



Publisher - Program Studi Magister Kenotariatan UNTAG Semarang | E-ISSN : 2722-287X | P-ISSN : 2985-3060

**Penerbit:** Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Jl. Pemuda No.70, Kota Semarang, Jawa Tengah 50133

Telepon: +628156543534

E-mail: [notarylaw@untagsmg.ac.id](mailto:notarylaw@untagsmg.ac.id)

Website: <https://jurnal2.untagsmg.ac.id/index.php/nlr>

159-167

## Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Perumahan Akibat Developer Dinyatakan Pailit

Fajar Rabiul Amal<sup>a</sup> Agus Nurudin<sup>b</sup> Aniek Tyaswati Wiji Lestari<sup>c</sup>

<sup>a</sup> Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. Korespondensi Penulis, E-mail: [akmalfajar499@gmail.com](mailto:akmalfajar499@gmail.com)

<sup>b</sup> Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. E-mail: [agus-nurudin@untagsmg.ac.id](mailto:agus-nurudin@untagsmg.ac.id)

<sup>c</sup> Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. E-mail: [aniek-tyaswati@untagsmg.ac.id](mailto:aniek-tyaswati@untagsmg.ac.id)

Article	Abstract
<p><b>Keywords:</b> <b>Bankruptcy; Developer;</b> <b>Buyer (Consumer).</b></p> <p><b>Kata Kunci:</b> <b>Kepailitan; Pengembang</b> <b>(Developer); Pembeli</b> <b>(Konsumen).</b></p> <p><b>Artikel History</b> Received: Nov 30, 2024; Accepted: Des 06, 2024; Published: Des 10, 2024.</p> <p><b>DOI:</b> 10.56444/nlr.v6i1.2200</p>	<p><i>TA bankruptcy decision is considered the best solution for debtors, especially for developers, in paying off their debts, but it can be said that this effort is detrimental to buyers of flats or apartments who have paid in full before construction is completed by only being bound by PPJB as a form of sale and purchase agreement between developer with buyers without any leveraging process. This of course creates legal uncertainty regarding the ownership of the apartment units that have been purchased. This research is aimed at finding out the consequences of bankruptcy law for developers on buyers (consumers) of housing units. This research method is a normative juridical method, namely examining legal theories and concepts as well as applicable laws and regulations. The results of this research can be concluded that the Bankruptcy Law and PKPU, UUPK, and Civil Code have not regulated in detail the legal protection for buyers of apartment units whose developers have been declared bankrupt. Therefore, the legal consequence of this problem is that the buyer can seek and demand compensation for repayment of receivables from the developer on the basis of a lawsuit for default, and related to repayment of receivables, it can be in the form of cash payments or installments or still with the unit construction process if in paying off creditors there are remaining funds. in continuing the project.</i></p>
	<p><b>Abstrak</b></p> <p>Putusan pailit dianggap sebagai solusi terbaik bagi para debitor khususnya bagi pengembang dalam melunasi hutang-hutangnya, akan tetapi dapat dikatakan upaya tersebut merugikan para pembeli satuan rumah susun atau apartemen yang telah membayar lunas sebelum pembangunan selesai dengan hanya diikat dengan ppjb sebagai bentuk kesepakatan jual beli antara pengembang dengan pembeli tanpa adanya proses levering. Hal tersebut tentu menimbulkan ketidak pastian hukum terkait dengan kepemilikan unit rumah susun yang telah dibeli. Penelitian ini ditujukan untuk mengetahui akibat hukum kepailitan bagi pengembang terhadap pembeli (konsumen) satuan rumah perumahan. Metode penelitian ini adalah metode yuridis normatif yaitu</p>

menelaah teori dan konsep hukum serta peraturannperundang-undangan yang berlaku. Hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa uu kepailitan dan pkpu, uupk, serta kuhperdata belum mengatur secara detail terkait perlindungan hukum bagi pembeli satuan rumah perumahan yang pengembangnya dinyatakan pailit. Oleh karena itu, akibat hukum dari adanya permasalahan tersebut yaitu pembeli dapat mengupayakan serta menuntut ganti rugi pelunasan piutang kepada pengembang atas dasar gugatan wanprestasi, dan terkait pelunasan piutang dapat berupa pembayaran tunai atau angsur atau tetap dengan proses pembangunan unit apabila dalam pelunasan kreditor terdapat sisa dana dalam melanjutkan proyeknya.

