

KEPASTIAN HUKUM KEPAILITAN TERHADAP PEMBELI UNIT APARTEMEN YANG BERIKTIKAD BAIK

Dewi Iryani¹, Aryasuta Faharsyah Setiawan²

Universitas Bung Karno¹

Email: iryani.dewi@yahoo.co.id¹, faharsetiawan@gmail.com²

Abstrak

Hukum kepailitan dianggap berlaku ketika negosiasi damai atau restrukturisasi utang tidak berhasil, tetapi undang-undang kepailitan saat ini tidak memuat penjelasan rinci tentang faktor kepailitan atau kewajiban debitur dalam kaitannya dengan situasi keuangannya, tetapi hanya kriteria debitur untuk tidak membayar. Ketika pengembang mengajukan kebangkrutan, seringkali mengakibatkan kerugian yang signifikan bagi kreditur, terutama konsumen yang telah membayar unit rumah tetapi tidak dapat menerima penggantian melalui proses pemeliharaan, menciptakan ketidakpastian hukum yang berdampak negatif pada pembeli jika pengembang mengajukan kebangkrutan. Konsumen yang telah membayar berdasarkan Kontrak Penjualan yang Mengikat (PPJB) berisiko kehilangan sumber daya keuangan atau memperoleh saham. Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif dengan pedoman deskriptif analitis dan didasarkan pada data sekunder dari studi bibliografi, yang meliputi materi hukum primer, sekunder dan tersier. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kepastian hukum merupakan kebutuhan mendasar untuk memastikan perlindungan hak asasi manusia dan menciptakan stabilitas sosial, dan bahwa Undang-Undang No 37/2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Utang (PKPU) perlu direvisi untuk memastikan perlindungan yang memadai bagi konsumen bonafide saat membeli rumah.

Kata Kunci: Kebangkrutan, Kepastian Hukum, UU No 37/2004.

Abstract

Bankruptcy law is implemented as a final solution when peaceful negotiations or debt restructuring efforts fail, however the existing bankruptcy regulations do not provide detailed explanations regarding the causal factors of bankruptcy or debtor obligations toward their financial condition, but merely establish the criteria that the debtor has ceased making payments. When apartment developers experience bankruptcy, this often causes significant losses to creditors, particularly consumers who have made payments for apartment units but cannot obtain fund recovery through the curator process, thereby creating legal uncertainty that disadvantages buyers when developers become bankrupt. Consumers who have completed payments based on Sale and Purchase Binding Agreements (PPJB) face the risk of losing their financial investment or property units they have purchased. This research employs a normative juridical method with descriptive analytical specifications and relies on secondary data sourced

from library studies encompassing primary, secondary, and tertiary legal materials. The research results indicate that legal certainty is a fundamental requirement to guarantee the protection of human rights and create social stability, therefore revision of the Bankruptcy Law and Suspension of Debt Payment Obligations (PKPU) No. 37 of 2004 is necessary to provide adequate protection for good faith consumers in apartment unit purchase transactions.

Keywords: *Bankruptcy, Legal Certainty, Law No. 37/2004.*

A. Pendahuluan

Sistem hukum kepailitan Indonesia telah mengalami perubahan mendasar sejak diberlakukannya UU No. 1 Tahun 1998, yang menjadi UU No. 4 Tahun 1998 pada 24 Juli 1998. Namun, implementasinya menghadapi sejumlah hambatan operasional yang memerlukan perbaikan signifikan, yang mengarah pada adopsi Undang-Undang No 37/2004 tentang kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang pada 18 Oktober 2004 sebagai tanggapan atas kebutuhan untuk meningkatkan prosedur penyelesaian utang dan pemulihan utang.

Kepailitan secara teori adalah penerapan konkret dari prinsip-prinsip dasar yang ditetapkan dalam Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata. Pasal 1131 KUHPerdata menetapkan bahwa semua harta bergerak dan tidak bergerak debitur, yang ada atau diperoleh di masa depan, merupakan jaminan untuk semua kewajibannya. Ketentuan ini menekankan bahwa semua aset debitur berfungsi sebagai jaminan kolektif, tanpa memerlukan perjanjian khusus. Namun, Pasal 1132 KUH Perdata mengatur distribusi proporsional dari hasil likuidasi aset sesuai dengan jumlah masing-masing klaim, kecuali ada dasar hukum untuk perolehan hak istimewa tertentu.

