

**PKPU SEBAGAI UPAYA HUKUM TERHADAP DEVELOPER ATAS KETERLAMBATAN
PENYERAHAN RUMAH MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 37 TAHUN 2004
TENTANG KEPAILITAN DAN PKPU**

Enggarekso Diar Triaji¹, Isis Ikhwansyah², Pupung Faisal³

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Padjadjaran

Email: enggardiar2253@gmail.com¹, isis.ikhwansyah@unpad.ac.id², pupung.faisal@unpad.ac.id³

ABSTRAK

Permasalahan mengenai wanprestasi oleh developer dalam keterlambatan penyerahan rumah kepada konsumen menimbulkan ketidakpastian hukum, khususnya apabila dikaitkan dengan upaya hukum Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU). Dalam praktiknya, belum terdapat pemahaman yang seragam bagaimana wanprestasi tersebut dapat dikualifikasikan sebagai utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka (6) dan pembuktian sederhana dalam Pasal 2 ayat (1) jo. Pasal 8 ayat (4) UU KPKPU. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana keterlambatan penyerahan rumah oleh developer dapat dijadikan dasar permohonan PKPU dari perspektif hukum perjanjian dan hukum kepailitan. Dengan menggunakan metode yuridis normatif melalui pendekatan perundang-undangan dan kasus. Hasil penelitian menegaskan bahwa permohonan PKPU terhadap developer atas dasar wanprestasi dapat dikabulkan secara yuridis sepanjang terpenuhi syarat formil dengan melalui pembuktian sederhana sesuai ketentuan perundang-undangan, serta pentingnya interpretasi hukum yang konsisten untuk menjamin perlindungan hukum bagi konsumen sebagai kreditor.

Kata Kunci: Developer, Pembuktian Sederhana, Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), Wanprestasi

ABSTRACT

The issue of breach of contract by developers in the form of delayed handover of houses to consumers gives rise to legal uncertainty, particularly when examined in the context of legal remedies through Suspension of Debt Payment Obligations (PKPU). In practice, there is no uniform understanding as to whether such breach can be classified as a due and payable debt as referred to in Article 1 point (6) and the simplified evidentiary standard under Article 2 paragraph (1) in conjunction with Article 8 paragraph (4) of the Bankruptcy and PKPU Law (Law No. 37 of 2004). This study aims to analyze how the delay in house handover by developers can serve as the legal basis for a PKPU petition, from the

Article History

Received: Juni 2025

Reviewed: Juni 2025

Published: Juni 2025

Plagiarism Checker No
234.54757h

Prefix DOI : Prefix DOI :
10.8734/CAUSA.v1i2.365

Copyright : Author

Publish by : CAUSA



This work is licensed
under a [Creative
Commons Attribution-
NonCommercial 4.0
International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

perspective of contract law and insolvency law. The research employs a normative juridical method using statutory and case approaches. The results affirm that a PKPU petition against a developer based on breach of contract can be legally granted, provided that the formal requirements are fulfilled through principle of simple proof in accordance with statutory provisions. The study also highlights the need for consistent legal interpretation to ensure legal protection for consumers as creditors.

Keywords: *Developer, Simple Proof, Suspension of Debt Payment Obligation (PKPU), Breach of Contract*

PENDAHULUAN

Sektor properti memiliki peranan strategis dalam pembangunan ekonomi nasional, tidak hanya sebagai penyedia hunian, tetapi juga ruang usaha, perkantoran, dan infrastruktur pendukung lainnya. Dengan meningkatnya urbanisasi dan pertumbuhan ekonomi, permintaan masyarakat terhadap rumah yang layak dan berkualitas pun semakin tinggi.¹ Pembangunan perumahan, baik oleh pemerintah maupun pihak swasta, menjadi bagian penting dalam memenuhi kebutuhan dasar masyarakat yang berdampak pada peningkatan kesejahteraan dan kualitas hidup. Upaya ini selaras dengan cita-cita dalam sila kelima Pancasila dan alinea keempat UUD 1945 yang menekankan keadilan sosial. Pemerintah mendukung sektor ini melalui berbagai kebijakan seperti pembangunan infrastruktur, pemberian insentif, serta penyediaan fasilitas umum.

Dalam praktiknya, kebutuhan akan rumah dipenuhi oleh pelaku usaha berbadan hukum yang bergerak di bidang pembangunan perumahan dalam skala besar, yang disebut sebagai pengembang properti atau *property developer*. Menurut Pasal 5 ayat (1) Permendagri Nomor 5 Tahun 1974, pengembang adalah perusahaan yang membangun kawasan permukiman lengkap dengan sarana prasarana dan fasilitas sosial bagi masyarakat penghuninya.

