman Mengenai perkara Kepailitan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 107.

1. Untuk kepentingan harta pailit, kepada pengadilan dapat dimintakan pembatalan segala perbuatan hukum debitor yang telah dinyatakan pailit yang merugikan kepentingan kreditor, yang dilakukan sebelum putusan pailit diucapkan.
2. Pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 hanya dapat dilakukan apabila dapat dibuktikan bahwa pada saat perbuatan hukum dilakukan, debitor dan pihak dengan siapa perbuatan hukum tersebut mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa perbuatan hukum tersebut akan mengakibatkan kerugian bagi kreditor.
3. Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 adalah perbuatan hukum debitor yang wajib dilakukannya berdasarkan perjanjian dan/atau karena undang-undang.

Untuk melakukan upaya hukum *actio pauliana* terdapat beberapa syarat yang harus ada menurut Undang-undang Kepailitan yaitu :

1. dapat dilakukan *actio pauliana* untuk kepentingan harta pailit;
2. adanya perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh debitor;
3. debitor telah dinyatakan pailit oleh pengadilan;
4. perbuatan hukum yang dilakukan debitor telah merugikan kepentingan dari kreditornya;
5. kecuali dapat dibuktikan bahwa pada saat debitor melakukan perbuatan hukum tersebut debitor mengetahui dan sepatutnya mengetahui bahwa perbuatan hukum tersebut dapat merugikan kepentingan kreditor;

6. perbuatan hukum tersebut yang dilakukan oleh debitor bukan merupakan perbuatan hukum yang wajib dilakukan atau tidak diwajibkan oleh Undang-undang.

#### **K. Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU)**

Perlindungan Hukum terhadap debitor dan kreditur adalah dengan mengajukan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang diatur dalam Bab Ketiga dalam pasal 222 sampai pasal 294 UU No. 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Ketentuan ini diajukan dengan maksud perdamaian antara kreditur dengan pihak debitor untuk rencana perdamaian yang meliputi tawaran pembayaran sebagian atau seluruh utang kepada kreditur. Mengenai ketentuan perdamaian diatur dalam pasal 222 UUK dan PKPU menjelaskan bahwa:

1. Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dapat diajukan oleh debitor yang mempunyai lebih dari satu kreditur.
2. Debitor dalam hal tidak dapat melanjutkan membayarkan hutang atau dapat diperkirakan tidak akan dapat melaksanakan lagi membayar utang-utangnya apabila jatuh tempo, maka dapat mengajukan permohonan penundaan kewajiban pembayaran utang, dengan maksud perdamaian, berkaitan dengan tawaran pembayaran sebagian atau seluruh utang kepada krediturnya.
3. Kreditur dapat mengajukan permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang apabila kreditur diperkirakan bahwa debitor tidak dapat



melanjutkan pembayaran utang terhadap krediturnya yang sudah jatuh tempo, kreditur mengajukan PKPU tersebut dengan maksud perdamaian agar yang juga meliputi tawaran pembayaran sebagian atau seluruh utang kepada kreditur.

Berdasarkan penjelasan pasal 222 ayat 1 dan 2 UUK-PKPU, bahwa Undang-undang memberikan perlindungan hukum berupa Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dapat diajukan oleh debitur dan kreditur. Pasal tersebut diatas memberikan hak yang sama bagi debitur dan kreditur. Bagi kreditur Konkuren mengajukan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dalam hal perdamaian dimaksudkan agar debitur tidak pailit sehingga dapat melanjutkan pembayaran utangnya terhadap kreditur.

Ketentuan mengenai rencana perdamaian dalam pasal 145 UUK dan PKPU yaitu:

1. Apabila debitur pailit yang mengajukan rencana perdamaian paling lambat 8 hari sebelum rapat pencocokan piutang menyediakannya di Kepaniteraan pengadilan, hal ini untuk memudahkan orang yang berkepentingan melihat dengan cuma-cuma. Rencana perdamaian tersebut dibicarakan dan diambil keputusan setelah selesai pencocokan piutang.
2. Bersamaan dengan penyediaan rencana perdamaian sebagaimana ayat 1 di Kepaniteraan Pengadilan, selanjutnya salinannya dikirimkan kepada masing-masing anggota panitia kreditur sementara.

Ketentuan mengenai rencana perdamaian dalam pasal 145 UUK dan PKPU yaitu:

1. Apabila debitur pailit yang mengajukan rencana perdamaian paling lambat 8 hari sebelum rapat pencocokan piutang menyediakannya di Kepaniteraan pengadilan, hal ini untuk memudahkan orang yang berkepentingan melihat dengan cuma-cuma. Rencana perdamaian tersebut dibicarakan dan diambil keputusan setelah selesai pencocokan piutang.
2. Bersamaan dengan penyediaan rencana perdamaian sebagaimana ayat 1 di Kepaniteraan Pengadilan, selanjutnya salinannya dikirimkan kepada masing-masing anggota panitia kreditur sementara.

