

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), meskipun telah memperoleh dasar hukum melalui Permen PUPR Nomor 16 Tahun 2021 dan Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019, masih belum memberikan perlindungan hukum yang memadai terhadap kepemilikan unit apartemen oleh konsumen, khususnya dalam kasus di mana pengembang dinyatakan pailit. PPJB memiliki sifat konsensual-obligatoir, artinya perjanjian tersebut hanya menciptakan hubungan timbal balik berupa hak dan kewajiban antara para pihak, namun belum mengakibatkan peralihan hak milik atas objek yang diperjanjikan. Akibatnya, unit apartemen yang dibeli konsumen masih dapat dianggap sebagai bagian dari boedel pailit, dan konsumen hanya akan diperlakukan sebagai kreditor pesaing dalam proses kepailitan meskipun mereka telah membayar seluruh utang. Mengingat SEMA tidak memiliki kekuatan yang setara dengan undang-undang, ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 yang mengakui peralihan hak berdasarkan PPJB yang telah dilunasi juga tidak memberikan kepastian hukum. Namun Undang-undang hanya mengakui Akta Jual Beli (AJB) sebagai bukti hak kepemilikan atas tanah atau satuan rumah susun. Oleh karena itu, PPJB sebagai alat hukum untuk menjamin kepemilikan apartemen konsumen masih lemah, terutama dalam kasus kepailitan pengembang.
2. Selain sebagai bentuk awal hubungan kontraktual antara pengembang dan konsumen, PPJB juga menjadi dasar timbulnya utang-piutang yang dapat dijadikan klaim dalam proses kepailitan ketika pengembang wanprestasi. Ketika pengembang gagal menyerahkan unit sesuai perjanjian, prestasi beralih menjadi kewajiban untuk mengganti kerugian, sehingga konsumen memiliki dasar hukum untuk menuntut ganti rugi melalui jalur perdata,

pidana, maupun kepailitan. Untuk memperkuat perlindungan hukum, langkah preventif seperti pencantuman klausul kuasa jual dan perlindungan uang muka perlu diintegrasikan dalam PPJB, sedangkan langkah represif dapat ditempuh melalui penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui BPSK maupun melalui jalur litigasi. Dalam hal litigasi, konsumen dapat mengajukan gugatan wanprestasi, gugatan pidana berdasarkan UUPK, serta upaya hukum dalam kepailitan seperti perlawanan, kasasi, dan peninjauan kembali.

## **B. Saran**

1. Pemerintah perlu melakukan penyesuaian dan penyetaraan regulasi antara Undang-Undang tentang Rumah Susun, aturan pelaksanaannya, serta Undang-Undang Kepailitan guna memperkuat posisi hukum konsumen. Langkah ini dapat diwujudkan melalui perubahan atau penambahan norma yang secara eksplisit mengatur perlindungan terhadap hak-hak konsumen, khususnya bagi mereka yang telah menyelesaikan kewajiban pembayaran, dengan memberikan pengakuan terbatas atas hak kebendaan terhadap unit hunian yang telah dipesan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Di samping itu, perlu dirumuskan kewajiban bagi notaris dan pengembang untuk mencantumkan klausul yang menjamin perlindungan konsumen. Dengan demikian, PPJB tidak semata-mata diposisikan sebagai perjanjian pendahuluan, melainkan dapat berperan sebagai instrumen hukum yang memberikan kepastian dan perlindungan yang efektif bagi konsumen, terutama dalam menghadapi potensi risiko keterlambatan pembangunan maupun keadaan pailit yang dialami oleh pengembang.
2. Diperlukan pembentukan mekanisme perlindungan hukum yang lebih kuat melalui pengakuan hak kebendaan bersyarat dalam PPJB yang telah memenuhi kriteria tertentu. Pemerintah perlu mempertimbangkan revisi terhadap Undang-Undang Kepailitan untuk mengecualikan unit yang telah dibayar lunas dari boedel pailit guna melindungi hak konsumen secara adil.

Langkah-langkah ini penting untuk mencegah dualisme hukum dan memberikan kepastian serta keadilan bagi konsumen yang telah beritikad baik memenuhi kewajiban kontraktualnya. Di sisi lain, calon konsumen juga perlu meningkatkan literasi hukumnya dengan memahami secara menyeluruh isi dan konsekuensi dari PPJB sebelum menandatangani perjanjian. Konsumen disarankan untuk berkonsultasi dengan ahli hukum atau notaris, memastikan semua klausul mengakomodasi perlindungan kepentingan mereka, serta memastikan bahwa pengembang telah memenuhi syarat administratif sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Hal ini penting agar konsumen tidak dirugikan apabila terjadi wanprestasi atau pengembang mengalami kepailitan.