

Perlindungan Konsumen Terhadap Kerugian Akibat Kepailitan Perusahaan Properti

Karina Hasiyanni Manurung^{1*}, Pramudita Antasia², Syifa Nurfajriana³, Zainab Cahya Rosuli⁴, Silvia Rosiana⁵, Andriyanto Adhi Nugroho⁶

¹⁻⁶Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta

ARTICLE INFO

Article history:

Received Oktober 20, 2023

Revised Oktober 25, 2023

Accepted November 18 2023

Available online November 19, 2023

Kata Kunci:

Pailit, Konsumen, Properti



This is an open access article under the [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license.
Copyright © 2023 by Author. Published by Yayasan Daarul Huda

ABSTRAK

Kasus kepailitan yang diputus oleh pengadilan Niaga menyatakan perusahaan pengembangan properti pailit karena tidak mampu melunasi hutangnya hal tersebut berpotensi merugikan konsumen yang tengah terlibat dalam transaksi jual beli maka dari itu Perlindungan Konsumen sangatlah penting salah satunya upaya menjamin kepastian hukum untuk memberi perlindungan bagi konsumen. Bertujuan untuk memperingatkan konsumen agar lebih berhati-hati dalam memutuskan untuk membeli properti. Metode yang digunakan dalam penulisan ini yaitu yuridis normatif yang memfokuskan pada penerapan kaidah-kaidah atau norma dalam hukum positif. Kepailitan dijelaskan dalam undang-undang Nomor 37 tahun 2004 tentang kepailitan dan penundaan kewajiban Pembayaran utang. Dalam melindungi konsumen sesuai pasal 19 ayat 1 undang-undang Perlindungan Konsumen pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan pencemaran atau kerugian konsumen yang terjadi pada konsumen. Dalam kasus ini perlu pembaharuan undang-undang tentang perlindungan konsumen serta konsumen yang ingin melakukan perjanjian agar lebih teliti.

PENDAHULUAN

Kepailitan merupakan suatu proses penyelesaian sengketa bisnis melalui jalur litigasi yaitu melalui pengadilan niaga. Kepailitan diatur dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang atau yang disingkat dengan UUK 2004. Sebelum diundangkannya UUK 2004, masalah kepailitan diatur dalam (Undang-undang tentang Kepailitan) yang kemudian diperbarui melalui Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998 dan kemudian disahkan menjadi Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998.

Menurut M. Hadi Shubhan, kepailitan terjadi ketika seorang peminjam tidak mampu melunasi utangnya kepada kreditornya, disebabkan oleh kesulitan keuangan dan kemunduran usaha. Kebangkrutan, menurutnya, merupakan keputusan pengadilan yang mengakibatkan penyitaan seluruh harta debitur yang bangkrut, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di masa depan. Proses pengelolaan dan likuidasi harta pailit dilakukan oleh kurator di bawah pengawasan hakim pengawas, dengan tujuan utama menggunakan hasil penjualan untuk membayar utang-utang debitur secara proporsional sesuai dengan struktur kreditor. (Ainur Gufron, 2020)

Hukum Kepailitan dirancang dengan tujuan untuk mengalokasikan harta boedel pailit debitur kepada para kreditor secara merata dan adil, kecuali jika terdapat aturan yang mengutamakan pembayaran bagi sejumlah kreditor sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dengan adanya sistem ini, diharapkan dapat lebih menjamin keamanan dan melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat dalam proses kepailitan. (Isnaini Yuliana Pratiwi, 2023)

Jika ada kasus kepailitan pengadilan niaga menyatakan perusahaan pengembang properti pailit karena tidak mampu melunasi utangnya, dampaknya tidak hanya merugikan perusahaan itu sendiri. Kerugian tersebut juga berpotensi mempengaruhi masyarakat sebagai konsumen yang tengah terlibat dalam transaksi jual-beli properti dengan pihak pengembang. Dalam konteks transaksi jual-beli properti, hubungan antara penjual, yang dalam hal ini adalah

