

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

Received: 4 Juni 2024, Revised: 17 Juni 2024, Publish: 21 Juni 2024

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

## Tanggung Jawab Hukum Pengembang Properti Yang Dinyatakan Pailit Terhadap Pemenuhan Kewajiban Kepada Konsumen Ditinjau Dari Teori Kepastian Hukum

Evelyn Millechen<sup>1</sup>, Rasji<sup>2</sup>

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

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

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

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

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

**Abstract:** *The need for adequate housing is a mandate of the Constitution. This is what encourages the growth of the house development industry and ready-to-live buildings in Indonesia. However, in its implementation, the community is often faced with the problem of developer companies being declared bankrupt, causing legal uncertainty for consumers. This is what makes researchers interested in examining these legal issues. This research uses normative juridical research with a statutory approach through secondary data searches. The result of this research is that when the developer enters PKPU and is even declared bankrupt, it is the consumers who suffer great losses. Because, if the developer is declared bankrupt and the Deed of Sale and Purchase (AJB) has not yet belonged to the consumer, the consumer's assets will also be confiscated and auctioned, and the consumer does not necessarily get a share of the proceeds from the auction because it is not certain that the results are sufficient to pay off his share. In this case, it can be seen that in bankruptcy cases, consumers are the most vulnerable. In the absence of AJB in addition to being the last creditor, the consumer is not the owner of the land and the land will be auctioned and divided by the separatist creditor. There needs to be an effort from the government to form a specific regulation governing further provisions and the position of creditors in bankruptcy, PPJB, reservation agreements, Pre-Project Selling obligations of developers, as well as sanctions if it is found that the development company has defaulted or broken promises. Because the Bankruptcy Law and GCPL have different solutions from each other, it is necessary to have clearer arrangements between bankruptcy and consumer protection to create legal certainty.*

**Keywords:** *Developer Company, Bankruptcy, Legal Certainty*

**Abstrak :** Kebutuhan akan hunian yang layak merupakan amanat Konstitusi. Hal inilah yang mendorong bertumbuhnya industri pengembangan rumah dan bangunan siap huni di Indonesia. Namun, dalam pelaksanaannya kerap kali masyarakat dihadapkan dengan masalah perusahaan pengembang yang dinyatakan pailit sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum

bagi selalu konsumen. Hal inilah yang membuat Peneliti tertarik untuk mengkaji isu hukum tersebut. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan melalui penelusuran data sekunder. Hasil dari penelitian ini adalah ketika pengembang masuk PKPU dan bahkan dinyatakan pailit, maka yang menderita kerugian besar adalah konsumen. Dikarenakan, jika pengembang dinyatakan pailit dan Akta Jual Beli (AJB) belum menjadi milik konsumen, maka aset konsumen juga akan disita dan dilelang, dan konsumen tidak serta merta mendapatkan bagian hasil dari lelang karena belum tentu hasilnya cukup untuk membayar lunas bagiannya. Dalam kasus ini terlihat bahwa dalam kasus kepailitan, konsumen adalah yang paling rentan. Dengan tidak adanya AJB selain menjadi kreditur terakhir, konsumen bukan pemilik tanah dan tanah akan dilelang dan dibagi oleh kreditur separatis. Diperlukan dibutuhkan adanya usaha dari pemerintah untuk membentuk suatu pengaturan yang spesifik mengatur mengenai ketentuan lanjutan dan kedudukan kreditor dalam kepailitan, PPJB, perjanjian pemesanan, Pre-Project Selling kewajiban pengembang, serta sanksi apabila ditemukan perusahaan pengembang melakukan wanprestasi atau ingkar janji. Sebab UU kepailitan dan UUPK memiliki solusi yang berbeda satu sama lain sehingga perlu adanya pengaturan yang lebih jelas antara kepailitan dan perlindungan konsumen untuk menciptakan kepastian hukum.

**Kata Kunci:** Perusahaan Pengembang, Pailit, Kepastian Hukum

## PENDAHULUAN

Ketika ekonomi dalam kondisi yang baik, orang memiliki lebih banyak uang untuk dibelanjakan. Ini membuat mereka merasa lebih baik dan umumnya mereka mampu membeli berbagai hal dengan kualitas yang lebih bagus. Salah satu kebutuhan pokok bagi masyarakat adalah tempat tinggal. Hunian adalah salah satu aspek terpenting bagi masyarakat dan dapat membantu menciptakan perputaran roda ekonomi sehingga ada lebih banyak pekerjaan dan membuat ekonomi lebih kuat.<sup>1</sup> Banyak bisnis menawarkan berbagai jenis hunian dengan kisaran harga berbeda kepada orang-orang yang membutuhkan rumah. Mereka melakukan ini dengan menciptakan perusahaan yang kemudian bergerak sebagai subjek hukum untuk memenuhi kebutuhan tersebut.

