

Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Rumah terkait Pengembang yang Dinyatakan Pailit

Kezia Albertina Hinonaung^{a*}, Yudha Cahya Kumala^b, Iran Sahril^c

^{a,b,c} Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya, Jakarta,
email: khinonaung@gmail.com*

INFO ARTIKEL

Riwayat Artikel:

Received : 10 Agustus 2026

Revised : 6 September 2026

Accepted : 14 September 2026

Keywords:

Home Buyer, Developer,
Bankruptcy

Kata Kunci:

Pembeli Rumah, Pengembang,
Pailit

DOI: 10.62335

ABSTRACT

This study examines the legal protection afforded to homebuyers when a developer is declared bankrupt. It employs a normative-juridical research method—specifically, library-based legal research utilizing primary, secondary, and tertiary legal sources. The findings indicate that homebuyers who have fulfilled their obligations whether through down payments or Home Ownership Loan (KPR) installments often fail to receive the promised house or land title certificate due to the developer's bankruptcy. Generally, if the title to the property has not fully transferred, these buyers hold the status of concurrent creditors; consequently, the satisfaction of their claims depends on the proceeds from the liquidation of the bankrupt estate, which are frequently insufficient to cover all creditors' claims.

ABSTRAK

Pembahasan mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli rumah terkait pengembang yang dinyatakan pailit. Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan jenis penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Hasil penelitian Perlindungan hukum bagi pembeli rumah terhadap pengembang yang dinyatakan pailit bahwa Pembeli rumah yang telah memenuhi kewajibannya, baik melalui pembayaran uang muka maupun angsuran Kredit Pemilikan Rumah, sering kali belum memperoleh rumah atau sertipikat hak atas tanah yang dijanjikan karena pengembang pailit, pembeli umumnya hanya berkedudukan sebagai kreditor konkuren apabila hak atas rumah belum beralih secara sempurna, sehingga pemenuhan haknya bergantung pada hasil pemberesan harta pailit yang sering kali tidak mencukupi untuk memenuhi seluruh tagihan para kreditor.

LATAR BELAKANG

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang mempunyai kedudukan penting dalam kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat. Pemenuhan kebutuhan terhadap rumah tidak hanya berkaitan dengan tersedianya tempat tinggal yang layak, tetapi juga berkaitan dengan kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah dan bangunan. Dalam praktiknya, keterbatasan kemampuan masyarakat untuk membangun rumah secara mandiri menyebabkan pembelian rumah dari pengembang (developer) menjadi salah satu mekanisme yang banyak digunakan.

Dalam bidang perumahan, perlindungan konsumen bagi individu yang membeli rumah diatur oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Perumahan (PKP). Peraturan ini mewajibkan pengembangan perumahan untuk memastikan kejelasan hukum dalam penggunaan, pengelolaan, dan kepemilikan properti. Sebagai pelaku pasar perumahan, pengembang harus memenuhi berbagai kewajiban administratif, teknis, dan hukum sebelum mempromosikan dan menjual rumah kepada konsumen.¹

Dalam praktiknya tidak semua pengembang mampu menyelesaikan proyek perumahan yang dipasarkan kepada masyarakat. Berbagai faktor seperti kesulitan keuangan, manajemen yang buruk, maupun kondisi ekonomi dapat menyebabkan pengembang mengalami gagal bayar terhadap para kreditornya dan akhirnya dinyatakan pailit oleh pengadilan. Kepailitan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang RI Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menimbulkan konsekuensi hukum berupa sita umum atas seluruh harta kekayaan debitor yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh curator di bawah pengawasan hakim pengawas.²

Keberadaan Perjanjian perikatan Jual Beli (PPJB) yang telah ditandatangani sebelum kepailitan sering kali tidak memberikan perlindungan yang optimal kepada konsumen apabila belum ditindaklanjuti dengan Akta Jual Beli dan proses balik nama hak atas tanah. Akibatnya, rumah yang telah dibayar oleh konsumen masih dianggap sebagai bagian dari harta pailit pengembang. Kondisi ini menunjukkan adanya ketidakpastian hukum bagi pembeli rumah yang telah beritikad baik dalam melaksanakan kewajibannya.

Untuk memberikan perbedaan antara penelitian yang dilakukan oleh peneliti dengan peneliti lainnya, maka dilakukan perbandingan dengan tesis yang serupa tetapi tidak sama, antara lain sebagai berikut:

- a. Tesis Fadli Ali Rosadi dengan judul Tanggungjawab Developer Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Atas Rumah Yang Telah Dibayar Lunas, Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya, 2023, Permasalahan dalam penelitian ini adalah 1. Bagaimana tanggung jawab hukum developer dalam pembuatan Akta Jual Beli atas rumah yang telah dibayar lunas oleh konsumen ? serta 2 Bagaimana upaya hukum yang dapat ditempuh oleh konsumen apabila developer tidak

1 Pasal 42, UU NO 1 Tahun 2011 Republik Indonesia PKP.

2 Sutan Remy Sjahdeini, *Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016, hlm. 132.

melaksanakan kewajibannya untuk membuat Akta Jual Beli atas rumah yang telah dibayar lunas.³

- b. Tesis Nawal Zidan El Muniefiy, dengan judul *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pre Project Selling Perusahaan Pengembang Properti Yang Dinyatakan Pailit*, Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya, 2022, permasalahan dalam penelitian ini adalah : 1. Bagaimana perlindungan hukum konsumen apabila perusahaan pengembang dinyatakan pailit? Serta 2. Bagaimana tanggung jawab perusahaan terhadap konsumen setelah putusan pailit?⁴
- c. Tesis Liwarni Sagala judul tesis *Perbuatan Hukum Kurator Dalam Melakukan Penjualan Tanah Dan Rumah Atas Dasar PPJB Dan Menjadi Objek Pailit*, Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara 2022, permasalahan dalam penelitian ini adalah : 1. Bagaimana kewenangan dan keabsahan perbuatan hukum kurator dalam melakukan penjualan tanah dan rumah yang telah diikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tetapi masih termasuk dalam boedel pailit? Serta 2. Bagaimana perlindungan hukum dan kedudukan hak pembeli yang telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap penjualan tanah dan rumah oleh kurator dalam proses pemberesan harta pailit?⁵
- d. Tesis Ira Rizky Firdaus, dengan judul tesis *Kepastian Hukum Bagi Konsumen Apabila Pengembang Perumahan Dinyatakan Pailit*, Magister Kenotariatan Universitas Jember, 2021, permasalahan dalam penelitian ini adalah : 1. Bagaimana kedudukan hukum konsumen dalam kepailitan pengembang?. serta 2. Bagaimana kepastian hukum terhadap hak konsumen atas rumah yang telah dibeli?⁶
- e. Tesis Tanggung Ainur Gurfron dengan judul tesis *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah Yang Perusahaan Pengembangnya Dinyatakan Pailit*, Magister Kenotariatan Universitas Airlangga, 2020, permasalahan dalam penelitian ini adalah : 1. Bagaimana tanggung jawab perusahaan pengembang yang dinyatakan pailit terhadap hak-hak pembeli rumah yang telah melakukan pembayaran sebagian atau seluruh harga rumah? 2. Bagaimana upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pembeli rumah untuk memperoleh perlindungan dan kepastian hukum atas haknya setelah perusahaan pengembang dinyatakan pailit?⁷

Penelitian ini mengkaji putusan pengadilan nomor : 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024, bahwa terjadi hubungan hukum antara pembeli (konsumen perumahan) dengan pengembang (PT Graha Cipta Suksestama dan PT Niman Internusa) melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah dan/atau rumah, dalam perjanjian tersebut pembeli telah melakukan pembayaran (sebagian atau seluruhnya)

3 Fadli Ali Rosadi, *Tanggungjawab Developer Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Atas Rumah Yang Telah Dibayar Lunas*, Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya, 2023.

4 Nawal Zidan El Muniefiy, *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pre Project Selling Perusahaan Pengembang Properti Yang Dinyatakan Pailit*, Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya, 2022

5 Liwarni Sagala, *Perbuatan Hukum Kurator Dalam Melakukan Penjualan Tanah Dan Rumah Atas Dasar PPJB Dan Menjadi Objek Pailit*, Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara 2022.