*Corresponding author

E-mail addresses: andriyanto.adhi.n@upnvj.ac.id

developer, dan pembeli sangat penting. Developer, sebagai pihak yang berperan sebagai pelaku usaha, bertanggung jawab menjual unit rumah kepada konsumen. Konsumen, yang merupakan pembeli unit rumah dari developer, memiliki hak-hak perlindungan yang diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Hak-hak ini mencakup aspek penting seperti hak untuk mendapatkan informasi yang jelas terkait transaksi, serta hak atas kompensasi jika ternyata properti yang dibeli tidak sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat sebelumnya. (Edwin Prasetyo, Djuwityastuti, 2019)

Maka dari itu perlindungan konsumen sangat lah penting salah satu upaya menjamin kepastian hukum untuk memberi perlindungan bagi konsumen. Perlindungan konsumen menjelaskan tentang prinsip *The privity of Contract*, prinsip kepastian ini menyatakan bahwa pelaku usaha hanya dapat dimintakan pertanggungjawaban hukumnya sepanjang ada hubungan kontraktual antara dirinya dan konsumen. Tidak mengherankan bila ada pandangan hukum perlindungan konsumen berkorelasi erat dengan hukum kontrak. (Hervi Widya Septiyeni, 2020)

Setiap hubungan hukum yang terjalin dalam kehidupan bermasyarakat tidak lepas dari kemungkinan menghadapi permasalahan atau sengketa, baik dalam skala kecil maupun besar. Dinamika ini turut terjadi dalam konteks Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Developer dan Konsumen atau pembeli Apartemen. Permasalahan muncul karena semakin meningkatnya insiden kepailitan properti yang berujung pada kerugian konsumen. Dalam situasi ini, terdapat celah yang seringkali dimanfaatkan oleh pihak-pihak tertentu, seperti mafia hukum, untuk mempailitkan perusahaan properti yang sebenarnya memiliki kinerja baik.

Dampaknya tidak hanya terbatas pada tingkat individu, melainkan dapat merayap ke tingkat masyarakat secara keseluruhan. Fenomena ini menciptakan kendala signifikan dalam industri properti, memperlambat pertumbuhan dan memberikan ruang bagi mafia serta sindikat untuk terlibat dalam praktik kepailitan proyek properti. Salah satu skenario yang sering terjadi adalah developer properti yang berhasil menjual sebagian besar unit apartemen, namun setelah tercapai target penjualan, proyek tersebut tiba-tiba dihadapkan pada gugatan pailit. Sebagai contoh, terdapat proyek properti di Jakarta Selatan yang telah berhasil menjual hingga 90% unit apartemennya sebelum akhirnya mengalami kepailitan. Ironisnya, proyek seharusnya dapat berjalan lancar bahkan dengan tingkat penjualan 60%, namun tetap menghadapi risiko pailit yang seharusnya tidak terjadi. Fenomena ini menggambarkan kompleksitas permasalahan di dalam industri properti dan urgensi untuk memperbaiki sistem regulasi guna melindungi kepentingan konsumen dan menjaga stabilitas industri.

konsumen sebaiknya sangat berhati-hati sebelum memutuskan untuk membeli properti, terutama untuk menghindari terjebak dalam proyek yang berakhir dengan kepailitan. Salah satu langkah paling krusial adalah memastikan legalitas dokumen properti tersebut. Penting juga bagi konsumen yang telah melunasi pembelian properti agar dapat dipisahkan dalam boedel pailit, sehingga memiliki perlindungan lebih dalam situasi pailit. Adalah bijaksana apabila konsumen memverifikasi segala dokumen resmi, termasuk Sertifikat Hak Milik, untuk memastikan keabsahan dan kejelasan status kepemilikan properti. Dengan tindakan cermat ini, konsumen dapat meminimalisir risiko terkait masalah hukum dan dampak negatif dari potensi kepailitan proyek properti.

METODE

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yang memfokuskan pada penerapan kaidah-kaidah atau norma dalam hukum positif. Serta menginterpretasikan hal-hal yang bersifat teoritis perihal asas, konsepsi, doktrin dan norma hukum yang berlaku. Dengan menggunakan pendekatan kepustakaan, yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan, pendekatan konsep, pendekatan historis dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Terkait Pailit dalam Perusahaan Properti

Investasi di bidang properti merupakan investasi jangka panjang yang banyak diminati oleh para investor maupun masyarakat umum. Properti termasuk aset multiguna, dan salah satu

jenis properti adalah tanah kavling, yang diperlukan untuk membangun tempat tinggal. Tanah kavling sering kali dibeli sebagai investasi karena harga tanah cenderung meningkat dari tahun ke tahun. Permintaan akan properti sewa semakin meningkat, menjadikan real estat sebagai investasi yang baik untuk menghasilkan arus kas dalam bentuk pendapatan sewa. Meningkatnya pertumbuhan populasi di suatu daerah, potensi pengembangan ekonomi, nilai properti, dan tren adalah beberapa faktor yang perlu dipertimbangkan ketika berinvestasi di real estate.

