

IMPLEMENTASI UU PERLINDUNGAN KONSUMEN DAN UU KEPAILITAN TERHADAP KONSUMEN PROPERTI PEMEGANG PPJB

Viona Widjaja, R.M. Gatot P. Soemartono

Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Indonesia

Email: viona.widjaja@gmail.com, gatots@fh.untar.ac.id

Abstrak

Pertumbuhan bisnis properti di Indonesia semakin meningkat dari tahun ke tahun. Hal ini terbukti dari minat masyarakat dalam menginvestasikan pendapatannya di bidang properti, baik itu dalam bentuk jenis perumahan, ruko, apartemen maupun jenis lainnya. Sayangnya, keinginan untuk mendapatkan keuntungan tidak selalu seperti yang diharapkan. Hal ini terjadi pada sebagian konsumen dimana harapan untuk mendapatkan keuntungan melalui pembelian sebuah properti, berakhir dengan kerugian pada saat pengembangnya dinyatakan pailit. Bagaimana implementasi Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UUK) dalam melindungi hak konsumen. Penulisan ini menggunakan metode penelitian normatif dengan spesifikasi yang bersifat preskriptif – evaluatif, dengan tujuan mendapatkan saran dan mengevaluasi bagaimana penerapan undang-undang terhadap kasus yang terjadi. Kesimpulan menunjukkan bahwa implementasi UUPK dalam melindungi konsumen properti pemegang PPJB masih lemah dan tidak tegas karena tidak secara eksplisit menjelaskan perlindungan dalam hal penggantian kerugian bagi konsumen properti. Penerapan UUK sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, meskipun tidak bisa dihindari dengan pailitnya pengembang berdampak kerugian bagi konsumen pemegang PPJB, di mana konsumen pemegang PPJB masuk dalam status kreditor konkuren.

Kata Kunci: Perlindungan Konsumen, Kepailitan, Kondotel, PPJB.

Abstrak

The growth of the property business in Indonesia is increasing from year to year. This is evident from people's interest in investing their income in the property sector, whether in the form of housing, shophouses, apartments or other types. Unfortunately, the desire for profit is not always as expected. This happens to some consumers where the hope of making a profit through purchasing a property ends up making a loss when the developer is declared bankrupt. How is the implementation of Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection (UUPK) linked to Law Number 37 of 2004 concerning Bankruptcy and Suspension of Debt Payment Obligations (UUK) in protecting consumer rights? This writing

How to cite:	Viona Widjaja; R.M. Gatot P. Soemartono (2023) Implementasi UU Perlindungan Konsumen dan UU Kepailitan terhadap Konsumen Properti Pemegang PPJB, (8) 10, 10.36418/syntax-literate.v8i10
E-ISSN:	2548-1398
Published by:	Ridwan Institute

uses normative research methods with prescriptive - evaluative specifications, with the aim of obtaining advice and evaluating how the law is applied to cases that occur. The conclusion shows that the implementation of the UUPK in protecting property consumers holding PPJB is still weak and unclear because it does not explicitly explain protection in terms of compensation for losses for property consumers. The implementation of UUK is in accordance with statutory regulations, although it cannot be avoided that the developer's bankruptcy process will result in losses for consumers holding PPJB, where consumers holding PPJB are included in the status of concurrent creditors.

Keywords: *Consumer Protection, Bankrupt, Condominium, PPJB.*

Pendahuluan

Bisnis properti terus berkembang di Indonesia dari tahun ke tahun. Kemajuan bisnis di bidang ini menarik minat para pengusaha untuk ikut berlomba-lomba mengembangkan usahanya di bidang properti. Tak heran jika banyak pengusaha yang tadinya tidak berkecimpung di dunia properti, kini mulai mengembangkan usahanya ke dunia ini, sehingga banyak kita jumpai proyek-proyek baru yang dibangun oleh beberapa pengembang baru. Hal ini disebabkan karena harga tanah selalu meningkat khususnya di beberapa daerah tertentu. Proyek tersebut sering disebut sebagai real estate.

Istilah real estate yang artinya tanah dan semua kepunyaan atau hak yang terkandung dan apapun yang diletakkan di atasnya baik oleh kejadian alam atau buatan manusia. Jadi real estate merupakan tanah dan bangunan. Real estate dibagi ke dalam 4 (empat) jenis, antara lain (Benny Djaja, 2020): 1) Commercial, terdiri dari gedung perkantoran, hotel, resort, mall dan shophouses atau dikenal dengan rukan atau ruko. 2) Residential, seperti apartemen, kondominium, kompleks perumahan. 3) Industrial, seperti gudang, pabrik dan kawasan industri. 4) Public Facilities, terdiri dari sekolah, universitas, rumah sakit, gereja dan tempat wisata.

Real Estate terus berkembang di Indonesia dan sektor ini menjadi prospek yang menggiurkan bagi para investor. Kemajuan real estate di Indonesia tentunya menarik minat para pengusaha. Semua pengusaha berlomba-lomba terjun ke dalam bisnis real estate dan ikut meramaikan dengan mengembangkan usahanya ke dalam bidang ini. Tak heran, banyak pengusaha yang awalnya tidak berkecimpung di dunia real estate, kini mulai melebarkan sayapnya ke dunia ini, sehingga kita jumpai banyak proyek-proyek baru yang dibangun oleh beberapa pengembang yang tidak dikenal sebelumnya.

Berkembangnya gaya hidup masyarakat juga berdampak pada jenis properti yang diinvestasikan. Apartemen mulai menjadi investasi menarik bagi sebagian orang tentunya tanpa mengesampingkan bentuk properti lainnya seperti ruko, rumah dan tanah. Investasi ditanamkan di apartemen, kondominium, dan kondotel yaitu kondominium hotel yang sedang disukai karena konsumen merasa seperti memiliki kondominium dengan standar hotel berbintang. “Konsumen tidak perlu pusing untuk mengelola dan memelihara propertinya karena sudah langsung dikelola oleh manajemen hotel dan pemeliharaannya pun berstandar hotel” (R. Adhi KSP, 2011).