Kompleksitas muncul ketika aset debitur tidak cukup untuk membayar semua kewajiban keuangan. Masalah teknis meliputi identifikasi aset secara keseluruhan, durasi pengelolaan aset dalam proses likuidasi, penentuan hierarki kreditur, penyusunan rencana likuidasi dan penunjukan otoritas penjabat. Tantangan operasional inilah yang mendukung penciptaan kerangka hukum untuk kebangkrutan.

Mekanisme penyelesaian utang lembaga kepailitan adalah alternatif yang efektif untuk perselisihan individu antara kreditur individu. Pelaksanaan ini dilakukan melalui pembentukan Pengadilan Niaga sebagai badan khusus yang menangani permohonan pailit dan penangguhan kewajiban pembayaran utang. Pengadilan Niaga beroperasi sebagai departemen khusus dalam sistem peradilan umum dengan kekuasaan yang diperluas untuk sengketa kekayaan intelektual.

Filosofi likuidasi massal dalam kebangkrutan ditujukan untuk memuaskan kepentingan kolektif semua kreditur. Hal ini tercermin dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No 37 Tahun 2004, yang mengharuskan debitur memiliki setidaknya dua kreditur untuk menyatakan kebangkrutan. Debitur yang memiliki beberapa kreditur dan tidak membayar setidaknya satu hutang yang jatuh tempo dapat dinyatakan pailit dengan keputusan pengadilan atas inisiatif mereka sendiri atau atas permintaan kreditur.

Tujuan dari petisi kepailitan adalah untuk mencegah fragmentasi, penyitaan,

dan penegakan aset debitur yang pailit secara ekonomi. Dalam hal terjadi kebangkrutan, prosedur pemulihan dan penegakan dilakukan secara komprehensif untuk kepentingan kreditor, dengan prinsip ekuitas diterapkan dalam pembagian hasil likuidasi sesuai dengan proporsi masing-masing klaim.¹

Penyelesaian utang dan pemulihan utang dalam dunia usaha melalui proses kepailitan harus didasarkan pada prinsip keadilan, kecepatan, transparansi dan efisiensi. Oleh karena itu, batas waktu pemrosesan permohonan untuk membuka proses kepailitan di tingkat pengadilan niaga adalah 60 hari, batas waktu kasasi adalah 60 hari dan batas waktu untuk pertimbangan kembali adalah 60 hari.²

Percepatan pemrosesan permohonan kepailitan dicapai dengan menghapuskan prosedur banding terhadap putusan kepailitan.³ Solusi yang tersedia terbatas pada kasasi dan peninjauan dengan masa transisi yang ketat. Fitur dari perintah kepailitan adalah bahwa perintah itu dapat ditegakkan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) bahkan jika ada upaya hukum lain, sebagaimana diatur dalam paragraf 7 Bagian 8 Undang-Undang No 37 tahun 2004.

Dengan menyatakan kebangkrutan, debitur kehilangan hak untuk ~~membuang dan~~ mengelola asetnya. Kekuasaan untuk mengawasi dan mengelola aset debitur (yang menjadi milik pailit) dialihkan ke kurator kepailitan di bawah pengawasan hakim pengawas yang ditunjuk. Kurator kepailitan bertanggung jawab untuk melakukan semua proses kepailitan, mulai dari pengumuman kebangkrutan, melalui rapat-rapat kreditor, hingga mewakili pailit dalam proses pengadilan yang berkaitan dengan administrasi aset kebangkrutan.⁴

Kurator meminta persetujuan atau pengalihan wewenang hakim pengawas untuk melikuidasi aset perusahaan. Dalam konteks administrasi dan likuidasi aset kepailitan, kurator kepailitan dapat memulai proses hukum, termasuk penjualan aset kepailitan tanpa partisipasi debitur. Kurator kepailitan juga dapat melepaskan aset yang tidak sepenuhnya diperlukan untuk bisnis debitur yang bangkrut sebagai *going concern*.

Klasifikasi kreditor dalam kebangkrutan dibagi menjadi kreditor konkuren, kreditor preferen dan kreditor separatis. Kreditor separatis memiliki hak atas jaminan atas properti, seperti hipotek, wali amanat, hipotek, dan tanggungan. Istilah "separatis" mengacu pada pemisahan posisi kreditor, yang memungkinkan mereka untuk melakukan hasil penjualan sendiri dan memisahkannya dari aset kebangkrutan.⁵

Meskipun likuidasi oleh lembaga kepailitan diharapkan dapat menjamin

¹ Retnowulan Sutantio and Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek* (Mandar Maju, 2009).