#### **L. Hakim Pengawas**

Tugas hakim pengawas adalah mengawasi pengurusan dan pemberesan harta pailit yang dilakukan oleh kurator, dan sebelum memutuskan sesuatu yang ada sangkut pautnya dengan pengurusan dan pemberesan harta pailit, pengadilan niaga wajib mendengarkan nasihat terlebih dahulu dari hakim pengawas. Hakim pengawas bertugas mengawasi pembayaran utang dan bertugas mengawasi pengurusan dan pemberesan harta pailit. Hakim pengawas menentukan hari, tanggal, waktu, dan rapat para kreditur, diselenggarakan dalam jangka waktu paling lambat 30 hari setelah tanggal putusan pailit diucapkan. Selanjutnya hakim pengawas menyampaikan kepada kurator terhadap rencana rapat kreditur dalam jangka waktu 3 hari setelah putusan pailit. Dalam waktu paling lambat 5 hari setelah tanggal putusan pernyataan pailit oleh kurator dan hakim pengawas, harus

mengumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia. Tugas-tugas dan kewenangan hakim pengawas adalah sebagai berikut:<sup>33</sup>

1. Memimpin rapat verifikasi;
2. Mengawasi tindakan dari kurator dalam melaksanakan tugasnya; memberikan nasihat dan peringatan kepada kurator atas pelaksanaan tugas tersebut;
3. Menyetujui atau menolak daftar tagihan yang diajukan kreditur;
4. Meneruskan tagihan-tagihan yang tidak dapat diselesaikannya dalam rapat verifikasi kepada hakim Pengadilan Niaga yang memutus perkara itu;
5. Mendengar saksi-saksi daripada ahli atas segala hal yang berkaitan dengan kepailitan misalnya: tentang keadaan boedel, perilaku pailit dan sebagainya;
6. Memberikan izin atau menolak permohonan si pailit untuk berpergian meninggalkan tempat kediamannya.

Hakim pengawas berwenang untuk meminta kepada kurator agar kurator menyerahkan bukti pengumuman berupa Berita Negara RI dan surat kabar harian yang memuat pengumuman tersebut.<sup>34</sup>

## **M. Kurator**

Menurut Undang-undang Nomor 37 tahun 2004 tentang kepailitan dan penundaan kewajiban Pembayaran Utang adalah lembaga atau balai harta peninggalan atau orang perseorangan yang diangkat oleh pengadilan untuk mengurus dan membereskan harta pailit milik debitur pailit dibawah hakim

---

<sup>33</sup>Rahayu Hartini, 2007, *Hukum Kepailitan Edisi Revisi*, Malang: UMM Press, hlm. 103.

<sup>34</sup>Parwoto Wignjosumantoro, tanggal 6-11 November 2006, *Tugas dan Wewenang Hakim Pengawas dalam Perkara Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Makalah disampaikan pada pelatihan Calon Hakim Pengadilan Niaga di Hotel Bumiaksara, Jakarta:2006

pengawas yang ditunjuk oleh pengadilan Niaga. Apabila telah ada putusan pernyataan pailit oleh Pengadilan Niaga harus diangkat kurator. Pasal 15 ayat 3 Undang-undang Kepailitan menyebutkan tentang kedudukan kurator harus independen, tidak mempunyai benturan kepentingan dengan salah satu debitur atau kreditur, dan tidak sedang menangani perkara Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang lebih dari tiga perkara.

Berkaitan dengan tugas kurator adalah melakukan pengurusan dan/atau pemberesan harta pailit. Kurator diberikan kewenangan oleh Undang-undang untuk melaksanakan tugas pengurusan dan pemberesan harta pailit sejak tanggal pailit diucapkan meskipun terhadap putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali.

Kurator dalam kewenangannya melaksanakan tugas harus mengupayakan keamanan harta pailit dan menyimpan semua surat-surat dan dokumen, uang, perhiasan, efek, dan surat berharga lainnya karena semua itu merupakan tanggung jawab sebagai kurator yang memiliki resiko yang tinggi. Jerry Hoff mengungkapkan bahwa tanggung jawab kurator tersebut tidaklah lebih berat atau bahkan sama saja dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang mengatur tentang perbuatan melawan hukum<sup>35</sup>.

