

Kepastian Hukum Bagi Konsumen Apabila Pengembang Perumahan Dinyatakan Pailit

ABSTRACT: This study raises the issue of, first, the failure of the delivery of housing units by housing developers can be categorized as debt in bankruptcy. Second, the status of home ownership that has been purchased by consumers if in the middle of the road housing developers are declared bankrupt. Third, settlement efforts that can be done by consumers if the housing developer is declared bankrupt. This research is a doctrinal law research that uses a statutory approach and a conceptual approach. The results of the study concluded, first, the failure of housing developers to hand over housing units to consumers categorized as debt in bankruptcy because the Bankruptcy Act defines debt in a broad sense so that any form of achievement can be called debt in bankruptcy. Second, the status of ownership of home units that have been purchased by consumers if the housing developer is cut off is still the property of the housing developer completely, because the basis of consumer rights is still in the form of a Binding Sale and Purchase Agreement (PPJB). As a result the unit of the house will become a bankrupt property that will be dealt with by the Curator to pay the debts of housing developers to the creditors. Third, based on the provisions in the Bankruptcy Act, the state of the housing developer that has been cut off resulting in PPJB will automatically become removing and consumers can apply as concurrent creditors for compensation. While according to the Consumer Protection Act, there is no regulation regarding settlement efforts that consumers can make when housing developers are bankrupt, so settlement efforts that can be made by consumers are based solely on the provisions in the Bankruptcy Act.

KEYWORDS: Legal Certainty; Bankruptcy; Consumers; Housing Developers



Copyright © 2022 by Author(s)

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License. All writings published in this journal are personal views of the authors and do not represent the views of this journal and the author's affiliated institutions.

HOW TO CITE:

Firdaus, Ira Rizki, Iswi Hariyani, Emi Zulaika, Kepastian Hukum Bagi Konsumen Apabila Pengembang Perumahan Dinyatakan Pailit (2022) 2:1 *Journal of Private and Economic Law* 169-198. DOI: <https://doi.org/10.19184/jpel.v2i1.25572>

Journal of Private and Economic Law (2021) 1:2 169- 198

DOI: <https://doi.org/10.19184/jpel.v1i2.25572>

Published by the University of Jember, Indonesia

Available online Date Month 2021

Submitted: 19/07/2021 Reviewed: 02/08/2021 Revised: 10/10/2021 Accepted: 15/11/2021

I. PENDAHULUAN

Beberapa tahun terakhir, bisnis properti semakin banyak diminati oleh para calon pelaku usaha, terutama bisnis properti perumahan. Dalam perkembangannya, bisnis properti perumahan tidak akan bisa terlepas dari persoalan-persoalan hukum. Salah satunya yaitu banyak pengembang perumahan yang tidak melaksanakan kewajibannya yaitu menyelesaikan pembangunan tepat waktu, bahkan gagal melakukan serah terima unit rumah kepada konsumen sesuai tanggal yang telah disepakati dalam perjanjian. Kegagalan penyerahan unit rumah tersebut mengakibatkan konsumen berada pada posisi yang dirugikan karena tidak segera menerima haknya padahal telah beberapa kali melakukan pembayaran atau bahkan telah melakukan pelunasan. Lantas sebagai upaya untuk memperoleh haknya, konsumen mengajukan permohonan pernyataan pailit kepada Pengadilan Niaga agar pengembang perumahan dijatuhi putusan pailit dengan segala akibat hukumnya.

Secara umum, apabila dilihat dari hubungan hukumnya, konsumen dengan pengembang perumahan terikat perjanjian jual beli. Sehingga ketika pengembang perumahan tidak melaksanakan kewajibannya tepat waktu, maka seharusnya perbuatan pengembang perumahan tersebut dikategorikan wanprestasi bukan sengketa utang piutang. Namun semenjak berlakunya Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (untuk seterusnya disingkat UUK-PKPU), pengertian utang dalam kepailitan mengalami perluasan. Pengajuan permohonan pernyataan pailit tidak hanya dibatasi pada perjanjian utang piutang saja. Kegagalan debitor dalam menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu, maupun tidak berbuat sesuatu, asal dapat

dinyatakan dalam jumlah uang merupakan kategori utang dalam kepailitan.¹ Dalam praktiknya, setelah berlaku UUK-PKPU 2004, banyak pengajuan permohonan pailit dikarenakan wanprestasi atas perjanjian jual beli telah dikabulkan oleh Pengadilan Niaga.

Pada bisnis properti perumahan umumnya konsumen membeli unit rumah ketika masih dalam tahap pembangunan. Konsumen yang membeli unit rumah yang masih dalam tahap pembangunan hanya akan memegang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), bukan AJB maupun sertipikat tanah. Pembelian rumah yang masih dalam tahap pembangunan ini banyak terjadi di Indonesia. Meski bangunan belum selesai dibangun, namun menurut ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (untuk seterusnya disingkat PP No. 12 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan), proses jual-beli rumah tersebut dapat diakui secara hukum yaitu dengan konsumen dan pengembang perumahan mengikatkan dirinya dalam PPJB. Dalam PPJB, perpindahan hak atas objek yang diperjanjikan baru akan terjadi dalam waktu mendatang, setelah ditandatanganinya AJB di hadapan PPAT.² Dengan kata lain, bahwa objek perjanjian berupa unit rumah masih menjadi milik pengembang perumahan dan belum beralih menjadi milik konsumen.

¹ Marthasia Kusumaningrum, *Perkembangan Pengertian Utang Menurut Undang-Undang Kepailitan Di Indonesia*, (Semarang: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2011), h. 52-53.

² Made Ara Denara Asia Amasangsa dan I Made Dedy Priyanto, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan*, Jurnal Ilmu Hukum Kertha Semaya, Vol. 8, No. 1, 2019, h. 7-8.