©2024; This is an Open Acces Research distributed under the term of the Creative Commons Attribution Licencee (<https://creativecommons.org/licences/by-sa/4.0>)

## A. PENDAHULUAN

Pasca kemerdekaan Republik Indonesia adalah saat yang krusial dalam pembentukan hukum di negara ini. Indonesia menganut hukum Eropa Kontinental dengan prinsip korkondasi, karena pemerintahan baru belum berhasil merumuskan peraturan yang sesuai dengan kondisi bangsa. Untuk mengatasi kekosongan hukum, pemerintah menggunakan aturan peralihan dan mempertahankan peraturan yang berlaku sebelumnya.<sup>1</sup>

Selama ini, regulasi hukum perdata di Indonesia masih mengalami kekosongan, terutama dalam hal perlindungan konsumen. Oleh karena itu, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menjadi tonggak penting dalam memperhatikan hak-hak konsumen. Tujuan dari undang-undang ini adalah meningkatkan kesadaran konsumen dan menekan pelaku usaha untuk bertanggung jawab penuh.

Di samping itu, pembangunan perumahan merupakan hal penting bagi penduduk Indonesia yang jumlahnya terus bertambah. Pemerintah dan swasta terlibat aktif dalam mengatur dan membangun perumahan, dengan pengembang (developer) memiliki peran penting dalam menyediakan informasi yang jelas dan akurat kepada konsumen. Iklan menjadi strategi pemasaran yang umum digunakan oleh pengembang untuk menarik minat konsumen.

Perumahan merupakan kebutuhan pokok selain sandang dan pangan. Oleh karena itu, untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan yang meningkat bersamaan dengan pertumbuhan penduduk diperlukan penanganan dengan perencanaan yang saksama disertai keikutsertaan dana dan daya yang ada dalam masyarakat. Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian, baik di perkotaan maupun pedesaan terus meningkat seiring dengan bertambahnya penduduk.<sup>2</sup>

Bagi sebagian besar rakyat Indonesia, kebutuhan rumah masih sulit untuk diperoleh walaupun menjadi salah satu kebutuhan dasar. Tidak semua masyarakat bisa dengan mudah membangun rumah untuk tempat tinggalnya. Diperlukan banyak hal sehingga rumah itu dapat dibangun untuk kemudian ditempati, seperti masalah kesesuaian kemampuan keuangan, ketersediaan tanah,

<sup>1</sup> Prinsip korkondasi disebut juga prinsip keselarasan atau asas persamaan berlakunya hukum. Asas korkondasi diatur dalam pasal 131 ayat (2) I.S. lihat C.S.T Kansil, Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia, (Jakarta : Balai Pustaka, 1989), hlm. 178.

<sup>2</sup> Urip Santoso. Hukum Perumahan. (Jakarta: Prenadamedia Group. 2014) hal. 2.

struktur bangunan, keahlian dalam pembangunan, dan perizinan pendirian bangunan dalam melaksanakan pembangunan perumahan rakyat. Kegiatan pembangunan perumahan itu sendiri dapat dilaksanakan oleh pemerintah, pihak swasta yang bergerak di bidang pembangunan perumahan, maupun per-orangan secara mandiri. Pihak swasta yang bergerak dalam bidang usaha membangun dan menjual perumahan biasa disebut sebagai *developer* (pengembang).<sup>3</sup> Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor/10 Tahun/1011 tentang Rumah Susun Pasal 1 angka 15, “*Developers* (pengembang) ialah setiap orang dan /atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman”. Sementara menurut Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun/1016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyebutkan bahwa “Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu”.