Perjanjian jual beli rumah antara pengembang dan konsumen merupakan bentuk hubungan hukum yang lazim terjadi dalam praktik kehidupan masyarakat modern. Dalam perjanjian tersebut, pengembang/developer (selaku penjual) berkewajiban untuk menyerahkan

¹ Ni Luh Ayu Grahetha Tirta Dewi Suastra, I Wayan Widnyana, dan Gregorius Paulus Tahu, "Pengaruh Struktur Modal, Pertumbuhan Perusahaan, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia," *Jurnal EMAS*, Vol. 4, No. 10, 2023, hlm. 2345.

rumah kepada pembeli dalam kondisi dan waktu yang telah disepakati, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran sesuai dengan harga yang telah ditentukan. Dalam praktik, tidak jarang ditemukan pengembang yang gagal menyerahkan rumah tepat waktu, meskipun konsumen telah memenuhi kewajibannya membayar, baik sebagian maupun seluruh harga rumah. Keterlambatan penyerahan rumah tersebut sering menimbulkan kerugian dan ketidakpastian hukum bagi konsumen.

Berdasarkan teori hukum perjanjian, keterlambatan dalam menyerahkan objek perjanjian merupakan bentuk wanprestasi yang dapat dikenakan akibat hukum tertentu. Wanprestasi timbul ketika salah satu pihak dalam perjanjian lalai atau tidak memenuhi prestasi sebagaimana disepakati. Berdasarkan Pasal 1238 KUH Perdata, debitor dianggap wanprestasi apabila tetap lalai memenuhi kewajibannya setelah diberikan peringatan atau somasi. Jika prestasi yang dilanggar dapat dihitung atau dinilai dalam bentuk uang, maka perbuatan wanprestasi tersebut dapat menimbulkan kewajiban membayar ganti rugi yang secara hukum dikualifikasikan sebagai utang.

Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU KPKPU) memuat ketentuan mengenai utang secara luas. Dalam Pasal 1 angka (6), dijelaskan bahwa utang adalah kewajiban yang dapat dinyatakan dalam jumlah uang, baik secara langsung maupun kontinjen, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang, dan apabila tidak dipenuhi, memberi hak kepada kreditor untuk memperoleh pelunasan dari harta kekayaan debitor. Dengan rumusan ini, utang tidak terbatas hanya pada kredit saja, namun juga terhadap segala bentuk perjanjian mencakup kewajiban menyerahkan barang atau melakukan suatu perbuatan yang bernilai uang.²

UU KPKPU memberikan solusi hukum berupa permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang dapat diajukan oleh kreditor atau debitor sebagaimana diatur dalam Pasal 222 UU KPKPU. Keberadaan PKPU ini bertujuan agar debitor jangan sampai berada dalam keadaan pailit, maka diberikan waktu bagi debitor guna menyusun rencana perdamaian, agar utangnya dapat dilunasi tanpa harus masuk dalam proses kepailitan.³ Namun, agar

² Isis Ikhwansyah, Sonny Dewi Judiasih, Rani Suryani Pustikasari, *Hukum Kepailitan Analisis dalam Hukum Keluarga dan Harta Kekayaan*, Cet. 2, Bandung: CV Keni Media, 2018, hlm. 32

³Rai Mantili, Putu Eka Trisna Dewi, "Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Terkait Penyelesaian Utang Piutang Dalam Kepailitan", *Jurnal Aktual Justice*, Vol. 6, No.1, 2021, hlm. 12

permohonan PKPU dapat dikabulkan, UU KPKPU mensyaratkan adanya pembuktian sederhana mengenai dua hal, yaitu bahwa debitor memiliki dua atau lebih kreditor, serta adanya utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih.

Prinsip pembuktian sederhana dalam UU KPKPU diatur dalam Pasal 8 ayat (4) yang menyatakan bahwa permohonan harus dikabulkan apabila terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana bahwa syarat-syarat untuk dinyatakan pailit atau PKPU telah terpenuhi. Prinsip ini bertujuan untuk mempercepat proses penyelesaian sengketa utang piutang, tanpa terjebak dalam pembuktian yang rumit dan berlarut-larut. Oleh karena itu, cukup jika kreditor dapat membuktikan secara ringkas bahwa debitor tidak memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo.