Konsumen tinggal menerima return of investment (ROI) dari hasil penyewaan propertinya. ROI tersebut menjadi passive income bagi konsumen. Selain itu, apartemen juga menjadi investasi masa depan yang menjanjikan, karena harganya yang kian tahun makin meningkat serta pendapatan dari penyewaan apartemen tersebut dapat menjadi passive income bagi pemiliknya sendiri. Dengan manfaat tersebut menjadikan semakin banyak orang beralih ke investasi apartemen (Latief, 2017). Sertipikat yang dimiliki oleh konsumen baik itu kondotel, apartemen ataupun rumah susun juga sama yaitu sertipikat hak milik atas satuan rumah susun (SHMSRS).

Namun pada penelitian ini, penulis akan berfokus pada suatu hunian dengan konsep ganda yang kita sebut dengan kondotel. Kondotel adalah suatu hunian bertingkat seperti apartemen yang memiliki konsep pengelolaan berbeda dengan pengelolaan apartemen pada umumnya. Sejak tahun 2006, Kondotel menjadi suatu proyek yang banyak diminati oleh investor. Kondotel memiliki konsep pengelolaan berstandar hotel, dimana pemilik unit dapat menyewakan dalam jangka panjang kepada pengembang untuk selanjutnya oleh pengembang disewakan dalam jangka waktu pendek dan dioperasikan ke perusahaan manajemen hotel. (Adhi KSP, 2011). Beberapa contoh kondotel antara lain: Citadines di H.R. Rasuna, Bellevue di area Pondok Indah, The Grove di Kawasan Epicentrum, dan Oakwood. Minat masyarakat terhadap apartemen maupun kondotel tentunya disambut dengan baik oleh para pengembang. Hal ini menimbulkan banyaknya muncul pengembang baru.

Dari sekian banyaknya pengembang properti di Indonesia, tentunya akan ditemukan pengembang yang terkemuka yang artinya proyeknya sudah diakui, dipercaya dan diterima dengan baik oleh masyarakat. Proyek yang dihasilkannya pun memiliki mutu dan kualitas yang baik yang menjadikan citra pengembang tersebut masuk dalam jajaran pengembang terbaik dan terpercaya. Ada pengembang yang terpercaya pasti ada juga pengembang yang nakal dan melakukan wanprestasi. Hal ini dapat kita temukan dalam banyaknya kasus-kasus wanprestasi dari pengembang karena tidak memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian yang telah dibuat antara pembeli dengan pengembang.

Misalnya, ada pengembang yang nakal dengan melakukan penjualan dan sudah menerima uang dari pembeli padahal mereka belum mendapatkan izin pembangunan atas lahan proyek yang dijual. Berbagai kasus telah ditemukan oleh Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) (Ali, 2020), misalnya ada yang membeli apartemen dan sudah melakukan pembayaran uang muka serta membayar cicilan sebanyak 6 (enam) bulan tetapi proyek yang dibeli belum juga dibangun, sementara pengembang masih terus melakukan penjualan. Selain itu, ditemukan juga kasus lain yang serupa dimana konsumen diminta untuk melakukan pembayaran apartemen secara tunai akan tetapi pengembang belum mendapatkan izin pembangunan atas apartemen tersebut.

Kasus lainnya juga terjadi pada seorang konsumen yang dijanjikan bahwa ia akan mendapatkan fasilitas tempat parkir mobil, namun kenyataannya fasilitas tersebut tidak ia dapatkan. Fasilitas yang dijanjikan hanyalah sebuah janji belaka. Para konsumen yang menjadi korban akibat pengembang nakal, mengaku merasa serba salah. Jika tidak melanjutkan pembayaran, maka uang muka dan cicilan yang sudah dibayarkan kepada

pengembang akan hangus. Sedangkan jika terus dibayar, mereka mendapat apartemen tidak sesuai dengan yang dijanjikan. Keluhan-keluhan seperti ini sudah banyak sekali dijumpai, bahkan diketahui oleh YLKI.

Berbagai kasus yang disebutkan di atas merupakan bentuk kasus akibat pengembang yang nakal dan terjadinya wanprestasi. Belum lagi kasus-kasus lainnya yang diutarakan oleh para konsumen apartemen akibat dari pengembang yang mengalami kepailitan, dimana masih terdapat perjanjian timbal balik antara pembeli dengan pengembang yang belum seluruhnya terpenuhi, tetapi pengembangnya mengalami pailit. Terkait kasus-kasus pengembang nakal, Sudaryatmo Pengurus Harian YLKI menyatakan bahwa adanya Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman sama sekali tidak menjawab permasalahan kasus-kasus yang sudah terjadi seperti disebutkan di atas.

Isi undang-undang tersebut hanya memuat regulasi dan seputar pengawasan, walaupun dalam Pasal 33 ayat (2) disebutkan bahwa Pemerintah berhak mencabut izin badan hukum yang tidak memenuhinya dalam melakukan pembangunan perumahan. Tetapi masalahnya justru terletak pada perjanjian baku antara pembeli dengan pengembang dimana sudah ada klausula baku yang harus ditandatangani dan disetujui oleh pembeli saat membeli proyek tersebut (Ali, 2020)

Beberapa contoh kasus pengembang nakal, di antaranya pengembang perumahan di Jatiasih, Bekasi yaitu PT Hadez Graha Utama. Pengembang ini sudah menjual rumah dengan harga miring padahal belum memiliki izin pembangunan. Akibat kelakuan pengembang tersebut, 260 konsumen mengalami kerugian. Belum lagi kasus Meikarta, dimana terjadinya aksi suap untuk mendapatkan perizinan, serta penjualan sudah dilakukan sementara proyek tersebut harus dihentikan karena belum mendapatkan rekomendasi pemprov dengan lahan yang sudah dibangun.

Data dari Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) menunjukkan bahwa keluhan dan pengaduan masalah kasus konsumen perumahan termasuk salah satu keluhan tertinggi. Dari data tersebut tercatat bahwa dari tahun 2017 sampai awal Januari 2023 sudah tercatat 3.034 kasus konsumen masalah perumahan. YLKI mencatat pada tahun 2021 bahwa aduan konsumen kasus perumahan rata-rata mengenai pembangunan rumah mangkrak yang mencapai 37%. Hal ini terjadi karena efek dari promosi dan iklan yang kerap dilakukan pengembang dan membuat konsumen tertarik karena harga yang murah, serta iming-iming fasilitas yang bagus dan menjanjikan. Dengan promosi sedemikian menarik sehingga membuat konsumen lupa mempertanyakan status lahan, perizinan serta latar belakang pengembang.