Pendekatan kontemporer dalam memasarkan dan menjual properti memungkinkan kegiatan promosi dan transaksi penjualan dimulai bahkan sebelum pembangunan atau selama tahap perencanaan properti. Metode penjualan ini dilakukan melalui inisiasi pemesanan properti oleh pembeli, dengan rincian prosedur yang biasanya digambarkan dalam perjanjian pendahuluan atau perjanjian jual beli yang biasanya disebut sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini biasanya dirancang sebagai perjanjian pendahuluan, pada dasarnya tidak beroperasi di lingkup Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Namun pengaturan PPJB sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman. Pasal 42 ayat (1) undang-undang tersebut menyatakan bahwa "rumah tunggal, rumah deret, dan/ atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan". Peraturan yang mengatur keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) juga diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 9 Tahun 1995 yang menguraikan Pedoman Pengikatan Jual Beli. Kerangka peraturan ini dibuat untuk melindungi kepentingan para penyelenggara yang terlibat dalam pembangunan perumahan dan permukiman, serta calon pembeli, dengan mengurangi risiko wanprestasi oleh para pihak yang terlibat dalam proses tersebut. Dengan demikian, kebutuhan akan Pedoman Pengikatan Jual Beli muncul dari keharusan untuk memastikan integritas transaksi dan melindungi para pemangku kepentingan yang terlibat.

Kepailitan perusahaan properti mengakibatkan hilangnya segala hak keperdataan perusahaan untuk mengurus harta kekayaannya yang menjadi harta pailit sebagaimana disebutkan dalam Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Pengurusan dan penguasaan harta pailit perusahaan pailit kemudian dialihkan atau diserahkan kepada kurator sebagaimana yang tercantum dalam rumusan pengertian pailit dalam Ketentuan Umum Pasal 1 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang berbunyi "Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagai mana diatur dalam Undang-Undang ini".

Pailitnya sebuah perusahaan properti juga dapat berakibat pada keberadaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) itu sendiri. Pasal 33 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menyatakan bahwa "Dalam hal sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan, penjualan benda milik Debitur baik bergerak maupun tidak bergerak dalam rangka eksekusi sudah sedemikian jauhnya hingga hari penjualan benda itu sudah ditetapkan maka dengan izin Hakim Pengawas, Kurator dapat meneruskan penjualan itu atas tanggungan harta pailit". Pembahasan yang lebih mendalam ditekankan pada Pasal 34 yang berbunyi "Kecuali ditentukan lain dalam Undang-Undang ini, perjanjian yang bermaksud memindahtangankan hak atas tanah, balik nama kapal, pembebanan hak tanggungan, hipotek, atau jaminan fidusia yang telah diperjanjikan terlebih dahulu, tidak dapat dilaksanakan setelah putusan pernyataan pailit diucapkan". Akibatnya, perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak, seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak dapat dilanjutkan setelah pernyataan pailit.

PPJB dapat digolongkan sebagai perjanjian timbal balik. Adapun yang dimaksud dengan perjanjian timbal balik adalah apabila suatu perjanjian menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk melaksanakan suatu prestasi terhadap satu sama lain (Ahmad Yani dan Gunawan Widjaja, 2002). Kewajiban timbal balik dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berupa pembayaran lunas oleh pembeli dan penyerahan properti oleh penjual. Ketentuan terkait adanya perjanjian timbal balik dalam proses kepailitan diatur dalam Pasal 36 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 37

Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang menyatakan 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."