Dalam praktiknya, belum terdapat pemahaman yang seragam mengenai bagaimana wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah, khususnya dalam bentuk keterlambatan penyerahan rumah oleh pengembang, dapat dikualifikasikan sebagai utang dalam konteks PKPU. Sebagaimana terjadi pada Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor 114/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN Niaga Jkt.Pst, permohonan PKPU dikabulkan karena developer tidak memenuhi kewajiban dalam perjanjian jual beli rumah. Sebaliknya, dalam Putusan Pengadilan Niaga Surabaya Nomor 84/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Sby, permohonan PKPU ditolak meskipun terjadi keterlambatan penyerahan rumah, dengan alasan tidak terpenuhinya unsur pembuktian sederhana. Ketidakterseragaman ini menimbulkan ketidakpastian hukum, terutama bagi kreditor yang ingin mengajukan permohonan PKPU terhadap pengembang sebagai debitor atas kewajiban yang tidak dipenuhi. Oleh karena itu, diperlukan pengkajian lebih mendalam mengenai batasan dan cakupan pengertian utang dalam UU KPKPU, khususnya yang timbul dari wanprestasi dalam hubungan kontraktual jual beli rumah

Selanjutnya dalam transaksi jual beli rumah, hubungan antara pembeli dan pengembang termasuk dalam kategori perjanjian benda tidak bergerak yang memiliki proses yang lebih kompleks dibandingkan dengan perjanjian jual beli pada umumnya. Proses jual beli benda tidak bergerak tersebut tidak hanya dilakukan dengan penyerahan fisik rumah (seperti penyerahan kunci), tetapi juga harus melalui penyerahan secara hukum (*juridische levering*), yang mengharuskan pembuatan akta otentik oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan pendaftaran balik nama kepemilikan di kantor pertanahan. Dalam praktiknya, jual beli benda

tidak bergerak, khususnya rumah, sering kali melibatkan pengembang sebagai penjual dan konsumen sebagai pembeli. Proses ini umumnya dilakukan secara bertahap, dimulai dari pemesanan, pengikatan jual beli, hingga pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Namun, tidak jarang timbul permasalahan ketika pengembang gagal memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan rumah sesuai waktu yang telah diperjanjikan. Keterlambatan tersebut berpotensi menimbulkan sengketa hukum yang tidak hanya merugikan secara materiil, tetapi juga memengaruhi posisi hukum konsumen.

Berdasarkan hal-hal tersebut, penelitian ini menjadi penting untuk dilakukan untuk mengetahui apakah keterlambatan penyerahan rumah oleh pengembang dapat dikualifikasikan sebagai utang dalam konteks hukum PKPU. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara yuridis pengertian utang menurut UU KPKPU dalam hubungannya dengan wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah, serta menelaah kemungkinan pengajuan PKPU sebagai upaya penyelesaian bagi konsumen yang dirugikan akibat tidak terpenuhinya prestasi oleh pengembang.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian dalam artikel ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang berfokus pada studi terhadap norma-norma hukum yang berlaku, termasuk peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, prinsip-prinsip umum, serta doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Sumber data dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer seperti peraturan perundang-undangan yang relevan, bahan hukum sekunder seperti literatur hukum, dan bahan hukum tersier berupa kamus hukum serta ensiklopedia hukum.

PEMBAHASAN

Kepastian Hukum atas Wanprestasi Developer dalam Keterlambatan Penyerahan Rumah sebagai Dasar Timbulnya Utang dalam Hubungan Perjanjian Jual Beli Rumah

Perjanjian jual beli rumah antara konsumen dan developer merupakan bentuk hubungan hukum perdata yang menimbulkan hak dan kewajiban timbal balik. Dalam hubungan ini,

konsumen memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran atas rumah yang dibeli, sedangkan developer berkewajiban untuk menyerahkan rumah dalam kondisi layak huni sesuai dengan kesepakatan. Hubungan antara para pihak tersebut secara hukum dapat digolongkan sebagai perjanjian konsensual dan timbal balik, yang diatur dalam Pasal 1234 dan Pasal 1320 KUHPerdota. Selain itu, karena objek dari perjanjian ini adalah rumah, maka perjanjian tersebut juga termasuk dalam kategori perjanjian jual beli benda tidak bergerak, sebagaimana diatur dalam hukum positif di Indonesia.

Selain merupakan perjanjian konsensual dan timbal balik, perjanjian jual beli rumah juga termasuk dalam kategori perjanjian atas benda tidak bergerak, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 506 dan 507 KUHPerdota. Rumah beserta tanah tempat bangunan berdiri digolongkan sebagai benda tidak bergerak berdasarkan sifatnya maupun peruntukannya, karena secara permanen melekat pada tanah. Oleh sebab itu, jual beli rumah tunduk pada ketentuan khusus mengenai peralihan hak atas benda tidak bergerak, yang lebih kompleks dibandingkan dengan jual beli benda bergerak.