6 Ira Rizky Firdaus, *Kepastian Hukum Bagi Konsumen Apabila Pengembang Perumahan Dinyatakan Pailit*, Magister Kenotariatan Universitas Jember, 2021

7 Tanggung Ainur Gurfron, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah Yang Perusahaan Pengembangnya Dinyatakan Pailit*, Magister Kenotariatan Universitas Airlangga, 2020.

Namun belum dilakukan Akta Jual Beli dan belum terjadi balik nama sertifikat, dalam putusannya hakim Menolak permohonan kasasi para Pemohon.⁸

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian adalah metode yuridis normatif, yaitu suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya. Dengan pendekatan penelitian yaitu pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach* dan Pendekatan Kasus (*Case Approach*). Teknik Analisis Bahan Hukum, adalah dengan teknik Penafsiran Gramatikal disebut juga dengan penafsiran-penafsiran berdasarkan tata bahasa atau ilmu Bahasa (*De Gramaticale Of Taalkundige Interpretatie*) dan Penafsiran Sistematis yaitu penelitian terhadap sistematik hukum dapat dilakukan pada perundang-undangan tertentu ataupun hukum tercatat.⁹

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah Terkait Pengembang Yang Dinyatakan Pailit

Sebagai implementasi dari amanat konstitusi tersebut, pemerintah menyelenggarakan program rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui berbagai kebijakan di bidang perumahan dan pembiayaan perumahan. Program rumah merupakan salah satu bentuk intervensi negara dalam memenuhi kebutuhan dasar masyarakat atas perumahan yang layak dan terjangkau. Penyelenggaraan perumahan di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang menegaskan bahwa negara bertanggung jawab untuk melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal dan menghuni rumah yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan.¹⁰

Dalam praktiknya, penyediaan rumah dilakukan oleh pengembang (*developer*) yang bekerja sama dengan pemerintah dan lembaga pembiayaan perbankan. Hubungan hukum antara pengembang dan konsumen lahir sejak ditandatanganinya PPJB atau perjanjian kredit pemilikan rumah. Hubungan hukum tersebut melahirkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Konsumen berkewajiban membayar harga rumah sesuai dengan perjanjian, sedangkan pengembang berkewajiban membangun, menyerahkan, dan menjamin status hukum rumah yang diperjualbelikan.¹¹

Dalam praktiknya tidak semua pengembang mampu memenuhi kewajiban hukumnya. Tidak sedikit pengembang rumah mengalami kesulitan keuangan, gagal melaksanakan pembangunan, bahkan

8 Putusan Kasasi nomor : 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024

9 Yuhelson, Felsitas Sri Marniati, Buku Pedoman Penulisan Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya, 2024, hlm. 7

10 Pasal 3 dan Pasal 129 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

11 Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan* PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 95.

dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga. Kepailitan pengembang menimbulkan persoalan hukum yang kompleks, terutama bagi pembeli rumah yang telah melakukan pembayaran, baik secara tunai maupun melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), tetapi belum memperoleh rumah atau sertifikat hak atas tanah yang dijanjikan. Kondisi tersebut menyebabkan pembeli rumah berada pada posisi yang sangat rentan dan berpotensi kehilangan haknya atas rumah yang telah dibelinya.¹²

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, sejak putusan pernyataan pailit diucapkan, debitur kehilangan hak untuk menguasai dan mengurus harta kekayaannya yang termasuk dalam boedel pailit, dan kewenangan tersebut beralih kepada kurator.¹³ Akibatnya, aset pengembang berupa tanah dan bangunan yang sebelumnya menjadi objek perjanjian dengan konsumen masuk ke dalam harta pailit dan digunakan untuk memenuhi pembayaran kepada para Kreditor. Dalam keadaan demikian, pembeli rumah sering kali hanya diposisikan sebagai Kreditor konkuren yang pembayarannya dilakukan setelah hak-hak Kreditor separatis dan Kreditor preferen dipenuhi terlebih dahulu.

Kedudukan hukum pembeli rumah sebagai Kreditor konkuren menunjukkan lemahnya perlindungan hukum yang diberikan oleh sistem hukum kepailitan terhadap konsumen perumahan. Padahal, secara normatif, pembeli rumah juga merupakan konsumen yang memperoleh perlindungan berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 4 Undang-Undang Perlindungan Konsumen memberikan hak kepada konsumen untuk memperoleh kenyamanan, keamanan, keselamatan, dan kepastian hukum dalam mengonsumsi barang dan/atau jasa serta memperoleh kompensasi atau ganti rugi apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian.¹⁴

Selain itu, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman juga menegaskan bahwa penyelenggaraan perumahan harus menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan kepada masyarakat sebagai konsumen perumahan.⁷ Bahkan, melalui Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, pemerintah mewajibkan pengembang memenuhi berbagai persyaratan sebelum melakukan pemasaran dan membuat Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB), antara lain mengenai kepastian status tanah, perizinan pembangunan, serta ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.¹⁵

Perlindungan hukum merupakan salah satu tujuan utama hukum dalam mewujudkan keadilan, kepastian, dan kemanfaatan bagi masyarakat. Dalam penyelenggaraan perumahan, perlindungan hukum menjadi sangat penting, khususnya bagi pembeli rumah sebagai masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang memperoleh rumah melalui program pemerintah. Hubungan hukum antara pembeli dengan pengembang lahir sejak ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB),

12 M. Hadi Shubhan, *Hukum Kepailitan: Prinsip, Norma dan Praktik di Peradilan*, Kencana, Jakarta, 2019, hlm. 2-3.

13 Pasal 21 dan Pasal 24 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

14 Pasal 4 huruf a dan huruf h UU RI Perlindungan Konsumen.

15 Pasal 129 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

yang menimbulkan hak dan kewajiban timbal balik. Pengembang berkewajiban membangun, menyerahkan, dan mengalihkan hak atas rumah kepada pembeli, sedangkan pembeli berkewajiban membayar harga rumah sesuai dengan perjanjian. Namun, hubungan hukum tersebut menjadi kompleks apabila pengembang dinyatakan pailit sebelum kewajibannya diselesaikan.

Menurut Pasal 21 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, seluruh kekayaan debitur pada saat putusan pailit diucapkan maupun yang diperoleh selama proses kepailitan menjadi boedel pailit. Selanjutnya Pasal 24 UU Kepailitan menentukan bahwa sejak putusan pailit diucapkan, debitur kehilangan hak untuk menguasai dan mengurus harta kekayaannya karena kewenangan tersebut beralih kepada kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas. Akibatnya, rumah yang secara yuridis masih terdaftar atas nama pengembang ikut menjadi bagian dari boedel pailit, meskipun pembeli telah membayar sebagian atau seluruh harga rumah berdasarkan PPJB.

Dari perspektif hukum perdata, PPJB merupakan perjanjian yang melahirkan hubungan hukum obligatoir, yaitu hak dan kewajiban untuk melaksanakan jual beli pada waktu yang akan datang. PPJB belum mengalihkan hak atas tanah karena peralihan hak baru terjadi melalui AJB yang dibuat oleh PPAT dan didaftarkan pada kantor pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, ketika pengembang dinyatakan pailit sebelum AJB ditandatangani, pembeli belum memperoleh hak kebendaan atas rumah yang dibelinya. Kondisi ini mengakibatkan pembeli sering kali hanya diposisikan sebagai kreditor konkuren yang harus bersaing dengan kreditor lain dalam memperoleh pembayaran dari boedel pailit.

Apabila kondisi tersebut dianalisis menggunakan teori perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo, tampak bahwa penerapan hukum tidak boleh berhenti pada pendekatan normatif-formal semata. Satjipto Rahardjo berpendapat bahwa hukum adalah sarana untuk melindungi manusia dan memenuhi kebutuhan masyarakat. Menurut beliau, "hukum adalah untuk manusia, bukan manusia untuk hukum." Dengan demikian, tujuan utama hukum bukan sekadar menegakkan aturan secara tekstual, melainkan mewujudkan keadilan substantif melalui perlindungan terhadap pihak yang hak-haknya terancam.²

Pembeli rumah merupakan pihak yang telah bertindak dengan itikad baik (*good faith purchaser*). Mereka memenuhi seluruh kewajiban pembayaran berdasarkan PPJB, mengikuti prosedur pembiayaan melalui bank penyalur KPR, dan mempercayakan penyelesaian administrasi pertanahan kepada pengembang. Pembeli tidak mempunyai kemampuan untuk mengetahui kondisi keuangan internal pengembang maupun mencegah terjadinya kepailitan. Oleh karena itu, apabila seluruh risiko kepailitan dibebankan kepada pembeli hanya karena belum terjadi peralihan hak secara administratif, maka keadaan tersebut bertentangan dengan tujuan perlindungan hukum sebagaimana dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo.