Kasus serupa tentang pengembang yang ingkar janji karena mengalami kepailitan terjadi pada PT PT PSA yang merupakan pengembang dari apartemen berlokasi di jalan Darmawangsa yang dikenal dengan nama Essence Darmawangsa. Putusan Mahkamah Agung Nomor 40 PK/Pdt.Sus-Pailit/2022 menyatakan bahwa PT PSA pailit dengan segala akibat hukumnya. Bahwa seluruh harta pailit PT PSA masuk dalam pengawasan kurator yang telah ditunjuk oleh Hakim Pengawas. Para konsumen mengajukan permohonan agar penandatanganan akta jual beli dilakukan dengan segera sehingga unit

apartemen yang telah mereka bayar dan telah lunas namun masih berstatus Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak dimasukkan ke dalam kategori harta pailit.

Salah satu kuasa hukum dari MM, konsumen 4 (empat) unit apartemen di Essence berkata bahwa seluruh unit yang dibeli telah dibayar lunas pada tahun 2017 dan kami telah menunggu hampir 3 (tiga) tahun untuk sertipikat kepemilikan unit tersebut, namun dari PT PSA sendiri tidak ada informasi tentang proses pengurusan sertipikat tersebut. Karena status PPJB dan belum dapat dilakukan akta jual beli menyebabkan unit-unit di Essence tidak dapat diperjualbelikan untuk sementara waktu sampai adanya putusan dari Hakim Pengawas.

Sebagian para konsumen merasa panik khususnya mereka yang memerlukan dana dan ingin menjual apartemennya, ditambah masa HGB yang akan berakhir di tahun 2025 menyebabkan harga pasar unit apartemen tersebut menjadi turun drastis dan tentunya hal ini merugikan para konsumen. Namun pada pertengahan September 2023, informasi dari salah satu konsumen unit apartemen Essence yang masih berstatus PPJB, menyatakan bahwa beliau telah mendapatkan jadwal untuk menandatangani akta jual beli atas unitnya, begitupun halnya dengan unit lainnya yang masih berstatus PPJB dapat segera dilakukan akta jual beli. Permasalahan yang dikhawatirkan oleh para konsumen pemegang PPJB dalam hal pengembang mengalami pailit telah terjawab dengan adanya penjadwalan penandatanganan AJB dan proses balik nama yang pengurusannya dilakukan oleh Kurator. Dengan demikian kasus ini telah selesai dimana konsumen apartemen pada akhirnya mendapatkan status hak kepemilikan SHMSRS atas unitnya.

Namun pada kenyataannya, tidak semua permasalahan dengan kasus serupa mendapatkan solusi dan jawaban yang sama. Hal ini terjadi dengan PT CUN yang merupakan salah satu perusahaan pengembang yang disahkan melalui Akta Nomor 23, tanggal 26 Mei 2008, dibuat di Notaris Musa Muamarta, S.H bertempat di Jakarta. Salah satu dari beberapa proyek yang dihasilkan oleh PT CUN antara lain BWKB, yang bertempat di Bali. BWKB adalah salah satu proyek hasil PT CUN yang memiliki konsep kondotel, yaitu kondominium dengan operator pengelolaan manajemen dari BW Hotel.

Proyek ini dipasarkan kisaran pada tahun 2009-2010. Kondotel dengan berbagai jenis tipe kamar yang terdiri dari tipe standard dengan luasan kamar berkisar 18m² (delapan belas meter persegi), superior dengan luas 20m², deluxe dengan luas 22m² sampai tipe junior suite dengan luasan 38.50m². Harga kondotel tersebut dijual dengan cukup tinggi dengan daya tarik bagi konsumen bahwa setiap konsumen yang membeli unit kondotel tersebut akan berstatus sebagai investor dan mendapatkan keuntungan selain return of investment (ROI) sebesar 8% selama 3 tahun pertama sejak kondotel tersebut beroperasi, konsumen juga akan mendapatkan free menginap sebanyak 21 poin dalam waktu 12 bulan.

Harga yang ditawarkan oleh pengembang untuk tipe junior suite pada tahun 2010 adalah sebesar USD 74,382 (Tujuh puluh empat ribu tiga ratus delapan puluh dua dollar Amerika Serikat) termasuk pajak PPN 10%, dengan kisaran Rp. 800,000,000 (PPJB Nomor 022/CUN-BWKB/IX/10). Setiap transaksi jual beli kondotel ini akan menempatkan konsumen menjadi investor. Transaksi jual beli ini disertai dengan

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara pengembang dengan konsumen. PPJB ini akan dilampiri juga dengan Perjanjian Sewa dimana isi perjanjian sewa tersebut menempatkan konsumen selaku pihak yang menyewakan dan pengembang sebagai pihak penyewa.

Seiring berjalannya waktu, tidak semua investasi menguntungkan seperti yang diharapkan. Demikian yang terjadi pada salah satu konsumen. Berdasarkan hasil wawancara dengan konsumen pada awal Januari 2023 diperoleh beberapa informasi yang berguna (Wawancara, 2023). Dari sejak pembelian unit kondotel di tahun 2010 sampai saat wawancara dilakukan, konsumen tidak pernah diberikan informasi terkait Pasal 6.3 PPJB yang bunyinya "Pihak Kedua (konsumen) memiliki sertifikat hak guna bangunan sampai tahun 2040 atas namanya sendiri."

Konsumen tidak dapat menikmati fasilitas penggunaan 21 (dua puluh satu) poin atau 21 (dua puluh satu) malam selama setahun sejak pengembang dinyatakan pailit. Bahwa konsumen mengetahui pengembang pailit dari pihak hotel. Pada saat menganalisis kasus ini, Peneliti juga menemukan keluhan serupa yang penyelesaiannya dilakukan melalui jalur hukum dari tingkat Pengadilan Negeri sampai tingkat kasasi di Mahkamah Agung, dan gugatan yang ditujukan kepada pengembang yang sama adalah terkait wanprestasi atas pembayaran ROI.