Untuk menjadikan jual beli rumah sebagai perbuatan hukum yang sah dan mengikat, diperlukan tahapan formal berupa penyerahan atau *levering*, yang terdiri dari dua bentuk: *feitelijke levering* (penyerahan fisik) dan *juridische levering* (penyerahan hukum). Penyerahan fisik dapat dilakukan dengan penyerahan kunci rumah atau penguasaan secara nyata oleh pembeli.⁴ Namun, hal tersebut belum cukup untuk mengalihkan hak milik secara sah. Syarat mutlak dalam pengalihan benda tidak bergerak adalah adanya *juridische levering*, yaitu penyerahan secara hukum melalui pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT dan pendaftaran balik nama kepemilikan di kantor pertanahan. Pasal 1459 KUHPerdota menegaskan bahwa hak milik atas benda tidak bergerak tidak berpindah hanya dengan kesepakatan, melainkan baru sah berpindah setelah dilakukan penyerahan hukum. Oleh karena itu, meskipun konsumen telah melunasi pembayaran, hak milik atas rumah belum berpindah apabila belum dilakukan pembuatan AJB dan proses balik nama. Hal ini juga ditegaskan dalam praktik pertanahan di Indonesia, yang mengacu pada Undang-Undang Pokok Agraria dan PP No. 24 Tahun 1997.

⁴ Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan*, Jakarta: Ind-Hil-Co, 2005 hlm.114-115

Dalam praktiknya, perjanjian jual beli rumah terjadi oleh beberapa tahapan, yaitu sebagai berikut:

1. Surat Pemesanan Rumah (jika penjual adalah developer);
2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB);
3. Pelunasan pembayaran dan pajak; dan
4. Pembuatan AJB di hadapan PPAT.

Seluruh tahapan dalam proses jual beli rumah sebagaimana disebutkan di atas merupakan rangkaian yang esensial dalam pelaksanaan perjanjian jual beli benda tidak bergerak, khususnya jika penjual adalah pihak developer. Setiap tahapan tersebut memiliki kedudukan hukum yang mengikat, karena menunjukkan adanya kesepakatan dan itikad para pihak untuk melaksanakan perjanjian secara bertahap sesuai dengan prinsip-prinsip hukum perdata. Oleh karena itu, dasar hubungan hukum antara developer dan konsumen adalah perjanjian, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1313 dan Pasal 1320 KUHPerdata. Hubungan ini bersifat sah dan mengikat selama memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian, termasuk adanya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan causa yang halal. Selain itu, pelaksanaan tahapan-tahapan tersebut merupakan wujud dari penerapan asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) yang memberi keleluasaan bagi para pihak untuk menentukan isi, bentuk, dan tata cara pelaksanaan perjanjian selama tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum.⁵ Asas ini memberikan legitimasi hukum bagi para pihak untuk menyusun sendiri perjanjian sesuai kebutuhan dan kepentingannya, termasuk dalam hal penjadwalan pembayaran, bentuk penyerahan, serta pengaturan sanksi jika terjadi wanprestasi.

Keterlambatan developer dalam menyerahkan rumah kepada konsumen sesuai dengan waktu yang disepakati dalam perjanjian dapat dikualifikasikan sebagai bentuk wanprestasi, yakni kegagalan atau kelalaian dalam memenuhi kewajiban yang telah diperjanjikan. Berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdata, wanprestasi terjadi ketika debitur tidak melaksanakan prestasinya meskipun telah diberikan peringatan atau somasi oleh kreditur. Dalam konteks perjanjian jual beli rumah, developer berkewajiban menyerahkan unit rumah dalam keadaan layak huni dan sesuai waktu yang ditentukan dalam perjanjian. Apabila developer melampaui

⁵ Taufiq El Rahman, RA. Antari Innaka, Ari Hernawan, Murti Pramuwardhani Dewi, "Asas Kebebasan Berkontrak dan Asas Kepribadian dalam Kontrak-Kontrak Outsourcing," *Mimbar Hukum*, Vol. 23, No. 3, 2011, hlm. 585

batas waktu tersebut tanpa alasan yang sah atau tidak memenuhi prestasi sesuai kesepakatan, maka ia dapat dinyatakan wanprestasi. Pasal 1234 KUHPerdara membedakan prestasi ke dalam 3 (tiga) bentuk prestasi, yaitu:

1. Memberikan sesuatu;
2. Melakukan sesuatu; dan
3. Tidak berbuat sesuatu.

Prestasi developer terhadap konsumen termasuk kedalam bentuk prestasi berupa memberikan sesuatu, dalam konteks ini berupa rumah layak huni. Jika developer tidak menyerahkan rumah kepada konsumen tepat pada waktunya sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian maka tindakan developer tersebut dapat dikategorikan sebagai wanprestasi. Kondisi tersebut tidak hanya melanggar asas *pacta sunt servanda* dalam Pasal 1338 KUHPerdara, tetapi juga bertentangan dengan asas itikad baik yang mewajibkan para pihak menjalankan perjanjian secara jujur dan bertanggung jawab. Oleh karena itu, keterlambatan penyerahan rumah oleh developer dapat menimbulkan konsekuensi hukum, termasuk tanggung jawab untuk membayar ganti rugi, pemenuhan perjanjian, pembatalan, atau sanksi hukum lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan ketentuan hukum perdata dan praktik dalam jual beli rumah, keterlambatan developer dalam menyerahkan rumah sesuai waktu yang telah diperjanjikan tidak hanya merupakan bentuk wanprestasi, tetapi juga dapat menimbulkan utang dalam pengertian hukum. Developer sebagai pihak yang telah menerima pembayaran sebagian atau seluruhnya dari konsumen, secara hukum berkedudukan sebagai debitur, sedangkan konsumen menjadi kreditur yang berhak menuntut pemenuhan kewajiban tersebut. Meskipun tidak selalu tercantum secara eksplisit dalam perjanjian bahwa keterlambatan penyerahan rumah akan menjadi utang, menurut doktrin dan yurisprudensi yang berkembang, pelanggaran terhadap kewajiban utama dalam perjanjian tetap dapat menimbulkan kewajiban pembayaran ganti rugi, bunga, atau pengembalian uang sebagai bentuk utang yang lahir dari wanprestasi. Hal ini juga sejalan dengan pengertian utang dalam Pasal 1 angka (6) UU KPKPU, yang menyatakan bahwa utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang, baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, yang timbul karena perjanjian atau undang-

undang dan yang wajib dipenuhi oleh debitor, serta jika tidak dipenuhi, memberikan hak kepada kreditur untuk memperoleh pemenuhannya melalui putusan pengadilan.

Dengan demikian, apabila developer tidak memenuhi kewajiban untuk menyerahkan rumah sesuai dengan ketentuan waktu yang telah disepakati dalam perjanjian, maka hal tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan wanprestasi. Keterlambatan penyerahan rumah menunjukkan adanya kegagalan dalam melaksanakan prestasi tepat waktu, yang merupakan bagian dari kewajiban developer dalam hubungan kontraktual. Oleh karena itu, keterlambatan tersebut secara hukum dapat dianggap sebagai kewajiban yang bernilai uang dan dapat ditagih oleh konsumen, karena menimbulkan kerugian dan hak bagi konsumen untuk menuntut pemenuhan perjanjian atau ganti rugi. Hal ini disebabkan karena hubungan hukum antara developer dan konsumen pada dasarnya selalu didasarkan pada perjanjian yang sah, yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Terlebih apabila konsumen telah melakukan pembayaran, baik sebagian maupun seluruh harga rumah, serta terdapat kesepakatan tertulis mengenai waktu penyerahan, maka hal tersebut semakin memperkuat posisi hukum konsumen sebagai kreditor. Kondisi ini menegaskan bahwa hubungan antara konsumen dan developer telah memenuhi unsur utang-piutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka (6) UU KPKPU. Ketentuan UU KPKPU memberikan cakupan pengertian yang luas untuk memastikan bahwa berbagai bentuk kewajiban atau prestasi debitor yang belum terpenuhi dapat dijadikan dasar dalam pengajuan permohonan pailit sepanjang memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam undang-undang.⁶ Oleh karena itu, meskipun perjanjian tidak secara eksplisit mencantumkan bahwa keterlambatan penyerahan merupakan bentuk utang, kegagalan developer dalam memenuhi kewajiban tepat waktu tetap dapat dianggap sebagai utang yang wajib dipenuhi oleh debitor kepada kreditornya.

Pemenuhan Unsur Permohonan PKPU terhadap Developer atas Dasar Wanprestasi dalam Hubungan Jual Beli Rumah menurut Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004

PKPU merupakan salah satu mekanisme penyelesaian utang dalam hukum kepailitan Indonesia yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan

⁶ Man S. Sastrawidjaja, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, menurut Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2002 dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 (Suatu Telaah Perbandingan)*, Cet. 3, Bandung: Alumni, 2014, hlm. 87

PKPU. UU KPKPU mengatur mengenai ketentuan pembuktian sederhana dalam perkara kepailitan yang diatur dalam Pasal 8 ayat (4) jo. Pasal 2 ayat (1) UU KPKPU yang mengharuskan majelis hakim untuk memeriksa adanya 2 (dua) syarat utama yaitu:

1. Adanya fakta yang menunjukkan bahwa debitor memiliki dua atau lebih kreditor; dan
2. Adanya keberadaan utang debitor terhadap minimal satu kreditornya yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih.