Perlindungan hukum terhadap pembeli rumah sesungguhnya telah memperoleh dasar normatif dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memberikan hak kepada konsumen untuk memperoleh kenyamanan,

keamanan, keselamatan, informasi yang benar, serta ganti rugi apabila menderita kerugian akibat tindakan pelaku usaha. Pengembang sebagai pelaku usaha mempunyai kewajiban bertindak dengan itikad baik, memberikan informasi yang benar, serta memenuhi seluruh prestasi sebagaimana diperjanjikan.

Di samping itu, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 menegaskan bahwa penyelenggaraan perumahan bertujuan menjamin tersedianya rumah yang layak, terjangkau, dan memberikan kepastian hukum dalam penguasaan serta kepemilikan rumah. Perubahan regulasi tersebut diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 yang mengatur bahwa pemasaran rumah melalui PPJB hanya dapat dilakukan apabila pengembang telah memenuhi persyaratan tertentu, antara lain kepastian status hak atas tanah, kesesuaian perizinan, tersedianya prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta keterbangunan paling sedikit 20% dari keseluruhan pembangunan. Ketentuan ini dimaksudkan sebagai perlindungan preventif agar masyarakat tidak dirugikan akibat pemasaran rumah yang belum memenuhi persyaratan hukum.⁴

Dalam hal ini perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang dijamin oleh negara. Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan memperoleh lingkungan hidup yang baik dan sehat. Hak atas tempat tinggal tersebut kemudian diwujudkan melalui berbagai program pemerintah, salah satunya melalui penyelenggaraan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).¹⁶

Dalam praktiknya, pembelian rumah tidak jarang menimbulkan permasalahan hukum, khususnya ketika pengembang (*developer*) dinyatakan pailit oleh pengadilan. Kepailitan pengembang sering mengakibatkan pembangunan perumahan terhenti, rumah tidak dapat diserahkan kepada konsumen, sertifikat tidak diterbitkan, atau bahkan tanah dan bangunan yang menjadi objek perjanjian masuk ke dalam boedel pailit. Kondisi tersebut menyebabkan pembeli rumah, yang pada umumnya berasal dari golongan masyarakat berpenghasilan rendah, berada pada posisi yang sangat lemah dan berpotensi mengalami kerugian baik secara materiil maupun yuridis.¹⁷

Secara normatif, perlindungan hukum bagi pembeli rumah telah diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan. Perlindungan hukum represif bagi masyarakat, khususnya konsumen atau pembeli rumah, terhadap tindakan pelaku pembangunan yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dengan adanya ancaman pidana, pengembang dituntut untuk melaksanakan kewajibannya secara bertanggung jawab dan tidak merugikan calon pembeli maupun pembeli rumah. Pasal 129 perlu dibaca bersama ketentuan lain dalam UU No. 1 Tahun 2011 yang mengatur kewajiban pelaku pembangunan, larangan dalam penyelenggaraan perumahan, serta hak-hak masyarakat. Oleh karena itu, apabila pengembang melakukan perbuatan yang memenuhi unsur pelanggaran sebagaimana ditentukan undang-undang, selain dapat menimbulkan akibat hukum

¹⁶ Pasal 28H ayat (1) UU RI 1945.

¹⁷ M. Hadi Shubhan, *Hukum Kepailitan: Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*, Kencana, Jakarta, 2019, hlm. 5

perdata, perbuatannya juga dapat menimbulkan pertanggungjawaban pidana.¹⁸ Selanjutnya, Pasal 134 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 melarang setiap orang menyelenggarakan pembangunan perumahan yang tidak memenuhi persyaratan dan ketentuan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.¹⁹

Selain itu, hubungan hukum antara pembeli dan pengembang juga tunduk pada ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang memberikan hak kepada konsumen untuk memperoleh kenyamanan, keamanan, dan kepastian hukum atas barang dan/atau jasa yang dibeli. Pasal 4 huruf a dan huruf h Undang-Undang Perlindungan Konsumen secara tegas memberikan hak kepada konsumen untuk memperoleh kenyamanan, keamanan, keselamatan, serta memperoleh ganti rugi apabila barang atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian.²⁰

Dalam perspektif hukum kepailitan, berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, sejak putusan pailit diucapkan, seluruh harta debitur menjadi harta pailit yang berada dalam pengurusan dan pemberesan kurator di bawah pengawasan hakim pengawas.²¹

Akibatnya, pembeli rumah yang telah melakukan pembayaran, baik secara lunas maupun melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), sering kali hanya ditempatkan sebagai Kreditor konkuren apabila haknya belum sempurna atau belum terjadi penyerahan hak atas rumah dan tanah yang dibelinya. Kedudukan ini tentu sangat merugikan pembeli karena pelunasan piutangnya bergantung pada sisa harta pailit setelah hak-hak Kreditor separatis dan Kreditor preferen dipenuhi terlebih dahulu.

Kondisi tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara *das sollen*, yaitu tujuan hukum untuk memberikan perlindungan kepada masyarakat, dengan *das sein*, yaitu kenyataan bahwa pembeli rumah justru berada pada posisi yang rentan ketika pengembang dinyatakan pailit. Dalam konteks inilah teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo menjadi relevan untuk digunakan.

Perlindungan hukum merupakan upaya memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain dan perlindungan tersebut diberikan agar masyarakat dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.²²

Satjipto Rahardjo juga menegaskan bahwa hukum harus ditempatkan untuk melayani manusia (*law for human beings*), bukan sebaliknya manusia dipaksa tunduk pada hukum yang kaku dan formalistik.²³ Dengan demikian, hukum tidak boleh berhenti pada penerapan norma secara tekstual,

18 Pasal 129, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

19 Pasal 134, UU RI tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

20 Pasal 4 huruf a dan huruf h UUPerindungan Konsumen RI

21 Pasal 21 dan Pasal 24 UUPKPU RI

22 Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 53.

23 Satjipto Rahardjo, *Membedah Hukum Progresif*: Penerbit Kompas, Jakarta, 2007, hlm. 8.

tetapi harus mampu memberikan keadilan substantif dan perlindungan nyata kepada pihak yang lemah.

Apabila dikaitkan dengan perlindungan bagi pembeli rumah, maka pembeli merupakan pihak yang secara ekonomi dan hukum berada pada posisi yang lebih lemah dibandingkan dengan pengembang maupun lembaga pembiayaan. Oleh karena itu, negara melalui peraturan perundang-undangan dan aparat penegak hukum harus memberikan perlindungan yang lebih besar kepada pembeli rumah yang menjadi korban kepailitan pengembang.

Perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo dapat diwujudkan dalam dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif dilakukan sebelum terjadi sengketa, antara lain melalui pengaturan yang mewajibkan pengembang memenuhi perizinan, memiliki kepastian status tanah, menjamin pembangunan perumahan, dan memberikan informasi yang benar kepada konsumen.²⁴

Dalam konteks rumah, perlindungan preventif juga diwujudkan melalui pengaturan mengenai Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dalam hal ini Syarat kepastian status tanah, hal yang diperjanjikan, PBG, ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum, serta keterbangunan paling sedikit dua puluh persen dimuat dalam Pasal 22 ayat (5) dan dirinci dalam Pasal 22I, Pasal 22K mengatur pembuatan PPJB di hadapan notaris.²⁵

Adapun perlindungan hukum represif diberikan setelah terjadinya pelanggaran atau sengketa. Dalam hal pengembang dinyatakan pailit, perlindungan represif dapat dilakukan melalui pengajuan tagihan kepada kurator, gugatan terhadap perbuatan melawan hukum, permohonan pembatalan perjanjian tertentu yang merugikan konsumen, serta upaya hukum lain yang tersedia berdasarkan peraturan perundang-undangan. Namun demikian, secara praktik, mekanisme tersebut sering kali belum mampu memberikan perlindungan yang efektif bagi pembeli rumah karena posisi mereka hanya sebagai Kreditor konkuren.