Dalam kasus tersebut, Penggugat sebagai konsumen kondotel mengajukan ganti rugi atas wanprestasi yang telah dilakukan oleh PT CUN (PPJB Nomor 022/CUN-BWKB/IX/10). Hal ini menegaskan apa yang telah disampaikan konsumen dalam wawancara tentang keluhannya selaku konsumen yang mengalami kerugian akibat investasi kondotel yang dilakukannya. Niatnya melakukan investasi dengan harapan memperoleh keuntungan malah yang dialami justru sebaliknya.

Kerugian yang dialami konsumen BWKB semakin bertambah pada saat PT CUN mendapatkan gugatan dari PT. Hardi Agung Perkasa. Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat dengan nomor 307/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN tercatat tanggal 19 April 2022 berbunyi sebagai berikut (Putusan PN Nomor 307/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN): Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) PT CUN (dalam PKPU) telah berakhir; PT CUN (dalam PKPU) yang beralamat di The Belleza Shopping Arcade Suite 30-31, Jl. Letjen Soepono No. 34, Arteri Permata Hijau, kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan 12210 berada dalam keadaan Pailit dengan segala akibat hukumnya; Menunjuk Yusuf Pranowo, SH, M.H, Hakim Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagai Hakim Pengawas untuk mengawasi proses Kepailitan PT CUN (dalam pailit); Menunjuk dan mengangkat: Jufriyadi, SH, Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus No. AHU-69-AH.04.03-2021 tanggal 2 Maret 2021; Tessa Budi H. Simandjuntak, SH, MH, Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan HAM RI dengan Surat Bukti Pendaftaran No. AHU-278-AH.04.03-2018 tanggal 10 September 2018; Menetapkan biaya kepengurusan dan imbalan jasa bagi Pengurus serta biaya perkara dalam proses PKPU PT CUN akan ditetapkan kemudian setelah proses Pailit berakhir; Menetapkan biaya jasa pengurusan

serta imbalan jasa Kurator akan ditetapkan kemudian setelah Kepailitan berakhir; dan Menghukum PT CUN untuk membayar biaya perkara yang sampai hari putusan ini ditetapkan sejumlah Rp. 6,120,000.

Putusan Pengadilan Niaga tingkat pertama yang tercatat pada tanggal 19 April 2022 menjadi putusan inkrah. Melihat jarak waktu antara putusan tersebut dikeluarkan sampai saat penelitian ini dilakukan sudah melewati masa tenggang waktu permohonan kasasi, maka dapat dipastikan tidak ada permohonan pengajuan kasasi dari pihak pengembang. Berdasarkan Putusan dari Hakim Pengawas yang menyatakan status PT CUN dalam keadaan pailit, maka timbul akibat hukum bagi konsumen. Akibat Hukum tersebut diantaranya adalah: konsumen tidak mendapatkan ROI tepatnya sejak tahun 2019 Konsumen tidak dapat menikmati penggunaan free menginap sebanyak 21 poin selama 12 bulan sejak pengembang dinyatakan dalam pailit; Semua pengurusan terkait aset-aset pengembang, termasuk di dalamnya BWKB diserahkan kepada pihak kurator; dan Unit kondotel yang masih PPJB termasuk dalam harta (boedel) pailit.

Akibat hukum di atas merupakan kerugian langsung yang diderita oleh konsumen. Tujuan membeli properti untuk mendapatkan keuntungan *passive income* tetapi yang terjadi justru sebaliknya, konsumen bahkan mengalami kerugian karena kehilangan hak-haknya. Padahal ide dasarnya kondotel sebagai sebuah kondominium hotel memiliki konsep kegunaan ganda yaitu selain merupakan suatu hunian, juga sebagai hotel yang dikelola oleh pihak ketiga yang ditunjuk atau operator hotel, dan konsumen akan mendapatkan *passive income* dari penyewaan tersebut” (Elmaliza, 2010). Investasi dengan keuntungan yang diharapkan oleh konsumen berakhir rugi dengan adanya putusan pailit.

Berdasarkan latar belakang di atas, timbul beberapa pertanyaan yang menjadi permasalahan untuk dikaji lebih lanjut sebagai berikut: 1) Bagaimana implementasi UU Perlindungan Konsumen (UUPK) dan UU Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UUK) dalam melindungi Konsumen Properti Pemegang PPJB? 2) Bagaimana implementasi dari kedua undang-undang tersebut terhadap hak-hak konsumen akibat kepailitan pengembang?

Metode Penelitian

Metode penelitian ini menggunakan metode normatif, yaitu suatu metode penelitian yang mengkaji aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab permasalahan hukum yang diteliti (Marzuki, 2013). Spesifikasi penelitian ini bersifat preskriptif–evaluatif. Preskriptif yang artinya tujuan dalam melakukan penelitian ini adalah untuk mendapatkan saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah hukum yang diteliti, serta merumuskan suatu permasalahan sesuai dengan kejadian yang ada.

Evaluatif artinya penelitian ini bertujuan untuk menilai melalui analisis mengenai hubungan yang terjadi antar variabel dalam penelitian ini, serta mencari jawaban tentang pencapaian tujuan yang diinginkan dengan cara mengevaluasi bagaimana penerapan undang-undang dalam menjawab permasalahan hukum yang diteliti. Jenis dan teknik

pengumpulan data dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan, yaitu dengan mengumpulkan dan menganalisis sumber-sumber bahan premier dan bahan sekunder. Selain studi kepustakaan, dalam penelitian ini juga terdapat wawancara dengan salah satu konsumen yang merasa dirugikan dan kehilangan haknya.

Hasil dan Pembahasan

Dari hasil penelitian diketahui bahwa permasalahan dalam kasus kondotel tersebut terjadi karena pembelian yang dilakukan belum disertai levering (penyerahan). Pengembang belum melakukan kewajibannya secara penuh yaitu penyerahan barang tidak bergerak. Dalam Hukum Perdata dikenal ada 3 (tiga) jenis penyerahan yuridis (R Subekti, 2021). Pertama adalah penyerahan barang bergerak. Penyerahan barang bergerak dilakukan dengan penyerahan yang nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya. Kedua, penyerahan barang tak bergerak. Penyerahan ini terjadi dengan pengutipan sebuah "akta transport" dalam register tanah di depan Pegawai Balik Nama (ordonansi Balik Nama L.N. 1834-27).

Sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UU No. 5 Tahun 1960) selanjutnya disebut UUPA, dengan pembuatan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketiga adalah, penyerahan piutang atas nama yang masing-masing mempunyai caranya sendiri. Penyerahan dilakukan dengan pembuatan sebuah akta yang diberitahukan kepada si berutang. Berdasarkan permasalahan di atas, penulis akan menganalisis dari 2 (dua) aspek yaitu UUPK dan UUK.

Pada dasarnya sesuai dengan Pasal 3 UUPK, tujuan dari perlindungan konsumen adalah sebagai berikut Zulham (2014): (1) Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri; (2) Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian barang dan/atau jasa; (3) Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen; (4) Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi; Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha; Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

Di samping itu terdapat beberapa asas yang perlu diperhatikan baik oleh konsumen maupun oleh pelaku usaha (Pasal 2 UUPK), yaitu: (1) Asas manfaat, dimaksudkan untuk mengamanatkan bahwa segala upaya dalam menyelenggarakan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan; (2) Asas keadilan, dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil; (3) Asas keseimbangan, untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha dan pemerintah dalam arti

materiil dan spirituil; (4) Asas keamanan, dan keselamatan konsumen dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan; (5) Asas kepastian hukum, agar pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam menyelenggarakan perlindungan konsumen, serta negara menjamin adanya kepastian hukum.

Untuk menganalisis hasil penelitian, perlu diketahui terlebih dahulu mengenai hak dan kewajiban pelaku usaha. Pasal 6 UUPK mengatur tentang hak pelaku usaha, antara lain: (1) Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan; (2) Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik; (3) Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen; (4) Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan; dan (5) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Sedangkan Pasal 7 UUPK mengatur tentang kewajiban pelaku usaha, yaitu: (1) Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya; (2) Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan; (3) Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif; (4) Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku; (5) Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan; (6) Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau pergantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan; dan (7) Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau pergantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Dari hasil penelitian diketahui bahwa tanggung Jawab pengembang sebagai pelaku usaha dalam hal ini belum dilakukan sepenuhnya karena belum adanya penyerahan yaitu akta jual beli dan balik nama dari nama pengembang ke nama konsumen. Dari tanggung jawab pelaku usaha, beberapa prinsip tanggung jawab perlu dipenuhi. Prinsip-prinsip tanggung jawab tersebut adalah sebagai berikut (Yodo & Miru, 2004): 1) Tanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan. 2) Tanggung jawab ganti kerugian atas pencemaran, dan 3) Tanggung jawab ganti kerugian atas kerugian konsumen.

Berdasarkan hal-hal tersebut, maka adanya produk barang dan/atau jasa yang cacat bukan merupakan satu-satunya dasar pertanggungjawaban pelaku usaha, tetapi ini meliputi segala kerugian yang dialami konsumen. Jadi, lingkup tanggung jawab pembayaran ganti kerugian terdiri dari 2 (dua) kategori sebagai berikut:

1. Tuntutan berdasarkan wanprestasi. Hal ini didasari karena adanya suatu perjanjian antara pelaku usaha dengan konsumen. Pihak yang dapat menuntut ganti rugi hanyalah

pihak yang terkait dalam perjanjian.” Ganti kerugian yang diperoleh karena adanya wanprestasi merupakan akibat tidak dipenuhinya kewajiban utama atau kewajiban tambahan yang berupa kewajiban atas prestasi utama atau kewajiban jaminan/garansi dalam perjanjian” (Purwahid Patrik, 1994). Bentuk wanprestasi dapat berupa (Subekti, 2001): a) Tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukan. b) Melakukan apa yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan c) Melakukan apa yang sudah diperjanjikan tapi terlambat. d) Melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan.

Pihak yang merasa dirugikan akibat wanprestasi yang dilakukan pihak lainnya memiliki hak untuk menggugat untuk menuntut ganti rugi berupa penggantian biaya, kerugian dan bunga jika ada. Hal ini didasari oleh Pasal 1243 dan 1244 KUH Perdata.

2. Tuntutan berdasarkan perbuatan melawan hukum. Berbeda dengan tuntutan ganti rugi yang didasarkan pada wanprestasi, perbuatan melawan hukum tidak perlu didahului dengan adanya perjanjian, sehingga pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi walaupun tidak ada hubungan perjanjian antara para pihak (van Dunne & van der Burght, 1988).

Selanjutnya, perlu diketahui mengenai kerugian itu sendiri. Pengertian kerugian menurut Nieuwenhuis adalah” berkurangnya harta kekayaan pihak yang satu, yang disebabkan oleh perbuatan (melakukan atau membiarkan) yang melanggar norma oleh pihak lain”, (Nieuwenhuis, 1985). Kerugian yang diderita seseorang secara garis besar dapat dibagi menjadi 2 bagian yaitu kerugian yang menimpa diri dan kerugian yang menimpa harta benda seseorang. Kerugian harta benda sendiri dapat berupa kerugian nyata yang dialami serta kehilangan keuntungan yang diharapkan. Kerugian harta benda dapat pula berupa kehilangan keuntungan yang diharapkan, maka pengertian kerugian seharusnya adalah berkurangnya/tidak diperolehnya harta kekayaan pihak yang satu yang disebabkan oleh perbuatan (melakukan atau membiarkan) yang melanggar norma oleh pihak lain (Miru, 2013).

Menghitung besarnya kerugian juga bukan merupakan hal yang mudah. Raad berpendapat bahwa penetapan kerugian harus dilakukan berdasarkan ukuran yang objektif (secara abstrak). Dalam penerapan metode abstrak, hakim tidak semata-mata mempertimbangkan hal khusus dalam peristiwa yang bersangkutan dengan keadaan subyektif dari pihak yang dirugikan, melainkan hakim meneliti pada umumnya kerugian yang dialami seseorang yang berada dalam posisi sama seperti pihak yang menuntut ganti kerugian” (van Dunne & van der Burght, 1988).

Ganti kerugian dalam UUPK hanya meliputi pengembalian uang atau pergantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ini berarti bahwa ganti kerugian yang dianut dalam UUPK adalah ganti kerugian subyektif. Pembahasan selanjutnya adalah mengenai Klausula Baku yang disampaikan pengembang kepada konsumen untuk ditandatangani, atau perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).