Prinsip pembuktian sederhana dalam UU KPKPU bertujuan untuk memastikan bahwa proses kepailitan dan PKPU dapat berlangsung dengan efisien, cepat, dan biaya ringan, serta tidak terhambat oleh prosedur pembuktian yang berlarut-larut. Pemeriksaan perkara kepailitan di Pengadilan Niaga berlangsung lebih cepat. Hal ini disebabkan oleh adanya batasan waktu dalam proses kepailitan yang diatur oleh UU KPKPU. Selain itu, lebih cepatnya waktu pemeriksaan perkara di Pengadilan Niaga juga dipengaruhi oleh sistem pembuktian yang diterapkan, yang bersifat sederhana atau sumir.⁷ Ketentuan ini memberikan akses yang lebih luas bagi para pihak untuk memperoleh keadilan secara cepat, dengan hanya perlu membuktikan dua syarat utama saja. Dengan terpenuhinya kedua syarat tersebut, permohonan PKPU atau pailit seharusnya dapat dikabulkan oleh Majelis Hakim. Sistem pembuktian yang sederhana ini mendukung percepatan proses pemeriksaan perkara dan membuka ruang bagi debitor untuk merestrukturisasi utangnya secara efisien demi mencapai tujuan hukum yang berkeadilan.

Permohonan PKPU dapat diajukan baik oleh kreditor maupun debitor itu sendiri, sebagaimana diatur dalam Pasal 222 ayat (2) dan (3) UU KPKPU. Ketentuan dalam pasal tersebut menjelaskan bahwa debitor yang memiliki lebih dari satu kreditor, atau bahkan kreditor itu sendiri, dapat mengajukan permohonan PKPU. Tujuan dari permohonan ini adalah untuk memberikan kesempatan bagi debitor untuk menyusun rencana perdamaian (*composition plan*), yang mencakup tawaran pembayaran sebagian atau seluruh utang yang telah jatuh tempo.⁸ Hal ini menunjukkan bahwa PKPU tidak hanya ditujukan untuk kepentingan debitor, melainkan juga untuk melindungi kepentingan kreditor, sehingga keduanya dapat mencapai penyelesaian

⁷ Serlika Aprita,, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Makassar: Pena Indis, 2016, hlm. 115

⁸ Aghita Putri Andany Hidayat, Anita Afriana, "Penundaan Pengesahan Perdamaian dalam Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang oleh Hakim Dikaitkan Dengan Asas Kepastian Hukum", *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran*, Vol. 3, No. 1, 2021, hlm. 22

yang adil dan menghindari kepailitan. Selain itu, jika debitor tidak mampu membayar utangnya yang jatuh tempo atau memperkirakan tidak dapat memenuhi kewajiban tersebut, PKPU menjadi sarana untuk merestrukturisasi utang melalui rencana perdamaian yang disepakati bersama antara debitor dan kreditor.

Pemenuhan unsur permohonan PKPU akibat keterlambatan penyerahan rumah oleh developer harus didasarkan pada terpenuhinya dua syarat utama sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (4) jo. Pasal 2 ayat (1) UU KPKPU, yaitu (1) adanya dua atau lebih kreditor, dan (2) adanya utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih. Syarat pertama, yakni keberadaan dua atau lebih kreditor, dapat dibuktikan dengan menunjukkan bahwa developer memiliki kewajiban terhadap lebih dari satu pihak. Dalam konteks jual beli rumah, hal ini umumnya mudah dibuktikan karena developer biasanya menjual lebih dari satu unit kepada beberapa konsumen yang mengalami keterlambatan penyerahan rumah. Bukti seperti surat perjanjian pemesanan rumah, PPJB, dan kuitansi pembayaran dari berbagai konsumen dapat digunakan untuk menunjukkan bahwa developer memiliki lebih dari satu kreditor.

Syarat kedua, yaitu adanya utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, perlu dibuktikan dengan menunjukkan bahwa developer memiliki kewajiban hukum yang telah melampaui batas waktu pelaksanaan prestasi dan belum dipenuhi. Dalam hal ini, kewajiban developer untuk menyerahkan rumah tepat waktu sebagaimana tercantum dalam perjanjian menjadi objek utama pembuktiannya. Jika developer gagal menyerahkan rumah sesuai dengan tenggat waktu yang disepakati dalam perjanjian dan telah diberikan peringatan (somasi) oleh konsumen, maka keterlambatan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai utang dalam bentuk kewajiban untuk menyerahkan sesuatu atau mengganti kerugian, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka (6) UU KPKPU. Dokumen yang dapat digunakan untuk membuktikan unsur ini antara lain adalah salinan perjanjian (surat pemesanan rumah, PPJB dan perjanjian lainnya), bukti pembayaran, surat somasi, serta bukti bahwa kewajiban belum dipenuhi hingga tenggat waktu berlalu.

