

**PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR ATAS DEBITUR  
WANPRESTASI PERJANJIAN PERDAMAIAAN YANG TELAH  
DIHOMOLOGASI DALAM PROSES PENUNDAAN KEWAJIBAN  
PEMBAYARAN UTANG (STUDI PUTUSAN NOMOR 375/PDT.SUS-  
PKPU/2022/PN.NIAGA.JKT.PST)**

***LEGAL PROTECTION OF CREDITORS AGAINST DEBTOR'S DEFAULT  
ON HOMOLOGATED PEACE AGREEMENTS IN THE SUSPENSION OF  
DEBT PAYMENT OBLIGATION PROCESS (CASE STUDY OF DECISION  
NUMBER 375/PDT.SUS-PKPU/2022/PN.NIAGA.JKT.PST)***

**Anina Syahwita Pane, Hasim Purba dan Mahmud Siregar**  
**Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara**

Korespondensi Penulis : aninasyahwita22@gmail.com, Hasim.purba@usu.ac.id,  
mahmul@usu.ac.id

Citation Structure Recommendation :

Pane, Anina Syahwita, Hasim Purba dan Mahmud Siregar. *Perlindungan Hukum Kreditur atas Debitur Wanprestasi Perjanjian Perdamaian yang Telah Dihomologasi dalam Proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Studi Putusan Nomor 375/Pdt.Sus-KPU/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst)*.

Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.4 (2026).

**ABSTRAK**

Perjanjian perdamaian yang telah dihomologasi dalam proses PKPU tidak otomatis batal ketika debitur wanprestasi, melainkan memberikan hak kreditur untuk mengajukan pembatalan. Kasus PT Multi Karya Utama Abadi menunjukkan bahwa eksekusi pembatalan sulit dilakukan karena aset terikat HGB Yayasan dan perjanjian kerjasama. Perlindungan hukum kreditur dapat ditempuh melalui *actio pauliana*, pembatalan homologasi, kepailitan dan jalur perlindungan konsumen baik litigasi maupun non-litigasi melalui BPSK. Namun posisi kreditur konkuren tetap lemah dalam pembagian harta pailit. Diperlukan reformulasi kebijakan untuk memberikan prioritas kepada pembeli properti dan penguatan regulasi pra-pembangunan guna melindungi kreditur beritikad baik.

**Kata Kunci: Homologasi PKPU, Perlindungan Kreditur, Wanprestasi**

**ABSTRACT**

*A homologated peace agreement in the PKPU process is not automatically void when the debtor defaults, but rather grants creditors the right to file for cancellation. The case of PT Multi Karya Utama Abadi demonstrates that executing cancellation is difficult due to assets being bound by the Foundation's Building Use Rights and cooperation agreements. Legal protection for creditors can be pursued through *actio pauliana*, cancellation of homologation, bankruptcy and consumer protection channels both through litigation and non-litigation via*

**Anina Syahwita Pane, Hasim Purba dan Mahmud Siregar**  
*Perlindungan Hukum Kreditur atas Debitur Wanprestasi Perjanjian Perdamaian yang Telah Dihomologasi dalam Proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Studi Putusan Nomor 375/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst)*

*BPSK. However, the position of concurrent creditors remains weak in the distribution of bankruptcy assets. Policy reformulation is needed to provide priority to property buyers and strengthen pre-construction regulations to protect creditors acting in good faith.*

**Keywords: Creditor Protection, Default, PKPU Homologation**

## **A. PENDAHULUAN**

Rumah layak huni merupakan kebutuhan primer setiap warga negara. Oleh karena itu setiap warga negara memiliki hak untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 28 H Ayat (1) yang menyebutkan: “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.<sup>1</sup>

Pemerintah berperan penting untuk memenuhi hak warga negara atas rumah hunian yang bukan hanya sekedar layak tetapi juga mampu memberikan rasa aman. Salah satu cara adalah dengan mengembangkan inovasi sistem pembangunan rumah layak huni berbentuk rumah susun atau apartemen agar mengurangi penggunaan tanah serta mampu menampung orang lebih banyak.<sup>2</sup>

Pengertian rumah susun diatur didalam Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun berbunyi:

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, yang untuk selanjutnya biasa disebut dengan unit apartemen.<sup>3</sup>

Apartemen secara normatif tidak jauh berbeda dengan rumah susun. Apartemen adalah salah satu jenis rumah susun yang dikembangkan oleh pengembang dengan orientasi bisnis untuk mendapatkan keuntungan. Suriansyah Muharni mengatakan bahwa apartemen merupakan salah satu bentuk rumah susun yang dibangun dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan, yang mana terdapat pemisahan antara kepemilikan hak atas tanah dengan kepemilikan hak

---

<sup>1</sup> Pasal 28H Ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

<sup>2</sup> Arini Alvita, Enny Koeswarni dan Suparjo, *Kepastian Hukum bagi Konsumen atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun*, Indonesia Notary, Vol.3, No.1 (2021), p.85.