Berdasarkan teori Satjipto Rahardjo, keadaan tersebut menunjukkan bahwa hukum positif belum sepenuhnya memberikan perlindungan yang substantif kepada pembeli rumah. Oleh karena itu, diperlukan rekonstruksi kebijakan hukum yang menempatkan pembeli rumah sebagai pihak yang memperoleh perlindungan khusus, misalnya dengan memberikan kedudukan preferen terhadap dana yang telah dibayarkan atau memberikan mekanisme penyelamatan proyek perumahan yang pengembangnya dinyatakan pailit. Dengan demikian, tujuan hukum berupa keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum sebagaimana dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo dapat benar-benar diwujudkan dalam praktik.

Berdasarkan kasus yang penulis contohkan putusan yaitu Putusan Kasasi Nomor 395 K/Pdt.Sus-

24 Satjipto Rahardjo, *Penegakan Hukum Progresif*, Penerbit Kompas, Jakarta, 2010, hlm. 29

25 Pasal 22 I dan Pasal 22 K, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Pailit/2024, bahwa memeriksa perkara perdata khusus kepailitan (gugatan lain-lain) pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara: 1.) Sinta Dewi Sulistiyawati, 2.) Boy Septa Hermajaya, 3.) Sofijanto, 4.) Lesti Moulina, 5.) Riesha Widasari Florentia, 6.) Yeni Roeslaini, 7.) Dedi Setiawan, 8.) Abdul Muthalib, 9.) Yunnia Diah Kurniasih, 10.) Witono Bagus Sembodo, Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat; Terhadap Tim Kurator PT. Graha Cipta Suksesta (Dalam Pailit) Dan PT. Niman Internusa (Dalam Pailit):

Berdasarkan surat-surat yang bersangkutan Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat telah mengajukan gugatan lain-lain di depan persidangan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan memohon untuk memberikan putusan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya dan menyatakan Para Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik dan wajib dilindungi oleh undang-undang, serta menyatakan sah dan masih berlaku Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB LHR antara Para Penggugat dengan PT. Graha Cipta Suksesta (dalam pailit) dan PT. Niman Internusa (dalam pailit) selaku Developer atas unit rumah di Perumahan Lavanya Hills Residences, Jalan Raya Bukit Cinere, Kaveling 171 D, RT/RW 11/5, Kelurahan Gandul, Kecamatan Cinere, Kota Depok:

Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli PPJB LHR antara PT. Graha Cipta Suksesta (dalam pailit) dan PT. Niman Internusa (dalam pailit) selaku debitor pailit dengan Para Penggugat dilanjutkan dengan segala hak dan kewajiban dalam perjanjian khususnya proses AJB dan penerbitan sertifikat hak milik unit rumah telah sesuai ketentuan perundangan yang berlaku dan wajib dilaksanakan baik oleh Kurator maupun instansi terkait lainnya;

Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat; Atau: apabila Ketua Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Cq. Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, Para Penggugat memohon agar dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa terhadap gugatan lain-lain tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut: 1) Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*); 2) Gugatan obscur libel; 3) Para Penggugat tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan;

Permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima dan Hakim memutuskan mengadili mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, dan menyatakan Para Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik dan wajib dilindungi oleh undang-undang;

Putusan pailit suatu perusahaan pengembang atau biasa yang disebut dengan developer memberikan suatu akibat hukum yang besar dari konsumen terhadap pembelian Rumah Susun. Konsumen membayar hingga lunas agar bisa secepatnya dengan tujuan cepat mendapatkan sebuah sertifikat tanah tersebut, akan tetapi *developer* tidak dapat menepati janjinya sampai akhirnya mempunyai hutang kepada kreditor lainnya dan dinyatakan Pailit oleh Pengadilan Niaga. Putusan pailit mengakibatkan seluruh aset perusahaan yang dinyatakan pailit tersebut diawasi, diambil alih dan disita untuk kepentingan pelunasan atau pembayaran utang kepada para kreditor.

Terhadap tindakan pengembang (*developer*) yang sangat tidak bertanggung jawab inilah, konsumen sangat dirugikan, karena tidak terpenuhinya hak-hak konsumen. Konsumen selaku pembeli kemudian menuntut adanya suatu ganti rugi atas tindakan debitur pailit tersebut. Konsumen atau pembeli biasanya di dalam hukum kepailitan disebut juga sebagai Kreditor konkuren. Kreditor konkuren di dalam hukum kepailitan mempunyai suatu kedudukan yang sangat merugikan konsumen, karena mereka akan ditempatkan sebagai urutan yang terakhir penerima pelunasan piutangnya setelah Kreditor preferen.²⁶

Dalam ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Undang - Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Utang (UU Kepailitan dan PKPU) dijelaskan bahwa:²⁷

“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 kreditor konkuren untuk mendapatkan ganti rugi.”

Dikenalnya suatu prinsip *pari passu prorata parte* dalam kepailitan yang artinya bahwa harta kekayaan merupakan jaminan bersama untuk para kreditor tersebut dan hasilnya harus dibagikan secara proposional.²⁸ Prinsip pembagian secara proposional terkesan adil namun pada praktiknya perbuatan pengembang yang tidak beritikad baik dapat merugikan konsumen dalam jumlah yang besar. Hal ini dikarenakan adanya ketidakpastian hukum bagi konsumen. Maka dari itu perlu dikaji lebih lanjut mengenai Perlindungan Hukum Konsumen dalam hal Developer Pailit.

1. Hak dan Kewajiban Konsumen dan Pelaku Usaha

Istilah perlindungan konsumen berkaitan dengan perlindungan hukum. Oleh karena itu, perlindungan konsumen mengandung aspek hukum. Adapaun materi yang mendapatkan perlindungan itu bukan sekadar fisik, melainkan terlebih-lebih hak-haknya yang bersifat abstrak. Dengan kata lain, perlindungan konsumen sesungguhnya identik dengan perlindungan yang diberikan hukum tentang hak-hak konsumen.²⁹

Langkah untuk meningkatkan martabat dan kesadaran konsumen harus diawali dengan upaya untuk memenuhi hak-hak pokok konsumen, yang dapat dijadikan sebagai landasan perjuangan untuk mewujudkan hak-hak tersebut. Hak konsumen sebagaimana tertuang dalam Pasal 4 UU No. 8 Tahun 1999 adalah sebagai berikut:

26 Hilda B Alexander, “Kasus Kemanggisian Residence, Potret Lemahnya Posisi Tawar Menawar Konsumen”[http://properti.kompas.com/read/2026/06/02/Kasus Kemanggisian Residence Potret Lemahnya Posisi Tawar Konsumen](http://properti.kompas.com/read/2026/06/02/Kasus_Kemanggisian_Residence_Potret_Lemahnya_Posisi_Tawar_Konsumen), diakses 6 Juli 2026.

27 Pasal 37, UU Kepailitan Republik Indonesia.

28 M. Hadi Shubhan, *Hukum Kepailitan Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*, Cetakan ke – 5 Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2015, hlm. 29

29 Cellin Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm. 30.

- 1). "Hak atas kenyamanan dan keselamatan dalam mengonsumsi barang dan/atau jasa;"
- 2). "Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;"
- 3). "Hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa; "
- 4). "Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;"
- 5). "Hak untuk mendapatkan advokasi perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;"
- 6). "Hak untuk mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen;"
- 7). "Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;"
- 8). "Hak untuk mendapatkan kompensasi ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana semestinya;"
- 9). "Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya."

Apabila konsumen benar-benar akan dilindungi, maka hak-hak konsumen yang disebutkan diatas harus dipenuhi, baik oleh pemerintah maupun oleh produsen, karena pemenuhan hak-hak konsumen tersebut akan melindungi kerugian konsumen dari berbagai aspek.