Jika kedua unsur tersebut terbukti dan tidak terdapat sengketa hukum yang kompleks, maka secara yuridis permohonan PKPU terhadap developer telah memenuhi prinsip pembuktian sederhana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (4) jo Pasal 2 ayat (1) UU KPKPU. Dalam kondisi demikian, pengadilan niaga seharusnya mengabulkan permohonan

tersebut guna memberikan kesempatan kepada para pihak, khususnya debitor, untuk menyusun rencana perdamaian (*composition plan*) dalam rangka restrukturisasi utang. Kemudian, berdasarkan Pasal 225 ayat (2) UU KPKPU,, jika permohonan PKPU telah memenuhi syarat formil dan tidak terdapat alasan untuk ditolak, maka pengadilan wajib menetapkan putusan PKPU sementara paling lambat dalam waktu 20 hari sejak permohonan didaftarkan. PKPU sementara ini diberikan untuk jangka waktu 45 hari, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 225 ayat (4), yang bertujuan memberikan waktu bagi debitor dan kreditor untuk mulai merundingkan rencana perdamaian.

Prinsip pembuktian sederhana ini tidak mensyaratkan pembuktian secara mendalam seperti dalam perkara perdata biasa, melainkan cukup menunjukkan secara faktual bahwa hubungan utang-piutang benar-benar ada dan utangnya belum dibayar. Oleh karena itu, ketika developer terbukti telah melakukan wanprestasi dengan menunda penyerahan rumah dan bukti-bukti tersebut disajikan secara jelas dan tidak diperselisihkan secara substansial, maka tidak ada alasan bagi majelis hakim untuk menolak permohonan PKPU karena seluruh syarat materiil untuk dijatuhkannya PKPU telah terpenuhi sesuai ketentuan perundang-undangan.

Namun faktanya, penerapan prinsip pembuktian sederhana dalam perkara PKPU masih belum konsisten, hal tersebut terlihat dalam Putusan Pengadilan Niaga Surabaya Nomor 84/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Sby. Dalam perkara tersebut, dua konsumen bernama Willy Gunawan dan Marisca Anggraini Gunawan mengajukan permohonan PKPU terhadap PT Graha Orbit Lintas Dunia selaku pengembang perumahan Hills Garden Menganti di Gresik. Permohonan didasarkan pada wanprestasi Termohon yang gagal menyerahkan unit rumah sesuai dengan perjanjian, bahkan setelah tenggat waktu penyerahan diperpanjang hingga Desember 2022. Termohon PKPU sebelumnya juga telah menyatakan kesanggupan untuk mengembalikan seluruh pembayaran Para Pemohon apabila unit rumah tidak selesai pada waktu yang dijanjikan. Meskipun telah dilampirkan bukti perjanjian, kwitansi pembayaran, dan surat somasi, serta tidak terdapat sanggahan substantif dari Termohon, Majelis Hakim menyatakan bahwa unsur-unsur permohonan tidak terbukti secara sederhana.

Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak terdapat kejelasan apakah utang yang dimaksud adalah kewajiban menyerahkan rumah atau kewajiban mengembalikan uang muka, sehingga menyimpulkan bahwa fakta mengenai dua kreditor dan utang yang telah jatuh tempo tidak

terbukti secara sederhana. Akibatnya, permohonan PKPU ditolak, dan hakim menyarankan agar Para Pemohon menempuh jalur gugatan perdata biasa. Padahal, secara hukum, tindakan wanprestasi berupa keterlambatan penyerahan rumah sebagaimana dimaksud dalam perjanjian dapat dikualifikasikan sebagai utang dalam pengertian Pasal 1 angka 6 UU KPKPU. Kemudian UU KPKPU juga tidak mempersoalkan apakah debitor tidak mampu atau tidak mau membayar utangnya, namun titik beratnya adalah debitor yang berhenti membayar utangnya.⁹ Putusan ini menunjukkan bahwa ketidakkonsistenan dalam memahami prinsip pembuktian sederhana berpotensi menghambat akses keadilan bagi kreditor yang dirugikan.

Sebaliknya, dalam Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor 114/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN Niaga Jkt.Pst, Majelis Hakim menerima permohonan PKPU yang diajukan oleh tiga konsumen terhadap PT Mekar Agung Sejahtera, selaku pengembang perumahan Grand Sutera di Serang. Permohonan tersebut diajukan karena developer tidak memenuhi kewajiban dalam perjanjian jual beli rumah, khususnya dalam pengurusan AJB, pembayaran BPHTB, dan proses balik nama sertifikat kepemilikan meskipun pembayaran rumah telah lunas. Majelis Hakim menyatakan bahwa telah terbukti secara sederhana terdapat lebih dari satu kreditor, serta utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih berdasarkan perjanjian yang dilanggar. Meskipun permohonan akhirnya dicabut oleh para pemohon, majelis hakim pada prinsipnya telah menyatakan bahwa unsur formil PKPU telah terpenuhi dan mengabulkan PKPU sementara.