PPJB adalah suatu dokumen dalam bentuk otentik maupun dibawah tangan atas suatu tanah/bangunan sebagai pengikatan awal sebelum penjual dan pembeli melakukan

akta jual beli di hadapan PPAT. PPJB biasanya digunakan dalam transaksi jual beli properti antara pengembang dengan pembeli sebagai jaminan pengikatan awal dimana transaksinya belum selesai (Rona Swastika, 2021). PPJB yang telah ditandatangani merupakan bagian dari klausula baku dimana posisi konsumen dan pengembang sebagai pelaku usaha disini tidak seimbang, karena konsumen harus menandatangani perjanjian baku yang telah dibuat sepihak oleh pengembang tanpa adanya ruang untuk bernegosiasi mengenai isi dari PPJB tersebut.

Pasal 1 angka 10 UUPK menjelaskan arti dari klausula baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen. Klausula Baku memposisikan konsumen di pihak yang lemah, take it or leave it. Jika konsumen tertarik untuk membeli maka konsumen harus bersedia menandatangani PPJB tersebut, jika tidak setuju just leave it. Sudaryatmo Pengurus Harian YLKI juga menyatakan bahwa banyaknya keluhan masuk yang dilaporkan konsumen perumahan terkait wanprestasi pengembang, bersumber pada perjanjian yang mengandung klausula baku. Bahkan Sudaryatmo menyatakan bahwa adanya Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman sama sekali tidak menjawab permasalahan kasus-kasus wanprestasi pengembang (Ali, 2010). Hal ini membuktikan bahwa penggunaan klausula baku dalam PPJB menimbulkan keadaan bahaya bagi kedudukan hukum konsumen dalam hal pengembang pailit.

Salah satu asas dari UUPK adalah asas keadilan dan asas kepastian hukum. Dimana antara pelaku usaha dan konsumen harus memperoleh hak dan kewajiban yang seimbang dan adil. Akan tetapi dalam permasalahan ini konsumen menjadi pihak yang dirugikan karena pengembang tidak melaksanakan kewajibannya sesuai perjanjian yang disepakati sehingga asas keadilan tidak terpenuhi. Begitupun dengan asas kepastian hukum dimana negara menjamin adanya kepastian hukum, tetapi dalam UUPK sendiri tidak mengandung aturan hukum yang pasti dan jelas mengenai ganti rugi terhadap konsumen properti atas wanprestasi pengembang.

Pembahasan selanjutnya adalah mengenai pengembang yang dinyatakan pailit. Pasal 1 ayat (1) UUK menyebutkan bahwa kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan debitur pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh kurator dibawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang. Terdapat beberapa asas hukum kepailitan yang perlu diperhatikan dan harus dipatuhi (Rahayu Hartini, 2012):

1) Asas keseimbangan

UU Kepailitan mengatur beberapa ketentuan yang merupakan perwujudan dari asas keseimbangan yaitu di satu pihak dimana terdapat ketentuan yang dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan pranata dan lembaga kepailitan oleh debitur yang tidak jujur. Di lain pihak terdapat ketentuan yang dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan pranata dan lembaga kepailitan oleh kreditur yang tidak beritikad baik.

2) Asas kelangsungan usaha (going concern)

Asas ini berarti adanya ketentuan yang memungkinkan debitur masih terus melangsungkan kegiatan usahanya walaupun ia sudah dinyatakan pailit.

3) Asas keadilan

Asas ini mengandung pengertian bahwa dengan dinyatakan pailit, hal tersebut tetap dapat memenuhi rasa keadilan bagi para pihak yang berkepentingan. Asas ini mencegah terjadinya kemungkinan timbul kreditur yang mengusahakan pembayaran atas tagihan debitur tanpa mempedulikan kreditur lainnya.

4) Asas integrasi

Asas ini mengandung pengertian bahwa sistem hukum formil dan hukum materiil merupakan satu kesatuan yang utuh dari sistem hukum perdata dan hukum acara perdata nasional.

Saat ini asas going concern diterapkan dalam proses kepailitan pengembang kondotel tersebut. Asas ini berarti adanya ketentuan yang memungkinkan debitur (pengembang) masih terus melangsungkan kegiatan usahanya walaupun ia sudah dinyatakan pailit. Saat ini kondotel tetap beroperasi dengan harapan pendapatan yang didapat akan digunakan untuk membayar piutang-piutang kreditor sesuai urutannya. Namun tidak ada kepastian sampai kapan going concern ini akan dilakukan, dan sampai kapan pembayaran piutang kreditor akan terlaksana, khususnya konsumen sebagai kreditor konkuren.

Penghentian going concern dapat diminta berdasarkan permintaan kreditor. Hal ini tercantum dalam Pasal 183 ayat (1) UUK. Kreditor atau kurator dapat mengusulkan kelangsungan usaha dihentikan jika usaha tersebut merugikan harta pailit atau jika pada penerapannya going concern ini tidak lagi memberikan added value bagi kreditor (Elyta Ras Ginting, 2018). Akibat kepailitan sendiri dibedakan menjadi 2 (dua) bentuk, yaitu: 1) akibat kepailitan secara umum; dan 2) akibat kepailitan secara khusus (Jono, 2013).

Pada penelitian ini, akan dibahas mengenai akibat kepailitan secara khusus karena mengandung perjanjian timbal balik antara debitur dan kreditor yang merupakan bagian dari akibat kepailitan secara khusus. Akibat kepailitan terhadap perjanjian timbal balik dapat dijelaskan dengan memahami pengertian perjanjian lebih dahulu. Subekti menerjemahkan arti perjanjian dari Bahasa Belanda ke dalam Bahasa Indonesia, *overeenkomst* yang berarti perjanjian (Subekti, 2003).

Pasal 1313 KUH Perdata mendefinisikan Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Penjelasan ini memberikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak yaitu dimana satu pihak yang wajib berprestasi (debitur) dan pihak lainnya yang berhak atas prestasi tersebut (kreditor). “Dalam perjanjian timbal balik yaitu suatu perjanjian bilateral dimana kedua pihak saling berprestasi dan selalu ada hak dan kewajiban di satu pihak yang saling berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lainnya, contohnya perjanjian jual beli” (Ridwan, 1992).

