

Perlindungan hukum konsumen satuan rumah susun sebagai kreditur konkuren kasus kepailitan pelaku pembangunan rumah susun : studi Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 32/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Jkt.Pst = Consumer protection law for apartment consumers as Concurrent Creditors in bankruptcy cases perpetrators of constructing apartment : study of Commercial Court Decisions at the Central Jakarta District Court Number 32/Pdt.Sus PKPU/2019/PN.Niaga.Jkt.Pst

Rina Puspitasari, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20528788&lokasi=lokal>

Abstrak

Penelitian ini adalah tentang perlindungan hukum terhadap konsumen satuan rumah susun sebagai kreditur konkuren dalam kasus kepailitan dari debitur (pelaku pembangunan rumah susun), sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 32/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Jkt.Pst. Selama ini banyak ditemukan penjualan rumah susun yang belum dibangun namun tetap dilakukan perbuatan hukum pengikatan jual beli dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Pada akhirnya hal tersebut menimbulkan sengketa ketika terjadi kepailitan dari pelaku pembangunan. Oleh karena itu permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah mengenai akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dijadikan dasar pembelian rumah susun yang belum dibangun, dan perlindungan hukum terhadap konsumen satuan rumah susun sebagai kreditur konkuren dalam konteks kepailitan debitur (pelaku pembangunan). Penelitian yuridis normatif ini menggunakan data sekunder melalui studi kepustakaan dengan didukung oleh wawancara dan selanjutnya dianalisis secara kualitatif. Dari hasil analisis dapat dinyatakan bahwa akta PPJB dapat dijadikan dasar untuk peralihan hak atas tanah apabila harga yang sudah disepakati bersama telah dibayar lunas dan objeknya sudah dikuasai oleh pembeli. Adapun terkait perlindungan hukum terhadap konsumen satuan rumah susun sebagai kreditur konkuren sangat lemah karena tidak ada ketentuan yang dengan tegas mengatur tentang itu. Selama ini di dalam pengaturan tentang pembayaran pengembalian kepada kreditur, besaran yang diterima oleh kreditur konkuren adalah sisa dari hasil pembayaran kepada kreditur lainnya, dalam hal ini adalah kreditur separatis dan kreditur preferens. Dengan demikian apabila hasil penjualan dari boedel pailit debitur sudah habis, maka kreditur konkuren tidak mendapatkan apapun, meski ia sudah membayar lunas.

.....This research describes protection law for apartment costumers as concurrent creditors in bankruptcy cases from debtors (apartment developers), as stated in the Decision of the Commercial Court at the Central Jakarta District Court Number 32/Pdt.Sus- PKPU/2019/PN.Niaga.Jkt.Pst. All this time, many apartment sales have not been built, but it is done a legal act that binds sale and purchase in the Sale and Purchase Agreement (SPA). In the end, it creates a dispute when the apartment developer is bankrupt. Therefore, the problem described in this study is regarding the deed of the Sale and Purchase Agreement (SPA). That agreement is the basis for purchasing apartments that have not been built and protection law for consumers of apartment units as concurrent creditors in the context of debtor bankruptcy (apartment developer). This normative juridical research uses secondary data through literature study supported by interviews and then analyzed qualitatively. From the analysis results, it can be stated that the SPA deed can be used as the basis

for transferring land rights if the mutually agreed price has been fully paid and the buyer has controlled the object. The protection law for apartment consumer units or concurrent creditors is fragile because there are no regulated provisions. In the repayment plan to creditors, the amount received by concurrent creditors is the rest of the proceeds payments to other creditors, in this case, the separatist creditors and preferred creditors. Therefore, if the proceeds from the sale of the debtor's bankrupt bank are exhausted, the concurrent creditor does not get anything, even though he has fully paid the debt.