Iklan merupakan salah satu alat informasi bagi pelaku usaha untuk memperkenalkan produknya kepada konsumen, agar dapat memengaruhi konsumen untuk menggunakan produknya, begitu pula sebaliknya, konsumen akan memperoleh gambaran tentang produk yang dipasarkan melalui iklan. Dalam hal ini informasi suatu penawaran perumahan dapat dilakukan dalam bentuk seperti ditayangkan melalui media massa, papan reklame, brosur, spanduk, baliho, maupun media elektronik seperti televisi, radio, dan lain-lain. Melalui iklan maka diharapkan informasi yang tercantum di dalamnya dapat tersampaikan dengan baik. Tujuan utama iklan adalah untuk meningkatkan penjualan barang dan/atau jasa yang ditawarkan.<sup>4</sup>

Dengan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi, persaingan usaha semakin ketat. Penggunaan iklan, terutama melalui media televisi, menjadi salah satu cara efektif untuk memasarkan produk. Namun, pembuat iklan harus memperhatikan kebenaran informasi yang disampaikan agar tidak merugikan konsumen. Pengawasan dari pemerintah dan asosiasi perusahaan periklanan juga penting untuk melindungi konsumen dari praktek iklan yang menyesatkan.

Iklan membantu pelaku usaha memperkenalkan produk kepada konsumen dan memengaruhi keputusan pembelian. Informasi mengenai penawaran perumahan biasanya disampaikan melalui berbagai media seperti brosur, media massa, dan media elektronik. Tujuan iklan adalah meningkatkan penjualan barang dan jasa. Konsumen sering mendapatkan informasi melalui brosur perumahan saat grand launching pameran perumahan. Brosur biasanya berisi harga, bentuk rumah, spesifikasi teknis, dan gambar denah, serta penjelasan fasilitas yang akan ada di lokasi. Penyampaian informasi yang benar dan jujur adalah kewajiban pelaku usaha. Hubungan antara konsumen dan pelaku usaha saling bergantung. Saat ini, banyak pengembang menawarkan berbagai rumah hunian sesuai selera konsumen.

---

<sup>3</sup> Sri Soedewi Masjchun Sofwan. *Hukum Bangunan: Perjanjian Pemborongan Bangunan*. (Yogyakarta: Liberty. 1982) Hal. 103.

<sup>4</sup> Shidarta. *Pengetahuan tentang Aspek Hukum Perlindungan Konsumen*. (Jakarta: Grasindo. 2000) Hal. 39.

Di Kabupaten Purworejo, perusahaan perumahan terbesar melakukan wanprestasi terhadap konsumen. Para konsumen sudah membayar rumah secara tunai tetapi tidak mendapatkan sertifikat rumah. Sertifikat tersebut justru dijadikan jaminan oleh pengembang ke pihak bank tanpa sepengetahuan konsumen. Bank daerah juga menjadi korban dalam kasus tersebut. Terdapat kasus penggadaian 13 sertifikat tanah milik nasabah Bank Purworejo oleh pengembang. Pengadilan menyatakan bahwa perusahaan perumahan tersebut telah pailit. Konsumen kesulitan mendapatkan sertifikat rumah yang mereka beli, dan tanah yang telah dibeli masih kosong tanpa pembangunan. Pihak pengembang menjanjikan percepatan pembangunan tanah namun belum terealisasi.

## **B. METODE PENELITIAN**

Pengumpulan data dalam penelitian ini diperoleh melalui studi kepustakaan, kearsipan dan dokumen. Latar sosial ini adalah Kantor PPAT (Pejabat pembuat akta tanah), kantor pajak daerah, Kantor Pertanahan, dan Bank. Dari ketiga kantor tersebut mendapatkan hal-hal yang berkaitan dengan pajak jual beli. Strategi yang ditempuh mendapatkan data penelitian secara valid dan terpercaya diawali dengan mengeksplorasi dan mengidentifikasi data-data yang bisa diperoleh di kantor PPAT (perjabat pembuat akta tanah), pajak daerah dan Kantor Pertanahan. Data yang diperoleh kemudian dianalisis secara mendalam, dengan fokus pada transaksi jual beli perumahan. Hasil analisis tersebut diperkaya melalui observasi dan wawancara dengan subjek yang relevan, termasuk pihak-pihak terkait seperti informan dan narasumber, untuk menggali data pendukung yang diperlukan. Data yang terkumpul dalam penelitian ini dimungkinkan ada kelemahan. Untuk mengatasi hal tersebut yakni agar data tetap terjamin validitas keabsahannya (kesahian), objektivitas dan keterandalannya ditempuh teknik triangulasi.<sup>5</sup> Dalam penelitian ini digunakan triangulasi sumber dan metode. Triangulasi sumber dan metode dilakukan dengan cara melakukan cek silang antara sumber data dan metode yang satu dengan data lainnya, baik yang diperoleh lewat metode wawancara, observasi, studi dokumentasi/pustaka maupun catatan lapangan.