Pasal 36 ayat (1) UUK menentukan bahwa dalam hal pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan terdapat perjanjian timbal balik yang belum atau baru sebagian dipenuhi, pihak yang mengadakan perjanjian dengan debitor dapat meminta kepada kurator untuk memberikan kepastian tentang kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut dalam jangka waktu yang disepakati oleh kurator dan pihak tersebut. Dalam hal kesepakatan mengenai jangka waktu tersebut tidak tercapai, hakim pengawas menetapkan jangka waktu tersebut (Pasal 36 ayat 2 UUK).

Apabila dalam jangka waktu tersebut kurator tidak memberikan jawaban atau tidak bersedia melanjutkan pelaksanaan perjanjian tersebut maka perjanjian berakhir dan pihak dalam perjanjian tersebut dapat menuntut ganti rugi dan akan diperlakukan sebagai kreditor konkuren (Pasal 36 ayat 3 UUK). Apabila kurator menyatakan kesanggupannya maka kurator wajib memberi jaminan atas kesanggupan untuk melaksanakan perjanjian tersebut. Pelaksanaan perjanjian tersebut tidak meliputi perjanjian yang prestasinya harus dilakukan sendiri oleh debitor karena keahliannya misalnya melukis atau menyanyi.

Pada dasarnya kedudukan kreditor adalah sama (paritas creditorum). Setiap kreditor mempunyai hak yang sama atas hasil eksekusi harta pailit sesuai dengan besarnya tagihan mereka masing-masing (pari passu prorata parte). Namun asas ini memiliki pengecualian yaitu golongan kreditor yang memegang hak agunan atas kebendaan dan golongan kreditor yang haknya didahulukan berdasarkan undang-undang. Jadi asas paritas creditorum hanya berlaku bagi kreditor konkuren saja (Fred BG. Tumbuan, 2001). Oleh karena itu, dalam kepailitan kreditor dibedakan menjadi 3 sebagai berikut:

1. Kreditor Preferen

Adalah kreditor dengan hak mendahului, yaitu tingkatan paling awal karena sifat piutangnya oleh undang-undang diberikan kedudukan istimewa. Sesuai Pasal 1139 jo. Pasal 1149 KUH Perdata dan UU 28/2007 tentang Perubahan Ketiga atas UU No. 6/1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, yaitu bahwa tagihan pajak merupakan piutang istimewa yang harus didahulukan. Akan tetapi Putusan MK No 67/PUU-XI/2013 mengubah posisi tersebut dan meletakkan upah buruh atau pekerja di atas kreditor preferen lainnya. Siapa saja contoh kreditor preferen? Upah buruh/pekerja, pajak negara, dan kontraktor.

2. Kreditor Separatis

Adalah kreditor pemegang hak jaminan kebendaan. Golongan kreditor ini tidak terkena akibat putusan pailit, karena hak eksekusi mereka tetap dapat dijalankan seperti tidak ada kepailitan debitor” (Elijana, 2000).

3. Kreditor konkuren

Kreditor ini memiliki kedudukan paling terakhir setelah preferen dan separatis. Kreditor konkuren juga berhak memperoleh hasil penjualan harta kekayaan debitor baik yang telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, setelah sebelumnya dikurangi dengan kewajiban membayar piutang kepada para kreditor preferen dan separatis secara proporsional menurut perbandingan besarnya piutang masing-masing kreditor konkuren tersebut (Remy Sjahdeni, 1999).

Berakhirnya kepailitan dapat dibedakan: 1) akur atau perdamaian; dan 2) insolvensi atau pemberesan harta pailit (Rahayu, 2012), yang penjelasannya adalah sebagai berikut:

1) Akur atau perdamaian

Adalah perjanjian antara debitur pailit dengan para kreditur dimana debitur menawarkan pembayaran sebagian dari utangnya dengan syarat bahwa ia setelah melakukan pembayaran tersebut dibebaskan dari sisa utangnya, sehingga ia tidak mempunyai utang lagi. Kepailitan yang berakhir melalui akur disebut juga berakhir tanpa perantaraan hakim (pengadilan).

2) Insolvensi atau pemberesan harta pailit

Hal ini terjadi bilamana dalam suatu kepailitan tidak ditawarkan akur/perdamaian atau akur dipecahkan karena tidak dipenuhi sebagaimana telah disetujui. Kurator harus memulai pemberesan dan menjual semua harta pailit tanpa perlu memperoleh persetujuan debitur apabila: a) Usul untuk mengurus perusahaan debitur tidak diajukan dalam jangka waktu sebagaimana diatur dalam undang-undang atau usul tersebut telah diajukan tetapi ditolak. b) Pengurusan terhadap perusahaan debitur dihentikan. c) Rehabilitasi.

Berakhirnya proses kepailitan dalam permasalahan ini mengacu pada insolvensi atau pemberesan harta pailit, dimana kurator melakukan pemberesan harta pailit pengembang. Kurator melakukan pemberesan dapat berupa penjualan di muka umum atau di bawah tangan dengan persetujuan hakim pengawas (Imran Nating, 2004). Kurator membagikan hasil pemberesan harta pailit kepada kreditor sesuai dengan daftar pembagian.

Pasal 174 UUK mengatur bahwa setiap waktu bila menurut pendapat hakim pengawas tersedia cukup uang tunai, ia memerintahkan suatu pembagian kepada para kreditor yang piutangnya telah mendapat pencocokan. Kurator tidak perlu menunggu sampai harta pailit telah habis dijual. Kurator akan menyusun suatu daftar pembagian yang harus disetujui oleh hakim pengawas. Daftar pembagian memuat suatu pertelaan yang terdiri dari: 1) Penerimaan dan pengeluaran termasuk imbalan jasa kurator. 2) Nama para kreditor. 3) Jumlah yang dicocokkan dari setiap piutang. 4) Bagian atau persentase yang harus diterima kreditor untuk setiap piutang tersebut.