Hak-hak konsumen harus dikaitkan dengan kewajibannya. Berbicara tentang konsumen hendaknya membahas pula masalah produsen beserta hak-hak dan kewajibannya. Kewajiban konsumen menurut UUPK sebagaimana diatur dalam Pasal 5 yang dapat diuraikan sebagai berikut:

- 1). Kewajiban "membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa demi keamanan dan keselamatan", adapun pentingnya kewajiban ini karena sering pelaku usaha telah menyampaikan peringatan secara jelas pada label suatu produk, namun konsumen tidak membaca peringatan yang telah disampaikan kepadanya. Dengan pengaturan kewajiban ini, memberikan konsekuensi pelaku usaha tidak bertanggung jawab, jika konsumen yang bersangkutan menderita kerugian karena akibat mengabaikan kewajiban tersebut.³⁰
- 2). Kewajiban "beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa", hal ini disebabkan karena bagi konsumen, kemungkinan untuk dapat merugikan produsen mulai pada saat melakukan transaksi dengan produsen. Berbeda dengan pelaku usaha, kemungkinan terjadinya kerugian bagi konsumen dimulai sejak barang dirancang/diproduksi oleh produsen

30 Ahmadi Miru & Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, PT. RajaGrafindo, Jakarta, 2022, hlm 47-48.

(pelaku usaha).³¹

- 3). Kewajiban “membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati”, kewajiban konsumen membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati dengan pelaku usaha adalah hal sudah biasa dan sudah semestinya demikian.
- 4). Kewajiban “mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut”, kewajiban ini dianggap sebagai hal baru, sebab sebelum diundangkannya UUPK hampir tidak dirasakan adanya kewajiban secara khusus seperti dalam perkara perdata, sementara dalam kasus pidana tersangka/terdakwa lebih banyak dikendalikan oleh aparat kepolisian dan/atau kejaksaan.

Adapun kewajiban seperti diatur dalam UUPK dianggap tepat, sebab kewajiban ini adalah untuk mengimbangi hak konsumen untuk mendapatkan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen yang patut. Hak ini akan menjadi lebih mudah diperoleh jika konsumen mengikuti upaya penyelesaian sengketa secara patut. Hanya saja kewajiban konsumen ini, tidak cukup untuk maksud tersebut jika tidak diikuti oleh kewajiban yang sama dari pihak pelaku usaha.

Undang-Undang Perlindungan Konsumen memuat asas keseimbangan, hal ini berakibat bahwa perlindungan konsumen haruslah melindungi semua kepentingan para pihak yang terlibat di dalamnya, bukan hanya pemenuhan hak konsumen namun juga harus juga dipenuhi hak dari pelaku usaha. Hak-hak pelaku usaha diatur dalam pasal 6 UUPK, yaitu:

- a. “hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan jasa yang diperdagangkan.”
- b. “hak untuk mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik.”
- c. “hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.”
- d. “hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.”
- e. “hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.”

Hak pelaku usaha untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan sesuai dengan kondisi dan nilai tukar barang dan/jasa yang diperdagangkan, menunjukkan bahwa pelaku usaha tidak dapat menuntut terlalu banyak apabila barang yang ia perdagangkan memiliki kondisi yang kurang memadai apabila dibandingkan dengan barang yang sama dan harga yang berlaku pada umumnya.³²

Hak pelaku usaha yang terdapat dalam huruf b, c, d merupakan hak-hak yang berhubungan

31 *Ibid*, hlm 49

32 *Ibid*

dengan penyelesaian sengketa konsumen yang dimana hal ini erat kaitannya dengan pihak aparat pemerintah dan/atau Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen atau pengadilan. Pemenuhan hak-hak ini semata-mata untuk memberikan perlindungan bagi pelaku usaha dan juga agar perlindungan konsumen tidak dilakukan secara berlebihan yang mengakibatkan diabaikannya kepentingan pelaku usaha.³³

Hak-hak pelaku usaha diatas haruslah diimbangi dengan membebaskan kewajiban pelaku usaha. Adapun kewajiban pelaku usaha yang harus ditaati dan dilaksanakan diatur dalam pasal 7, yakni:

- a. "Beriktikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;"
- b. "Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;"
- c. "Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminasi;"
- d. "Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;"
- e. "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;"
- f. "Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;"
- g. "Memberi kompensasi ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/ atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian;"

Dalam hukum perjanjian terdapat ketentuan tentang itikad baik, hal ini merupakan salah satu asas yang dimana pelaku usaha berkewajiban untuk beriktikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya. Ketentuan beriktikad baik ini diatur dalam pasal 1338 ayat (3) BW. Bahwa perjanjian harus dilakukan dengan iktikad baik.

Dalam UUPK tampak bahwa iktikad baik lebih ditekankan pada pelaku usaha, karena meliputi semua tahapan kegiatan usahanya. Hal ini disebabkan karena kemungkinan terjadinya kerugian konsumen dimulai sejak barang dirancang/diproduksi oleh produsen (pelaku usaha), sedangkan bagi konsumen, kemungkinan dapat merugikan pelaku usaha dimulai pada saat melakukan transaksi dengan produsen.³⁴

Agar terpenuhinya Hak dan Kewajiban antara Pembeli atau Konsumen dan Pelaku Usaha Penulis berpendapat Konsumen dan Pelaku Usaha memperhatikan tiap-tiap tahapan yang pada umumnya dilakukan dalam jual beli rumah susun. Berikut ini tahapan-tahapan yang perlu diperhatikan

33 *Ibid*, hlm 51

34 *Op.cit*, hlm 54.

konsumen dalam pembelian rumah melalui pengembang/developer:

a. Pra Kontraktual;

Tahap ini merupakan persiapan bagi konsumen sebelum memastikan membeli rumah yang diminati. Ada beberapa hal penting yang perlu diperhatikan konsumen sebelum mengambil keputusan untuk membeli rumah kepada pengembang, yaitu; lokasi, identitas pengembang, perizinan, spesifikasi teknis bangunan, fasilitas, harga, dan prasarana dan sarana lingkungan.

b. Kontraktual;

Adalah tahap yang ditempuh apabila proses persiapan transaksi telah dilakukan, tahap selanjutnya adalah perjanjian jual beli, yaitu setelah terjadi kata sepakat antar pengembang sebagai penjual dengan konsumen sebagai pembeli. Tahap perjanjian jual beli ini dilakukan PPAT, dan ditandatangani oleh pengembang dan konsumen. Kemudian dilanjutkan dengan tahap penyerahan tanah sekaligus bangunan rumah dari pengembang kepada konsumen. Pada tahap ini pengembang dan konsumen sepakat untuk menandatangani berita acara serah terima tanah dan bangunan rumah. Pada tahap transaksi jual beli rumah ada dua hal yang perlu diperjelas ; 1) Sistem Pembayaran jual beli rumah 2) Materi/ isi transaksi pengikatan jual beli rumah

c. Post Kontraktual;

Pada tahap ini merupakan hasil realisasi transaksi jual beli rumah yang telah diselenggarakan. Konsumen telah dapat menikmati atau menempati tanah dan bangunan rumah yang telah dibeli dari pengembang.³⁵

Sedangkan menurut Janus Sidabalok dalam bukunya yang berjudul Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia, Dalam Hukum Perlindungan Konsumen ada 3 (tiga) tahapan antara lain:

- a. Tahap pra transaksi yang merupakan tahap pertama dan hanya dapat dilakukan oleh pelaku usaha sebelum terjadinya hubungan antara konsumen dan pelaku usaha. Pengembang dalam tahap ini melakukan kegiatan usahanya sebelum terjadinya tahap jual-beli dengan konsumen. Pada tahap ini pengembang berhubungan dengan hal-hal perizinan sebagaimana yang telah diatur dan ditentukan oleh peraturan yang telah ada. Kemudian salah satu kegiatan usaha yang dilakukan oleh pengembang adalah pemasaran awal (*pre-project selling*).³⁶

Perihal pemasaran ini UUPK telah mengatur hal yang serupa dalam Pasal 9 ayat (1) huruf k yang berbunyi:

“Pelaku usaha dilarang menawarkan, memproduksi, mengiklankan suatu barang dan/atau secara tidak benar, dan/atau seolah-olah menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti.”

35 Rahmawati, Dyah, *Tinjauan Hukum terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pengadaan Perumahan Antara Bank, Developer dan Konsumen di PT Bank Niaga,Tbk Cabang A.Yani Semarang*, Tesis Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang, 2006, Dipublikasikan, hlm. 43.