Sehubungan dengan pailitnya Perusahaan Properti, maka untuk mendapatkan ganti rugi atas utang yang timbul akibat tidak terpenuhinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), pembeli properti harus memposisikan diri sebagai kreditur dengan mengikuti tata cara pemberesan harta pailit yang dilakukan oleh kurator. Pasal 27 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang berbunyi: "Selama berlangsungnya kepailitan tuntutan untuk memperoleh pemenuhan perikatan dari harta pailit yang diajukan terhadap Debitor Pailit, hanya dapat diajukan dengan mendaftarkannya untuk dicocokkan". Selanjutnya, Pasal 115 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menyatakan bahwa: "Semua Kreditor wajib menyerahkan piutangnya masing-masing kepada Kurator disertai perhitungan atau keterangan tertulis lainnya yang menunjukkan sifat dan jumlah piutang, disertai dengan surat bukti atau salinannya, dan suatu pernyataan ada atau tidaknya Kreditor mempunyai suatu hak istimewa, hak gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, hak agunan atas kebendaan lainnya, atau hak untuk menahan benda."

Dalam hal perlindungan kreditur, tujuan kepailitan adalah untuk mengamankan kreditur konkuren dalam upaya mereka untuk mendapatkan pembayaran atas piutang mereka, dengan fokus pada memprioritaskan kreditur separatis dan kreditur preferen untuk penyelesaian utang mereka. Konsep perlindungan hukum bagi kreditur konkuren didasarkan pada prinsip-prinsip yang diakui secara luas dalam hukum kepailitan. Penerapan prinsip-prinsip ini memiliki arti penting, terutama karena kepailitan biasanya terjadi ketika aset debitor tidak mencukupi untuk menutupi utang-utangnya. Pada intinya, kepailitan berfungsi sebagai mekanisme untuk mencegah konflik atas harta pailit dan sebagai perisai bagi kreditur yang rentan terhadap kreditur yang lebih kuat dalam persaingan untuk mendapatkan aset kepailitan. Keadilan bagi kreditur konkuren diberikan melalui prinsip *pari passu prorata parte*, yang menjamin pembagian harta pailit yang adil di antara para kreditur konkuren. Proses kepailitan pada dasarnya tidak berkisar pada pembayaran tagihan secara menyeluruh yang diajukan oleh para kreditur, terutama kreditur konkuren. Sebaliknya, proses kepailitan berkisar pada alokasi yang adil dan proporsional dari aset kepailitan yang masih ada kepada para kreditur konkuren, untuk memastikan penyelesaian yang adil dan memuaskan.

Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Yang Mengalami Kerugian Akibat Kepailitan Perusahaan Properti.

Perlindungan konsumen merupakan bagian dari hukum konsumen yang merujuk pada aturan dan prinsip-prinsip yang memiliki sifat mengatur dan melindungi kepentingan konsumen. (Maharani & Dzikra, 2021) Pada prinsipnya, Perlindungan konsumen menguraikan prinsip "The Privity of Contract," yang menyatakan bahwa pelaku usaha dapat dituntut tanggung jawab hukumnya selama terdapat hubungan kontraktual antara mereka dan konsumen. (Septiyeni, 2020)

Pelaku usaha memiliki tanggung jawab untuk melindungi konsumen dalam konteks hubungan kontraktual. Jika terdapat suatu kesepakatan kontrak, pelaku usaha tidak dapat disalahkan atas hal-hal di luar yang telah dijanjikan, artinya konsumen berhak untuk mengajukan gugatan berdasarkan wanprestasi (*contractual liability*). Meskipun secara yuridis, baik pelaku usaha maupun konsumen memiliki kedudukan yang sama, namun pada kenyataannya, konsumen cenderung menjadi pihak yang lebih dirugikan sesuai dengan keinginan pelaku usaha. Fenomena kontrak-kontrak standar yang umumnya beredar di masyarakat menunjukkan betapa konsumen seringkali tidak memiliki kekuatan tawar dalam menghadapi dominasi pelaku usaha. Dalam kontrak semacam itu, pelaku usaha dapat dengan sepihak menghapus kewajiban yang seharusnya mereka penuhi. Hak dan kewajiban konsumen

serta pelaku usaha telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.(Septiyeni, 2020)

Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen menyebutkan “Pelaku usaha bertanggungjawab memberikan ganti rugi atas kerusakan pencemaran dan/ atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.” Sehingga, pelaku usaha berkewajiban untuk mengganti rugi apabila konsumen dirugikan akibat kepailitan perusahaan yang memberikan barang atau jasa.