Pada kasus pailit yang dialami oleh pengembang perumahan, posisi konsumen menjadi satu hal yang problematik. Berdasarkan Pasal 36 ayat (3) *jo.* Pasal 37 ayat (1) UUK-PKPU, apabila Kurator tidak bersedia melanjutkan pelaksanaan PPJB, maka PPJB akan secara otomatis berakhir dan konsumen dapat menuntut ganti rugi dengan mengajukan dirinya sebagai kreditor konkuren. Akibatnya, pelunasan piutang konsumen sebagai kreditor konkuren akan dibayar dengan sisa hasil penjualan atau pelelangan harta pailit pengembang perumahan setelah diambil bagian oleh kreditor separatis dan kreditor preferen.³ Sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (untuk seterusnya disingkat UUPK), segala bentuk kerugian yang dialami oleh konsumen harus diselesaikan secara adil. Menurut UUPK, konsumen berhak mendapatkan ganti rugi secara penuh dan sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan, sebagaimana tercantum dalam Pasal 4 angka 2 UUPK, bahwa konsumen berhak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut di atas, maka ada beberapa permasalahan yang hendak dibahas dalam penelitian ini. Pertama, apakah kegagalan penyerahan unit rumah oleh pengembang perumahan dapat dikategorikan utang dalam kepailitan? Kedua, apa status kepemilikan rumah yang telah dibeli konsumen apabila di tengah jalan pengembang perumahan

³ Maria Regina Fika Rahmadewi, *Penyelesaian Utang Debitor Terhadap Kreditor Melalui Kepailitan*, (Semarang: Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2007), h. 46.

dinyatakan pailit? Ketiga, apa upaya penyelesaian yang dapat dilakukan konsumen apabila pengembang perumahan dinyatakan pailit?

II. METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif (*legal research*) atau disebut juga penelitian hukum doktrinal, artinya bahwa permasalahan yang diangkat, dibahas, dan diuraikan dalam penelitian ini memfokuskan pada penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam segi hukum positif. Pendekatan penelitian yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dilakukan dengan mengkaji legislasi dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang dibahas.⁴ Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) merupakan pendekatan yang dilakukan dengan mengacu pada prinsip-prinsip hukum yang ditemukan melalui pandangan-pandangan sarjana maupun doktrin-doktrin hukum.⁵ Untuk menyelesaikan persoalan hukum yang dihadapi sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogianya, dibutuhkan sumber-sumber penelitian.

Sumber penelitian meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non hukum. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang sifatnya *authoritative* (otoritatif), yang memiliki arti yaitu mengikat dan mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan resmi

⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi Cetakan ke-13*, (Jakarta: Kencana, 2017), h. 137.

⁵ *Ibid.* h. 135

atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan, dan putusan hakim.⁶ Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum berupa semua publikasi tentang hukum, meliputi buku-buku teks, kamus hukum, jurnal hukum, dan komentar-komentar terhadap putusan pengadilan. Sedangkan bahan non hukum merupakan bahan hukum penunjang atau pelengkap dari bahan hukum primer dan sekunder.

III. KEGAGALAN PENYERAHAN UNIT RUMAH OLEH PENGEMBANG PERUMAHAN DAPAT DIKATEGORIKAN UTANG DALAM KEPAILITAN

Kreditor dapat mengajukan permohonan pailit apabila syarat materiil telah dipenuhi. Syarat materiil tersebut secara tegas disebutkan dalam Pasal 2 ayat (1) UUK-PKPU, yang menyatakan bahwa:

“Debitor yang mempunyai dua atau lebih Kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih kreditornya.”

Apabila mengacu pada syarat materiil tersebut, bisa dikatakan bahwa sangat mudah bagi kreditor untuk mengajukan kepailitan. Adanya suatu utang akan dibuktikan oleh kreditor bahwa debitor mempunyai utang yang dapat ditagih karena sudah jatuh tempo ataupun karena dimungkinkan oleh perjanjiannya untuk dapat ditagih.

Persoalan yuridis mengenai utang dalam proses pembuktian beracara kepailitan adalah utang bagaimana yang bisa dikategorikan utang sebagaimana diatur dalam

⁶ *Ibid.* h. 181.

Pasal 2 Ayat (1) UUK-PKPU tersebut.⁷ Lantas ketika pengembang perumahan gagal menyerahkan unit rumah kepada konsumen, dalam proses pembuktian beracara kepailitan yang perlu menjadi perhatian Majelis Hakim yaitu apakah kegagalan tersebut juga dapat dikategorikan utang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 Ayat (1) UUK-PKPU. Sebab apabila dikaji dari hubungan hukum antara pengembang perumahan dengan konsumen adalah berawal dari perjanjian jual-beli dan bukan perjanjian utang piutang.

Awal mula berlakunya UUK-PKPU revisi Tahun 1998, definisi utang tidak diatur dengan jelas dalam undang-undang tersebut, sehingga muncul dua penafsiran terkait utang bagaimana yang dapat dikategorikan utang dalam beracara kepailitan. Penafsiran yang pertama menyatakan bahwa utang di sini berarti utang dalam arti sempit yaitu utang yang timbul dari perjanjian utang piutang yang berupa sejumlah uang, sehingga tidak mencakup prestasi yang muncul sebagai akibat adanya perjanjian di luar perjanjian utang piutang.⁸ Menurut penafsiran ini, kategori utang hanya terbatas pada pinjam-meminjam uang atau kewajiban peminjam untuk membayar sejumlah uang kepada pihak yang meminjamkan.

Berbeda dengan penafsiran pertama, penafsiran yang kedua menyatakan bahwa yang dimaksud utang adalah prestasi yang harus dibayar yang timbul sebagai akibat perikatan. Prestasi tersebut meliputi memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Utang menurut penafsiran ini adalah utang dalam arti luas yang menunjuk pada hukum perikatan hukum perdata, sebagaimana

⁷ Hadi Shubhan, *Hukum Kepailitan: Prinsip, Norma dan Praktik di Peradilan*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2008), h. 88.

⁸ *Ibid.*

tercantum pada Pasal 1233 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa perikatan dapat timbul baik dari perjanjian ataupun dari undang-undang.⁹

KUH Perdata maupun rezim hukum keperdataan pada dasarnya tidak mengenal utang dalam arti sempit maupun utang dalam arti luas, sebab utang adalah utang, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1233 KUH Perdata.¹⁰ Dari kedua penafsiran tentang utang tersebut diatas, dapat dikatakan penafsiran yang tepat ialah pendapat yang menyatakan bahwa utang adalah utang dalam arti luas, karena UUK-PKPU merupakan penjabaran lebih khusus dari KUH Perdata, maka utang dalam UUK-PKPU adalah prestasi sebagaimana diatur dalam KUH Perdata. Penafsiran utang dalam arti luas tersebut kemudian diwujudkan dalam Pasal 1 angka 6 UUK-PKPU Tahun 2004.

Pasal 1 angka 6 UUK-PKPU menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan utang adalah sebagai berikut:

“Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari atau kontinjen, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan yang wajib dipenuhi oleh Debitor dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada Kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan Debitor.”