36 Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakri, Bandung, 2014.

Pasal 10 yang berbunyi:

“Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan atau membuat pernyataan yang tidak benar atau menyesatkan mengenai:

- a. harga atau tarif suatu barang dan/atau jasa;
- b. kegunaan suatu barang dan/atau jasa;
- c. kondisi, tanggungan, jaminan, hak atau ganti rugi atas suatu barang dan/atau jasa;
- d. tawaran potongan harga atau hadiah menarik yang ditawarkan.
- e. bahaya penggunaan barang dan/atau jasa.”

Hubungan hukum antara pembeli rumah dengan pengembang pada dasarnya merupakan hubungan kontraktual yang lahir dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Melalui PPJB, pengembang berkewajiban membangun, menyerahkan, dan mengalihkan hak atas rumah kepada pembeli, sedangkan pembeli berkewajiban membayar harga rumah sesuai dengan kesepakatan. Dalam praktik penyelenggaraan rumah, PPJB sering digunakan karena Akta Jual Beli (AJB) belum dapat dilaksanakan, baik karena pembangunan belum selesai, sertifikat induk belum dipecah, maupun persyaratan administrasi lainnya belum terpenuhi. Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 sebagai perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016, penggunaan PPJB hanya diperbolehkan apabila pengembang telah memenuhi persyaratan tertentu, antara lain kepastian status tanah, perizinan, ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum, serta keterbangunan paling sedikit 20 persen.³⁷

Permasalahan hukum muncul ketika pengembang rumah dinyatakan pailit sebelum kewajiban penyerahan rumah dan peralihan hak atas tanah kepada pembeli diselesaikan. Berdasarkan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, seluruh kekayaan debitur pada saat putusan pailit diucapkan menjadi boedel pailit yang berada di bawah pengurusan kurator. Akibatnya, rumah yang secara yuridis masih tercatat sebagai milik pengembang menjadi bagian dari harta pailit meskipun pembeli telah melaksanakan kewajiban pembayaran berdasarkan PPJB. Kondisi tersebut menyebabkan pembeli menghadapi ketidakpastian hukum karena hak kepemilikannya belum sempurna akibat belum dibuatnya AJB dan belum didaftarkanya peralihan hak di kantor pertanahan.

Penyelesaian sengketa merupakan mekanisme hukum yang bertujuan mengakhiri perselisihan secara adil melalui prosedur yang ditentukan oleh hukum. Penyelesaian sengketa dapat ditempuh melalui dua jalur, yaitu penyelesaian di luar pengadilan (*non-litigation dispute settlement*) dan penyelesaian melalui pengadilan (*litigation dispute settlement*). Penyelesaian di luar pengadilan lebih

37 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

mengedepankan musyawarah, negosiasi, mediasi, dan perdamaian, sedangkan penyelesaian melalui pengadilan dilakukan apabila sengketa tidak dapat diselesaikan secara damai atau undang-undang memberikan kewenangan eksklusif kepada lembaga peradilan untuk memeriksa dan memutus sengketa tersebut.³⁸

Apabila doktrin tersebut diterapkan dalam sengketa antara pembeli rumah dan pengembang yang pailit, maka penyelesaian melalui jalur nonlitigasi seharusnya menjadi pilihan utama sebelum permohonan pailit dikabulkan. Instrumen yang paling relevan adalah Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), karena memberikan kesempatan kepada pengembang untuk mengajukan rencana perdamaian kepada para kreditor. Dalam konteks pembangunan rumah, perdamaian dapat berupa komitmen melanjutkan pembangunan, menyelesaikan pemecahan sertifikat, melaksanakan AJB, atau melakukan restrukturisasi kewajiban kepada pembeli. Penyelesaian seperti ini lebih sesuai dengan tujuan penyelesaian sengketa menurut M. Yahya Harahap karena mampu menghindari kerugian yang lebih besar bagi seluruh pihak.

Namun, setelah putusan pailit dijatuhkan oleh Pengadilan Niaga, sengketa berubah menjadi sengketa kepailitan yang penyelesaiannya wajib mengikuti mekanisme litigasi sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004. Pada tahap ini, pembeli tidak lagi dapat menuntut pengembang secara langsung untuk melaksanakan PPJB, melainkan harus mengajukan tagihan kepada kurator, mengikuti proses verifikasi piutang, atau mengajukan gugatan apabila terdapat perselisihan mengenai status hukum rumah yang telah diperjanjikan. Dengan demikian, fungsi Pengadilan Niaga tidak hanya menyatakan pailit, tetapi juga mengawasi agar seluruh proses pemberesan boedel pailit berlangsung sesuai asas kepastian hukum dan persamaan kedudukan para kreditor.

Menurut analisis penulis, mekanisme litigasi tersebut memang memberikan kepastian hukum karena seluruh tindakan kurator berada di bawah pengawasan Hakim Pengawas dan Pengadilan Niaga. Akan tetapi, kepastian hukum formal tersebut belum tentu menghasilkan keadilan bagi pembeli rumah. Dalam praktik, pembeli yang telah melunasi harga rumah tetapi belum memperoleh AJB sering kali hanya diposisikan sebagai kreditor konkuren, sehingga haknya harus bersaing dengan kreditor lain dalam pembagian boedel pailit. Padahal secara ekonomi pembeli telah memenuhi seluruh prestasi yang menjadi kewajibannya, sedangkan kegagalan peralihan hak terjadi bukan karena kesalahan pembeli, melainkan karena pengembang tidak mampu memenuhi kewajibannya akibat kepailitan.

Doktrin penyelesaian sengketa tidak berhenti pada penerapan prosedur hukum semata, tetapi harus menghasilkan penyelesaian yang efektif, memberikan kepastian hukum, dan mampu mengakhiri konflik secara adil. Oleh karena itu, dalam perkara kepailitan pengembang rumah, kurator dan Pengadilan Niaga perlu mempertimbangkan kepentingan pembeli yang telah beritikad baik. Apabila pembeli telah melunasi harga rumah, rumah telah selesai dibangun, dan hambatan hanya terletak pada penyelesaian administrasi pertanahan, maka penyelesaian yang lebih berkeadilan adalah

38 M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, edisi revisi, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm. 229–236.

memberikan kesempatan untuk menyelesaikan proses AJB dan pendaftaran hak sepanjang tidak merugikan kepentingan boedel pailit maupun kreditor lain.

Selain itu, perlindungan terhadap pembeli rumah juga memperoleh dasar hukum dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Adapun Pengaturan bantuan pembiayaan MBR telah berpindah ke Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman, antara lain melalui Permen PKP Nomor 5 Tahun 2025 tentang kriteria MBR, Permen PKP Nomor 9 Tahun 2025 yang telah diubah dengan Permen PKP Nomor 2 Tahun 2026, serta Kepmen PKP Nomor 1722/KPTS/M/2026 tanggal 6 Agustus 2026 tentang Kriteria Rumah Umum Tapak dalam Fasilitasi Pemerintah Pusat yang mencabut sejumlah keputusan menteri terdahulu

Keseluruhan regulasi tersebut menunjukkan bahwa pembeli rumah tidak hanya dipandang sebagai kreditor dalam hukum kepailitan, tetapi juga sebagai konsumen yang memiliki hak memperoleh kepastian hukum dan perlindungan atas rumah yang dibelinya.³⁹

Dalam hal ini perlindungan hukum bagi pembeli rumah terhadap pengembang yang dinyatakan pailit pada dasarnya belum memberikan jaminan perlindungan yang optimal. Meskipun berbagai peraturan perundang-undangan, seperti Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, serta peraturan di bidang perumahan telah mengatur hak dan kewajiban para pihak, dalam praktiknya pembeli rumah masih berada pada posisi yang lemah. Hal ini disebabkan pembeli umumnya hanya berkedudukan sebagai kreditor konkuren apabila hak atas rumah belum beralih secara sempurna, sehingga pemenuhan haknya bergantung pada hasil pembebasan harta pailit yang sering kali tidak mencukupi untuk memenuhi seluruh tagihan para kreditor.