## **N. Panitia Kreditur**

Panitia Kreditur dibuat untuk mengatasi kesulitan untuk dapat berhubungan dengan masing-masing kreditor yang jumlahnya banyak. Pengadilan Niaga dapat

---

<sup>35</sup> Moch Zulkarnain Al Mufti, "Tanggung Jawab Kurator dalam Penjualan Harta Pailit di Bawah Harga Pasar", *Jurnal UII.ac.id Lex-Renaissance*, No. 1 Vol. 1( Januari, 2016). Hlm. 98.

membentuk suatu Panitia Kreditor Sementara yang terdiri dari tiga anggota yang dipilih dari para Kreditor yang dikenalnya dengan tujuan untuk memberikan nasihat kepada Kurator sepanjang belum ada keputusan tentang Panitia Kreditor tetap sebagaimana disebut dalam Pasal 79 UUKPKPU. Kreditor yang diangkat dapat mewakilkan kepada orang lain semua pekerjaan yang berhubungan dengan tugas-tugasnya dalam panitia (Pasal 79 ayat (2) UUKPKPU, kemudian menurut Pasal 79 ayat (2), dalam hal seorang kreditor yang ditunjuk menolak pengangkatannya, berhenti, atau meninggal, pengadilan harus mengganti Kreditor tersebut dengan mengangkat seorang di antara 2 (dua) calon yang diusulkan oleh Hakim Pengawas. Pasal 80 ayat (1) UUKPKPU menentukan, setelah pencocokan utang selesai dilakukan, Hakim Pengawas wajib menawarkan kepada para Kreditor untuk membentuk Panitia Kreditor secara tetap (Panitia Kreditor Tetap). Kemudian Pasal 80 ayat (2) UUKPKPU menyebutkan: atas permintaan Kreditor.

#### **O. Perlindungan Konsumen**

Perlindungan konsumen diatur dalam pasal 1 angka 1 Undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen yang memberikan defifnisi “ segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen”. Sedangkan pengertian konsumen terdapat dalam pasal 1 angka 2 UUPK Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 adalah “ setiap orang pemakai barang/jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”.

1. Asas-asas perlindungan konsumen yang terdapat dalam pasal 2 UUPK nomor 8 tahun 1999 diantaranya:
  - a) Asas Kemanfaatan bertujuan untuk memberikan manfaat untuk kepentingan konsumen dan pelaku usaha.
  - b) Asas Keadilan bertujuan untuk memberikan keadilan kepada pelaku usaha dan konsumen dalam memperoleh hak dan dapat melaksanakan kewajibannya secara adil.
  - c) Asas Keseimbangan bertujuan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen dengan pelaku usaha serta pemerintah dalam menjaga keseimbangan tersebut.
  - d) Asas Keamanan dan Keselamatan konsumen bertujuan memberikan jaminan terhadap keamanan dan keselamatan konsumen dalam kegiatannya yang melakukan penggunaan, pemakaian barang/jasa yang digunakan.
  - e) Asas Kepastian Hukum bertujuan agar para konsumen dan pelaku senantiasa mematuhi hukum dan peraturan yang ada agar tidak terjadi kecurangan dan merugikan salah satu pihak dengan menegakkan hukum dan menjamin kepastian hukum.
2. Hak-hak konsumen dalam pasal 4 UUPK Nomor 8 tahun 1999
  - a) Hak atas keamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan menggunakan jasa.
  - b) Hak atas mendapatkan informasi yang benar, jujur, dan jelas mengenai kondisi suatu barang dan jaminannya.

- c) Hak untuk didengar pendapat dan keluhan konsumen atas suatu barang yang digunakan.
  - d) Hak untuk memilih suatu barang yang diinginkan dan sesuai dengan nilai tukar dan jaminan barang.
  - e) Hak untuk mendapatkan perlindungan apabila terjadi suatu sengketa antara konsumen dan pelaku usaha.
  - f) Hak untuk memperoleh ganti rugi atas suatu barang yang dinilai tidak sesuai atau merugikan konsumen.
  - g) Hak untuk memperoleh pendidikan konsumen.
3. Kewajiban konsumen dalam pasal 5 UUPK ;
- a) Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang guna untuk keamanan dan keselamatan.
  - b) Beriktikad baik dalam melakukan pembelian barang.
  - c) Membayar barang sesuai dengan nilai tukar yang disepakati.
  - d) Mengikuti upaya penyelesaian sengketa secara patut.
4. Hak pelaku usaha yang terdapat dalam pasal 6 UUPK yaitu;
- a) Hak untuk menerima pembayaran dari konsumen atas suatu barang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar harga barang.
  - b) Hak untuk mendapatkan perlindungan hukum dari konsumen yang beriktikad tidak baik.
  - c) Hak untuk melakukan pemelaan diri sepatutnya dalam penyelesaian sengketa dengan konsumen.

5. Kewajiban pelaku usaha dalam pasal 7 UUPK yaitu:
- a) Beriktikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya melayani konsumen dengan baik, jujur dan adil dan tidak melakukan diskriminatif terhadap konsumen.
  - b) Menjamin keaslian barang, mutu barang/jasa dan memberi informasi yang benar dan jujur atas suatu barang kepada konsmen dan memberikan ganti rugi.