<sup>3</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Rumah Susun*, Pasal 1 Ayat (1) UU No.20 Tahun 2011, LN Tahun 2011 No.108, TLN No.5252.

atas bangunan apartemen.<sup>4</sup> Salah satu cara yang dilakukan oleh pengembang dalam melakukan pemasaran apartemen yaitu dengan sistem *pre project selling*. Praktek yang sangat umum digunakan oleh pelaku pembangunan rumah susun di Indonesia. *Pre project selling* atau *inden* yaitu pemasaran unit apartemen dimana kondisi unit belum selesai dibangun atau masih dalam tahap proses perencanaan berbentuk gambar atau konsep.<sup>5</sup>

Salah satu proyek pembangunan apartemen yang banyak menarik perhatian masyarakat adalah Proyek Apartemen Bandung Technoplex Living karena terdapat permasalahan hukum. Proyek ini pertama kali diperkenalkan pada bulan Desember Tahun 2014 oleh PT. Multi Karya Utama Abadi berlokasi di Terusan Buahbatu Kabupaten Bandung, Jawa Barat. Berdasarkan perencanaan awal hunian Bandung Technoplex Living akan dibangun 1.168 unit studio di Tower Ebony serta 738 unit studio dengan 28 unit 2 kamar tidur di tower Oak yang dipasarkan dalam kondisi *pre-project selling* atau *inden*, yaitu kondisi unit belum selesai dibangun atau masih dalam tahap perencanaan bentuk gambar atau konsep.

Pengembang apartemen ini menjanjikan pembangunan diselesaikan pada tahun 2019 dan akan dilakukan serah terima kunci secara bertahap kepada para pembeli. Namun seiring berjalannya waktu proses pembangunan proyek apartemen tidak sesuai dengan perencanaan. Hingga akhirnya pengembang PT. Multi Karya Utama Abadi diajukan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) ke Pengadilan Niaga di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang tercatat dalam registrasi perkara Nomor 375/Pdt.Sus-PKPU/2022PN.Niaga.Jkt.Pst oleh PT. PP sebagai kreditur/pemohon PKPU.

Tim pengurus telah melakukan pendataan dan verifikasi pencocokan hutang yang diajukan oleh 601 kreditur yang mendaftarkan tagihannya, terdiri dari 599 kreditur konkuren yaitu pembeli apartemen dan vendor, 1 kreditur preferen dan 1 kreditur sparatis yang jika diakumulasikan berjumlah Rp.497.083.596.244,01 (empat ratus sembilan puluh tujuh miliar delapan puluh tiga juta lima ratus sembilan puluh enam ribu dua ratus empat puluh empat Rupiah).

---

<sup>4</sup> P. B. Rahmat dkk., *Akibat Hukum Jual Beli Apartemen Sistem Pre Project Selling yang Tidak Dibuat dalam Akta Notaris*, Jurnal Suara Hukum, Vol.4, No.2 (2022), p.380.

<sup>5</sup> Danish Ferdie Therik dan Elfrida Ratnawati Gultom, *Perlindungan Pembeli Apartemen Pre Project Selling (Studi Kasus Keterlambatan Serah Terima Proyek Meikarta)*, Binamulia Hukum, Vol.12, No.2 (2023), p.404.

**Anina Syahwita Pane, Hasim Purba dan Mahmul Siregar**  
***Perlindungan Hukum Kreditur atas Debitur Wanprestasi Perjanjian Perdamaian yang Telah Dihomologasi dalam Proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Studi Putusan Nomor 375/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst)***

Setelah melewati beberapa proses sidang permusyawaratan dan Rapat Pembahasan Rencana Perdamaian pada tanggal 14 Agustus 2023 rencana perdamaian yang diajukan oleh debitur PKPU diterima dan disepakati oleh mayoritas kreditur baik kreditur separatis dan kreditur konkuren, lalu perjanjian perdamaian dapat disahkan sebagai putusan homologasi oleh Majelis Hakim.