Terbitnya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2023 merupakan salah satu kebijakan Mahkamah Agung yang memberikan pedoman bagi hakim dalam memeriksa perkara kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) terhadap pengembang apartemen dan/atau rumah susun. Dalam Rumusan Kamar Perdata Khusus SEMA tersebut ditegaskan bahwa permohonan pernyataan pailit maupun PKPU terhadap pengembang apartemen dan/atau rumah susun tidak memenuhi syarat pembuktian sederhana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU. Kebijakan tersebut lahir sebagai respons terhadap meningkatnya perkara kepailitan pengembang yang berdampak langsung terhadap ribuan konsumen yang telah membeli unit apartemen atau rumah namun belum memperoleh penyerahan hak atas unit yang dibelinya.⁴⁰

39Pasal 21 dan Pasal 24, UU Kepailitan Republik Indonesia

40 Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2023 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, Rumusan Kamar Perdata Khusus. Didukung pula oleh analisis dalam *Analisis Yuridis Terhadap Kualifikasi Pembuktian Sederhana Dalam Kasus Pailit Developer Rumah Susun Ditinjau Dari SEMA Nomor 3 Tahun 2023 dan Undang-Undang Tentang Kepailitan dan PKPU*, *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*.

Dari perspektif perlindungan hukum, kebijakan tersebut merupakan upaya Mahkamah Agung untuk menghindari penggunaan instrumen kepailitan sebagai sarana penyelesaian sengketa yang justru berpotensi merugikan konsumen. Sebelum terbitnya SEMA Nomor 3 Tahun 2023, permohonan pailit terhadap pengembang relatif mudah diajukan sepanjang memenuhi syarat adanya dua atau lebih Kreditor dan terdapat satu utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) jo. Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004. Dalam praktiknya, ketika pengembang dinyatakan pailit, seluruh aset pengembang menjadi boedel pailit yang berada di bawah penguasaan kurator. Akibatnya, pembangunan proyek terhenti dan pembeli rumah yang umumnya hanya memegang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) belum memperoleh hak kepemilikan atas rumah atau apartemen yang dijanjikan.

Kedudukan hukum pembeli rumah dalam kondisi tersebut menjadi sangat lemah. Pembeli yang telah melunasi sebagian maupun seluruh harga rumah pada umumnya hanya diposisikan sebagai Kreditor konkuren sehingga harus bersaing dengan Kreditor separatis maupun Kreditor preferen dalam memperoleh pelunasan haknya. Akibatnya, pembeli rumah yang sesungguhnya merupakan pihak yang beritikad baik justru menjadi pihak yang paling dirugikan akibat kepailitan pengembang. Keadaan demikian menunjukkan bahwa mekanisme kepailitan tidak selalu mampu memberikan perlindungan hukum yang efektif terhadap konsumen sektor perumahan.

Selain memberikan perlindungan kepada konsumen, kebijakan tersebut juga memiliki tujuan menjaga keberlangsungan pembangunan proyek perumahan. Dalam perspektif Satjipto Rahardjo, hukum harus mampu menyelesaikan masalah sosial secara nyata (*problem solving*), bukan sekadar menyelesaikan persoalan secara normatif. Dengan tidak mudahnya pengembang dipailitkan, pembangunan proyek tetap memiliki peluang untuk dilanjutkan sehingga hak-hak konsumen dapat dipenuhi melalui penyerahan rumah atau apartemen sesuai perjanjian. Kebijakan ini menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa tidak selalu harus berakhir dengan likuidasi aset debitur, melainkan dapat diarahkan untuk menyelamatkan kepentingan masyarakat yang lebih luas.

Namun demikian, apabila ditinjau dari aspek kepastian hukum, SEMA Nomor 3 Tahun 2023 masih menyisakan persoalan. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tidak membedakan jenis debitur yang dapat dimohonkan pailit. Selama syarat Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 8 ayat (4) terpenuhi, setiap debitur pada prinsipnya dapat dinyatakan pailit. Sementara itu, SEMA Nomor 3 Tahun 2023 memberikan perlakuan khusus terhadap pengembang apartemen dan rumah susun dengan menyatakan bahwa pembuktiannya tidak lagi bersifat sederhana. Akibatnya muncul perdebatan mengenai kedudukan normatif SEMA karena secara hierarki SEMA bukan merupakan peraturan perundang-undangan, melainkan pedoman internal bagi hakim. Dalam praktiknya, hakim tetap memiliki independensi untuk mempertimbangkan setiap perkara berdasarkan fakta dan hukum yang berkembang di persidangan.⁴¹

Dari perspektif hukum progresif Satjipto Rahardjo, kritik tersebut tidak mengurangi tujuan utama dari kebijakan Mahkamah Agung. Satjipto Rahardjo berpendapat bahwa hukum tidak boleh menjadi "tawanan teks" apabila penerapan teks justru menimbulkan ketidakadilan. Hukum harus berani

41 Satjipto Rahardjo, *Hukum Progresif: Hukum yang Membebaskan*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2009, hlm. 15

melakukan terobosan sepanjang bertujuan melindungi kepentingan masyarakat dan mewujudkan keadilan substantif. Dalam konteks ini, SEMA Nomor 3 Tahun 2023 dapat dipandang sebagai bentuk hukum progresif yang berusaha menghindarkan ribuan konsumen dari dampak buruk kepailitan pengembang, meskipun masih memunculkan perdebatan mengenai dasar normatifnya.

Meskipun demikian, perlindungan hukum yang diberikan melalui SEMA Nomor 3 Tahun 2023 belum sepenuhnya menyelesaikan persoalan hukum pembeli rumah. Apabila pengembang tetap gagal menyelesaikan proyek karena kesulitan keuangan yang berkepanjangan, konsumen masih menghadapi risiko kehilangan hak atas rumah maupun dana yang telah dibayarkan. Oleh karena itu, diperlukan pembaruan pada tingkat undang-undang yang secara tegas mengatur kedudukan hukum pembeli rumah dalam kepailitan pengembang, memberikan prioritas tertentu terhadap hak konsumen, serta mengatur mekanisme penyelesaian proyek mangkrak. Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap pembeli rumah tidak hanya bergantung pada kebijakan internal Mahkamah Agung, tetapi memperoleh dasar hukum yang kuat sehingga selaras dengan tujuan hukum menurut Satjipto Rahardjo, yaitu menghadirkan hukum yang berpihak kepada manusia, menjamin keadilan, dan memberikan perlindungan yang nyata bagi masyarakat.

Menurut pendapat penulis sesuai dengan teori Teori Perlindungan Hukum menurut Satjipto Rahardjo, hukum harus berfungsi sebagai sarana untuk melindungi kepentingan masyarakat, khususnya pihak yang berada pada posisi yang lebih lemah, serta mewujudkan keadilan substantif. Perlindungan hukum tidak hanya dimaknai sebagai penerapan norma secara formal, tetapi juga sebagai instrumen yang mampu memberikan rasa aman, kepastian, dan keadilan kepada masyarakat. Dalam konteks kepailitan pengembang rumah, pembeli merupakan konsumen yang telah memenuhi kewajibannya dengan melakukan pembayaran sesuai perjanjian, sehingga negara berkewajiban menghadirkan mekanisme hukum yang mampu menjamin terpenuhinya hak atas rumah yang diperjanjikan atau memberikan pemulihan yang layak atas kerugian yang dialami.

Berdasarkan Teori Perlindungan Hukum Satjipto Rahardjo, perlindungan terhadap pembeli rumah belum sepenuhnya mencerminkan hukum yang berpihak kepada masyarakat pencari keadilan. hukum harus memberikan perlindungan kepada masyarakat yang berada pada posisi lemah dan tidak boleh semata-mata berorientasi pada kepastian prosedural. Dalam konteks kepailitan pengembang rumah, penerapan UU Kepailitan Republik Indonesia yang hanya menempatkan pembeli sebagai Kreditor konkuren belum mencerminkan perlindungan hukum yang substantif. Dengan demikian negara hanya menerapkan pembagian boedel pailit berdasarkan prinsip pari passu prorata parte tanpa memberikan perlindungan khusus kepada pembeli rumah, maka tujuan hukum untuk mewujudkan keadilan sosial sebagaimana dikemukakan Satjipto Rahardjo belum tercapai. Dengan demikian, perlindungan hukum seharusnya diwujudkan melalui keberpihakan kepada konsumen sebagai pihak yang lemah, diperlukan penguatan sistem perlindungan hukum melalui sinkronisasi antara hukum kepailitan, hukum perlindungan konsumen, dan regulasi di bidang perumahan, termasuk pemberian kedudukan hukum yang lebih kuat bagi pembeli rumah yang beritikad baik.