Perusahaan properti adalah entitas bisnis yang mengkhususkan diri dalam menyediakan berbagai kebutuhan konsumen terkait dengan perumahan atau properti lainnya. Tujuan utama perusahaan ini adalah memberikan bantuan kepada konsumen yang sedang mencari tempat tinggal atau memiliki kebutuhan terkait dengan aspek properti.(Syamsuddin dkk., 2021) Perusahaan ini juga berkewajiban untuk mengganti rugi apabila terdapat konsumen yang dirugikan akibat kepailitan perusahaan properti ini.

Contoh perusahaan properti yang mengalami pailit adalah PT Forza Land Indonesia yang diakui dalam keterangan resmi di keterbukaan informasi, bahwa PT tersebut dinyatakan berada dalam keadaan pailit. Hal tersebut dengan adanya putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 25/Pdt.Sus-Pembatalan Perdamaian/2022/PN Niaga.Jkt.Pst. Selanjutnya, PT Cowell Development Tbk dinyatakan pailit oleh BEI pada tahun 2020 yang lalu.(Abigail, 2022) Serta diputuskan pailit pada Juli 2020 oleh Pengadilan Niaga Jakarta Pusat. Perusahaan perusahaan tersebut merupakan salah satu contoh perusahaan properti yang pailit. Permasalahan yang timbul apabila perusahaan properti pailit adalah tidak terlaksananya pengalihan status objek properti dari developer kepada konsumen selaku pembeli dan menimbulkan potensi risiko saat developer atau pengembang (debitur) pailit sehingga terdapat kemungkinan objek properti yang disepakati antara developer dengan konsumen masuk kedalam boedel pailit.(Qurani, t.t.)

Pembeli atau konsumen dalam properti ini mendapatkan status kreditur konkuren dalam pembagian boedel pailit. kreditur konkuren merupakan kreditur yang tidak memegang hak jaminan namun memiliki hak untuk menagih debitur karena memiliki tagihan yang dapat ditagih terhadap debitur yang didasarkan pada perjanjian.(Mantili & Dewi, 2020) Pasal 37 ayat (1) Undang-undang (UU) Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menyebutkan “apabila dalam perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 telah diperjanjikan penyerahan benda dagangan yang biasa diperdagangkan dengan suatu jangka waktu dan pihak yang harus menyerahkan benda tersebut sebelum penyerahan dilaksanakan dinyatakan pailit maka perjanjian menjadi hapus dengan diucapkannya putusan pernyataan pailit, dan dalam hal pihak lawan dirugikan karena penghapusan maka yang bersangkutan dapat mengajukan diri sebagai kreditur konkuren untuk mendapatkan ganti rugi.” Pasal ini menjadikan perjanjian pengikatan jual beli (PKJB) yang telah disepakati oleh konsumen dengan developer batal, namun sebagai upaya lebih lanjut konsumen memiliki hak untuk mengajukan diri sebagai kreditur konkuren agar mendapatkan ganti rugi atas hapusnya PKJB yang telah disepakati antara konsumen dan pihak developer.

Kreditur konkuren memiliki hak dan kedudukan yang setara dengan kreditur lain terhadap harta pailit yang dimiliki oleh debitur, baik yang telah ada maupun yang akan muncul di masa mendatang. Hak dan kedudukan ini diukur setelah dikurangi kewajiban pembayaran utang kepada kreditur pemegang hak jaminan serta kreditur dengan pemegang hak istimewa. Dalam konteks profesional, penanganan kreditur konkuren dilakukan secara proporsional, sesuai dengan perbandingan besar piutang masing-masing kreditur tersebut, yang dikenal sebagai pembagian secara pari passu pro rate parte.