Dalam Pasal 175-187 UUK dijelaskan Kurator dalam melakukan pembagian harta pailit, memiliki tugas dan kewenangan sebagai berikut: 1) Menyusun daftar pembagian yang memuat pertelaan tentang penerimaan dan pengeluaran, nama-nama kreditor, dan jumlah piutang yang telah dicocokkan atas persetujuan hakim pengawas. 2) Meletakkan daftar pembagian yang telah disetujui oleh hakim pengawas di kantor kurator agar dapat dilihat oleh para kreditor. 3) Tentang peletakan surat pembagian tenggang waktu, kurator harus mengumumkan di surat kabar. 4) Menerima penetapan hakim pengawas perihwal hari untuk memeriksa perlawanan terhadap daftar pembagian di kantor kurator. 5) Menyampaikan alasan tentang penetapan daftar pembagian dalam sidang yang terbuka untuk umum. 6) Melaksanakan pembagian yang telah ditetapkan setelah berakhirnya jangka waktu untuk melihat surat-surat dan telah diucapkannya putusan atas perlawanan.

UUK menentukan bahwa segera setelah kepada kreditor yang telah dicocokkan, dibayarkan jumlah penuh piutang mereka atau segera setelah daftar pembagian penutup memperoleh kekuatan tetap, maka berakhirlah kepailitan. Dengan demikian implementasi UUK dalam permasalahan ini sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada, akan tetapi dalam pelaksanaan proses pemberesan harta pailit memakan waktu yang lama dan tentunya keadaan ini memberi dampak kerugian bagi konsumen.

Kesimpulan

Implementasi UU Perlindungan Konsumen dalam melindungi konsumen properti pemegang PPJB masih lemah dan tidak tegas. UUPK tidak secara eksplisit menjelaskan perlindungan dalam hal penggantian kerugian bagi konsumen properti akibat pengembang pailit, sehingga kondisi ini memposisikan konsumen berada dalam pihak yang lemah. Terlebih lagi dengan adanya klausula baku yang dibuat sepihak oleh pengembang yang menjadi keharusan bagi konsumen untuk menandatangani PPJB tersebut jika ingin membeli properti.

Pengetahuan konsumen mengenai apa yang seharusnya tertuang dalam PPJB juga sangat terbatas. Baiknya PPJB yang dibuat secara sepihak oleh pengembang mencantumkan tentang status kepemilikan tanah dan unit yang jelas, serta hak-hak yang seharusnya diterima oleh konsumen terkait status kepemilikan propertinya. Dalam realitanya, penerapan tanggung jawab pelaku usaha dalam hal penggantian biaya ganti rugi sesuai yang tercantum dalam UUPK belum terlaksana karena dengan pailitnya pelaku usaha/pengembang, langsung memposisikan konsumen properti ke status kreditor konkuren yang proses pelaksanaannya masuk ke dalam UUK.

Sedangkan penerapan UUK dalam permasalahan ini sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, akan tetapi tidak bisa dihindari kenyataan bahwa proses pailitnya pengembang berdampak kerugian bagi konsumen pemegang PPJB. Konsumen pemegang PPJB masuk dalam status kreditor konkuren yang memiliki hak untuk menuntut ganti rugi atas perjanjian timbal balik yang masih belum dipenuhi secara keseluruhan, akan tetapi proses ini makan waktu lama dan konsumen tidak mendapatkan kepastian kapan dan berapa lama mereka akan menerima pembayaran piutang dari pemberesan harta pailit pengembang.

Pelaksanaan UUPK belum dapat diterima dengan baik oleh masyarakat. Hal ini dibuktikan dengan banyaknya keluhan yang masuk ke Badan Penyelesaian Konsumen Nasional (BPKN) yang sebagian besar berasal dari konsumen properti. Tercatat dari tahun 2017 sampai 2023 ini terdapat 3034 kasus konsumen perumahan. Selain itu, terlihat juga dari permasalahan pada PT PSA yang proses pailitnya baru berakhir setelah beberapa tahun sejak dinyatakan pailit.

Demikian juga halnya dengan pelaksanaan UUK terhadap penelitian ini. Proses dari mulai perhitungan rekapitulasi total aset debitor sampai kepada pembayaran utang debitor memakan waktu lama, mengingat UUK tidak memberikan aturan jangka waktu proses tersebut harus dilakukan dalam jangka waktu berapa lama. Hal ini akan memposisikan konsumen dalam keadaan menunggu dalam jangka waktu panjang.

BIBLIOGRAPHY

- Elmaliza, K. B. T. T. P. (2010). *Atas Bangunan Rumah Susun yang dikuasai dengan Sistem Strata Title*. Tesis, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan.
- Djaja, Benny.(2020). *Hukum Real Estate*. Cetakan ke-1. Kencana.
- Ginting, Elyta Ras. (2018). *Hukum Kepailitan : Rapat-Rapat Kreditor*, Jakarta
- Hartini, Rahayu. (2012). *Hukum Kepailitan*. (Universitas Muhammadiyah Malang, edisi revisi)
- Marzuki, P. M. (2013). *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana. *Mertokusumo, Sudikno*
- Miru, A. (2013). *Prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi konsumen di Indonesia*.
- Nating, Imran. (2004). *Peranan dan Tanggung Jawab Kurator dalam Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit*. Jakarta
- Nieuwenhuis (1985). *Pokok Pokok Hukum Perikatan*. Universitas Airlangga Surabaya
- R Subekti, S. H. (2021). *Aneka perjanjian*.
- Ridwan, S. (1992). *Seluk Beluk dan Azaz Hukum Perdata*. Bandung: Alumni.
- van Dunne, J. M., & van der Burght, G. (1988). *Perbuatan Melawan Hukum, Dewan Kerja Sama Ilmu Hukum Belanda Dengan Indonesia, Proyek Hukum Perdata*. Ujungpandang.
- Swastika, Rona “Analisis Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah ditinjau dari Perspektif KUH Perdata”, (Surakarta: FH Universitas Muhammadiyah, 2021)
- Subekti. (2001). *Hukum Perjanjian*. Jakarta. PT Intermasa
- Subekti dan R. Tjitrosudibio. (2003). *Terjemahan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)*. Jakarta
- Shidarta. (2006). *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta. PT. Grasindo
- Sjahdeni, Sutan Remy. (1999). *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*. Bandung
- Yodo, S., & Miru, A. (2004). *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Zulham. (2014). *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta. Kencana Prenada Media Group

Copyright holder:

Viona Widjaja; R.M. Gatot P. Soemartono (2023)

First publication right:

Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia

This article is licensed under:

