

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI RUMAH YANG DIRUGIKAN AKIBAT DEVELOPER BANGKRUT: STUDI YURIDIS TERHADAP HAK KEPERDATAAN KONSUMEN

Rike Villda Olivia¹, Dzaky Rafif Nugraha², Cindy Rotua Margaretta Tambunan³, Kiki Amaliah⁴, Candra Irawan⁵

rikevilldaolivia03@gmail.com¹, dzakynugraha25@gmail.com², cindymargareta19@gmail.com³,
kikiamaliah@unib.ac.id⁴

Universitas Bengkulu

Abstrak: Fenomena bangkrutnya perusahaan pengembang (developer) perumahan menimbulkan persoalan hukum serius, terutama bagi para konsumen yang telah melakukan pembayaran namun tidak memperoleh hak atas rumah yang dijanjikan. Dalam konteks hukum perdata, hubungan antara pembeli dan developer merupakan hubungan kontraktual yang seharusnya memberikan jaminan kepastian hukum. Namun dalam praktiknya, konsumen sering kali berada dalam posisi lemah ketika developer dinyatakan pailit atau bangkrut. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji perlindungan hukum terhadap pembeli rumah dalam kasus seperti ini dan bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa yang dapat diakses oleh konsumen. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan studi kasus. Hasil kajian menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap konsumen dalam kasus ini belum maksimal, terutama dalam penjaminan kepemilikan hak dan pengembalian kerugian. Oleh karena itu, dibutuhkan pembaruan regulasi dan penegakan hukum yang lebih responsif terhadap hak-hak konsumen.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Konsumen, Developer, Bangkrut, Sengketa Perdata.

PENDAHULUAN

Perkembangan industri properti di Indonesia mengalami pertumbuhan signifikan dalam dua dekade terakhir. Namun, di balik kemajuan tersebut, terdapat permasalahan hukum yang belum terselesaikan secara efektif, terutama dalam hal perlindungan konsumen perumahan. Salah satu kasus yang sering terjadi adalah ketika pengembang perumahan mengalami kebangkrutan, dan menyisakan kerugian bagi para pembeli rumah. Hubungan hukum antara developer dan pembeli seharusnya dilandasi oleh asas kepercayaan dan kepastian hukum berdasarkan perjanjian tertulis.

Sayangnya, ketentuan hukum positif di Indonesia masih minim dalam memberikan perlindungan menyeluruh kepada konsumen dalam situasi ini. Dalam banyak kasus, konsumen sulit mendapatkan haknya kembali, baik berupa rumah maupun pengembalian dana. Hal ini menimbulkan pertanyaan mendasar mengenai sejauh mana efektivitas sistem hukum perdata dalam menjamin perlindungan konsumen ketika pihak pengembang tidak mampu memenuhi kewajibannya.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang menitikberatkan pada studi pustaka dan analisis terhadap norma-norma hukum positif. Pendekatan yang digunakan mencakup pendekatan perundang-undangan, kasus (case approach), serta pendekatan konseptual. Sumber data diperoleh dari peraturan perundang-undangan terkait seperti KUHPerdata, UU Perlindungan Konsumen, dan UU Kepailitan. Selain itu, digunakan juga putusan pengadilan dan dokumen hukum lainnya untuk memperkuat analisis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Konstruksi Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah

Dalam transaksi jual beli rumah, perjanjian antara developer dan pembeli merupakan bentuk perjanjian perdata yang tunduk pada Pasal 1320 KUHPerdata. Hak dan kewajiban para pihak seharusnya diatur secara proporsional. Namun dalam praktik, klausul-klausul dalam perjanjian lebih banyak menguntungkan developer.

2. Dampak Hukum Kebangkrutan Developer terhadap Konsumen

Ketika developer dinyatakan bangkrut berdasarkan putusan pengadilan niaga, harta kekayaan perusahaan masuk dalam proses kuratela untuk dibagi kepada para kreditor. Konsumen rumah seringkali hanya diposisikan sebagai kreditor konkuren yang prioritasnya sangat rendah dibandingkan kreditor separatis (misalnya bank). Akibatnya, hak-hak konsumen sering terabaikan dan kerugian tidak tergantikan.

3. Perlindungan Hukum Berdasarkan UU Perlindungan Konsumen

Pasal 4 UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memberikan hak kepada konsumen untuk mendapatkan kenyamanan, keamanan, dan keselamatan serta kepastian hukum. Namun implementasinya masih lemah, karena belum ada mekanisme khusus yang mengatur perlindungan konsumen dalam hal kepailitan pelaku usaha properti.

4. Analisis Studi Kasus

Dalam Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat No. 48/Pdt.Sus-Pailit/2017/PN.Niaga.Jkt.Pst, salah satu developer dinyatakan pailit dan para pembeli rumah tidak mendapatkan rumah maupun pengembalian dana secara utuh. Hal ini menunjukkan kelemahan perlindungan hukum yang ada saat ini.

KESIMPULAN

Perlindungan hukum terhadap pembeli rumah yang dirugikan akibat developer bangkrut masih sangat terbatas dalam sistem hukum perdata Indonesia. Konsumen hanya diposisikan sebagai kreditor biasa dalam proses kepailitan, tanpa mekanisme yang menjamin pengembalian kerugian secara adil. Oleh karena itu, perlu adanya reformasi kebijakan hukum, baik melalui revisi UU Kepailitan maupun penguatan pengaturan kontrak perjanjian jual beli rumah agar lebih berpihak kepada konsumen.

DAFTAR PUSTAKA

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

- Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
- Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang
- Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat No. 48/Pdt.Sus-Pailit/2017/PN.Niaga.Jkt.Pst
- Subekti, R. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Sutan Remy Sjahdeini. (2010). *Hukum Kepailitan*. Jakarta: Kencana.