Persoalan yang muncul di tahap selanjutnya dalam proses pemberesan aset pailit adalah ketika jumlah utang melebihi nilai harta pailit, terutama setelah kreditur separatis dan kreditur preferen mendapatkan bagian mereka. Akibatnya, hak piutang kreditur konkuren secara tidak langsung mungkin tidak dapat terpenuhi sepenuhnya. Hal ini bertentangan dengan prinsip paritas kreditorium dalam hukum kepailitan, yang menyatakan bahwa posisi semua kreditur seharusnya sama dalam pembayaran utang mereka. (Mantili & Dewi, 2020) disinilah kelemahan hukum kepailitan dalam melindungi hak-hak kreditur konkuren padahal jauh

sebelum debitor dinyatakan pailit, perjanjian utang piutang antara kreditor konkuren dengan debitor juga dilaksanakan secara sah dan mengikat meskipun tidak dijamin dengan hak kebendaan seperti hak tanggungan, fidusia, dan hipotik. (Sari, 2023)

Sesuai dengan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Kepailitan, penyelesaian perkara kepailitan di Indonesia dilakukan di Pengadilan Niaga dalam lingkungan peradilan umum. Kreditor konkuren tidak dapat lagi menerima pembayaran karena aset debitor telah habis diambil oleh kreditor yang datang lebih awal. Situasi ini dianggap tidak adil dan merugikan baik bagi kreditor maupun debitor itu sendiri. Oleh karena itu, lembaga kepailitan berperan dalam mengatur prosedur yang adil terkait pembayaran tagihan para kreditor-kreditor, sehingga kepastian hukum dapat diterapkan. Kepastian hukum kreditor konkuren dalam konteks kepailitan juga diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta), yaitu Pasal 1131 dan 1132. Isi pasal-pasal tersebut menyatakan bahwa jika pihak debitor tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi utang-utangnya kepada pihak kreditor, maka kreditor diberikan hak untuk melakukan pelelangan atas harta debitor tersebut. Hasil pelelangan kemudian dibagi secara adil dan seimbang di antara para kreditor berdasarkan perimbangan jumlah piutang masing-masing. (Sari, 2023)

Ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UUK-PKPU) tidak sepenuhnya menyediakan mekanisme yang memadai untuk mengawasi pelunasan piutang kreditor konkuren hingga penyelesaian akhir. Contohnya, ketidakpuasan mungkin muncul dari kreditor konkuren terkait pembagian harta pailit yang dilakukan oleh kurator atau karena adanya defisiensi harta pailit yang seharusnya diterima oleh kreditor konkuren. Oleh karena itu, kreditor konkuren dapat mengambil upaya hukum di luar kerangka hukum kepailitan. Upaya hukum tersebut dapat berupa gugatan di pengadilan negeri, yang dapat menggunakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum atau Gugatan Wanprestasi. Dalam kondisi seperti yang dijelaskan di atas, keputusan hakim dalam Peradilan Umum memiliki dampak signifikan terhadap nasib pelunasan piutang kreditor konkuren. Oleh karena itu, putusan hakim sangat mempengaruhi kejelasan piutang kreditor konkuren dan menjadi penentu utama dalam menyelesaikan secara adil dan sewajarnya.

KESIMPULAN

Perusahaan properti merupakan Perusahaan yang tepat untuk dijadikan tempat berinvestasi, karena investasi jangka Panjang dalam Perusahaan properti sangat diminati oleh para investor maupun masyarakat. Metode penjualan yang dilakukan dalam Perusahaan properti dengan inisiasi pemesanan properti oleh pembeli, Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman. Namun apabila Perusahaan Properti mengalami Pailit maka dapat mengakibatkan hilangnya segala hak keperdataan Perusahaan untuk mengurus harta kekayaannya yang menjadi harta pailit sebagaimana disebutkan dalam Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Dan juga dapat berdampak pada PPJB itu sendiri, dimana setelah Perusahaan dinyatakan pailit maka perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak, seperti dalam PPJB tidak dapat dilanjutkan.

Maka dari itu, untuk mendapatkan ganti rugi atas utang yang timbul akibat tidak terpenuhinya PPJB tersebut, pembeli properti dapat memposisikan diri sebagai Kreditor dengan mengikuti tata cara pemberesan harta pailit yang dilakukan oleh Kurator, sesuai dengan aturan yang ada dalam Pasal 27 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Pembeli Properti atau konsumen dalam hal ini berstatus sebagai Kreditor Konkuren yang berarti tidak memiliki hak memegang jaminan namun memiliki hak untuk menagih Debitur karena memiliki tagihan berdasarkan perjanjian terdahulu. Dan memiliki kedudukan yang sama dengan kreditor lain.