PENUTUP / KESIMPULAN

Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah Terkait Pengembang Yang Dinyatakan Pailit bahwa Pembeli rumah yang telah memenuhi kewajibannya, baik melalui pembayaran uang muka maupun angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR), sering kali belum memperoleh rumah atau sertifikat hak atas tanah yang dijanjikan karena pengembang pailit, pembeli umumnya hanya berkedudukan sebagai kreditor konkuren apabila hak atas rumah belum beralih secara sempurna, sehingga pemenuhan haknya bergantung pada hasil pemberesan harta pailit yang sering kali tidak mencukupi untuk memenuhi seluruh tagihan para kreditor. Dengan Teori Perlindungan Hukum menurut Satjipto Rahardjo, hukum harus berfungsi sebagai sarana untuk melindungi kepentingan masyarakat, khususnya pihak yang berada pada posisi yang lebih lemah, serta mewujudkan keadilan substantif. Perlindungan hukum tidak hanya dimaknai sebagai penerapan norma secara formal, tetapi juga sebagai instrumen yang mampu memberikan rasa aman, kepastian, dan keadilan kepada masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018
- Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2022.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010.
- Andy Hartanto J. *Problematisasi Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, CV Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2012
- Anisah, Siti. *Perlindungan Kepentingan Kreditor dan Debitor dalam Hukum Kepailitan di Indonesia: Studi Putusan-Putusan Pengadilan*. Yogyakarta: Total Media, 2008.
- Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta 2023.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)*, Balai Pustaka, Jakarta, 2005.
- Djoko Prakoso dan Bambang Riyani Lany, *Dasar Hukum Persetujuan Tertentu Di Indonesia*, Jakarta, 1987
- Fuady, Munir. *Hukum Kepailitan dalam Teori dan Praktik*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2018.
- Ginting, Elyta Ras. *Hukum Kepailitan: Teori Kepailitan*. Sinar Grafika, Jakarta, 2018.
- Gunawan Widjaja, Kartini Muljadi. *Pedoman Menangani Perkara Kepailitan*. (Ed. Revisi-III). : PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2005.
- Hadi Shubhan, *Hukum Kepailitan Prinsip Norma Dan Praktik Di Peradilan*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015
- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan* PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.

- Herowati Poesoko, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan: Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT*, LaksBang Pressindo, Yogyakarta, 2008.
- Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994
- HMT Sinaga Sahat, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pusaka Sutra, Bandung, 2007.
- Hukum Pailit dalam Teori dan Praktek*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Rajawali, Jakarta, 2008
- Kementerian PUPR, *Kebijakan Dan Strategi Penyediaan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, Kementerian PUPR, Jakarta, 2021.
- Mariam Darus Badruzaman, dkk., *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT Cira Aditya Bakti, Bandung, 2001
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007
- Nasution A.Z. *Hukum Perlindungan Konsumen: Suatu Pengantar*. Jakarta: Diadit Media, 2011.
- Nugroho, Susanti Adi. *Hukum Kepailitan di Indonesia Dalam Teori dan Praktik Serta Penerapan Hukumnya*. Prenadamedia Group, Jakarta, 2018.
- Pedoman Pembuatan Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya, tahun 2025
- Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), Cetakan I PT Sinar Grafika, Jakarta, 2001.
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia, sebuah studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi*, Peradaban, Jakarta, 2007.
- Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1998
- Rachmadi Usman, *Dimensi Hukum Kepailitan di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka, Jakarta, 2004.
- Rahardjo, Satjipto. *Hukum Progresif: Hukum yang Membebaskan*. Jakarta: Kompas, 2009
- Salim H.HS dan Erlies Septiana Nurbani. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Ed. 1. Cet. 3. Jakarta: Rajawali Pers. 2014.
- Salim HS, Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Cetakan Kedua, : PT Sinar Grafika, Jakarta, 2007
- Salim, H.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Sinar Grafika, Jakarta 2009
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Satrio J. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Shidarta. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Jakarta: Grasindo, 2006
- Sidabalok Janus, *Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakri, Bandung, 2014.
- Sri Redjeki Hartono. *Hukum Kepailitan*. Malang: UMM Press, 2008.

- Subekti R. *Aneka Perjanjian*, Cetakan ke-10 ,PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995
- Subekti R. & R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1992.
- Urip Santoso. *Hukum Perumahan*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2016.
- Wirjono Prodjodikoro R. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung, Bandung, 1981.
- Yahya Harahap M. *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017.
- Yahya Harahap M, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, PT Alumni, Bandung, 1986.
- Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Cetakan ke-3, Edisi Revisi II, Grasindo, Jakarta, 2000.
- Siti Soemarti Hartono, *Pengantar Hukum Kepailitan dan Penundaan Pembayaran Utang*, Seksi Hukum Dagang FH UGM, Yogyakarta, 1981.
- Situmorang, Victor M. Dan Hendri Soekarso. *Pengantar Hukum Kepailitan Indonesia*. Rineka Cipta. Jakarta, 1994.
- Sri Soedarsono, *Perumahan dan Permukiman di Indonesia*, Rajawali Pers Jakarta, 2009.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2019.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2009.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016.
- Sutan Remy Sujahdeni, *Hukum Kepailitan*, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 2002
- Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana, Jakarta 2014.
- Wirjono Pradjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung : Bale Bandung, Tahun 1986.
- Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, 2018.
- Yuhelson, *Hukum Kepailitan di Indonesia*. Ideas Publishing, Gorontalo, 2019

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman jo. UU No. 11 Tahun 2020 (Cipta Kerja)

Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman (Permen PKP) Nomor 9 Tahun 2025 tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

SEMA No. 3 Tahun 2023 tentang PKPU

Putusan Pengadilan:

Putusan Kasasi Nomor : 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024.

Tesis

Fadli Ali Rosadi, Tanggungjawab Developer Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Atas Rumah Yang Telah Dibayar Lunas, Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya, 2023.

Nawal Zidan El Muniefiy, *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pre Project Selling Perusahaan Pengembang Properti Yang Dinyatakan Pailit*, Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya, 2022

Ira Rizky Firdaus, *Kepastian Hukum Bagi Konsumen Apabila Pengembang Perumahan Dinyatakan Pailit*, Magister Kenotariatan Universitas Jember, 2021

Liwarni Sagala, *Perbuatan Hukum Kurator Dalam Melakukan Penjualan Tanah Dan Rumah Atas Dasar PPJB Dan Menjadi Objek Pailit*, Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara 2022.

Liwarni Sagala, *Perbuatan Hukum Kurator Dalam Melakukan Penjualan Tanah Dan Rumah Atas Dasar PPJB Dan Menjadi Objek Pailit*, Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara 2022.

Jurnal

Fajar Rabiul Awal, 2024, Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Perumahan Akibat Developer Dinyatakan Pailit, ISSN Online: 2985-3060159-167, Vol.6No.1, Desember 2024.

Teddy Francis, Ariawan. (2020). Akibat Hukum Bagi Pemilik Satuan Rumah Susun Terhadap Developer Rumah Susun Yang Dinyatakan Pailit Oleh Pengadilan Niaga. *Jurnal Hukum Adigama*.

Manurung, E. N., Pujiwati, Y., & Afriana, A. *Keabsahan Perjanjian Dan Akibat Hukum Dari Alih Debitur Atas Kredit Pemilikan Rumah Secara Di Bawah Tangan Acta Diurnal: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 6(2), 159–174. (2023).

Fajar Rabiul Amal, Agus Nurudin, dan Aniek Tyaswati Wiji Lestari. "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Perumahan Akibat Developer Dinyatakan Pailit." *Notary Law Research*, Vol. 6, No. 1, 2024.

Heriani, Fitri Novia. "Developer Tak Bisa Dipailit/PKPU, SEMA 3/2023 Dinilai Halangi Hak Hukum Kreditor Cari Keadilan". Diakses pada, 22 Juni 2026