Dengan demikian, ketidakkonsistenan penerapan prinsip pembuktian sederhana dalam perkara PKPU, khususnya terhadap developer yang wanprestasi dalam menyerahkan rumah sesuai perjanjian, menunjukkan perlunya interpretasi yang lebih jelas dan konsisten dari Majelis Hakim. Apabila syarat materiil untuk dijatuhkannya PKPU telah terpenuhi dan pembuktian sederhana sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (4) jo. Pasal 2 ayat (1) UU KPKPU telah dipenuhi juga, maka permohonan PKPU seharusnya dapat dikabulkan. Penafsiran yang tepat akan memastikan bahwa tujuan UU KPKPU sebagai instrumen penyelesaian utang yang cepat dan berkeadilan dapat tercapai sesuai dengan asas peradilan sederhana, cepat, dan biaya ringan

⁹ Man S. Sastrawidjaya, Isis Ikhwanisyah, Cinintya Putri Deany, *Hukum Kepailitan Analisis Jaminan Perorangan (Personal Guarantor) dalam Perkara Kepailitan*, Bandung: CV Keni Media, 2019, hlm. 17

sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

KESIMPULAN

Keterlambatan developer dalam menyerahkan rumah kepada konsumen sesuai dengan waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian merupakan bentuk wanprestasi yang tidak hanya melanggar prinsip dasar perjanjian dalam hukum perdata, tetapi juga dapat menimbulkan utang dalam pengertian hukum kepailitan. Oleh karena itu, wanprestasi akibat keterlambatan penyerahan rumah dapat memenuhi unsur “utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih” sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 6 UU KPKPU, dan dengan demikian dapat menjadi dasar hukum yang sah untuk pengajuan permohonan PKPU oleh konsumen.

Permohonan PKPU terhadap developer atas dasar wanprestasi dalam keterlambatan penyerahan rumah secara yuridis dapat dikabulkan apabila memenuhi unsur pembuktian sederhana sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (4) jo. Pasal 2 ayat (1) UU KPKPU, yaitu adanya dua atau lebih kreditor dan utang yang telah jatuh tempo serta dapat ditagih. Oleh karena itu, diperlukan interpretasi hukum yang konsisten dan mengacu pada pemenuhan syarat materiil sebagaimana diatur dalam ketentuan UU KPKPU, guna memastikan bahwa tujuan PKPU sebagai mekanisme restrukturisasi utang yang cepat, sederhana, dan berkeadilan dapat tercapai, serta menjamin kepastian hukum bagi para pihak, khususnya konsumen sebagai kreditor.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan*, Jakarta: Ind-Hil-Co, 2005.
- Isis Ikhwansyah, Sonny Dewi Judiasih, Rani Suryani Pustikasari, *Hukum Kepailitan Analisis dalam Hukum Keluarga dan Harta Kekayaan*, Cet. 2, Bandung: CV Keni Media, 2018.
- Man S. Sastrawidjaja, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, menurut Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2002 dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 (Suatu Telaah Perbandingan)*, Cet. 3, Bandung: Alumni, 2014.
- Man S. Sastrawidjaya, Isis Ikhwansyah, Cinintya Putri Deany, *Hukum Kepailitan Analisis Jaminan Perorangan (Personal Guarantor) dalam Perkara Kepailitan*, Bandung: CV Keni Media, 2019.

Serlika Aprita,, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Makassar: Pena Indis, 2016.

B. Jurnal

Aghita Putri Andany Hidayat, Anita Afriana, "Penundaan Pengesahan Perdamaian dalam Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang oleh Hakim Dikaitkan Dengan Asas Kepastian Hukum", *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran*, Vol. 3, No. 1, 2021.

Ni Luh Ayu Grahetha Tirta Dewi Suastra, I Wayan Widnyana, dan Gregorius Paulus Tahu, "Pengaruh Struktur Modal, Pertumbuhan Perusahaan, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia," *Jurnal EMAS*, Vol. 4, No. 10, 2023

Rai Mantili, Putu Eka Trisna Dewi, "Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Terkait Penyelesaian Utang Piutang Dalam Kepailitan", *Jurnal Aktual Justice*, Vol. 6, No.1, 2021.

Taufiq El Rahman, RA. Antari Innaka, Ari Hernawan, Murti Pramawardhani Dewi, "Asas Kebebasan Berkontrak dan Asas Kepribadian dalam Kontrak-Kontrak Outsourcing," *Mimbar Hukum*, Vol. 23, No. 3, 2011.

C. Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997