² Susilo Aribowo, "Kepailitan Sebagai Upaya Penyelesaian Utang Yang Telah Jatuh Tempo," *FH. UNPAD* (2002).

³ Ronald A Anderson and Walter A. Kumpf, *Business Law. PrinG'ples and Cases (Fourth Edition)* (Cincinnati: South Western Publishing Co, 1967).

⁴ Munir Fuady, *Hukum Pailit Dalam Teori Dan Praktek, PT. Citra Aditya Bakti* (Bandung, 2005).

⁵ Shirley Quo, "Current Issues Affecting Secured C'nditors: 4Yheter Payment to Secured Creditors Can Be Recovered by Uquidators as Unfair Preferences," *Insolvency Law Journal*, 2003, 11.

perlindungan dan realisasi kepentingan seluruh pemangku kepentingan, kreditur separatis mungkin menghadapi pembatasan dalam menjalankan haknya karena aturan pengekangan dianggap tidak optimal untuk melindungi posisinya.⁶

Dalam praktik penyelenggaraan dan likuidasi aset kepailitan, terdapat fenomena ketidakkonsistenan antara ketentuan peraturan dan penggunaan daftar distribusi, yang disampaikan oleh administrator pailit dan disetujui oleh keputusan hakim pengawas. Data menunjukkan bahwa ada pengurangan dari Pasal 55 (1) UU No 37 Tahun 2004, yang menurutnya kreditur separatis tidak menerima seluruh hasil lelang tetapi harus mendistribusikannya kepada kreditur non-separatis.

Kreditur pilihan dan kreditur separatis, seperti pihak-pihak yang diprioritaskan dalam proses kebangkrutan, menciptakan paradoks ketika mereka juga mengajukan kebangkrutan dan kemudian masuk ke dalam "pembagian kerugian" dengan kreditur lain.⁷

Perbedaan antara ketentuan pengekangan Undang-Undang No 37 Tahun 2004 dan praktik mengatur distribusi aset kepailitan membuat penegakan hukum menjadi sulit. Dalam praktiknya, selain kreditur separatis, kurator kepailitan juga harus memperhitungkan kepentingan karyawan sebagai kreditur pilihan, otoritas pajak dan kreditur pesaing lainnya. Situasi menjadi lebih rumit ketika ada perpecahan antara pekerja sejak awal proses kepailitan, dengan satu kelompok mendukung kebangkrutan dan yang lain menentangnya. Hal ini membuat lebih sulit bagi administrator kepailitan untuk mengendalikan harta kebangkrutan, seperti yang disyaratkan oleh UU No 37 Tahun 2004.⁸

Tingkat yurisdiksi praktisi kepailitan atas aset pailit diatur oleh Bagian Pasal 2 ayat 1 Undang-Undang No 37 tahun 2004, yang menetapkan bahwa aset kepailitan mencakup semua aset debitur pada saat dimulainya kebangkrutan dan segala sesuatu yang diperoleh selama kebangkrutan. Namun, Pasal 22 Undang-Undang No 37 Tahun 2004 mengecualikan aset tertentu dari aset kebangkrutan.

Stratifikasi kreditur dalam pembagian aset kepailitan terdiri dari tiga tingkatan: kreditur separatis, yang memiliki jaminan material dengan hak untuk menang dan dapat menerbitkan faktur seolah-olah kebangkrutan belum terjadi, bahkan jika tenggat waktunya dibatasi maksimal 90 hari; kreditur preferensial yang, karena sifat klaimnya, telah menerima uang muka sesuai dengan ketentuan Pasal 1139 dan 1149 KUH Perdata; dan kreditur pesaing, seperti kreditur tanpa jaminan, yang menerima pembayaran secara pro-rata setelah kreditur tingkat tinggi menerima pembayaran.

Hierarki posisi kreditur bisa bermasalah jika aset debitur tidak cukup untuk memenuhi semua kewajiban. Dalam kondisi seperti itu, mungkin ada persaingan

⁶ M Hadi Shubhan, "Fenomena Hukum Pengajuan Kepailitan Terhadap Pengusaha Oleh Pekerja Karena Hak Pekerja Yang Tidak Dibayar Pengusaha," *Jurnal Hukum & Pembangunan* 50, no. 2 (2020): 519–39.

⁷ Christiana Derita Risquany, "Akibat Hukum Kepailitan Bagi Pengembang Terhadap Pembeli (Konsumen) Satuan Rumah Susun (Apartemen)," *Jurnal Education and Development* 10, no. 3 (2022): 34–38.

⁸ Bismar Nasution, "Implikasi AFTA Terhadap Kegiatan Investasi Dan Hukum Investasi Indonesia," *Jakarta: FH UI*, 2010.

antara kreditur separatis dan kreditur preferensial untuk mencapai keuntungan pembayaran.

Fenomena kompleksitas kebangkrutan pembeli rumah yang tercermin dalam kasus PT Mitra Safir Sejahtera, yang sejak tahun 2008 telah mengembangkan Kemanggisan Residence berupa 500 unit hunian di atas lahan seluas 1000 m². Perseroan menjual saham kepada konsumen berdasarkan Perjanjian Pembelian Mengikat (PPJB). Ketika Menara A hampir selesai pada tahun 2011, perusahaan mengalami krisis keuangan karena manajemen bisnis yang buruk, yang menyebabkan penundaan dan kemunduran konstruksi.

PT Mitra Safir Sejahtera dinyatakan pailit secara definitif dengan Putusan No. 28/PKPU/2011/PN yang dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung No. 253K/Pdt.Sus/2012 karena tidak ada jaminan penyelesaian pembangunan dan tidak ada investor yang dapat ditemukan. Akibatnya, sekitar 200 pembeli rumah yang telah membayar melalui PPJB sejak tahun 2008 mengalami kerugian finansial.

Hal ini menjadi permasalahan ketika konsumen tergolong kreditur pesaing dan unit rumah yang dibeli melalui PPJB bangkrut. Posisi konsumen sebagai kreditur pesaing berdasarkan UU No 37/2004 mengakibatkan kurator menyita domisili sebagai bagian dari aset debitur yang pailit, sementara hak konsumen atas kompensasi dibatasi oleh realisasinya, karena ia tidak memiliki keunggulan dalam hierarki kreditur.

Berdasarkan kompleksitas isu-isu tersebut, penelitian ini mencoba menganalisis kepastian hukum kepailitan bagi pembeli rumah yang beriktikad baik dalam konteks perlindungan konsumen dan penerapan prinsip-prinsip hukum dalam sistem kepailitan Indonesia.

B. Metode Penelitian

Metodologi penelitian akademik yang bertujuan untuk menetapkan validitas fakta dengan menggunakan pendekatan rasionalitas hukum dari sudut pandang normatif. Penelitian ini memiliki karakteristik kualitatif yang berfokus pada analisis fenomena bermasalah dengan mengumpulkan informasi sebagai bahan penelitian. Sumber materi hukum yang digunakan dalam penelitian dapat berupa informasi dari literatur dan/atau pengamatan publik langsung. Informasi yang diperoleh langsung dari publik diklasifikasikan sebagai data primer, sedangkan informasi yang dikumpulkan melalui referensi bibliografi dan dokumentasi diklasifikasikan sebagai data sekunder.⁹

C. Hasil dan Pembahasan

Keberadaan instrumen hukum kepailitan memainkan peran kunci dalam mencegah kekacauan dalam penegakan klaim ganti rugi. Tanpa mekanisme seperti itu, fragmentasi dalam pelaksanaan klaim akan menyebabkan ketidakstabilan dalam sistem. Prinsip dasar kesetaraan bertujuan untuk memastikan bahwa kreditur yang bersaing tidak menerima hak istimewa yang

⁹ Johnny Ibrahim, "Teori Dan Metode Penelitian Hukum Normatif," *Malang: Bayumedia Publishing*, 2005.

tidak proporsional dibandingkan dengan kreditur lainnya. Namun, penerapan prinsip ini tidak mutlak, karena tidak berlaku untuk kreditur separatis.¹⁰

Ronald A. Anderson dan Walter A. Kumft berpendapat bahwa "hukum kebangkrutan dan kebangkrutan menyediakan mekanisme di mana debitur dapat mentransfer aset mereka ke pengadilan atau dipaksa untuk menyerahkannya ke pengadilan sehingga mereka dapat dibebaskan dari semua hutang yang belum dibayar dan memulai kehidupan ekonomi baru." Meskipun ada beberapa alternatif untuk melunasi hutang antara debitur dan kreditur, masalah utamanya terletak pada ketidaktulusan debitur, dalam hal komitmen untuk memenuhi kewajibannya.

Dalam hal ini, hukum harus berfungsi sebagai alat untuk memberikan keadilan dan kepastian hukum kepada kreditur, yang pada akhirnya dapat mendorong pemulihan ekonomi dalam rangka menciptakan stabilitas, prediktabilitas, dan kewajaran dalam sistem hukum nasional. Reformasi hukum kepailitan membutuhkan pendekatan hukum kasus yang bertujuan untuk mencapai jaminan hukum dan kepastian hukum bagi pelaku ekonomi.¹¹ Selain itu, reformasi hukum harus fokus pada penyediaan layanan yang dapat mempercepat pertumbuhan sektor ekonomi.

Burg menyebutkan lima elemen yang perlu dikembangkan agar hukum tidak menghambat perekonomian: "stabilitas", "prediktabilitas", "kesetaraan", "pendidikan", dan "pengembangan keterampilan khusus bagi pengacara." Hart juga mengusulkan konsep hukum sebagai dasar pembangunan ekonomi, antara lain: prediktabilitas, kapasitas penegakan, kodifikasi tujuan, pendidikan, keseimbangan, definisi dan kejelasan status, serta adaptasi.¹²

Infrastruktur hukum yang menopang sistem ekonomi yang lebih terbuka, lebih adil, dan lebih kompetitif secara bertahap mulai terbentuk. Parameter ekonomi sebagai satu-satunya indikator keberhasilan ekonomi biasanya menyesatkan, sehingga diperlukan hubungan yang saling mendukung antara hukum dan ekonomi. Pengadilan harus memperhitungkan analisis biaya-manfaat dalam keputusan mereka, terlepas dari apakah mereka memfasilitasi atau menghambat proses ekonomi.¹³

Parameter legislasi berkualitas diukur dari sudut pandang filosofis, sosiologis dan hukum. Idealnya, hukum memiliki kekuatan mengikat karena masyarakat secara sukarela menerimanya (teori pengakuan) dan bukan karena dipaksakan oleh penguasa (teori kekuasaan).¹⁴

Hukum kepailitan menggabungkan prinsip dan ketentuan yang diakui secara global. Di era perdagangan lintas batas, Indonesia meninjau kebangkrutan dengan Perpu No. 1 Tahun 1998, yang kemudian diratifikasi dengan UU No. 4 Tahun 1998, yang didorong oleh krisis ekonomi dan menunjukkan bahwa hukum negara

¹⁰ M Hadi Subhan, "Hukum Kepailitan Prinsip, Norma, Dan Praktik Di Peradilan," Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2009.

¹¹ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung*, 2021.

¹² Mencari Keseimbangan Baru, Komisi Hukum Nasional, Anggota Kelompok Kerja (1998).

¹³ Achmad Ali, "Menguak Tabir Hukum: Suatu Kajian Filosofis Dan Sosiologis," 2002.

¹⁴ Sjahdeini Sutan Remy, "Sejarah Asas Dan Teori Hukum Kepailitan," *Prenadamedia Group, Jakarta*, 2018.

dapat diubah karena tekanan kepentingan ekonomi. Negara ini sengaja mengubah undang-undangnya untuk mengakses pasar internasional.

Kurangnya persyaratan bahwa debitur tidak dapat membayar mungkin disengaja, terutama oleh desainer asing, yang didanai oleh Dana Moneter Internasional (IMF) dan diabaikan oleh desainer dan anggota parlemen Indonesia. Tujuannya adalah untuk melindungi kepentingan kreditur asing.¹⁵

Dalam krisis seperti Indonesia, akan sulit bagi debitur Indonesia untuk menyatakan pailit jika syarat kepailitan terpenuhi. Logikanya, krisis mata uang tidak mendorong debitur Indonesia ke kebangkrutan karena hilangnya pangsa pasar atau pendapatan ~~rupiah~~. Krisis mata uang berarti peminjam tidak dapat lagi membayar utangnya karena perbedaan nilai tukar, yang berarti bahwa utang mata uang asing tidak dapat dibayar dengan pendapatan.¹⁶

Mengingat kesulitan ekonomi debitur dalam membayar utang, supremasi hukum tidak dapat dipisahkan dari hal-hal yang diaturnya. Jika hal-hal yang seharusnya diatur sudah berubah dengan cara ini, maka tentu undang-undang perlu diubah agar dapat disesuaikan dan hukum tetap efektif dalam pengaturannya.¹⁷

Perubahan undang-undang mengharuskan Indonesia untuk merestrukturisasi peradilan agar dapat diandalkan. Persepsi lembaga keuangan internasional dan investor yang ingin berkontribusi terhadap pemulihan ekonomi Indonesia akan dipengaruhi oleh putusan pengadilan Indonesia. Kriteria keandalan hukum kasus bukanlah keputusan tunggal, tetapi konsistensi puluhan atau bahkan ratusan keputusan yang diambil selama periode tertentu.

Secara umum, tidak ada ketentuan atau regulasi eksplisit bagi pembeli rumah (konsumen) yang mengandung nuansa mengenai posisi pembeli rumah sebagai kreditur, baik sebagai kreditur khusus maupun sebagai kreditur pesaing. Dalam praktiknya, status pembeli rumah atau kreditur pesaing adalah status kreditur pesaing, karena kreditur pesaing tidak memiliki kepentingan nyata dalam sekuritas (tetapi memiliki hak).

Pembeli rumah pengganti (apartemen) dikaitkan dengan PPJB, yang dalam praktiknya terlibat dalam kebangkrutan oleh penyelenggara kebangkrutan, karena tidak bersertifikat. Sertifikat tersebut merupakan bukti kepemilikan yang kuat, dan selama proses verifikasi debitur dan kreditur, dokumen yang disampaikan oleh pembeli unit hunian hanya disampaikan dalam bentuk PPJB tanpa jaminan, sebagaimana dipersyaratkan oleh kreditur separatis atau kreditur dengan jaminan material.

Kondisi ini menciptakan ketidakpastian hukum terkait PPJB bagi pembeli dan pengembang. PPJB adalah jual beli yang belum terjadi atas pengalihan kepemilikan rumah atau unit hunian dari pengembang kepada konsumen dalam akta kepemilikan. Pasal 1459 KUH Perdata mengatur bahwa kepemilikan barang yang dijual dialihkan kepada pembeli setelah pengiriman dengan cara perubahan

¹⁵ Sutantio and Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*.

¹⁶ Richard C Breeden, "The Globalization of Law and Business in the 1990's," *Wake Forest L. Rev.* 28 (1993): 509.

¹⁷ Charles Himawan and Abun Sanda, *Hukum Sebagai Panglima* (Penerbit Buku Kompas, 2003).

nama (*overschrijving*). Pasal 19 Keputusan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Daftar Tanah menetapkan bahwa penjualan tanah harus dibuktikan dengan dokumen yang ditandatangani oleh dan sebelum PPAT.¹⁸

Atas dasar ini, pembeli unit hunian tidak memiliki unit tempat tinggal, karena tidak ada properti dengan sertifikat yang sah. Dalam kebangkrutan, konsumen yang membeli unit rumah dari kreditur atau kreditur yang sama dimasukkan dalam perintah pembayaran akhir dan menerima sebagian setelah separatis dan kreditur pilihan memprioritaskan haknya.

Hal ini menunjukkan bahwa meskipun beritikad baik, pembeli rumah berada dalam posisi lemah dan rentan terhadap kerugian, karena distribusi proporsionalnya adalah yang terakhir dan didistribusikan terlebih dahulu kepada kreditur preferensial dan separatis. Kepailitan melibatkan penyitaan umum atas semua aset debitur yang pailit, yang berarti bahwa jika pengembang properti mengajukan kebangkrutan, aset ini menjadi jaminan bersama kreditur, dan hasilnya harus didistribusikan secara proporsional, menciptakan ketidakpastian hukum bagi konsumen.

KUH Perdata dan Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) dapat digunakan untuk memberikan perlindungan atau jaminan hukum kepada pembeli (konsumen) tempat tinggal .

PPJB mengikat para pihak, yaitu pengembang dan konsumen, meskipun PPJB masih lemah dari segi hukum pertanahan, karena hanya obligasi yang belum dikonversi menjadi sertifikat yang memiliki hak yang kuat, tetapi PPJB masih merupakan perjanjian yang mengikat dan memiliki nilai bukti penuh di pengadilan. Apabila salah satu pihak melanggar perjanjian, penegakan dilakukan sesuai dengan apa yang telah disepakati para pihak sebagai hak yang harus dipenuhi oleh para pihak.

Oleh karena itu, hak konsumen harus dapat sepenuhnya menegakkan haknya melalui sertifikat. Kurator sebagai pihak yang mengurus kebangkrutan untuk unit hunian yang belum dijual pengembang sebelum keputusan kebangkrutan. Konstruksi dapat dilanjutkan jika properti yang bangkrut mampu membayar utangnya dan masih ada dana untuk melanjutkan konstruksi, tetapi jika tidak ada dana lebih dari yang diperintahkan oleh administrator, pembeli akan menerima pembayaran berdasarkan jumlah setiap klaim setelah dikurangi aset separatis dan kreditur pilihan.

Artinya, pembeli akan menerima pembayaran proporsional dari jumlah yang tersisa sesuai dengan hak-hak kreditur preferensial dan separatis, sebagaimana diatur dalam Pasal 1132 KUHPerdata, yang menyatakan: "Properti debitur adalah jaminan timbal balik bagi semua kreditor, hasil penjualan barang didistribusikan sesuai dengan sisa saldo, yaitu, sesuai dengan rasio ukuran dengan ukuran rekening masing-masing kreditur, kecuali ada alasan yang sah di antara kreditur untuk meminta kreditur lain."

Penerapan Undang-Undang Perlindungan Konsumen memastikan kepastian hukum bagi konsumen sehubungan dengan perlindungan mereka dalam kaitannya

¹⁸ Kartini Muljadi and Gunawan Widjaja, "Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Istimewa, Gadai, Dan Hipotek," *Jakarta. Kencana*, 2007.

dengan kebutuhan barang atau jasa dan untuk pembelaan atau perlindungan hak-hak mereka jika terjadi tindakan berbahaya yang dilakukan di masa depan oleh pengembang real estat sebagai penyedia kebutuhan konsumen.

Kepastian hukum bagi pembeli rumah tertuang dalam ketentuan Pasal 4(h) ZUPK, yang mengatur salah satu hak konsumen, yaitu hak atas ganti rugi atau ganti rugi jika barang atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan kontrak. Sesuai dengan Pasal 19 (3) UUPK, ganti rugi harus dibayarkan 7 (tujuh) hari setelah tanggal penyelesaian. Jika ketentuan Pasal 19(3) UUPK tidak diterapkan, denda administratif hingga Rs200 juta dapat dikenakan sebagai kompensasi (Pasal 60 UUPK).

Berdasarkan Pasal 19(3) UUPK, konsumen dinyatakan sebagai kreditur preferensial, karena mereka harus menerima kompensasi segera, yaitu tujuh hari setelah tanggal penyelesaian. Namun, ketentuan ini tidak sejalan dengan UU No 37 Tahun 2004 tentang kepailitan dan PKPU, yang menciptakan ketidakpastian hukum.

Konsumen dikatakan berada dalam posisi lemah. KUH Perdata, Undang-Undang Kepailitan dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen tidak mengatur secara rinci dan jelas situasi konsumen dalam kaitannya dengan kebangkrutan. Ketentuan Undang-Undang Kepailitan mengklasifikasikan konsumen sebagai kreditur yang bersaing.

Berdasarkan uraian ini, posisi pembeli apartemen atau tempat tinggal di suatu properti tidak menguntungkan, bahkan jika ia menandatangani PPJB pada saat pembelian, karena pengembang yang mengajukan kebangkrutan umumnya tunduk pada penegakan, yaitu semua aset rencana kepailitan, Yaitu unit perumahan termasuk dalam properti kebangkrutan, karena belum ada pengalihan kepada konsumen, karena bukan properti dengan bukti sertifikat atas nama konsumen, Ini dikelola oleh administrator kepailitan dan digunakan untuk membayar hutang semua kreditur melalui proses pembubaran.

Dalam kebangkrutan, terdapat hierarki kreditur di mana pembeli unit rumah bukanlah kreditur preferensial, jika dalam kepailitan ada kreditur istimewa yang memiliki hak istimewa yang diatur oleh hukum dan separatis yang memiliki hak substantif yang diatur oleh hukum. Pengembang real estat yang mengajukan kebangkrutan membuat segalanya sulit bagi konsumen karena tidak ada jaminan bahwa konsumen akan mendapatkan kembali semua uang mereka atau unit yang mereka pilih dan beli secara penuh.

Masalah mendasar terletak pada kontradiksi antara berbagai peraturan tentang hak konsumen. Di satu sisi, UUPK memberikan perlindungan yang relatif kuat dengan mengklasifikasikan konsumen sebagai kreditur preferensial dengan klaim ganti rugi yang harus diselesaikan dalam waktu tujuh hari. Di sisi lain, undang-undang kepailitan mengklasifikasikan pembeli rumah sebagai kreditur pesaing yang berada di bawah hierarki dalam distribusi aset kebangkrutan.

Kurangnya harmonisasi undang-undang menciptakan ketidakpastian hukum yang merugikan konsumen. Dalam praktik kebangkrutan, mengklasifikasikan konsumen sebagai kreditur yang bersaing berarti bahwa mereka harus terlebih dahulu mengharapkan pembayaran separatis dan preferensial dari kreditur, yang seringkali menghasilkan tidak ada lagi aset yang dapat didistribusikan kepada

ke kreditur yang bersaing.

Fenomena ini menyoroti perlunya reformasi komprehensif sistem perlindungan konsumen dalam konteks kebangkrutan, khususnya dengan maksud untuk menciptakan mekanisme yang disesuaikan dengan kepentingan konsumen yang, meskipun telah dibayar penuh, belum memperoleh kepemilikan penuh atas saham yang diperoleh.

D. Penutup

Menurut UU No 37/2004, kepailitan adalah prosedur hukum di mana semua aset debitur yang dinyatakan pailit disita. Prosedur ini dilakukan oleh praktisi kepailitan di bawah pengawasan hakim pengawas dan melibatkan kurator kepailitan untuk likuidasi aset debitur. Pada tanggal putusan kepailitan, debitur kehilangan hak untuk mengelola atau menggunakan asetnya. Tujuan utama dari mekanisme ini adalah untuk melindungi hak-hak kreditur dan untuk mencegah tindakan individu, seperti penegakan sepihak kreditur tertentu. Dalam praktiknya, hal ini dapat memengaruhi pihak ketiga, seperti pembeli rumah yang beriktikad baik, yang mungkin kehilangan kepemilikan properti yang diperoleh oleh debitur yang bangkrut. Selain itu, kurator kepailitan mendistribusikan aset debitur kepada kreditur secara proporsional dengan jumlah klaim sampai seluruh prosedur likuidasi selesai dan status hukum kepailitan telah ditentukan secara definitif.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Achmad. "Menguak Tabir Hukum: Suatu Kajian Filosofis Dan Sosiologis," 2002.
- Anderson, Ronald A, and Walter A. Kumpf. *Business Law. PrinG'ples and Cases (Fourth Edition)*. Cincinnati: South Western Publishing Co, 1967.
- Aribowo, Susilo. "Kepailitan Sebagai Upaya Penyelesaian Utang Yang Telah Jatuh Tempo." *FH. UNPAD*, 2002.
- Breeden, Richard C. "The Globalization of Law and Business in the 1990's." *Wake Forest L. Rev.* 28 (1993): 509.
- Fuady, Munir. *Hukum Pailit Dalam Teori Dan Praktek. PT. Citra Aditya Bakti*. Bandung, 2005.
- Hadi Subhan, M. "Hukum Kepailitan Prinsip, Norma, Dan Praktik Di Peradilan." *Jakarta: Kencana Prenada Media Grup*, 2009.
- Himawan, Charles, and Abun Sanda. *Hukum Sebagai Panglima*. Penerbit Buku Kompas, 2003.
- Ibrahim, Johnny. "Teori Dan Metode Penelitian Hukum Normatif." *Malang: Bayumedia Publishing*, 2005.
- Mencari Keseimbangan Baru, Komisi Hukum Nasional, Anggota Kelompok Kerja (1998).
- Muljadi, Kartini, and Gunawan Widjaja. "Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Istimewa, Gadaai, Dan Hipotek." *Jakarta. Kencana*, 2007.
- Nasution, Bismar. "Implikasi AFTA Terhadap Kegiatan Investasi Dan Hukum Investasi Indonesia." *Jakarta: FH UI*, 2010.
- Quo, Shirley. "Current Issues Affecting Secured C'nditors: 4Yheter Payment to Secured Creditors Can Be Recovered by Uquidators as Unfair Preferences." *Insolvency Law Journal*, 2003, 11.
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum. Citra Aditya Bakti, Bandung*, 2021.
- Remy, Sjahdeini Sutan. "Sejarah Asas Dan Teori Hukum Kepailitan." *Prenadamedia Group, Jakarta*, 2018.
- Risquanty, Christiana Derita. "Akibat Hukum Kepailitan Bagi Pengembang Terhadap Pembeli (Konsumen) Satuan Rumah Susun (Apartemen)." *Jurnal Education and Development* 10, no. 3 (2022): 34–38.
- Shubhan, M Hadi. "Fenomena Hukum Pengajuan Kepailitan Terhadap Pengusaha Oleh Pekerja Karena Hak Pekerja Yang Tidak Dibayar Pengusaha." *Jurnal Hukum & Pembangunan* 50, no. 2 (2020): 519–39.
- Sutantio, Retnowulan, and Iskandar Oeripkartawinata. *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*. Mandar Maju, 2009.