

## ABSTRAK

Hunian merupakan salah satu kebutuhan pokok yang selalu dibutuhkan oleh manusia. Mengingat bahwa jumlah penduduk bertambah banyak setiap tahunnya maka kebutuhan akan hunian juga akan meningkat. Namun hal ini tidak diimbangi dengan ketersediaan lahan di perkotaan. Perkembangan pembangunan hunian dengan lahan yang terbatas salah satunya yakni rumah susun. Dalam kepemilikan rumah susun diperlukan rencana yang kompleksitas yang dijumpai dengan perjanjian pendahuluan yakni perjanjian pengikatan jual beli. Namun dalam kenyataannya, perjanjian tersebut banyak didominasi pengembang sehingga perlindungan konsumen terhadap konsumen tidak diperhatikan. Seperti konsumen telah mendapatkan serah terima satuan rumah susun kemudian saat proses pembangunan pengembang dinyatakan pailit. Sehingga kedudukan konsumen yang telah melakukan perjanjian merasa dirugikan akibat pailitnya pengembang. Namun setelah terbitnya Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 85/PUU-XII/2015 mengisyaratkan bahwa demi melindungi rumah susun konsumen putusan tersebut mendukung penyerahan yuridis pertama kali terhadap pemilik/ konsumen satuan rumah susun berhak atas perlindungan dan kepastian hukum yang adil terhadap harta benda yang dibawah kekuasaannya, dan hal ini juga didukung oleh Permen PUPR tentang sistem perjanjian pendahuluan jual beli rumah susun yang menekan penyimpangan sistematis perjanjian. Pengembang yang diputus pailit berdasarkan UU KPKPU, maka seluruh harta kekayaan yang ada maupun yang akan ada dikemudian hari diambil alih oleh kurator. Kedudukan konsumen yang telah menyelesaikan PPJB baik secara lunas maupun belum dapat mengajukan kerugiannya terhadap kurator. Kurator akan menindak lanjutinya dengan secara cermat dan teliti untuk mendapatkan pemenuhan haknya sebagai kreditor dengan kategori secara preferen, separatis, maupun konkuren. Apabila konsumen merasa dirugikan oleh kebijakan kurator ketika menyusun daftar harta pailit dapat melakukan upaya hukum baik secara litigasi maupun non litigasi.

Kata Kunci: Upaya Hukum Konsumen, Kepastian Kelanjutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Kepailitan Pengembang

## ABSTRACT

Housing is one of the basic needs that are very essential to human life. Considering that the population is increasing every year, the need of public housing is also growing. However, the status quo is not supported by the land availability we have in the urban area. The development of the housing system that uses the available and yet limited land like flats is existing to solve the land crisis of housing. In the process of owning a flat, one should go through a complex preliminary agreement called sales and purchase agreement. Nevertheless, in reality, the agreement is dominated by the developers and it most likely to ignore the consumer protection. For example, an apartment has been handover to an individual but then during the process of building it, the developer was called for a bankruptcy. Therefore, the consumer protection is violated by the bankruptcy of the developer. Though, after the issuance of the Constitutional Court Decision Number 85/PUU-XII/2015 that indicates in order to protect the consumer of flats, the decision supports the legal handover to the future owner of each flat to get the protection and legal assurance to protect all assets under their ownership, and the decision is also supported by Ministerial Regulation under the Ministry of Public of Works and Housing about the preliminary sales and purchase agreement that emphasize the violation of agreement system. Developers that are called for bankruptcy based on the Regulation under the Ministry of Public of Works and Housing will transfer their current and future assets to the curator. Consumers who have done their binding sales and purchase agreement to the curator. Curator then will process the report carefully to get their rights as creditor within the category of preference, separatist, or concurrent. If the consumers think that there is violation of their right by the curator during the listing of assets, they can take the legal step either on litigation or non-litigation.

Keywords: Consumer legal step, Continuation of Sales and Purchase Agreement Assurance, Developer Bankruptcy

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT dan berkat Rahmat-NYA, penulisan tesis ini dapat selesai dengan baik, meskipun masih jauh dari kata sempurna. Penulis pada kesempatan ini menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada para pihak yang turut mendukung dan mendoakan dari awal penulisan tesis ini sampai selesai dengan judul “Upaya Hukum Konsumen Terkait Kepastian Kelanjutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Kepailitan Pengembang” sebagai berikut:

1. Kedua orang tua penulis yakni Ayahku Achmad Suyadi dan Ibuku Sri Daryati Utami, adik- adikku Achmad Fitrianto dan Annisa Yanuarisma, serta Suamiku Dhimas Gusti Abdillah,S.H, serta seluruh keluarga besar Madura Achmad Zakaria, Rasuki dan Ibu Sudarwati yang senantiasa selalu memberikan doa dan dukungannya;
2. Pihak Dekanat Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya beserta seluruh staff;
3. Bapak Dian Purnama Anugerah, S.H, M.Kn, LL.M. selaku dosen pembimbing tesis yang telah bersedia meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan dorongan dalam penyusunan tesis ini;
4. Tim penguji tesis yakni Bapak Dr.Agus Sekarmadji, S.H.,M.Hum, Bapak Dr. Bambang Sugeng Ariadi Subagyono,S.H.,M.H., dan Bapak Gianto Al Imron, S.H.,M.H. atas semua saran dan masukan serta kritik yang

membangun dalam proses pengujian sehingga penyusunan tesis ini terus diperbaiki dan dikembangkan;

5. Seluruh dosen, staff dan alumni Universitas Airlangga Surabaya serta secara khusus kepada para pengajar/ pengampu mata kuliah di Magister Kenotariatan Universitas Airlangga Surabaya;
6. Seluruh mahasiswa /I Magister Kenotariatan Angkatan 2017;
7. Sahabat penulis Cecealia Zefania Tandiono, S.H., M.Kn, Rahmanita Sofia, S.H., Diah Astri Ellisa, S.H.M.Kn, Adelia Rahmadhani Safitri, S.H., MKn, Adrian Adhitana Tedja, S.H.,M.Kn., Jevelyn Lidyawati, S.H.,M.Kn.
8. Bapak Irwan Yudhiyanto,S.H, dan teman-teman kantor notaris Adinda Cahya Saputri,S.Pd, Sekar Melati, dan Sri Wahyuni, S.H, Fahmi Wardhana, S.H.,M.Kn, dan Sulistiawati S.H.,M.Kn.

Selain pihak-pihak yang penulis sebutkan diatas, banyak pihak lain yang turut berjasa mendukung dan memberi masukan dalam penulisan tesis ini yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu. Akhirnya penulis berharap semoga penulisan tesis ini dapat menjadi pedoman dan inspirasi bagi para pembaca.

Surabaya, 19 Januari 2020

Penulis

**DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) (*Staatsblad* Nomor 1847, Nomor 23).

Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 3821.

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 131, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 4443.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 5252.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 777.

**DAFTAR TABEL**

- Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dan Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas .....	24
---	----

**PUTUSAN**

Putusan Mahkamah Agung atas Kasasi (Gugatan Lain-Lain) Nomor 261K/  
Pdt.Sus-Pailit/ 2016 tertanggal 18 Mei 2016.