Dalam pemenuhan kebutuhan konsumen yang juga sebagai individu yang memiliki hak perlindungan yang pada dasarnya telah dinyatakan pada Amandemen Keempat UUD 1945, terdapat penambahan Pasal 28H yang mengatur tentang Hak Asasi Manusia. Berikut adalah teks Pasal 28H UUD 1945: "Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan." Pasal 28H tersebut lebih menekankan hak asasi manusia dalam konteks kesejahteraan lahir dan batin, tempat tinggal, lingkungan hidup yang baik, serta hak untuk memperoleh pelayanan kesehatan. Meskipun secara langsung tidak menyebutkan hak asasi manusia sebagai konsumen, hak-hak tersebut juga mencakup hak-hak yang relevan dengan konsumen dalam konteks perlindungan hak konsumen dan keamanan konsumen. Hak-hak tersebut mencerminkan prinsip-prinsip dasar hak asasi manusia yang perlu dihormati dan dilindungi dalam kehidupan sehari-hari.

Meskipun demikian, untuk melindungi hak-hak konsumen secara lebih rinci, Indonesia memiliki undang-undang khusus tentang Perlindungan Konsumen, yaitu Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999. Undang-undang ini memberikan dasar hukum bagi hak dan kewajiban konsumen, serta memberikan landasan untuk penyelesaian sengketa konsumen.

---

<sup>1</sup> Syamsudin, M., & Ramadani, F. A. (2018). Legal Protection for Consumers in Term of. *Jurnal Yudisial*, 11(1), 91-112.

Dalam prakteknya, implementasi hak konsumen lebih spesifik diatur oleh regulasi-regulasi yang mengacu pada Undang-Undang Perlindungan Konsumen tersebut.

Badan hukum yang terlibat dalam pembangunan proyek perumahan biasa disebut pengembang properti atau pengembang real estat. Sesuai "Pasal 5 ayat (I) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan Tentang Penyediaan dan Hibah Tanah Untuk Keperluan Perusahaan, yang dimaksud dengan Pembangun atau Pembangunan Perumahan". Perseroan bergerak dalam bidang pembangunan perumahan atau hunian yang meliputi berbagai tipe seperti perumahan, apartemen, rumah susun, dan sejenisnya. Konstruksi ini diproduksi dalam jumlah besar, menempati lahan khusus yang membentuk lingkungan pemukiman terpadu. Selain itu, Perusahaan memastikan penyediaan infrastruktur lingkungan dan fasilitas sosial penting yang dibutuhkan oleh penduduk.

Umumnya sarana-prasarana dan fasilitas-fasilitas tersebut menyesuaikan dengan yang dibutuhkan oleh masyarakat dan tidak pasti sama di setiap tempat. Sebagai salah satu contoh yang umum adalah pengembang apartemen yang dari awal sudah menyediakan taman, pusat olahraga dan kebugaran lengkap dengan kolam renang lalu menjadikannya sebagai nilai jual yang kemudian diharapkan bisa menarik minat konsumen yang mereka targetkan untuk membeli unit apartemen yang mereka jual. Hal tersebut penting bagi perusahaan pengembang apartemen untuk membangun hunian yang disesuaikan dengan keperluan dan kebutuhan masyarakat dengan merencanakan, membangun, merawat, mengelola, sehingga mereka dapat memiliki penghasilan dari apartemen atau rumah susun yang perusahaan pengembang jual atau kelola.<sup>2</sup>

Rumah susun ataupun apartemen ialah rumah dengan ruang tamu, kamar tidur, dapur, kamar mandi, dan ruang lainnya, semuanya berada di satu lantai sebuah gedung bertingkat yang megah, dilengkapi dengan segala kenyamanan yang diinginkan. Rumah susun/apartemen dapat memiliki berbagai model meskipun berada di satu apartemen yang sama namun memiliki tanah dasar yang sama dengan yang dimiliki setiap pemilik unitnya. Alasan mengapa apartemen menjadi begitu populer adalah karena ada banyak fasilitas yang membuat orang tertarik. Orang bahkan rela membeli apartemen sebelum selesai dibangun karena sangat mengidamkannya.

Orang yang ingin membeli apartemen biasanya melakukan transaksi yang kemudian dituangkan dalam sebuah perjanjian yang biasa diketahui sebagai PPJB dengan developer apartemen. Dasar hukum terkait dengan transaksi jual beli dapat ditemukan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Pasal tersebut menyatakan bahwa jual beli adalah persetujuan di mana satu pihak berjanji untuk menyerahkan suatu kebendaan, sedangkan pihak lain berjanji untuk membayar harga yang telah disepakati.<sup>3</sup>

Perjanjian kontrak antara konsumen dan pengembang rumah susun selanjutnya menimbulkan Perjanjian Jual Beli. Sebagaimana diatur dalam "Undang-Undang (UU) no. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 42 ayat (3)", ditetapkan bahwa meskipun kegiatan pemasaran prakonstruksi yang dilakukan oleh pengembang, baik yang dilakukan oleh pengembang maupun pelaku pemasaran rumah susun, segala kewajiban yang diperjanjikan secara hukum tetap mengikat secara hukum sebagai Pengikatan Jual Beli Perjanjian (PPJB) bagi pihak-pihak yang terlibat.

