

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Penyelesaian kredit macet developer properti dapat dilakukan dengan menggunakan dua metode yaitu, melalui penyelamatan kredit dan penyelesaian kredit. Penyelamatan kredit pada dasarnya dilakukan dengan memberikan kemudahan syarat kepada debitur sehingga debitur diharapkan dapat menyelesaikan hutangnya kepada kreditur. Penyelamatan kredit dapat dilakukan dengan memanfaatkan restrukturisasi kredit dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020, Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) dalam pengadilan niaga. Sedangkan penyelesaian kredit macet adalah penyelesaian kredit macet dengan melakukan eksekusi terhadap benda jaminan dalam rangka untuk menyelesaikan kredit macet. Penyelesaian kredit macet dapat dilakukan dengan cara Agunan yang diambil alih (AYDA), penjualan piutang macet (cessie), pergantian kreditur (subrogasi), eksekusi hak tanggungan, gugatan wanprestasi, dan kepailitan. Pada dasarnya kedua metode tersebut memiliki kelebihan dan kelemahan, namun penyelesaian kredit dengan menggunakan metode penyelamatan kredit akan lebih menguntungkan debitur dan kreditur di tengah pandemi COVID-19 ini.

Akibat hukum dari pailitnya developer properti terhadap konsumen dapat ditentukan dari kedudukan konsumen dalam hal terjadi kepailitan. Dalam hal konsumen telah membayar lunas atau sudah melakukan angsuran pembayaran properti namun belum melakukan akta jual beli (AJB) maka sesuai dengan pasal 36 ayat (1) dan pasal 37 Undang-Undang Kepailitan maka kedudukan konsumen akan menjadi kreditur konkuren. Sehingga properti yang telah dibeli tersebut akan masuk kedalam bundel harta pailit yang akan dibagikan kepada setiap kreditur sesuai dengan tingkatnya dan dalam hal harta pailit lebih kecil dari utang developer maka bisa dipastikan konsumen bisa tidak mendapatkan apa-apa dari pailitnya developer.

B. SARAN

Dalam penyelesaian kredit macet developer properti diharapkan kepada para pihak baik kreditur maupun debitur, bersedia menyelesaikan dengan cara restrukturisasi kredit. Sehingga dengan adanya restrukturisasi kredit diharapkan dapat memberikan keuntungan kepada kedua belah pihak baik kepada kreditur itu sendiri dan juga kepada debitur.

Selanjutnya penulis berharap sekali, terkait dengan dampak dari pailitnya developer properti terhadap konsumen yang sangat merugikan sekali. Diharapkan kedepannya pemerintah dapat melakukan revisi terhadap Undang-Undang Kepailitan, dan menempatkan posisi konsumen properti sebagai kreditur preferen dalam pelunasan utang sehingga hak-haknya akan jauh lebih terjamin, dibandingkan dengan yang terjadi saat ini yaitu hanya sebagai kreditur konkuren.