Dalam Pasal 1 angka 6 UUK-PKPU tersebut mengandung kalimat “dapat dinyatakan dalam jumlah uang”, dimana kalimat tersebut menjadikan pengertian utang bermakna sangat luas. Segala bentuk prestasi, baik itu berupa kewajiban menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu, maupun tidak berbuat sesuatu asal dapat

⁹ *Ibid.* h. 89.

¹⁰ *Ibid.*

dinyatakan dalam jumlah uang, dapat disebut sebagai utang.¹¹ Maka dapat dipahami bahwa segala bentuk wanprestasi yang dapat dinyatakan dalam jumlah uang terhadap satu dari sedikitnya dua kreditor dapat dinyatakan pailit.¹²

Berdasarkan penafsiran bahwa utang dalam UUK-PKPU adalah utang dalam arti luas, dapat dipahami bahwa kegagalan penyerahan unit rumah oleh pengembang perumahan kepada konsumen dapat dikategorikan utang dalam kepailitan, sehingga dapat dimohonkan pailit kepada Pengadilan Niaga. Meski hubungan hukum antara pengembang perumahan dengan konsumen berdasar pada perjanjian jual beli, tetapi apabila utang sama dengan prestasi, maka kegagalan pengembang perumahan menyerahkan sesuatu (prestasi) yaitu berupa unit rumah kepada konsumen merupakan sebuah utang. Namun demikian, dalam praktiknya Pengadilan Niaga tidak serta merta mengabulkan setiap permohonan pernyataan pailit yang diajukan oleh konsumen terhadap pengembang perumahan yang ingkar janji karena terdapat beberapa pertimbangan yang harus diperiksa oleh hakim, misalnya terkait *legal standing* pemohon pailit, alasan pengajuan permohonan pailit, permohonan pailit dapat dibuktikan secara sederhana, serta bukti yang memperkuat dalil-dalil dalam permohonan pailit.

Konsumen dalam mengajukan permohonan pernyataan pailit tidak boleh hanya berpegang pada pengertian utang dalam arti luas saja. Konsumen sebagai Pemohon juga harus bisa membuktikan setiap unsur yang termasuk dalam syarat materiil sebagaimana disebutkan pada Pasal 2 ayat (1) UUK-PKPU. Unsur-unsur yang harus dibuktikan antara lain sebagai berikut:¹³

¹¹ Marthasia Kusumaningrum, loc. cit.

¹² *Ibid.* h. 53.

¹³ Hadi Shubhan, op.cit. h. 91.

1. Utang tersebut telah jatuh tempo

Suatu utang dikatakan telah jatuh tempo ketika waktu tersebut telah sesuai dengan jangka waktu yang sudah diperjanjikan atau terdapat hal-hal lain di mana utang tersebut dapat ditagih sekalipun belum jatuh tempo. Utang yang belum jatuh tempo dapat ditagih dengan menggunakan percepatan jatuh tempo (*acceleration clause*) dan *default clause*. Percepatan jatuh tempo (*acceleration clause*) memberikan hak kepada kreditor untuk mempercepat jangka waktu jatuh tempo dari utang apabila kreditor merasa dirinya tidak aman (*deems itself insecure*).¹⁴ Sedangkan *default clause* dapat digunakan ketika kreditor menganggap bahwa hal tersebut perlu dilakukan meskipun utang belum jatuh tempo.¹⁵ Kreditor dapat mempercepat jatuh tempo utang debitor apabila terjadi *event of default*, artinya bahwa telah terjadi sesuatu atau tidak terpenuhinya sesuatu yang diperjanjikan oleh debitor dalam perjanjian kredit sehingga mengakibatkan kreditor mempercepat jatuh tempo.

Berkaitan dengan kepailitan pengembang perumahan, dikatakan utang telah jatuh tempo adalah ketika pengembang perumahan tidak menyerahkan unit rumah kepada konsumen sampai pada batas waktu dalam perjanjian telah terlewati. Setelah batas waktu tersebut terlewati, konsumen terlebih dahulu dapat mengirimkan surat beberapa kali berupa peringatan/somasi agar pengembang perumahan segera menyerahkan unit rumah kepada konsumen. Namun apabila setelah peringatan/somasi tersebut pengembang perumahan tetap tidak

¹⁴ Setiawan, "Pengertian Jatuh Tempo", dalam: Emmy Yuhassarie, *Undang-Undang Kepailitan dan Perkembangannya*, (Jakarta: Pusat Pengkajian Hukum, 2004), h. 124.

¹⁵ *Ibid.*

menyerahkan unit rumah kepada konsumen, maka konsumen dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit kepada Pengadilan Niaga.

2. Utang tersebut dapat ditagih

Suatu utang dapat ditagih jika utang tersebut bukan utang yang timbul dari perikatan alami (*natuurlijke verbinten*), yaitu perikatan yang pemenuhannya tidak dapat dituntut di muka pengadilan sehingga tidak dapat digunakan sebagai alasan untuk mengajukan permohonan pailit. Perikatan alami yang tidak dapat dituntut pemenuhannya baik (a) *ab initio* (semula) misalnya utang yang terjadi karena perjudian atau pertaruhan (Pasal 1788 KUH Perdata), maupun (b) sesudahnya sebagai akibat telah terjadinya daluwarsa (Pasal 1967 KUH Perdata).¹⁶

Utang yang timbul dari perjanjian jual beli antara konsumen dengan pengembang perumahan merupakan utang yang dapat ditagih. Sebab perjanjian jual beli antara konsumen dengan pengembang perumahan bukan bagian dari perikatan alami, melainkan timbul dari perikatan perdata (*civil verbinten*). Perikatan perdata adalah pemenuhan prestasi suatu perikatan dapat digugat di pengadilan, artinya apabila debitur tidak memenuhi prestasinya, maka pihak kreditor dapat menggugat debitur untuk memenuhi prestasinya di pengadilan.¹⁷

Setiap unsur dalam Pasal 2 ayat (1) UUK-PKPU yang dapat dibuktikan oleh konsumen sebagai Pemohon akan menjadi pertimbangan Majelis Hakim, bahwa permohonan pernyataan pailit yang diajukan oleh Pemohon telah patut dan

¹⁶ Fred B.G. Tumbuan, "Mencermati Makna Debitor, Kreditor dan Utang Berkaitan dengan Kepailitan", dalam: Emmy Yuhassarie (ed.), *Undang-Undang Kepailitan dan Perkembangannya*, (Jakarta: Pusat Pengkajian Hukum, 2004), h. 20-21.

¹⁷ Ari Purwadi, *Prinsip Moral Pada Pengaturan Perikatan Alam*, *Mimbar Keadilan*, Vol. 13, No. 2, 2020, h. 142.

pantas untuk dikabulkan. Sehingga tidak ada keraguan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut untuk menyatakan Termohon (dalam hal ini adalah pengembang perumahan) pailit dengan segala akibat hukumnya. Sebagaimana Pasal 8 Ayat (4) UUK-PKPU menyatakan: “Permohonan pernyataan pailit harus dikabulkan apabila terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) telah dipenuhi.”

Salah satu implementasi terkait dengan utang yang timbul dari jual beli dapat dilihat dalam Putusan Nomor 21/Pailit/2005/Pn.Niaga. Jkt.Pst. tertanggal 5 Oktober 2005 antara Pemohon atas nama Azelia Birrer yang merupakan konsumen dengan Termohon yang merupakan perusahaan pengembang perumahan yaitu PT. Bukit Sentul, Tbk. Dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 13 yang menyatakan sebagai berikut:¹⁸

“Menimbang, bahwa jika tanggapan Termohon tersebut dikaitkan dengan bukti P-1 sampai dengan P-4A, maka pada dasarnya Termohon mengakui tidak menyerahkan obyek perjanjian walau sudah jatuh tempo pada bulan Maret 2003 (bukti P-3) berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli karena Termohon wanprestasi. Menimbang, bahwa hubungan yang ada antara Pemohon dengan Termohon sebagaimana tersebut di atas merupakan hubungan perikatan, yaitu ikatan dalam bidang hukum harta benda (*vermogen recht*) antara dua orang atau lebih dimana satu pihak berhak atas sesuatu dan pihak lain berkewajiban untuk melaksanakannya, obyeknya tertentu dan subyeknya tertentu pula dimana jika pihak yang mempunyai kewajiban itu tidak melaksanakan kewajibannya akan menimbulkan apa yang disebut utang.”

¹⁸ Putusan Nomor 21/Pailit/2005/Pn.Niaga.Jkt.Pst.

Berdasarkan pertimbangan hukum dalam putusan tersebut maka dapat dipahami apabila pengembang perumahan gagal menyerahkan unit rumah kepada konsumen sesuai UUK-PKPU akan berlaku pengertian dalam arti luas. Kewajiban pengembang perumahan untuk menyerahkan unit rumah kepada konsumen dapat dinilai dengan uang yaitu sebesar uang yang telah dibayarkan oleh konsumen kepada pengembang perumahan. Namun tetap harus diperhatikan bahwa putusan pailit akan dikabulkan oleh Majelis Hakim apabila konsumen memiliki bukti-bukti yang memperkuat dalil-dalil permohonannya, sebagaimana telah dijelaskan dalam Pasal 2 ayat (1) *jo.* Pasal 8 ayat (4) UUK-PKPU.

IV. STATUS KEPEMILIKAN RUMAH YANG TELAH DIBELI KONSUMEN APABILA DI TENGAH JALAN PENGEMBANG PERUMAHAN DINYATAKAN PAILIT

Hubungan hukum konsumen dan pengembang perumahan dilandasi dengan perjanjian jual beli, dimana pihak pengembang perumahan sebagai penjual yang menyediakan perumahan dan konsumen sebagai pembeli. Perjanjian jual beli antara pengembang perumahan dengan konsumen terbagi dalam 2 (dua) kondisi, yakni pertama adalah perjanjian jual beli dimana objek perjanjian berupa unit rumah telah selesai dibangun dan siap dihuni, serta konsumen berkehendak untuk membayar lunas rumah tersebut. Pada kondisi ini perpindahan atas barang atau objek dalam perjanjian jual beli terjadi pada saat itu juga (berpindah seketika dari pihak pengembang perumahan kepada pihak konsumen).

Kondisi kedua adalah perjanjian jual beli dimana unit rumah masih dalam tahap perencanaan atau belum selesai dibangun, dan konsumen melakukan pembayaran

dengan cara angsuran. Pada umumnya kondisi yang sering terjadi adalah kondisi kedua dimana jual beli antara pengembang perumahan dengan konsumen terjadi ketika unit rumah yang diperjanjikan masih dalam tahap perencanaan, serta konsumen hanya membayar uang muka dan melanjutkan pembayaran melalui angsuran. Sehingga dalam kondisi tersebut supaya jual beli rumah dapat terlaksana para pihak wajib melakukan pengikatan jual beli atau yang biasa disebut dengan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Mengacu pada ketentuan Pasal 42 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang berbunyi: “Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.” Ketentuan pasal tersebut sejalan dengan Pasal 22 ayat (3) PP No. 12 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan yang berbunyi, “Rumah tunggal, Rumah deret, dan/atau Rumah susun yang masih dalam tahap pembangunan dapat dilakukan Pemasaran oleh pelaku pembangunan melalui Sistem PPJB.” Dalam PP No. 12 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan juga dijelaskan bahwa sistem PPJB tersebut dapat berlaku ketika syarat-syarat pada Pasal 22 ayat (5) telah terpenuhi yaitu sebagai berikut:

- (5) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. status kepemilikan tanah;
 - b. hal yang diperjanjikan;
 - c. PBG;

- d. ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
- e. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Apabila kelima syarat yang tercantum dalam pasal tersebut tidak terpenuhi, maka konsumen dan pengembang perumahan tidak dapat menjalankan sistem PPJB.

PPJB dibuat karena syarat-syarat untuk dapat melaksanakan jual beli yang sebenarnya belum terpenuhi, hal tersebut umumnya disebabkan karena harga pembelian belum lunas dan/atau objek jual beli belum sempurna, tetapi ada kehendak dari pihak pengembang perumahan untuk menjual dan pihak konsumen bersedia untuk membeli.¹⁹ Pada dasarnya, pembuatan PPJB bertujuan untuk mengamankan kepentingan pengembang perumahan dan konsumen supaya tidak ada pihak yang ingkar janji, serta sebagai konsekuensi apabila ada pihak yang ingkar janji. Sebab PPJB yang telah memenuhi syarat sahnyanya perjanjian sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1320 KUH Perdata akan memiliki kekuatan yang mengikat bagi para pihak dan berlaku sebagai undang-undang yang harus dipenuhi oleh pengembang perumahan dan konsumen.

PPJB sebagai perjanjian pendahuluan hanya bersifat sementara, artinya bahwa pembuatan PPJB hanya sebagai pengikat sementara antara pengembang perumahan dengan konsumen ketika para pihak tersebut menunggu proses Akta Jual Beli (AJB) yang nantinya dibuat di hadapan PPAT. Adapun untuk mencapai AJB, terdapat aspek-aspek yang harus dipenuhi terlebih dahulu, yaitu bangunan rumah telah selesai dibangun di atas tanah dan telah siap untuk dihuni, serta konsumen telah membayar lunas seluruh harga tanah dan bangunan rumah

¹⁹ Ellice Tanfilia, *Pertanggungjawaban Hukum Pengembang perumahan Terhadap Pembangunan Yang Tidak Sesuai Brosur Penawaran Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*, (Batam: Program Studi Magister Hukum Universitas Internasional Batam, 2016), h. 40

beserta pajak dan biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan itu. Namun dalam rentang waktu sebelum terlaksananya pembuatan AJB, seringkali muncul persoalan hukum antara pihak pengembang perumahan dengan pihak konsumen. Salah satunya adalah ketika pengembang perumahan mangkir dari kewajibannya untuk segera melakukan serah terima atas tanah dan bangunan kepada konsumen sesuai tenggang waktu yang tercantum dalam PPJB. Sehingga konsumen yang menganggap pengembang perumahan ingkar janji bersama-sama mengajukan permohonan pailit kepada Pengadilan Niaga, dan Majelis Hakim mengabulkan permohonan tersebut dan memutus pailit pengembang perumahan dengan segala akibat hukumnya.

Pengajuan permohonan pernyataan pailit dilakukan oleh konsumen dengan harapan konsumen dapat segera menerima tanah dan bangunan sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam PPJB. Namun dalam realisasinya ketika pengembang perumahan dinyatakan pailit, pihak konsumen akan berada pada posisi yang sangat dirugikan, terutama menyangkut status kepemilikan unit rumah yang menjadi objek perjanjian. Ketika di tengah jalan pengembang perumahan pailit dan unit rumah masih belum selesai dibangun, maka proses hukum terkait dengan beralihnya kepemilikan rumah dari pengembang perumahan kepada konsumen tidak dapat dilanjutkan lagi. Proses hukum berupa penandatanganan Berita Acara Serah Terima (BAST/*Hand Over*), pembuatan AJB, sampai dengan terbitnya sertifikat harus terhenti karena putusan pailit atas pengembang perumahan.

Konsumen hanya berpegang pada PPJB, sedangkan dalam PPJB belum terjadi jual beli karena PPJB hanya berupa pengikatan untuk melakukan jual beli di

waktu yang akan datang ketika syarat jual beli yang sebenarnya telah terpenuhi. Berdasarkan hal tersebut, secara yuridis objek perjanjian berupa unit rumah belum beralih kepada konsumen dan masih menjadi milik pengembang perumahan sepenuhnya. Selain itu, status unit rumah tersebut akan menjadi harta pailit yang selanjutnya akan dibereskan oleh Kurator untuk digunakan membayar utang-utang pengembang perumahan kepada para kreditornya.

Pelaksanaan PPJB sebenarnya masih dapat dilanjutkan apabila Kurator menghendaki demikian. Sebagaimana dijelaskan pada Pasal 36 ayat (1) UUK-PKPU yang berbunyi:

“Dalam hal pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan, terdapat perjanjian timbal balik yang belum atau baru sebagian dipenuhi, pihak yang mengadakan perjanjian dengan Debitor dapat meminta kepada Kurator untuk memberikan kepastian tentang kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut dalam jangka waktu yang disepakati oleh Kurator dan pihak tersebut.”

Namun apabila dalam jangka waktu tersebut, Kurator tidak memberikan jawaban atau tidak bersedia melanjutkan pelaksanaan perjanjian tersebut, maka berdasarkan Pasal 36 ayat (3) UUK-PKPU, perjanjian antara konsumen dengan pengembang perumahan akan secara otomatis berakhir dan konsumen sebagai pihak yang mengadakan perjanjian dengan pengembang perumahan dapat menuntut ganti rugi dengan mengajukan dirinya sebagai kreditor konkuren. Hal tersebut ditegaskan kembali dalam Pasal 37 ayat (1) UUK-PKPU yang berbunyi:

“Apabila dalam perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 telah diperjanjikan penyerahan benda dagangan yang biasa diperdagangkan dengan suatu jangka waktu dan pihak yang harus menyerahkan benda tersebut sebelum penyerahan dilaksanakan dinyatakan pailit maka perjanjian menjadi hapus

dengan diucapkannya putusan pernyataan pailit, dan dalam hal pihak lawan dirugikan karena penghapusan maka yang bersangkutan dapat mengajukan diri sebagai kreditor konkuren untuk mendapatkan ganti rugi.”

Berdasarkan Pasal 27 UUK-PKPU, selama berlangsungnya kepailitan, tuntutan konsumen untuk memperoleh pemenuhan perikatan dari harta pailit yang ditujukan terhadap pengembang perumahan pailit hanya dapat diajukan dengan mendaftarkannya untuk dicocokkan oleh Kurator. Konsumen tidak dapat menuntut secara pribadi kepada pengembang perumahan atas kepemilikan rumah sebab sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 24 ayat (1) UUK-PKPU, pengembang perumahan kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan. Sehingga menurut Pasal 26 ayat (1) UUK-PKPU, segala tuntutan konsumen terkait hak atau kewajiban menyangkut harta pailit yang disita harus diajukan kepada Kurator yang telah ditunjuk oleh pengadilan.

V. UPAYA PENYELESAIAN YANG DAPAT DILAKUKAN KONSUMEN APABILA PENGEMBANG PERUMAHAN DINYATAKAN PAILIT

Akibat dari putusan pailit pengembang perumahan, semua unit rumah yang masih dalam proses pembangunan berakhir menjadi harta pailit. Konsumen yang hanya terikat pada PPJB secara otomatis akan kehilangan haknya atas kepemilikan rumah yang telah menjadi harta pailit tersebut. Berdasarkan UUK-PKPU upaya yang bisa dilakukan konsumen agar tidak mengalami kerugian adalah dengan mengajukan diri menjadi kreditor konkuren sebagaimana telah dijelaskan dalam Pasal 36 ayat (3) *jo.* Pasal 37 ayat (1) UUK-PKPU. Pendaftaran

konsumen sebagai kreditor konkuren dapat diajukan kepada Kurator yang telah ditunjuk oleh pengadilan dengan membawa PPJB atau keterangan tertulis lainnya sebagai bukti piutang yang dimiliki oleh konsumen, sebagaimana telah dijelaskan dalam Pasal 115 ayat (1) UUK-PKPU yaitu sebagai berikut:

“Semua Kreditor wajib menyerahkan piutangnya masing-masing kepada Kurator disertai perhitungan atau keterangan tertulis lainnya yang menunjukkan sifat dan jumlah piutang, disertai dengan surat bukti atau salinannya, dan suatu pernyataan ada atau tidaknya Kreditor mempunyai suatu hak istimewa, hak gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, hak agunan atas kebendaan lainnya, atau hak untuk menahan benda.”

Pendaftaran tagihan yang dilakukan konsumen tidak boleh melampaui tenggang waktu yang telah ditetapkan oleh Hakim Pengawas yang akan diumumkan oleh Kurator sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 114 UUK-PKPU yaitu:

“Kurator paling lambat 5 (lima) hari setelah penetapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 113 wajib memberitahukan penetapan tersebut kepada semua Kreditor yang alamatnya diketahui dengan surat dan mengumumkannya paling sedikit dalam 2 (dua) surat kabar harian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (4).”

Tenggang waktu pendaftaran tagihan tersebut harus sudah ditetapkan oleh Hakim Pengawas paling lambat 14 (empat belas) hari setelah pengembang perumahan diputus pailit, sebagaimana dalam Pasal 113 UUK-PKPU diatur mengenai penentuan jangka waktu pengajuan tagihan dan pelaksanaan verifikasi (pencocokan) piutang, sebagai berikut:

(1)Paling lambat 14 (empat belas) hari setelah putusan pernyataan pailit diucapkan, Hakim Pengawas harus menetapkan:

1. batas akhir pengajuan tagihan;

2. batas akhir verifikasi pajak untuk menentukan besarnya kewajiban pajak sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan;
 3. hari, tanggal, waktu, dan tempat rapat Kreditor untuk mengadakan pencocokan piutang.
- (2) Tenggang waktu antara tanggal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b paling singkat 14 (empat belas) hari.

Berdasarkan pasal-pasal tersebut diatas, konsumen sebagai kreditor konkuren harus memahami bahwa proses pengajuan tagihan dilakukan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan, sehingga konsumen bersama dengan kreditor lainnya diharapkan tidak terlambat dalam mengajukan tagihan. Selain itu, konsumen juga perlu menyiapkan bukti-bukti terkait adanya tagihan kreditor kepada pengembang perumahan pailit, seperti PPJB, bilyet giro, cek, *invoice*, dan sebagainya, berikut disertai dengan aslinya untuk dilakukan proses verifikasi oleh Kurator. Setelah melengkapi bukti-bukti tagihan, maka Kurator akan memberikan suatu tanda penerimaan tagihan. Selanjutnya Kurator akan membuat suatu daftar tagihan yang kemudian akan dibawa ke depan rapat kreditor untuk dilakukan pencocokan.

Ketentuan dalam UUK-PKPU menyebutkan bahwa terdapat 3 (tiga) kreditor yang mendapatkan pembagian hasil penjualan harta pailit, sebagaimana diuraikan dalam Penjelasan Pasal 2 ayat (1) UUK-PKPU bahwa, “Yang dimaksud dengan “Kreditor” dalam ayat ini adalah baik kreditor konkuren, kreditor separatis maupun kreditor preferen. Khusus mengenai kreditor separatis dan kreditor preferen, mereka dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit tanpa kehilangan hak agunan atas kebendaan yang mereka miliki terhadap harta Debitor dan haknya untuk didahulukan.” Menurut uraian penjelasan pasal

tersebut, ketiga kreditor tersebut yaitu kreditor separatis, kreditor preferen, dan kreditor konkuren memiliki kedudukan yang berbeda dalam UUK-PKPU.

Berdasarkan penggolongan kreditor tersebut, yang dimaksud dengan kreditor separatis adalah kreditor yang memiliki jaminan utang kebendaan, seperti hak tanggungan, hipotek, gadai, jaminan fidusia, atau hak jaminan atas kebendaan lainnya. Kreditor separatis dapat mengeksekusi haknya seakan tidak terjadi kepailitan, yaitu dengan menjual dan mengambil sendiri dari hasil penjualan yang terpisah dari harta pailit umum (Pasal 55 UUK-PKPU). Sementara yang dimaksud dengan kreditor preferen adalah kreditor yang piutangnya memiliki kedudukan yang istimewa, artinya kreditor preferen berhak mendapatkan pelunasan terlebih dahulu dari hasil penjualan harta pailit.²⁰

Kreditor konkuren adalah kreditor yang pelunasan piutangnya dicukupkan dari hasil penjualan harta pailit setelah kreditor separatis dan kreditor preferen mendapatkan bagiannya.²¹ Kreditor konkuren tidak memegang hak jaminan apapun sehingga tidak memiliki hak istimewa dalam pelunasan piutangnya. Sehingga berkaitan dengan kepailitan yang dialami pengembang perumahan, dengan mengingat bahwa konsumen tidak memiliki jaminan apapun selain PPJB, maka konsumen digolongkan dalam kreditor konkuren.

Penggolongan kreditor tersebut pada dasarnya merupakan bagian dari penerapan prinsip *structured creditors* dalam hukum kepailitan. Prinsip *structured creditors* diartikan sebagai prinsip yang mengklasifikasikan atau mengelompokkan berbagai macam kreditor sesuai dengan kelasnya masing-masing antara lain

²⁰ Made Ara Denara Asia Amasangsa dan I Made Dedy Priyanto, op. cit. h. 110.

²¹ *Ibid.*

kreditor separatis, preferen, dan konkuren. Selain prinsip *structured creditors*, dalam melakukan pendistribusian harta pailit Kurator juga harus memegang prinsip *paritas creditorium* dan prinsip *pari passu prorata parte*. Baik prinsip *structured creditors*, prinsip *paritas creditorium* maupun prinsip *pari passu prorata parte* merupakan prinsip utama penyelesaian utang dari debitor terhadap para kreditornya.

Prinsip *paritas creditorium* (kesetaraan kedudukan para kreditor) menentukan bahwa para kreditor mempunyai hak yang sama terhadap semua harta benda debitor.²² Dalam pelaksanaannya, prinsip ini harus digandengkan dengan prinsip *pari passu prorata parte* dan prinsip *structured creditors*.²³ Prinsip *pari passu prorata parte* menekankan dalam pembagian harta pailit untuk melunasi utang-utangnya terhadap kreditor dilakukan secara lebih berkeadilan sesuai dengan proporsinya (*pond-pond gewijs*) dan bukan dengan cara sama rata.²⁴

Penggunaan prinsip *paritas creditorium* yang dilengkapi dengan prinsip *pari passu prorata parte* dalam konteks kepailitan juga masih memiliki kelemahan jika antara kreditor tidak sama kedudukannya, bukan persoalan besar kecilnya piutang saja tetapi tidak sama kedudukannya karena ada sebagian kreditor yang memegang jaminan kebendaan dan/atau kreditor yang memiliki hak preferensi yang telah diberikan oleh undang-undang.²⁵ Kelemahan tersebut dikarenakan dalam prinsip *pari passu prorata parte* pembagian harta pailit hanya didasarkan pada besar kecilnya jumlah piutang saja. Sedangkan dalam perjanjian utang

²² Hadi Shubhan, op. cit. h. 29.

²³ *Ibid.*

²⁴ *Ibid.* h. 29-30.

²⁵ *Ibid.* h. 31.

piutang ada kreditor yang memegang jaminan kebendaan dan ada kreditor yang oleh undang-undang diberikan keistimewaan berupa hak preferensi dalam pelunasan piutangnya. Maka untuk mengatasi kelemahan tersebut, UUK-PKPU memberikan solusi dengan adanya prinsip *structured creditors* sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya.

Kedudukan konsumen sebagai kreditor konkuren menjadi rawan dirugikan ketika setelah dilakukan proses pemberesan harta pailit berdasarkan prinsip *structured creditors*, diketahui bahwa harta pailit tidak dapat mencukupi pelunasan utang-utang pengembang perumahan kepada para kreditornya. Apabila keadaan harta pailit tidak mencukupi untuk pelunasan piutang para kreditor, maka akan lebih tepat digunakan prinsip *pari passu prorata parte*, dan hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1132 KUHPerdara yang berbunyi, “Barang-barang itu menjadi jaminan bersama bagi semua kreditor terhadapnya hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing kecuali bila di antara para kreditor itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan.”

Kalimat “hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing” dalam pasal tersebut artinya bila dikaitkan dengan barang debitor yang dapat diuangkan dari hasil penjualan benda-benda debitor akan dibagi menurut kedudukan para kreditor menurut besar dan kecilnya piutang yang telah terverifikasi oleh kurator. Maka dapat dipahami bahwa prinsip *pari passu prorata parte* memandang kedudukan kreditor bukan berdasarkan tuntutan dari para kreditor akan tetapi berdasarkan harta debitor yang dapat dibagi.²⁶

²⁶ Calvin Morris, *Analisis Pembagian Piutang Debitur Pailit Saat Kedudukan Boedel/Harta Pailit Tidak Cukup (Studi Kasus Putusan Pengadilan Niaga Nomor 57/Pdt.Sus-Renvoi/Prosedur/2011/Pn.Niaga.Jkt.Pst)*, (Medan: Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2018), h. 68-69.

Pembagian menurut prinsip *pari passu prorata parte* akan terkesan adil ketika kreditor preferen dan kreditor separatis tidak mengajukan tuntutan melebihi harta pailit pengembang perumahan. Namun sebaliknya, apabila kreditor preferen dan kreditor separatis menuntut lebih dari harta pailit, maka para konsumen akan saling berebut untuk memperoleh pelunasan piutangnya dari harta pailit yang tidak seberapa.

Kerugian yang dialami konsumen ketika pengembang perumahan diputus pailit adalah adanya ketidakpastian hukum bagi konsumen terutama dalam hal ganti rugi. Sampai saat ini, kedudukan konsumen yang hanya memegang PPJB masih sangat lemah meski telah ada UUPK. Dalam UUPK sendiri, konsumen yang mengalami kerugian akibat dari tindakan/perbuatan pelaku usaha dapat mengupayakan penyelesaiannya melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak (Pasal 45 ayat (2) UUPK). Namun sengketa dalam hal pengembang perumahan telah diputus pailit oleh Pengadilan Niaga, upaya penyelesaian yang dapat dilakukan konsumen hanya berlaku sesuai dengan ketentuan dalam UUK-PKPU. Sehingga upaya penyelesaian menurut UUPK tersebut diatas tidak dapat dijalankan sama sekali, sebab pengembang perumahan pailit tidak lagi memiliki hak atas harta kekayaan miliknya sendiri.²⁷ Setelah pengembang perumahan pailit, seluruh harta kekayaan miliknya akan diambil alih oleh Kurator dengan pengawasan Hakim Pengawas.

Menurut Pasal 4 huruf h UUPK diatur mengenai salah satu hak konsumen yaitu mendapatkan kompensasi, ganti rugi atau penggantian apabila barang atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian. Selanjutnya menurut Pasal 19 ayat

²⁷ Heri Hartanto, *Perlindungan Hak Konsumen terhadap Pelaku Usaha yang Dinyatakan Pailit*, Jurnal Adhaper, Vol. 2, No. 2, 2016, h. 323.

(3) UUPK dijelaskan bahwa pemberian ganti rugi harus dilakukan 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi. Apabila ketentuan Pasal 19 ayat (3) UUPK tidak dilaksanakan, maka berdasarkan Pasal 60 UUPK dapat dikenakan sanksi administratif berupa penetapan ganti rugi paling banyak 200 juta rupiah. Berdasarkan Pasal 19 ayat (3) UUPK, apabila dikaji lebih lanjut maka konsumen secara tersirat diposisikan sebagai kreditor preferen yang harus segera mendapatkan ganti rugi dalam jangka waktu tujuh hari setelah tanggal transaksi.²⁸ Persoalannya adalah UUPK tidak mengatur secara spesifik terkait yang dimaksud dengan “tanggal transaksi” tersebut. Akan tetapi berkaitan dengan tanggal transaksi ini, ada pendapat yang menyatakan bahwa tanggal tersebut adalah sejak kegagalan pelaku usaha melaksanakan kewajibannya.²⁹

Berkaitan dengan kedudukan konsumen, baik dalam UUPK maupun UUK-PKPU pada dasarnya tidak menyebutkan secara tegas kedudukan konsumen dalam hal pelaku usaha diputus pailit. Kedudukan konsumen apabila pengembang perumahan pailit ditafsirkan berbeda dalam tiap peraturan perundang-undangan. Dalam Pasal 36 ayat (3) *jo.* Pasal 37 ayat (1) UUK-PKPU, apabila Kurator tidak menghendaki untuk melanjutkan pelaksanaan PPJB, maka konsumen dapat mengajukan diri menjadi kreditor konkuren. Sedangkan pada Pasal 19 ayat (3) UUPK, apabila ditafsirkan akan memposisikan konsumen sebagai kreditor preferen yang didahulukan pembayarannya dibandingkan kreditor lain jika pelaku usaha diputus pailit oleh Pengadilan Niaga.

Tidak adanya ketegasan dalam UUPK maupun UUK-PKPU terkait kedudukan konsumen mengakibatkan munculnya ketidakjelasan terkait apakah konsumen

²⁸ *Ibid.* h. 318.

²⁹ *Ibid.* h. 319.

berkedudukan sebagai kreditor preferen atau kreditor konkuren.³⁰ Namun kembali lagi, terlepas dari ketidakjelasan kedudukan konsumen tersebut, ketika pengembang perumahan diputus pailit, upaya penyelesaian sepenuhnya dilakukan berdasarkan UUK-PKPU. Konsumen akan diposisikan sebagai kreditor konkuren menurut UUK-PKPU, dan Kurator dalam mengelola harta pailit tentu akan mengikuti tata cara dan prosedur yang diatur dalam UUK-PKPU.³¹ Dalam melakukan pelunasan piutang, Kurator tetap harus memperhatikan urutan prioritas kreditor mulai dari kreditor preferen, kreditor separatis, dan terakhir kreditor konkuren.

VI. KESIMPULAN

Utang tidak hanya diartikan dalam bentuk uang saja, melainkan segala bentuk prestasi dapat disebut sebagai utang. Sehingga kegagalan pengembang perumahan menyerahkan unit rumah kepada konsumen merupakan sebuah utang dalam kepailitan. Status kepemilikan unit rumah yang telah dibeli konsumen apabila pengembang perumahan diputus pailit adalah masih menjadi milik pengembang perumahan sepenuhnya, dikarenakan alas hak konsumen masih berupa PPJB. Akibatnya unit rumah tersebut akan menjadi harta pailit yang akan dibereskan oleh Kurator untuk membayar utang-utang pengembang perumahan kepada para kreditor. Menurut Pasal 36 ayat (3) *jo.* Pasal 37 ayat (1) UUK-PKPU apabila Kurator tidak memberi kepastian terkait kelanjutan pelaksanaan PPJB, maka konsumen dapat mengusahakan pemenuhan ganti rugi dengan mengajukan diri menjadi kreditor konkuren. Konsumen sebagai kreditor konkuren akan menempati posisi terakhir dalam memperoleh pelunasan piutangnya. Sementara

³⁰ *Ibid.*

³¹ *Ibid.*

menurut UUPK, tidak ada pengaturan mengenai kedudukan konsumen dan upaya penyelesaian yang dapat dilakukan konsumen ketika pengembang perumahan pailit. Dengan demikian, ketika pengembang perumahan diputus pailit, segala upaya penyelesaian yang dapat dilakukan oleh konsumen hanya didasarkan pada ketentuan dalam UUK-PKPU.

Berkaitan dengan jual beli antara konsumen dengan pengembang perumahan, hendaknya konsumen lebih berhati-hati dalam membeli rumah yang masih dalam tahap pembangunan dikarenakan konsumen dan pengembang perumahan hanya terikat PPJB. Konsumen perlu membaca dan mencermati klausul dalam PPJB agar dapat terhindar dari sengketa hukum yang berakhir di pengadilan. Pengembang perumahan juga diharapkan dapat melaksanakan kewajibannya sesuai dengan klausul yang tercantum dalam PPJB. Pemerintah juga perlu menambahkan norma baru dalam UUK-PKPU dan UUPK yang mengatur kedudukan konsumen sebagai kreditor preferen dan mengatur terkait upaya penyelesaian yang dapat dilakukan konsumen apabila pelaku usaha khususnya pengembang perumahan diputus pailit oleh Pengadilan Niaga. Penambahan norma baru tersebut bertujuan agar tercipta sinkronisasi hukum antara UUK-PKPU dengan UUPK.

REFERENSI

- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum Edisi Revisi Cetakan ke-13*. (Jakarta: Kencana, 2017).
- Shubhan, Hadi. *Hukum Kepailitan: Prinsip, Norma dan Praktik di Peradilan*. (Jakarta: Prenadamedia Group, 2008).
- Kusumaningrum, Marthasia. *Perkembangan Pengertian Utang Menurut Undang-Undang Kepailitan Di Indonesia*. (Semarang: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2011).
- Morris, Calvin. 2018. *Analisis Pembagian Piutang Debitur Pailit Saat Kedudukan Boedel/Harta Pailit Tidak Cukup (Studi Kasus Putusan Pengadilan Niaga Nomor 57/Pdt.Sus-Renvoi/Prosedur/2011/Pn.Niaga.Jkt.Pst)*. Medan: Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Rahmadewi, Maria Regina Fika. *Penyelesaian Utang Debitor Terhadap Kreditor Melalui Kepailitan*. (Semarang: Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2007).
- Tanfilia, Ellice. *Pertanggungjawaban Hukum Pengembang perumahan Terhadap Pembangunan Yang Tidak Sesuai Brosur Penawaran Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*. (Batam: Program Studi Magister Hukum Universitas Internasional Batam, 2016).
- Yuhassarie, Emmy. "Undang-Undang Kepailitan dan Perkembangannya". Jakarta: Pusat Pengkajian Hukum. 2005.

Amasangsa, Made Ara Denara Asia dan I Made Dedy Priyanto, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan”, *Jurnal Ilmu Hukum Kertha Semaya* 1: 1-18, 2019.

Hartanto, Heri. “Perlindungan Hak Konsumen terhadap Pelaku Usaha yang Dinyatakan Pailit”. *Jurnal Adhaper*. 2: 315-328. 2016.

Purwadi, Ari, “Prinsip Moral Pada Pengaturan Perikatan Alam”, *Mimbar Keadilan*, 2: 141-151. 2020.

Suharmiko, Anton dan Martin Roestamy. “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Perumahan Real Estate Berbasis Brosur”. *Jurnal Living Law*. 2: 103-113. 2016.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.