## **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

Kedudukan konsumen tidak diatur secara tegas dalam undang-undang kepailitan. Undang-undang hanya menyebutkan bahwa konsumen adalah salah satu pihak yang terkena imbas kepailitan. Ini berarti peran kurator, pengurus, dan hakim pengawas lebih tinggi daripada konsumen, yang dapat menimbulkan tekanan dalam negosiasi terutama terkait waktu pelaksanaan prestasi. Undang-undang Perlindungan Konsumen memberikan hak pada konsumen untuk mendapatkan kompensasi jika barang atau jasa tidak sesuai dengan perjanjian, dengan

---

<sup>34</sup> Dalam penelitian kualitatif dikenal 4 (empat) tipe triangulasi, yaitu *triangulasi sumber (sourcetriangulation)*, *triangulasi metode (method triangulation)*, *triangulasi peneliti (investigator triangulation)*, dan *triangulasi teori (theory triangulation)*. Triangulasi sumber memungkinkan peneliti melakukan pengecekan dan pengecekan ulang serta melengkapi informasi. Triangulasi metode bertujuan untuk melengkapi informasi dengan menggunakan metode lain. Triangulasi peneliti dimungkinkan jika penelitian dilakukan secara kelompok. Hal ini dipandang penting karena dalam menelaah fenomena, setiap peneliti menelaah dari perspektif yang berbeda. Terakhir triangulasi teori yaitu menggunakan teori yang berbeda dalam memeriksa data yang sama; Baca Norman K. Denzin dalam Sudarwan Danim. Menjadi Peneliti Kualitatif, Ancangan Metodologi, Presentasi, dan Publikasi Hasil Penelitian untuk Mahasiswa dan Peneliti Pemula Bidang Ilmu-Ilmu Sosial, Pendidikan, dan Humaniora. (Bandung: Pustaka Setia. 2002. )Stanley J. Grenz. 2001. Hlm. 38.

pengaturan bahwa ganti rugi harus dilakukan dalam 7 hari setelah transaksi atau dikenakan sanksi administratif hingga 200 juta rupiah jika melanggar. Konsumen, secara tidak langsung, menjadi kreditur preferen dalam kasus ini. Namun, undang-undang perlindungan konsumen tidak memberikan definisi yang jelas mengenai "tanggal transaksi". Pembeli yang telah membayar penuh dan memiliki akta jual beli di PPAT memiliki hak atas properti yang mereka beli. Mereka dapat mendaftarkan properti tersebut sementara menunggu proses pemecahan sertifikat induk oleh developer pailit. Perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen juga melibatkan dua sifat, yaitu preventif dan represif.

Selain itu developer yang tidak menyerahkan hasil dari pemecahan sertifikat induk kepada pembeli rumah yang telah lunas membayar kepada pihak bank dan atau developer,<sup>6</sup> juga dapat dikatakan bahwa developer tersebut telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli/ Akta Pengikatan Jual Beli sesuai dengan ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu."

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>44</sup> Menurut Pasal 19 (3) UU Perlindungan Konsumen, posisi konsumen secara tidak langsung berubah menjadi kreditur 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>7</sup>

Kemudian terkait dengan dinyatakan pailitnya developer, maka akibat hukum terhadap konsumen/pembeli perlu dilihat dari dua perspektif, yaitu: 1) Bagi pembeli/konsumen yang telah membayar secara lunas dan telah membuat Akta jual beli pada PPAT; 2) Terhadap konsumen yang belum selesai dalam pembayaran atas rumah yang dibeli dari developer, dan hanya memiliki PPJB. Dalam teori akibat hukum yang dikemukakan Soeroso akibat dari suatu perbuatan hukum, dimana hal ini developer dinyatakan pailit, terdapat tiga kemungkinan, yaitu: 1) Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum; 2) Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subjek hukum, di mana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lain; 3) Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.