Menurut "Pasal 43 ayat (2) Undang-undang (UU) No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun", sebelum memasarkan dan menjual apartemen, perusahaan pengembang sebagai pihak yang membangun dan menjualnya setidaknya harus sudah membangun sebanyak 20% dari keseluruhan bangunan apartemen. Pasal ini mengatakan bahwa perusahaan pengembang yang membuat bangunan rumah susun (apartemen) dapat melakukan penjualan unit-unit dari

---

<sup>2</sup> Risquanty, C. D. (2022). Akibat Hukum Kepailitan Bagi Pengembang Terhadap Pembeli (Konsumen) Satuan Rumah Susun ( Apartemen ). *Sournal Education and Development*, 10(3), 34-38.

<sup>3</sup> Ibid

apartemennya asalkan telah membangun minimal 20% dari keseluruhan apartemen yang direncanakannya. Namun kenyataannya, banyak perusahaan pengembang tidak benar-benar mengikuti aturan yang menyatakan bahwa setidaknya 20% dari konstruksi harus diselesaikan sebelum mulai menjual unit apartemen kepada konsumen. Perusahaan pengembang terkadang sudah memulai untuk memasarkan apartemen dengan maksud untuk menjual unit-unit apartemen kepada konsumen, meskipun perusahaan pengembang belum memiliki izin untuk melakukan penjualan. Dengan cara ini, perusahaan pengembang dapat mulai menghasilkan uang lebih awal. Dalam model pemasaran seperti ini, konsumen dapat membeli apartemen dan uang yang dibayarkan konsumen tersebut kemudian dialokasikan untuk menjadi modal bagi perusahaan pengembang untuk membangun lebih banyak unit apartemen lainnya. Dalam proses perjanjian jual beli ini, apabila kedua belah pihak, baik developer sebagai pihak yang menjual apartemen dan konsumen sebagai pembeli apartemen saling menyetujui dan sepakat maka kemudian dituangkan dalam PPJB.<sup>4</sup>

PPJB harus diikuti karena meskipun mengikat jual beli secara hukum namun tidak secara langsung mengalihkan hak milik. Undang-undang mengatakan bahwa ketika untuk mentransfer hak milik harus melalui proses yang disebut levering. Levering adalah cara untuk mentransfer kepemilikan sesuai pasal 584 KUHPerdara yang menyatakan cara memperoleh hak milik yang sah secara hukum. Oleh karena itu, tindakan penyerahan adalah proses yang diakui secara hukum di mana hak kepemilikan dan kendali atas suatu benda berwujud dialihkan dari pemilik awal ke orang berikutnya. Ketika membuat perjanjian dengan seseorang, berarti pihak-pihak yang saling terikat dalam perjanjian itu memiliki hak dan tanggung jawab tertentu namun tidak serta-merta memberikan kepemilikan atas sesuatu. Untuk mendapatkan kepemilikan atas suatu benda, konsumen sebagai pembeli perlu mendapatkannya melalui penyerahan yang berdasarkan peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik. Hukum mengontrol bagaimana subjek hukum harus mengikuti peraturan yang berlaku ketika berurusan dengan properti yang tidak dapat dipindahkan. Artinya, ketika pengembang menjual rusun atau apartemen kepada konsumen, dan kedua pihak membuat kesepakatan serta dalam perjanjian tersebut menyatakan bahwa pengembang akan memberikan apartemen kepada konsumen dan konsumen akan membayar harga yang mereka sepakati.<sup>5</sup>

Pada "Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rusun)", dikarenakan relasinya pun dalam hal perizinan. Salah satu aturan di dalam UU tersebut bahwa dimungkinkan untuk pengembang melakukan proses pemasaran awal pre-project selling).<sup>6</sup> Dalam skenario ini, potensi risiko yang ditanggung oleh konsumen diperkirakan akan sangat tinggi jika pengembang gagal memenuhi komitmennya. Untuk memitigasi potensi bahaya tersebut, "Menteri Negara Perumahan Rakyat mengeluarkan Keputusan No. 11/KPTS/1994" yang memberikan pedoman mengenai perjanjian jual beli rumah susun, Keputusan tersebut kemudian memberikan kepastian bahwa baik pihak pembeli atau penjual apartemen mengikuti peraturan yang membantu untuk mengurangi risiko tersebut yang mana ketika terjadi jual beli tersebut kemudian tertuang dalam perjanjian yang mengikat dan tercantum kewajiban dan hak yang kedua belah pihak miliki dalam kegiatan jual dan beli tersebut.<sup>7</sup>

Sebelum bangunan siap huni, terkadang sistem penjualan yang disebut "penjualan pra-proyek" digunakan untuk menjual rumah susun umum dan komersial. Banyak bisnis Indonesia menggunakan penjualan pra-proyek, tetapi terkadang mereka lupa memikirkan

---

<sup>4</sup> Saputri, E. M. (2019). Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Hal Developer Apartemen Dinyatakan Pailit. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, 2(2), 151-161.

<sup>5</sup> Ibid

<sup>6</sup> Ibid

<sup>7</sup> Giovana, N. P. T. (2019). Komitmen Tetap Perjanjian Jual Beli ( PPJB ) di Unit Pembelian Rumah Susun Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Konsumen. *Substantive Justice Jurnal Hukum Internasional*, 2(1), 21-30.

konsekuensi hukum dari melakukannya. Ketika berbicara tentang perjanjian jual beli apartemen, kita perlu memastikan bahwa pengembang memiliki atau menguasai tanah secara legal dan memiliki izin yang tepat untuk proyek tersebut. Konsumen juga perlu mengklarifikasi bahwa pengembang tidak bermasalah dengan hukum. "PPJB harus memenuhi pedoman yang telah ditetapkan oleh Surat Keputusan Menteri".

Pengembang terus berusaha menarik minat masyarakat untuk membeli apartemen dengan memberi penawaran dan fasilitas yang bagus. Membeli apartemen bisa berisiko jika pengembang tidak melakukan apa yang dijanjikan dalam kontrak. Seseorang harus memenuhi tanggung jawab dalam setiap komitmen dalam perjanjian. Jika pengembang tidak melakukan apa yang dijanjikan dalam perjanjian maka dalam hal ini disebut Wanprestasi.<sup>8</sup>

Ketika sebuah perusahaan dinyatakan bangkrut, maka perusahaan harus membayar hutangnya kepada berbagai subjek hukum yang berbeda dalam urutan tertentu. Yang pertama harus dibayar adalah kreditur separatis, kemudian kreditur preferen, dan terakhir kreditur konkuren. Jika hutang kepada kreditur separatis dan kreditur preferen telah terbayarkan, maka setelahnya barulah hutang kreditur konkuren akan dibayar. Ini berarti bahwa konsumen sebagai kreditur konkuren yang berada pada posisi yang lebih rendah, berkedudukan kurang kuat dibandingkan kreditur lainnya yang kemudian seringkali berakhir dengan kerugian. Ketika sebuah perusahaan bangkrut, asetnya dibagi di antara semua kreditur. Artinya, setiap kreditur mendapat persentase harta yang sebanding dengan jumlah utangnya. Mungkin cara pembagian tersebut terlihat adil, tetapi dalam kondisi ini pengembang menempatkan konsumen dalam kondisi yang merugikan konsumen. Secara tidak langsung perusahaan pengembang terbantu dalam kewajiban pembayaran hutang dengan undang-undang kepailitan ini, namun disisi lain merugikan konsumen yang membeli apartemen yang sudah memberi keuntungan pada pengembang. Ketika sebuah Perusahaan pengembang dinyatakan bangkrut, konsumen berada diposisi yang dirugikan karena beresiko tidak mendapatkan unit apartemen yang dijanjikan dan juga mungkin tidak mendapatkan kembali uangnya dan bahkan berada diposisi yang terakhir untuk mendapatkan hak mereka.<sup>9</sup>

## **METODE**

Penelitian dalam artikel ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu suatu metode dalam penelitian hukum yang menitikberatkan pada analisis kepustakaan atau data sekunder. Penelitian ini bersifat deskriptif-analitis, bertujuan untuk memberikan gambaran yang sistematis, faktual, dan terkini terhadap fakta, kondisi, situasi, atau permasalahan yang dianalisis. Untuk mengumpulkan data, penelitian ini menggunakan teknik penelitian kepustakaan. Objek kajiannya meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, yang dianalisis secara kualitatif dengan fokus pada kualitas norma hukum itu sendiri. Analisisnya dilakukan dengan menggunakan teknik analisis kualitatif normatif, yang melibatkan penafsiran sistematis dengan menghubungkan ketentuan-ketentuan dari berbagai peraturan perundang-undangan, sehingga menghasilkan analisis yang sistematis.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pre-Project Selling Perusahaan Pengembang Properti Yang Dinyatakan Pailit**

Bentuk perlindungan hukum buat konsumen bisa diketahui menggunakan melihat dua sifat perlindungan hukum yakni, perlindungan preeventif dan represif.

---

<sup>8</sup> Ibid

<sup>9</sup> Reinaldo, E. (2022). Aspek Hukum Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Kos Dan Kuasa Jual. *Jurnal Wacana Hukum Dan Sains*, 18(1)

#### a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum yg bersifat preventif merupakan Perlindungan hukum yg bersifat pencegahan dan diharuskan ada sebelum terjadinya sengketa, Perlindungan hukum preventif adalah aturan yang wajib ada & niscaya ada, dibentuk oleh pemerintah dalam bentuk perundang-undangan atau aturan.<sup>10</sup>

Hukum perlindungan konsumen memiliki tiga fase yang terjadi di dalamnya, yakni pertama, fase pra-transaksi. Tahap ini merupakan tahap pertama yang hanya dilakukan oleh pelaku usaha sebelum terjalin hubungan usaha konsumen dengan pelaku usaha. Pengembang pada fase ini melakukan aktivitas bisnisnya dengan konsumen sebelum memasuki fase jual beli. Pengembang dalam tahap ini memproses perizinan seperti yang sudah ditunjukkan dalam hukumnya. Selanjutnya barula beralih ke pemasaran pre project selling, salah satu kegiatan bisnis yang dilakukan pengembang.

Tahap kedua adalah tahap transaksi antara penjual dan konsumen, dan dilanjutkan dengan adanya hubungan hukum antara penjual dan konsumen. PPJB (dalam hal ini kontrak perjanjian) menciptakan hubungan timbal balik yang harus dihormati dan ditaati oleh kedua pihak baik penjual maupun konsumen. Pada tahap ini, konsumen harus membayar sejumlah harga satuan tertentu dan berhak atas satu unit kepemilikan penuh. Pengembang, di sisi lain, berhak untuk membayar dengan harga tertentu sesuai dengan yang telah disepakati sebelumnya dan berkewajiban untuk membangun unit properti yang telah diperjanjikan tersebut sesuai dengan waktu yang disepakati sampai konsumen menerima obyek yang dijanjikan. Oleh karena itu, dalam hal ini secara tidak langsung dapat diartikan bahwa PPJB sendiri tidak dapat menjamin kepemilikan aset sebelum adanya AJB.

Fase terakhir adalah fase pasca transaksi yang dilakukan oleh penjual dan konsumen. Fase ini berfokus pada pemenuhan prestasi yang telah disepakati sebelumnya pada fase transaksi. Namun pada tahap inilah banyak terjadi sengketa konsumen yang disebabkan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan prestasi sesuai yang telah disepakati.

Berdasarkan penjelasan di atas, Perjanjian PPJB yang dibuat antara konsumen dan pengusaha didasarkan pada Pasal 1320 KUHPerdara, dan kedua belah pihak mengklaim bahwa Perjanjian PPJB bagi para pihak dalam kontrak yang dibuatnya adalah berlaku sebagai hukum berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara. Perjanjian PPJB yang mengikat konsumen dan pelaku usaha tersebut memiliki hak dan kewajiban konsumen dan pelaku usaha yang wajib ditaati. Hak konsumen yakni, untuk menerima obyek properti dalam jangka waktu yang disepakati oleh pengusaha dan konsumen.

Berdasarkan kontrak PPJB, yang diatur dalam Pasal 4 (8) Undang-Undang Perlindungan Konsumen:“Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian jika barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian dan tidak sebagaimana mestinya”.

Kemudian, merupakan tugas pelaku usaha untuk menyelesaikan pembangunan sesuai rencana pembangunan sesuai dengan izin dan melaksanakan penyerahan unit rumah kepada konsumen secara tepat waktu sesuai tenggat waktu yang ditetapkan oleh PPJB. Kewajiban pelaku usaha ekonomi tercermin dalam Pasal 7 huruf (a) UU Perlindungan Konsumen, “yaitu beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya”.

Namun, berdasarkan fakta hukum yang ada bahwa pelaku usaha tidak memiliki itikad baik untuk tidak menyerahkan obyek yang diperjanjikannya kepada konsumen, hal ini menunjukkan bahwa pelaku usaha tidak bertanggung jawab kepada konsumen. Mengingat bahwa hak konsumen untuk menerima unit yang dibeli merupakan hak

---

<sup>10</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), hlm.267-268

konsumen yang harus dipenuhi oleh pengusaha, tentunya karena konsumen telah memenuhi kewajibannya dengan itikad baik ketika melakukan transaksi sesuai dengan harga yang diperjanjikan. Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 5 Huruf (b) dan (c) Undang-Undang Perlindungan Konsumen: “beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa; membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati”.

Oleh karena, dalam hal ini, pelaku usaha yang tidak memenuhi hak-hak konsumen yang sudah diperjanjikan dalam kontrak PPJB. Dapat disebut juga dengan melakukan perbuatan yang dilarang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 (b) UU Perlindungan Konsumen Yaitu: “pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi”

Oleh karena itu, menurut penulis, berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen, pengusaha disini wajib bertanggung jawab atas kerugian yang diderita konsumen. Hal ini juga sejalan dengan ketentuan Pasal 19 Ayat 1 UU Perlindungan Konsumen: “pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan”.

Dilihat dari tiga tahapan, perlindungan hukum konsumen dalam hal pengembang real estate dinyatakan pailit menunjukkan adanya ketidakpastian hukum bagi konsumen, terutama dalam hal ganti rugi. Perlindungan hukum preventif belum mampu sepenuhnya melindungi konsumen dari kepailitan yang biasa dialami oleh para pengembang bisnis dan pengusaha di industri real estate. Undang-undang kepailitan dan perlindungan konsumen memiliki solusi yang berbeda satu sama lain, tetapi jelas bahwa kedua peraturan tersebut saling mempengaruhi dan terkait ketika seorang pengembang real estat dinyatakan pailit. Sebagaimana adanya perlindungan hukum yang jelas bagi konsumen dan pengusaha, perlu adanya pengaturan yang lebih jelas dan spesifik antara kepailitan dan perlindungan konsumen. kekhawatiran terjadi apabila pengembang yang tidak beritikad baik dapat menggunakan celah pengaturan ini dan lolos tanpa mempertanggungjawabkan perbuatannya.

Sampai saat ini, kedudukan konsumen dalam PPJB properti masih sangat lemah dan belum maksimal, meski sudah ada Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Pasal 64 UUPK harusnya sudah menjadi “jaminan” kepada konsumen terhadap perindungannya di mata hukum dan jaminan terhadap hak konsumen dan bagaimana hubungan antar pelaku usaha dan konsumen diatur. Dengan demikian, dibutuhkan adanya usaha dari pemerintah untuk membentuk suatu pengaturan yang spesifik mengatur mengenai PPJB, perjanjian pemesanan, Pre-Project Selling kewajiban pengembang, serta sanksi apabila ditemukan perusahaan pengembang melakukan wanprestasi atau ingkar janji.<sup>11</sup>

#### b. Perlindungan Hukum Represif

Berikutnya adalah perlindungan hukum yang bersifat represif, perlindungan hukum ditujukan untuk menyelesaikan sengketa yang sudah terjadi. 36 Sengketa Konsumen dapat diselesaikan di pengadilan, baik melalui pengadilan maupun di luar pengadilan, melalui litigasi maupun non litigasi.<sup>12</sup>

Penyelesaian jalur litigasi adalah melalui badan pengambilan keputusan yakni, Pengadilan Negeri (PN). Hukum yang berlaku dalam proses pengadilan negeri untuk penyelesaian sengketa konsumen mengacu pada aturan umum peradilan umum. Oleh karena itu, hukum acara yang digunakan dalam menyelesaikan perkaranya adalah hukum acara perdata untuk gugatan yang dilakukan.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> Habib Adjie Triyanto, Loc. Cit

<sup>12</sup> Susanti Adi Nugroho, Hukum Kepailitan di Indonesia (Dalam Teori dan Praktik Serta Penerapan Hukumnya), (Jakarta: Prenada Media, 2018), hlm. 192

<sup>13</sup> ibid

Gugatan melalui PN ini dapat diajukan oleh konsumen, pemerintah atau lembaga, lembaga swadaya masyarakat (LSM), atau sekelompok konsumen yang memiliki kepentingan yang sama. Hal ini diatur dalam Pasal 46 UU Perlindungan Konsumen. Mengenai gugatan yang dapat diajukan oleh sekelompok konsumen, Undang-Undang Perlindungan Konsumen memperbolehkan adanya class action. Gugatan kelompok biasanya melibatkan kepentingan publik dan kelompok perlindungan konsumen non-pemerintah dan hanya dapat diajukan ke Pengadilan Negeri dengan tata cara peradilan yang sama seperti proses pengadilan umumnya.

Seiring dengan kemajuan perkembangan penyelesaian ini, penyelesaian ini seringkali merupakan pilihan terakhir, karena sangat panjang, rumit dan mahal, terutama jika perselisihan konsumen yang ditemukan, terkait dengan kerugian yang relatif kecil.<sup>14</sup> Oleh karena itu, SCC diatur dan pemrosesannya relatif cepat dan murah. SCC adalah penyelesaian yang dapat ditawarkan kepada PN, dengan kerugian yang hanya sampai 200 juta.

Setelah penyelesaian melalui jalur peradilan, hukum perlindungan konsumen mengatur perjanjian di luar pengadilan yang dapat dilakukan. Lembaga yang bertanggung jawab atas penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan ini adalah Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). terdapat tiga pilihan untuk menyelesaikan sebuah sengketa konsumen, yakni negosiasi, mediasi, atau arbitrase. Putusan arbitrase yang dikeluarkan oleh BPSK merupakan keputusan final dan mengikat (final and binding).

Dalam penyelesaian sengketa konsumen, undang-undang perlindungan konsumen mematuhi sistem pembuktian strict liability.<sup>15</sup> Pengusaha atau pelaku usaha harus membuktikan bahwa mereka tidak bersalah. Hal ini untuk menyeimbangkan posisi di antara keduanya. Konsumen yang menggunakan sistem pembuktian ini diasumsikan berada pada posisi yang lebih lemah, sehingga tidak ada beban dalam hal pembuktian. Pelaku usaha yang diduga merugikan konsumen dapat dituntut dan dimintai pertanggungjawaban.

Ada tiga cara untuk mendapatkan klaim ganti rugi yang konsumen alami atas kepailitan pengembang yang menggunakan sistem pemasaran pre project selling, yaitu:

1) Ganti rugi dengan cara melalui pengadilan niaga

Bentuk tanggung jawab yang dilakukan perusahaan real estate adalah menyelesaikan dengan konsumen secara damai dan tunduk pada Pengadilan Niaga. Namun pada kenyataannya, sulit untuk mewujudkan kata damai. Penyebabnya adalah perusahaan tidak mampu mengembalikan semua ganti rugi yang telah ditanggung oleh konsumen. Dalam hal ini, hakim tidak menerima penyelesaian ini karena perusahaan tidak mampu membayar ganti rugi konsumen secara penuh, kemudian dilanjutkan dengan perusahaan melelang unit apartemen dengan pembeli lain, tetapi rumah itu belum selesai atau belum ada hasil karena sedang dalam proses 20% konstruksi. Oleh karena itu, Perusahaan real estate yang dinyatakan pailit akan disita seluruh aset kepemilikannya untuk menutupi kerugian yang ditimbulkan oleh konsumen yang tidak diberikan haknya. Sekali lagi, kita dapat menyimpulkan bahwa ganti rugi melalui jalur pengadilan niaga itu sulit. Ada banyak faktor dan kepentingan yang mempengaruhi keputusan pengadilan.

2) Hukum yang berlaku dalam untuk proses pengadilan negeri menyelesaikan sengketa konsumen mengacu pada ketentuan umum. peradilan Sehingga sistem tersebut kurang relevan. Sengketa konsumen pada pengembang real estate yang dinyatakan pailit ini mencakup perlindungan hukum konsumen yang tidak dijalankan oleh pelaku usaha.

---

<sup>14</sup> ibid

<sup>15</sup> Shidarta, Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia, Cetakan ke-3, Edisi Revisi II, (Jakarta: Grasindo, 2000), hlm.73-78

Konsumen yang berhak atas penyelesaian hukum yang adil tidak akan diperlakukan secara adil dalam penyelesaian sengketa ini. Kepailitan tampaknya menjadi cara yang sangat mudah bagi pelaku bisnis untuk menghindari keharsan membayar kerugian konsumen.

### **Ganti rugi konsumen perusahaan melalui kedudukannya sebagai kreditor konkuren**

Kedudukan konsumen tidak sepenuhnya diatur secara jelas dalam undang-undang kepailitan. Undang-undang kepailitan hanya mengatur bahwa konsumen adalah salah satu pihak yang mengadakan kontrak dengan pengusaha atau pihak lawan yang dirugikan akibat adanya kepailitan. Artinya kedudukan posisi kurator, pengurus maupun hakim pengawas terdapat di atas konsumen konkuren dan oleh karena itu kedudukan konsumen dalam undang-undang.

Kepailitan tidak seimbang dan tidak ada kejelasan. Posisi yang timpang ini jelas akan memberikan tekanan pada konsumen properti dalam melakukan negosiasi, terutama dalam negosiasi sehubungan dengan waktu periode pelaksanaan prestasi.

Belum lagi masalah pelunasan ganti rugi yang bisa didapatkan konsumen. Hal ini secara tidak langsung melanggar Pasal 4 huruf h Undang-Undang Perlindungan Konsumen: "hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya".

Selain itu, menurut Pasal 19 ayat 3 UU Perlindungan Konsumen, "ganti rugi harus dilakukan 7 hari setelah tanggal transaksi". Dalam hal ini, jika tidak mematuhi Pasal 19 (3) UU Perlindungan Konsumen, dapat dikenakan sanksi administratif berupa pembayaran ganti rugi hingga 200 juta rupiah.<sup>14</sup> Menurut Pasal 19 (3) UU Perlindungan Konsumen, posisi konsumen secara tidak langsung berubah menjadi kreditor preferen karena konsumen harus menerima ganti rugi tanpa penundaan dari tanggal perdagangan sampai dengan 7 hari setelah tanggal transaksi. Persoalannya, undang-undang perlindungan konsumen tidak mengatur lebih lanjut arti "tanggal transaksi". Sehubungan dengan pemahamannya, ada yang berpendapat bahwa tanggal-tanggal tersebut dianggap sama sejak ia lalai menunaikan kewajibannya.<sup>16</sup>

Pembeli yang merasa merugi dapat meminta pengembalian uang dengan mendaftar sebagai kreditor konkuren dan mengajukan klaim pada rapat penyesuaian piutang. Setelah pailit, perseroan terbatas tidak akan dapat menempuh jalur hukum karena pembubaran perseroan. Dengan cara demikian, harta pailit yang dikuasai kurator dinyatakan oleh perusahaan sepenuhnya dibagikan kepada kreditor, dimana konsumen juga memiliki hak pemenuhan tersebut, tetapi pada dasarnya "konsumen akhir" mengalami kesulitan karena waktunya berbenturan, proses hukum yang begitu lama, dan mahal menjadi salah satu kendala.

### **Ganti rugi perusahaan melalui gugatan perdata konsumen**

Saat terjadi kepailitan, apabila perusahaan gagal memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya, konsumen dapat menempuh jalur hukum, termasuk proses perdata. Yang mana, klaim konsumen atas kerugian terhadap pengusaha dapat diajukan baik melalui proses individu maupun melalui class action. Yang mana, klaim konsumen atas kerugian terhadap pengusaha dapat diajukan baik melalui proses individu maupun melalui class action.

Yang mana, klaim konsumen atas kerugian terhadap pengusaha dapat diajukan baik melalui proses individu maupun melalui class action.<sup>17</sup> Namun cara ini jarang ditempuh oleh

---

<sup>16</sup> Heri Hartanto, "Perlindungan Hak Konsumen Terhadap Pelaku Usaha Yang Dinyatakan Pailit", Jurnal Adhaper Vol. 2, (2016): 318.

<sup>17</sup> Anthonius Karianga, "Analisis Konsumen Terhadap Perusahaan yang Dinyatakan Pailit Oleh Hakim Pengadilan Niaga", *Lex Administratum* Vol. 5, No. 7, (2017).

konsumen perusahaan properti dikarenakan sistem pengadilan yang kurang relevan dengan dunia bisnis. sehingga metode ini jarang digunakan oleh konsumen perusahaan real estat. Cara ini juga diyakini memakan biaya dan waktu yang terbilang lama untuk mengembalikan hak konsumen.

## **KESIMPULAN**

Pre-Project Selling adalah penjualan proyek yang belum ada dan akan selesai di kemudian hari, dan PPJB memuat ketentuan, hak, dan kewajiban yang nantinya digunakan dalam proses pembangunan hingga penyerahan rumah. Kelemahan dalam PPJB ini adalah konsumen tidak memiliki perlindungan hukum karena undang-undang perlindungan konsumen tidak mengatur masalah kerugian pada konsumen jika terjadi kepailitan perusahaan pengembang properti. Selain menjadi kreditor yang paling akhir pelunasannya, dengan tidak adanya AJB, mayoritas konsumen bukanlah pemilik tanah tersebut.