Perusahaan harus bertanggung jawab untuk mengganti rugi apabila konsumen dirugikan akibat Perusahaan yang dinyatakan pailit, seperti yang telah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Namun, Undang-Undang yang ada belum sepenuhnya menyediakan mekanisme yang memadai untuk mengawasi pelunasan kreditor konkuren hingga

penyelesaian akhir. Maka dalam hal ini putusan hakim sangat mempengaruhi dalam kejelasan piutang para Kreditur Konkuren dan menjadi penentu utama dalam menyelesaikan secara adil.

SARAN

Perlunya pembaharuan Undang-Undang Tentang Perlindungan Konsumen, karena Undang-Undang yang ada saat ini masih terbilang luas pembahasannya. Sehingga dibutuhkan Undang-Undang Khusus yang mengatur tentang Perlindungan Konsumen, agar hak-hak konsumen dapat terjamin apabila terlibat dalam kasus pelaku usaha yang dalam hal ini merupakan Perusahaan Properti yang dinyatakan pailit. Sebaiknya konsumen sebelum menandatangani suatu perjanjian dengan sebuah pelaku usaha, dapat lebih teliti dalam membaca isi perjanjian tersebut. Menghindari kejadian-kejadian yang tidak diinginkan yang dapat merugikan para konsumen, penting juga untuk para konsumen menanyakan perihal perlindungan haknya apabila suatu saat perusahaan tersebut mengalami keadaan yang tidak diinginkan seperti halnya pailit.

Referensi

- Abigail, S. S., Patricia Yashinta Desy. (2022, Oktober 6). *Tiga Emiten Properti di Ambang Pailit, Bagaimana Nasib Investornya? Halaman 2 - Bursa Katadata.co.id*. <https://katadata.co.id/syahrizalsidik/finansial/633e9522bacf5/tiga-emiten-properti-di-ambang-pailit-bagaimana-nasib-investornya?page=2>
- Ainur Gufron (2020) Perlindungan Hukum Pembeli Perumahan Dari Pengembang Yang Pailit Atas Disitanya Harta Pailit Dalam Perkara Pidana, Repository Universitas Airlangga.
- Edwin Prasetyo (2019) Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Properti Atas Kepailitan Perusahaan Pengembang Berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang(Studi Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat No. 01/ Pdt.Sus Pemb.Perdamaian/ 2015/ Pn.Niaga.Jkt.Pst),Jurnal Universitas Sebelas Maret.
- Hervi Widya Septiyeni (2020) Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Akibat Terjadinya Pailit Perusahaan Properti, Jurnal Online Mahasiswa Pascasarjana Universitas Balikpapan.
- Isnaini Yuliana Pratiwi (2023) Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Kasus Developer Pailit, Institutional Repository Uin Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Maharani, A., & Dzikra, A. D. (2021). Fungsi Perlindungan Konsumen Dan Peran Lembaga Perlindungan Konsumen Di Indonesia: Perlindungan, Konsumen Dan Pelaku Usaha (Literature Review). *Jurnal Ekonomi Manajemen Sistem Informasi*, 2(6), 659–666.
- Mantili, R., & Dewi, P. E. T. (2020). Perlindungan Kreditor Konkuren Dalam Hukum Kepailitan. *Jurnal Akses*, 12(2), 97–108.
- Qurani, H. (t.t.). *Seputar Pailit Perusahaan Properti*. hukumonline.com. Diambil 21 November 2023, dari <https://hukumonline.com/stories/article/lt5f7c7efc21de2/seputar-pailit-perusahaan-properti/>
- Sari, R. (2023). Dampak Kepailitan Bagi Kreditur Konkuren di Indonesia. *BULLET: Jurnal Multidisiplin Ilmu*, 2(3), 524–529.
- Septiyeni, H. (2020). PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN AKIBAT TERJADINYA PAILIT PERUSAHAAN PROPERTI. *JURNAL PROJUDICE*, 1(2). <http://jurnal.pascasarjana.uniba-bpn.ac.id/index.php/JurnalProjudice/article/view/102>
- Syamsuddin, F. R., Mas'ud, M., & Wahid, M. (2021). PENGARUH SOLVABILITAS, PROFITABILITAS DAN LIKUIDITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN (Studi Pada Perusahaan Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2018). *Jurnal Ilmu Manajemen Profitability*, 5(1), 98–136.