Terhadap pembeli/konsumen yang telah membayar secara lunas dan telah membuat Akta jual beli pada PPAT, pada dasarnya sesuai teori Soeroso di atas yang menyatakan akibat hukum memiliki bentuk "lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subjek hukum, di mana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan

---

<sup>6</sup> Wawancara dengan konsumen perumahan inisial P

<sup>7</sup> Heri Hartanto, "Perlindungan Hak Konsumen Terhadap Pelaku Usaha Yang Dinyatakan Pailit", Jurnal Adhaper, (2016) Vol. 2 : 318.



kewajiban pihak lain” berlaku ketentuan properti tersebut yang telah dibeli sudah menjadi milik pembeli/konsumen. Hal ini disebabkan adanya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT menunjukkan adanya peralihan hak dari developer kepada pembeli/konsumen, sehingga sebagai akibat hukum dari adanya developer yang dinyatakan pailit, sebagaimana terjadi pada kasus tersebut, maka terhadap pembeli atau konsumen yang telah membayar lunas dan memiliki AJB sebagai bukti peralihan hak, pada dasarnya tetap dapat mendaftarkan tanah/rumah yang telah dibelinya tersebut pada Kantor Pertanahan Nasional, sambil menunggu selesainya proses pemecahan sertifikat induk oleh developer/ dalam hal developer ternyata telah dinyatakan pailit, maka pengurusan pemecahan sertifikat induk tersebut beralih menjadi tanggungjawab kurator yang bertanggungjawab atas pailit yang dialami oleh developer.

Kepastian hukum penting bagi setiap subjek hukum, dan menjalankan aturan hukum memberikan kepastian kepada semua pihak terlibat. Perlindungan hukum merupakan elemen kunci dalam negara hukum, memberikan norma hukum yang mengatur hak dan kewajiban warga negara serta memberikan perlindungan bagi konsumen jika hak-hak mereka dilanggar. Konsumen memiliki hak untuk dilindungi oleh negara, pemerintah, masyarakat, dan lembaga yang berwenang jika hak-hak mereka dilanggar. Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen, terdapat 2 prinsip penting, yaitu tanggung jawab produk dan tanggung jawab profesional. Tanggung jawab produk merujuk pada produsen yang harus bertanggung jawab atas kerugian akibat cacat produk yang dijual.

UUPK, Pasa 19 ayat (1) terdapat aturan tanggung jawab pelaku usaha ialah, memberikan ganti rugi/garansi atas kerusakan, pencemaran dan/atau kerugian konsumen akibat mengonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan. Dijelaskan pula dalam UUPK pemberian ganti rugi/garansi tidak menghapus kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian atas unsur kesalahan. Berdasarkan hasil penelitian ini, menurut teori kepastian hukum, kepastian hukum untuk menentukan bahwa peraturan mengenai tanggung jawab pelaku usaha sudah dijalankan dengan baik atau tidak, perlunya perbaikan atau perubahan untuk peraturan tersebut agar dapat dijalankan dengan baik. Kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum tersebut dapat dijalankan dengan baik. Sudah tentu kepastian hukum sudah menjadi bagian yang tidak terpisahkan, hal ini lebih diutamakan untuk norma hukum tertulis. Karena kepastian sendiri hakikatnya merupakan tujuan utama dari hukum. Kepastian hukum ini menjadi aturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian itu sendiri karena esensi dari aturan akan menyebabkan seseorang hidup secara berkepastian dalam melakukan kegiatan yang diperlukan dalam melakukan aktivitas kehidupan masyarakat itu sendiri. Dalam hal ini kelemahan perlindungan hukum pengikatan rumah subsidi adalah belum adanya pengaturan pelaksanaan secara baku mengenai perlindungan hukum yang akan diberikan kepada konsumen, sedangkan solusi yang biasa dilakukan adalah konsumen menambah sejumlah uang untuk penyelesaian fasilitas umum misalnya jalan, secara mandiri yang belum diselesaikan oleh pengembang atau menerima sejumlah uang sebagai pengganti dari uang muka yang telah diserahkan tanpa menerima unit yang dijanjikan.

Sebuah perusahaan Pengembang properti jika dinyatakan pailit oleh pengadilan niaga karena tidak dapat membayar utangnya, dapat menyebabkan kerugian. Kerugian tersebut tidak hanya

berdampak pada perusahaan, tetapi juga bagi masyarakat, selaku konsumen yang sedang melakukan jual-beli properti dengan pihak developer. Dalam kegiatan jual-beli dalam bidang perumahan, tentunya tidak luput dari istilah penjual dan pembeli. Developer selaku pihak yang melakukan usahanya bisa disebut sebagai pelaku usaha, sedangkan pembeli dari unit rumah yang ditawarkan oleh developer disebut sebagai konsumen. Pembeli dari unit rumah atau yang disebut konsumen berhak untuk mendapatkan perlindungan dalam setiap transaksinya, yang dimana detail terkait perlindungan konsumen terletak pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. seperti hak-hak untuk memperoleh kejelasan informasi serta kompensasi apabila barang atau objek tidak sesuai dengan perjanjian.

SEMA 3/2023 yang bersifat mengatur dan membatasi kemerdekaan hakim dalam menjalankan fungsinya memeriksa dan mengadili suatu perkara di Pengadilan Niaga. Bahwa hakim dalam memeriksa dan memutuskan suatu perkara tentunya harus berdasarkan alat-alat bukti di persidangan, bukan berdasarkan adanya petunjuk dari lembaga atasan hakim yaitu Mahkamah Agung.

Dalam hal ini para pemohon yang sudah membayar lunas rumah dari pihak developer belum mendapatkan sertifikat tanah dan izin bangunan (IMB). Para pemohon sudah coba menghubungi pihak developer namun tidak ada kejelasan. Justru faktanya adalah sertifikat tersebut belum di balik nama dan sertifikat tersebut di ajukan agunan ke beberapa bank. Tentu hal ini membuat ketidak jelasan kepada para pemohon karena mereka sudah membayar lunas.<sup>8</sup>

Sedangkan pihak pemohon KPR atau kredit juga merasakan hal yang sama karena mereka sudah akad di bank yang bekerja sama dengan pihak perumahan, namun setelah akad dan sudah melakukan cicilan setiap bulannya pihak mengatakan bahwa sertifikat tersebut di pegang pihak karena pihak developer bukannya melakukan balik nama sertifikat lalu di ajukan agungan kepada pihak bank, namun pihak developer justru kembali mengajukan agungan untuk sertifikat tersebut kepada bank lainnya.<sup>9</sup>

Dengan demikian maka dapat disimpulkan bahwa hakim sudah memiliki putusan (sudah memutuskan) suatu perkara walaupun belum memeriksa bukti-buktinya asalkan pihak yang berperkara salah satunya adalah perusahaan pengembang (developer).<sup>10</sup>

UUPK juga menetapkan tanggung jawab pelaku usaha untuk memberikan ganti rugi kepada konsumen. Namun, pemberian ganti rugi tidak menghilangkan kemungkinan tuntutan pidana. Kepastian hukum sangat penting untuk masyarakat agar aturan dapat dijalankan dengan baik. Perlindungan hukum terhadap konsumen dalam transaksi properti harus diperhatikan, terutama jika pengembang bangkrut. Hakim dalam Pengadilan Niaga harus berdasarkan bukti dan tidak dipengaruhi oleh Mahkamah Agung. Dengan demikian, perlindungan konsumen dan kepastian hukum harus dijunjung tinggi dalam setiap transaksi bisnis, terutama dalam pembelian properti.

---

<sup>8</sup> Wawancara dengan inisial P selaku pembeli perumahan

<sup>9</sup> Wawancara dengan R pembeli perumahan

<sup>10</sup> <https://www.hukumonline.com/berita/a/developer-tak-bisa-dipailit-pkpu--sema-3-2023-dinilai-halangi-hak-hukum-kreditur-cari-keadilan-lt663a3d33b9381/?page=2>

## **D. PENUTUP**

### **1. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian pembahasan yang telah disampaikan sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan:

- a. Upaya konsumen yang dapat dilakukan jika pelaku usaha mengalami kepailitan jika dihubungkan dengan perlindungan hukum, maka terdapat dua upaya yaitu upaya preventif dan represif.

Upaya secara preventif yaitu upaya yang dapat dilakukan sebelum terjadinya sengketa, sifat dari upaya ini bertujuan untuk mencegah. Pada upaya preventif dilakukan dengan 3 tahapan yaitu tahapan pra transaksi, transaksi, dan pasca transaksi. Tahapan pra transaksi sebagai tahapan yang terjadi sebelum adanya hubungan antara konsumen dengan pelaku usaha, tahapan transaksi yaitu tahapan yang dilakukan dalam proses jual-beli antara konsumen dengan pelaku usaha, dan terakhir yaitu proses pasca transaksi dimana prestasi antara kedua pihak harus dilaksanakan setelah adanya transaksi.