Oleh karena itu, konsumen hanya dapat mengajukan gugatan perdata untuk menuntut perusahaan untuk memulihkan kerugian yang dideritanya. Sengketa Konsumen dapat diselesaikan di pengadilan, baik melalui pengadilan maupun di luar pengadilan, melalui litigasi maupun non litigasi. Sedangkan, perlu kita ketahui bersama bahwa hukum perdata, PPJB, dan peraturan hukum tidak mengatur tentang hak-hak yang diperoleh konsumen sehubungan dengan kerugian dan kedudukannya sebagai kreditor. Kedudukan konsumen tidak sepenuhnya diatur secara jelas dalam undang-undang kepailitan. Undang-undang kepailitan hanya mengatur bahwa konsumen adalah salah satu pihak yang mengadakan kontrak dengan pengusaha. Artinya kedudukan posisi kurator, pengurus maupun hakim pengawas terdapat diatas konsumen konkuren dan oleh karena itu kedudukan konsumen dalam undang-undang kepailitan tidak seimbang dan tidak ada kejelasan.

Ketika sudah membayar hutang kreditor lain, seperti kreditor Separatis, kreditor preferen barulah setelahnya tagihan kreditor konkuren diselesaikan, dengan catatan jika ada masih tersisa aset yang dapat diselesaikan. Dengan demikian, diketahui bahwa konsumen meduduki posisi terakhir dan sangat lemah dibandingkan dengan pelaku usaha. Hal yang dilakukan oleh pengembang properti yang curang dan tidak memiliki itikad baik sangat merugikan konsumen secara masif. Konsumen memiliki ketidakpastian hukum.

Ketika pengembang masuk PKPU dan bahkan dinyatakan pailit yang menderita kerugian besar adalah konsumen. Dikarenakan, jika pengembang dinyatakan pailit dan Akta Jual Beli (AJB) belum menjadi milik konsumen, maka aset konsumen juga akan disita dan dilelang, dan konsumen tidak serta merta mendapatkan bagian hasil dari lelang karena belum tentu hasilnya cukup untuk membayar lunas bagiannya. Dalam kasus ini terlihat bahwa dalam kasus kepailitan, konsumen adalah yang paling rentan. Dengan tidak adanya AJB selain menjadi kreditor terakhir, konsumen bukan pemilik tanah dan tanah akan dilelang dan dibagi oleh kreditor separatis.

Dengan demikian, dibutuhkan adanya usaha dari pemerintah untuk membentuk suatu pengaturan yang spesifik mengatur mengenai ketentuan lanjutan dan kedudukan kreditor dalam kepailitan, PPJB, perjanjian pemesanan, Pre-Project Selling kewajiban pengembang, serta sanksi apabila ditemukan perusahaan pengembang melakukan wanprestasi atau ingkar janji. UU kepailitan dan UUPK memiliki solusi yang berbeda satu sama lain, tetapi jelas bahwa kedua peraturan tersebut saling mempengaruhi dan terkait ketika perusahaan pengembang dinyatakan pailit. Sebagaimana adanya perlindungan hukum yang jelas bagi konsumen dan pengusaha, perlu adanya pengaturan yang lebih jelas antara kepailitan dan perlindungan konsumen.

## REFERENSI

- Syamsudin, M., & Ramadani, F. A. (2018). Legal Protection for Consumers in Term of. *Jurnal Yudisial*, 11(1).
- Risquanty, C. D. (2022). Akibat Hukum Kepailitan Bagi Pengembang Terhadap Pembeli (Konsumen) Satuan Rumah Susun ( Apartemen ). *Sournal Education and Development*, 10(3).
- Saputri, E. M. (2019). Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Hal Developer Apartemen Dinyatakan Pailit. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, 2(2), 151-161.
- Giovana, N. P. T. (2019). Komitmen Tetap Perjanjian Jual Beli (PPJB) di Unit Pembelian Rumah Susun Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Konsumen. *Substantive Justice Jurnal Hukum Internasional*, 2(1), 21-30.
- Reinaldo, E. (2022). Aspek Hukum Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Kos Dan Kuasa Jual. *Jurnal Wacana Hukum Dan Sains*, 18(1)
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013).
- Susanti Adi Nugroho, Hukum Kepailitan di Indonesia (Dalam Teori dan Praktik Serta Penerapan Hukumnya), (Jakarta: Prenada Media, 2018).
- Shidarta, Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia, Cetakan ke-3, Edisi Revisi II, (Jakarta: Grasindo, 2000).
- Heri Hartanto, "Perlindungan Hak Konsumen Terhadap Pelaku Usaha Yang Dinyatakan Pailit", *Jurnal Adhaper* Vol. 2, (2016).
- Anthonius Karianga, "Analisis Konsumen Terhadap Perusahaan yang Dinyatakan Pailit Oleh Hakim Pengadilan Niaga", *Lex Administratum* Vol. 5, No. 7, (2017).