Upaya secara represif yaitu upaya yang dilakukan untuk menyelesaikan apabila adanya sengketa yang terjadi. Dalam penyelesaian sengketa antara konsumen dengan pelaku usaha yang pailit dapat dilakukan dengan melalui proses hukum perlindungan konsumen yaitu Undang-Undang nomor 8 tahun 1999 dan melalui hukum kepailitan yaitu Undang-Undang nomor 34 tahun 2007. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui proses litigasi ataupun non litigasi. Melalui proses litigasi dapat dilakukan dengan gugatan perdata, gugatan lain-lain, dan gugatan pidana.

Pertanggungjawaban pengelola perusahaan secara pribadi atas perusahaan yang mengalami kepailitan sejatinya dapat dilakukan dengan menerapkan teori piercing the corporate veil jika pelaku usaha terbukti melakukan tindakan kelalaian atau kesalahan dalam pengurusannya yang mengakibatkan perusahaan menjadi pailit. Pengelola perusahaan wajib menjalankan kepengurusan perusahaan dengan itikad baik, jika melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka dapat diminta pertanggungjawaban secara pribadi. Dalam kepailitan, jika pengelola perusahaan ingin turut serta diminta pertanggungjawaban secara pribadi dalam pembayaran hutang perseroan, maka dapat dilakukan gugatan lainlain oleh kurator dan pengelola perusahaan dapat terlepas dari pertanggungjawaban pribadi jika ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah ataupun lalai dalam pengurusan perseroan.

### **2. Saran**

Developer selaku pelaku usaha dalam menjalankan kegiatan usahanya wajib menepati prestasi yang seharusnya diberikan kepada konsumen, serta pengelola perusahaan seperti direksi dan dewan komisaris selaku yang menjalankan dan mengawasi jalannya perseroan terbatas sebaiknya dalam berdasarkan itikad baik untuk menghindari terjadinya kerugian yang dapat ditimbulkan kemudian hari..



## **DAFTAR PUSTAKA**

- Danim, Sudarwan. “*Menjadi Peneliti Kualitatif, Ancangan Metodologi, Presentasi dan Publikasi Hasil Penelitian untuk Mahasiswa dan Peneliti Pemula Bidang Ilmu-Ilmu Sosial, Pendidikan, dan Humaniora.*” (Bandung: Pustaka Setia. 2002. )
- Grenz, Stanley J. “*Publikasi Hasil Penelitian untuk Mahasiswa dan Peneliti Pemula Bidang Ilmu-Ilmu Sosial, Pendidikan, dan Humaniora*”. (Bandung: Pustaka Setia. 2001).
- Hartanto, Heri. “*Perlindungan Hak Konsumen Terhadap Pelaku Usaha Yang Dinyatakan Pailit*”. Jurnal Adhaper. 2016. Vol 2.
- Heriani, Fitri Novia. “*Developer Tak Bisa Dipailit/PKPU, SEMA 3/2023 Dinilai Halangi Hak Hukum Kreditur Cari Keadilan*”. (Diakses pada Minggu, 22 September 2024 pada <https://www.hukumonline.com/berita/a/developer-tak-bisa-dipailit-pkpu--sema-3-2023-dinilai-halangi-hak-hukum-kreditur-cari-keadilan-lt663a3d33b9381/?page=2>)
- Kansil, C.S.T. “*Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*”. (Jakarta : Balai Pusataka. 1989).
- Santoso, Urip. “*Hukum Perumahan*”. (Jakarta: Prenadamedia Group. 2014).
- Shidarta. “*Pengetahuan tentang Aspek Hukum Perlindungan Konsumen*”. (Jakarta: Grasindo. 2000).
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchun. “*Hukum Bangunan: Perjanjian Pemborongan Bangunan*”. (Yogyakarta: Liberty. 1982).
- Wawancara dengan inisial P selaku pembeli perumahan
- Wawancara dengan konsumen perumahan inisial P
- Wawancara dengan R pembeli perumahan