Berdasarkan skema rencana perdamaian debitur akan melakukan restrukturisasi pembayaran utang kepada pihak vendor sebagai kreditur selama 4 (empat) tahun semenjak putusan homologasi ditetapkan dan segera menyelesaikan penyerahan unit apartemen kepada seluruh kreditur pembeli apartemen terdaftar maupun yang tidak terdaftar selama proses PKPU dengan melakukan restrukturisasi penjadwalan kembali serah terima kunci unit apartemen dari bulan April 2024 sampai dengan April 2026. Adapaun rincian jadwal yang harus dipenuhi oleh debitur adalah:

a. Serah terima Tower Ebony secara bertahap:

- Lantai 2-7 : 6 bulan sejak dimulainya proyek (April 2024)
- Lantai 8-15 : 12 bulan sejak dimulainya proyek (Oktober 2024)
- Lantai 16-23 : 18 bulan sejak dimulainya proyek (April 2025)

b. Serah terima Tower Oak secara bertahap:

- Lantai 2-7 : 22 bulan sejak dimulainya proyek (Agustus 2025)
- Lantai 8-15 : 26 bulan sejak dimulainya proyek (Desember 2025)
- Lantai 16-23 : 30 bulan sejak dimulainya proyek (April 2026)

Diantara penjadwalan yang telah diperjanjikan sampai saat ini belum ada yang dapat dipenuhi oleh debitur. Perjanjian Perdamaian yang telah homologasi seharusnya mengikat kepada semua pihak yang bersepakat. Debitur memiliki kewajiban melaksanakan homologasi sembari mengupayakan hak kreditur agar terpenuhi dan disisilain kreditur juga diminta untuk memberikan waktu kepada debitur menunggu proses tersebut.

Namun, progres proyek pembangunan Apartemen Tecnoplex Living tidak sesuai dengan rencana. Pembangunan proyek tersendat sendat dan tidak menunjukkan perkembangan meskipun sudah melakukan perjanjian perdamaian.

Berbagai permasalahan yang mendera menyebabkan proyek Tecnoplex Living menjadi tertunda dan gagal menyerahkan unit-unit apartemen kepada pembeli sesuai dengan perjanjian perdamaian. Terhitung sampai dengan bulan Oktober tahun 2025 belum ada satu unitpun melakukan serah terima unit apartemen, yang berarti pengembang tidak memiliki kemampuan untuk memenuhi prestasinya.

Dengan mundurnya jadwal serah terima, sampai saat ini pembeli unit apartemen tidak dapat menikmati unit apartemen sesuai dengan rencana. Beberapa pembeli sudah melakukan pelunasan pembayaran unit apartemen secara tunai maupun menggunakan fasilitas kredit yang tentunya setiap bulan membayar angsuran walaupun belum ada kepastian kapan akan menerima unit.

Keadaan ini tentunya memberikan kerugian materil dan immateril bagi para pembeli unit. Kerugian materil merujuk kepada kerugian nyata, seperti kerusakan atau kehilangan harta benda, serta perkiraan nilai kerugian yang dapat dihitung. Sebaliknya kerugian immateril yang dialami pembeli adalah kerugian yang menyebabkan penderitaan atau tekanan batin akibat tindakan yang merugikan pihak tertentu.<sup>6</sup>

Tidak terwujudnya prestasi dalam putusan homologasi maka dapat diduga pengembang dalam kedudukannya sebagai debitur telah melanggar ketentuan pasal 170 Ayat (2) Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, yang mewajibkan debitur memenuhi kewajibannya dalam membuktikan terpenuhinya perjanjian perdamaian. Disamping itu kreditur dapat menuntut pembatalan suatu perdamaian apabila debitur lalai memenuhi isi perdamaian. Oleh karena itu akan timbul suatu persoalan yang serius apabila permohonan restrukturisasi utang yang diajukan debitur dalam perjanjian perdamaian kepada kreditur tidak dapat diwujudkan dan pada akhirnya debitur tetap akan dipailitkan. Hal ini membuat PKPU terkesan sia-sia dan menjadi tidak efektif karena pihak kreditur tetap mengalami kesulitan mendapatkan hak-haknya, terkhususnya hak para pihak yang berstatus sebagai kreditur konkuren.

---

<sup>6</sup> Nadiva Aggi Betha Adriarga, Amoury Adi Sudiro dan Akhmad Safik, *Tanggung Jawab Pengembang Apartemen dalam Terjadinya Wanprestasi: Studi Putusan Nomor 190/Pdt.G/2021. PN.Jkt.Utr*, Bina Mulia Hukum, Vol.9, No.1 (2025), p.28.

Kreditur konkuren akan menjadi pihak yang paling dirugikan jika debitur gagal memenuhi perjanjian perdamaian yang telah disepakati karena kapasitasnya sebagai kreditur yang tidak memiliki hak jaminan atau hak istimewa sehingga sulit memperoleh bagian dari harta pailit debitur secara proporsional. Disamping itu sebagai pembeli unit apartemen yang belum menerima unitnya dan atau belum memiliki sertifikat atas unit apartemen meskipun sudah melakukan pelunasan, posisi hukum pembeli unit dalam proses PKPU relatif lemah pada saat pembagian boedel pailit.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penelitian ini dibatasi dengan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kepastian hukum atas akibat wanprestasi pihak pengembang (PT Multi Karya Utama Abadi) dalam kedudukan terhadap perjanjian perdamaian yang telah homologasi?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak yang sudah jatuh tempo yang harus dipenuhi berdasarkan perjanjian perdamaian yang telah homologasi?
3. Bagaimana upaya penyelesaian akibat wanprestasi terhadap putusan homologasi antara kreditur, khususnya pembeli unit apartemen dan debitur pengembang PT Multi Karya Utama Abadi?

## **B. PEMBAHASAN**

### **1. Kepastian Hukum atas Akibat Wanprestasi Pihak Pengembang (PT Multi Karya Utama Abadi) dalam Kedudukan terhadap Perjanjian Perdamaian yang Telah Dihomologasi**

Dalam perkara PKPU yang melibatkan PT Multi Karya Utama Abadi (MKUA) sebagai pengembang Apartemen Technoplex Living, posisi hukum pembeli unit apartemen menjadi sangat rentan. Pembeli pada proyek ini sebagian besar telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan bahkan sudah melunasi harga unit, namun pembangunan proyek tidak kunjung selesai. Dalam proses PKPU, hubungan antara pembeli dan pengembang hanya dianggap sebagai hubungan perikatan berdasarkan PPJB,

bukan hubungan kepemilikan yang sempurna karena belum ada Akta Jual Beli (AJB) maupun penerbitan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS). Oleh sebab itu, secara yuridis pembeli tidak diakui sebagai pemilik unit, melainkan hanya sebagai kreditor konkuren.

Kedudukan pembeli sebagai kreditor konkuren dalam kasus Technoplex Living berdampak besar karena mereka tidak memiliki prioritas dalam pelunasan utang. Ketika rencana perdamaian (homologasi) dalam PKPU diajukan oleh pengembang dan memperoleh dukungan mayoritas kreditor, pembeli Technoplex Living wajib tunduk terhadap isi perdamaian tersebut. Mereka tidak dapat menuntut penyelesaian individual maupun menuntut penyerahan unit secara langsung. Akibatnya, hak pembeli sepenuhnya dikendalikan oleh isi rencana perdamaian yang telah disahkan Pengadilan Niaga. Dalam kasus ini, rencana perdamaian mengatur mekanisme penyelesaian utang, termasuk opsi pengembalian dana bertahap, penyelesaian konstruksi oleh investor baru, atau skema lain sesuai kesepakatan mayoritas kreditor. Meskipun sebagian pembeli mencoba menolak homologasi melalui upaya hukum kasasi, Mahkamah Agung pada akhirnya tetap menguatkan putusan homologasi sehingga pembeli tetap terikat pada isi perdamaian tersebut.

Jika rencana perdamaian gagal atau dibatalkan, akibat hukum bagi pembeli akan jauh lebih berat, sebagaimana terlihat dalam banyak kasus properti lainnya. Kegagalan homologasi akan menyebabkan pengembang otomatis dinyatakan pailit dan seluruh aset proyek termasuk unit apartemen yang telah dibeli, masuk dalam boedel pailit. Hal ini berdampak langsung bagi pembeli Technoplex Living, karena unit-unit yang mereka pesan tetap dianggap sebagai milik pengembang dan dapat dijual oleh kurator guna melunasi utang kepada kreditor yang lebih diutamakan seperti kreditor separatis dan preferen. Dalam kondisi demikian, pembeli hanya dapat mengajukan tagihan sebagai kreditor konkuren dan menerima pembayaran secara *pari passu pro rata parte* sesuai kemampuan boedel pailit. Ini berarti pembeli sangat mungkin hanya mendapatkan kembali sebagian kecil dari dana yang telah dibayarkan. Namun, dalam kasus Technoplex Living,

**Anina Syahwita Pane, Hasim Purba dan Mahmul Siregar**  
***Perlindungan Hukum Kreditur atas Debitur Wanprestasi Perjanjian Perdamaian yang Telah Dihomologasi dalam Proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Studi Putusan Nomor 375/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst)***

homologasi memberikan peluang penyelamatan proyek (*going concern*) melalui investor baru sehingga pembeli masih memiliki harapan untuk memperoleh unitnya di kemudian hari. Akan tetapi, harapan ini sepenuhnya tergantung pada keberhasilan pelaksanaan rencana perdamaian dan kemampuan kurator/pengurus memastikan pembangunan dapat dilanjutkan. Dengan demikian, akibat hukum terhadap pembeli Technoplex Living sangat terkait dengan hasil PKPU. Meskipun secara teori PKPU merupakan mekanisme untuk restrukturisasi dan penyelamatan usaha, dalam kenyataannya kedudukan pembeli tetap sangat lemah dan bergantung pada keputusan mayoritas kreditur yang memiliki suara dominan dalam perjanjian perdamaian.

Secara keseluruhan, kasus Technoplex Living menunjukkan bahwa pembeli unit apartemen dalam PKPU maupun kepailitan pengembang tidak mendapatkan perlindungan hukum optimal. Mereka kehilangan posisi tawar, tidak mendapatkan prioritas pelunasan dan tidak dapat menuntut kepemilikan unit secara langsung karena PPJB hanya merupakan perjanjian obligatoir. Kondisi ini menegaskan pentingnya reformasi aturan untuk memasukkan perlindungan khusus bagi konsumen properti, terutama dalam situasi ketika pengembang mengalami PKPU atau pailit, agar pembeli tidak terus menerus menjadi pihak yang paling dirugikan. Hingga saat ini pembeli unit apartemen dengan kedudukannya sebagai kreditur dalam perjanjian perdamaian yang telah homologasi pada proses penundaan kewajiban pembayaran utang (PKPU) belum melakukan pengajuan pembatalan homologasi. Meskipun prestasi perjanjian tidak sepenuhnya dilaksanakan oleh debitur. Kondisi ini seharusnya tidak dipandang sebagai sikap pasif atau kelalaian pembeli dalam melakukan pengawasan isi perjanjian, melainkan kondisi ini merupakan konsekuensi dari struktur hukum PKPU yang belum sepenuhnya memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pembeli unit apartemen sebagai kreditur.

Terdapat beberapa alasan yang menjadi bahan pertimbangan kreditur pembeli unit apartemen tidak ingin melakukan pembatalan putusan homologasi, sebagai berikut:

**a. Harapan atas penyelesaian Unit Apartemen**

Apartemen Tecnoplex Living terletak dekat dengan Universitas Telkom Bandung yang dimana merupakan suatu lokasi strategis dan peluang mengembangkan bisnis property dengan menyewakannya kepada mahasiswa atau Masyarakat yang ada disekitar Apartemen.<sup>7</sup> Apartemen sejak awal dipasarkan sebagai hunian yang menunjang kebutuhan mahasiswa, karyawan dan pensiunan PT Telkom yang memerlukan tempat tinggal dengan akses mudah ke pusat Pendidikan, perkantoran dan utilitas umum.

Kehadiran Apartemen Technoplex Living bukan hanya dipandang sebagai objek transaksi komersial, melainkan juga sebagai pemenuhan kebutuhan hunian yang layak dan bentuk kepastian atas hak yang telah diperoleh melalui perjanjian yang sah. Oleh karena itu wanprestasi debitur terhadap perjanjian perdamaian menimbulkan kerugian nyata baik secara yuridis maupun sosial, khususnya bagi

**b. Implikasi Kepemilikan Aset Pengembang yang Terbatas Apabila terhadap Pembagian Boedal Pailit Terjadi Pembatalan**

Adanya keterbatasan kepemilikan aset pengembang memiliki dampak yang signifikan terhadap mekanisme pembagian boedal pailit apabila perjanjian perdamaian yang telah dihomologasi dibatalkan dan debitur dinyatakan pailit. Hal ini karena terjadi ketidakpastian mengenai objek eksekusi yang dapat diperoleh apabila homologasi dibatalkan.

Dalam perkara PT Multi Karya Utama Abadi, kedudukan hukum asset utama yang menjadi dasar pemenuhan kewajiban debitur terhadap kreditur, khususnya pembeli unit apartemen, tidak sepenuhnya berada dalam penguasaan hukum debitur. Tanah tempat apartemen berdiri berada dibawah Hak Guna Bangunan milik Yayasan Pendidikan dan Latihan Manajemen dan Teknologi Telekomunikasi, sementara itu PT MKUA hanya memiliki hak pengelolaan dan Pembangunan berdasarkan perjanjian kerjasama dengan Yayasan Pendidikan dan Latihan Manajemen dan Teknologi Telekomunikasi.

---

<sup>7</sup> Kumparan, *Apartemen BTL di Bandung Mangkrak Pensiunan hingga Karyawan Telkom Jadi Korban*, diakses dari <https://kumparan.com/kumparanbisnis/apartemen-btl-di-bandung-mangkrak-pensiunan-hingga-karyawan-telkom-jadi-korban-201v9x0G7s4>, pada 24 Desember 2025.

Berdasarkan konstruksi hukum demikian, PT MKUA tidak memiliki kebendaan atas tanah dan kepemilikan bangunanpun bersifat terbatas serta terikat pada jangka waktu dan ketentuan perjanjian kerjasama. Kondisi ini menimbulkan konsekuensi hukum bahwa apabila pembatalan homologasi diajukan dan dikabulkan, tidak ada jaminan adanya harta debitur yang dapat dieksekusi secara efektif dan memenuhi hak pembeli unit apartemen. Dalam proses kepailitan setelah pembatalan, UU KPKU mengatur boedal pailit hanya meliputi harta kekayaan debitur secara hukum yang menjadi miliknya, sedangkan tanah dan bangunan apartemen tidak termasuk ataupun setidaknya tidak dapat dieksekusi secara langsung sebagai boedal pailit PT Multi Karya Utama Abadi.

## **2. Perlindungan Hukum terhadap Pemenuhan Hak yang Sudah Jatuh Tempo yang Harus Dipenuhi Berdasarkan Perjanjian Perdamaian yang Telah Dihomologasi**

### **a. Perlindungan melalui Pembatalan Homologasi**

Sesuai Pasal 244 Undang-Undang K-PKPU, pada dasarnya mekanisme PKPU hanya diperuntukkan bagi para kreditor konkuren, yaitu kreditor yang tidak memiliki hak jaminan kebendaan maupun hak istimewa. Namun demikian, Pasal 286 Undang-Undang K-PKPU menegaskan bahwa seluruh hasil kesepakatan mengenai rencana perdamaian yang disahkan oleh pengadilan tetap mengikat semua kreditor tanpa terkecuali, termasuk kreditor separatis dan bahkan kreditor yang tidak terdaftar. Dengan demikian, perdamaian dalam PKPU memberikan keuntungan signifikan bagi debitur karena debitur dapat melanjutkan proses restrukturisasi tanpa terganggu oleh tuntutan atau eksekusi individual dari kreditor lain yang berada di luar PKPU.<sup>8</sup>

Di sisi lain, kreditor juga memperoleh perlindungan dikarenakan apabila debitur melanggar isi perdamaian, kreditor dapat mengajukan permohonan pembatalan perjanjian perdamaian yang ditujukan kepada Pengadilan Niaga yang akan berujung pada pernyataan pailit bagi debitur.

---

<sup>8</sup> Mohamad Akyas, *Eksekusi Lelang oleh Kreditor Separatis pada Masa Perdamaian Dalam PKPU dalam Kajian Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Acta Diurnal, Vol.5, No.2 (2022), p.304.

Untuk mengantisipasi potensi kerugian bagi kreditor akibat tindakan eksekusi benda jaminan oleh kreditor separatis yang dapat mengganggu keberlangsungan perdamaian, Undang-Undang K-PKPU menyediakan perlindungan tambahan melalui Pasal 291 yang memberikan hak kepada kreditor konkuren untuk menuntut pembatalan perjanjian perdamaian apabila debitur lalai menjalankan kewajibannya. Dengan demikian, keseluruhan ketentuan tersebut membentuk sistem perlindungan hukum yang komprehensif bagi kreditor dalam rangka menjaga efektivitas perdamaian PKPU.<sup>9</sup>

Secara lebih rinci, bentuk perlindungan hukum tersebut terbagi ke dalam dua kategori, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif tampak dalam ketentuan Pasal 281 Ayat (1) UU K-PKPU yang mengatur bahwa rencana perdamaian hanya dapat diterima apabila disetujui oleh mayoritas kreditor, baik kreditor konkuren maupun kreditor separatis, berdasarkan jumlah maupun nilai tagihan. Pengaturan ini memberikan jaminan bahwa keberlangsungan perdamaian tidak hanya bergantung pada persetujuan kreditor konkuren saja, melainkan juga melibatkan kreditor separatis yang pada umumnya memegang objek jaminan utama debitur. Dengan mengikutsertakan kreditor separatis dalam proses voting, hukum memberikan kepastian bahwa pelaksanaan perdamaian tidak akan diganggu oleh tindakan eksekusi sepihak terhadap benda agunan, karena kreditor separatis telah terikat pada kesepakatan perdamaian. Hal ini berbeda dengan ketentuan Pasal 265 Undang-Undang K-PKPU yang hanya mensyaratkan persetujuan kreditor konkuren sehingga tidak menjamin keberlangsungan perdamaian, sebab kreditor separatis tetap dapat mengeksekusi haknya dan merusak kelangsungan restrukturisasi debitur. Oleh karena itu, keikutsertaan kreditor separatis dalam mekanisme perdamaian PKPU merupakan salah satu bentuk perlindungan preventif yang paling penting bagi kreditor konkuren.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> *Ibid.*, p.312.

<sup>10</sup> *Ibid.*, p.313.

**Anina Syahwita Pane, Hasim Purba dan Mahmul Siregar**  
***Perlindungan Hukum Kreditur atas Debitur Wanprestasi Perjanjian Perdamaian yang Telah Dihomologasi dalam Proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Studi Putusan Nomor 375/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst)***

Selanjutnya, perlindungan hukum represif diberikan melalui mekanisme pembatalan perjanjian perdamaian sebagaimana diatur dalam Pasal 291 Undang-Undang K-PKPU. Mekanisme ini menjadi penting ketika debitur lalai memenuhi isi perdamaian atau ketika kreditor separatis yang tidak menyetujui perdamaian melaksanakan eksekusi jaminan sehingga debitur kehilangan aset yang menjadi sumber pembayaran utang. Dalam kondisi demikian, kreditor konkuren diberikan hak untuk mengajukan tuntutan pembatalan perjanjian perdamaian kepada pengadilan niaga yang memeriksa perkara PKPU tersebut. Pengadilan dapat memberikan tenggang waktu selama 30 hari kepada debitur untuk memperbaiki kelalaiannya. Jika debitur tetap tidak dapat memenuhi kewajibannya, pengadilan akan mengabulkan tuntutan tersebut dan menyatakan debitur pailit dengan segala akibat hukumnya. Berdasarkan Pasal 292 Undang-Undang K-PKPU, apabila debitur dinyatakan pailit akibat pembatalan perjanjian perdamaian, maka perdamaian tidak dapat lagi ditawarkan sehingga harta pailit debitur langsung berada dalam keadaan insolvensi dan harus segera dibereskan oleh kurator. Dengan demikian, perlindungan represif ini memastikan bahwa kreditor, khususnya kreditor konkuren yang paling rentan posisinya, tetap memiliki alat hukum untuk menjaga agar hak-hak mereka tidak diabaikan oleh debitur maupun kreditor separatis.<sup>11</sup>

**b. Perlindungan melalui Proses Kepailitan**

Dalam konteks perdamaian dalam proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), bentuk perlindungan hukum preventif dapat dilihat melalui pengaturan mengenai syarat penerimaan rencana perdamaian sebagaimana tercantum dalam Pasal 281 Ayat (1) Undang-Undang Kepailitan. Ketentuan ini menyatakan bahwa rencana perdamaian dapat diterima apabila memperoleh persetujuan dari mayoritas kreditor, baik kreditor konkuren maupun kreditor separatis.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> *Ibid.*, p.313-314.

<sup>12</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Pasal 281 Ayat (1) UU No.37 Tahun 2004, LN Tahun 2004 No.131, TLN No.4443.

Ketentuan ini menunjukkan perbedaan penting dibandingkan dengan Pasal 265 Undang-Undang K-PPPU, yang hanya mensyaratkan persetujuan dari mayoritas kreditor konkuren tanpa melibatkan kreditor separatis.<sup>13</sup>

Keterlibatan kreditor separatis dalam proses persetujuan perdamaian PKPU memberikan jaminan hukum yang lebih kuat terhadap keberlangsungan dan efektivitas pelaksanaan perdamaian tersebut. Hal ini disebabkan karena aset atau benda jaminan yang dimiliki kreditor separatis umumnya merupakan bagian terbesar dan paling bernilai dari kekayaan debitur PKPU, sehingga partisipasi mereka sangat menentukan keberhasilan restrukturisasi utang. Sebaliknya, apabila perdamaian hanya melibatkan kreditor konkuren sebagaimana diatur dalam UUK, maka perdamaian tersebut menjadi kurang efektif karena kreditor separatis yang memiliki hak jaminan kebendaan tidak terikat pada perjanjian tersebut dan tetap berhak mengeksekusi jaminannya secara terpisah.<sup>14</sup>

Dengan mengikutsertakan kreditor separatis dalam mekanisme perdamaian PKPU, maka jaminan pelaksanaan kesepakatan perdamaian menjadi lebih kuat. Debitur PKPU memiliki kesempatan untuk mengelola dan memanfaatkan objek jaminan yang dipegang kreditor separatis sebagai sumber dana dalam rangka membayar utang kepada seluruh kreditor, baik konkuren maupun separatis. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa Pasal 281 Ayat (1) UUK-PPPU secara normatif telah memberikan bentuk perlindungan hukum preventif yang cukup efektif bagi kreditor konkuren, karena keberlangsungan perdamaian lebih terjamin dan risiko gagal bayar dari debitur dapat diminimalisir melalui keterlibatan seluruh pihak yang berkepentingan terhadap harta debitur.<sup>15</sup>

Adapun Peran Notaris dalam Menjamin Kepastian Hukum Kreditur dibuat dalam bentuk Perjanjian Kredit. Perjanjian kredit (credit/loan agreement) merupakan bentuk perjanjian yang lazim

---

<sup>13</sup> *Ibid.*, Pasal 265.

<sup>14</sup> Mohamad Akyas, *Op.Cit.*, p.313.

<sup>15</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, p.281 Ayat (1), *Op.Cit.*.

**Anina Syahwita Pane, Hasim Purba dan Mahmud Siregar**  
***Perlindungan Hukum Kreditur atas Debitur Wanprestasi Perjanjian Perdamaian yang Telah Dihomologasi dalam Proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Studi Putusan Nomor 375/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst)***

dilakukan antara kreditur, dalam hal ini pihak bank, dengan debitur atau nasabah. Perjanjian ini menjadi instrumen utama dalam kegiatan usaha perbankan yang berhubungan dengan pemberian fasilitas kredit. Secara substansi, perjanjian kredit pada dasarnya memiliki kesamaan dengan perjanjian utang-piutang, karena keduanya sama-sama menimbulkan hubungan hukum berupa kewajiban debitur untuk mengembalikan sejumlah uang yang telah diterima beserta imbalannya sesuai dengan kesepakatan. Perbedaan antara keduanya hanya terletak pada penggunaan istilah dan konteks penerapannya. Istilah utang-piutang lebih umum digunakan di praktik masyarakat sehari-hari, sedangkan istilah perjanjian kredit digunakan secara khusus dalam dunia perbankan, di mana bank bertindak sebagai kreditur yang memberikan pinjaman berdasarkan prinsip kehati-hatian dan ketentuan hukum perbankan yang berlaku.<sup>16</sup>

Perjanjian kredit dapat dimaknai sebagai suatu perjanjian pinjam-meminjam antara kreditur dan debitur, di mana debitur berkewajiban untuk melunasi utangnya disertai dengan pembayaran bunga dalam jangka waktu yang telah disepakati bersama. Pengertian ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang menjelaskan bahwa kredit merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan suatu persetujuan atau kesepakatan antara bank selaku kreditur dan nasabah selaku debitur. Melalui perjanjian tersebut, bank memberikan sejumlah dana kepada nasabah, sementara nasabah memiliki kewajiban hukum untuk mengembalikan dana tersebut beserta bunga atau imbal hasil dalam kurun waktu tertentu. Dengan demikian, perjanjian kredit mencerminkan hubungan hukum timbal balik yang mengikat kedua belah pihak berdasarkan asas kepercayaan (*trust principle*) dan asas itikad baik (*good faith*) sebagaimana diatur dalam hukum perdata dan perbankan Indonesia.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Eddy Aman Putra, *Fungsi Jaminan dalam Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2012, p.2.

<sup>17</sup> Erman Rajagukguk, *Hukum Agraria Pola Penguasaan Tanah dan Kebutuhan Hidup*, Chandra Pratama, Jakarta, 1995, p.30.

Dalam praktik pemberian kredit, pelaksanaannya selalu dituangkan dalam suatu surat perjanjian yang berfungsi sebagai dasar hukum bagi hubungan antara pihak bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur. Surat perjanjian tersebut berperan penting untuk memberikan kepastian hukum, kejelasan hak dan kewajiban, serta perlindungan bagi kedua belah pihak dalam pelaksanaan dan pengembalian kredit. Perjanjian kredit ini umumnya dibuat secara tertulis, baik dalam bentuk akta di bawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat umum, maupun dalam bentuk akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris. Penggunaan akta autentik biasanya dipilih untuk memberikan kekuatan pembuktian yang lebih kuat, karena memiliki kekuatan hukum sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP). Dengan demikian, pembuatan perjanjian kredit secara tertulis merupakan langkah preventif yang penting untuk menjamin pelaksanaan kredit berjalan sesuai ketentuan hukum dan menghindari potensi sengketa di kemudian hari.<sup>18</sup>

Perjanjian kredit yang dibuat di hadapan notaris dikenal dengan istilah akta perjanjian kredit. Akta ini memiliki fungsi penting karena memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak, baik bagi kreditur (bank) maupun debitur (nasabah). Kepastian hukum yang lahir dari akta autentik tersebut menjadi unsur esensial dalam setiap hubungan hukum, khususnya dalam bidang perjanjian. Melalui akta notariil, hak dan kewajiban para pihak dituangkan secara jelas dan sah menurut hukum, sehingga dapat menjadi alat bukti yang kuat apabila terjadi sengketa di kemudian hari.<sup>19</sup> Selain itu, pembuatan akta perjanjian kredit di hadapan notaris juga mencerminkan pelaksanaan asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata, yang memberikan kebebasan

---

<sup>18</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Jaminan dalam Pelaksanaan Kredit Perbankan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, p.30.

<sup>19</sup> Prima Novrama Evrina, *Peran Notaris terhadap Penyusunan Perjanjian Kredit dalam Pemberian Fasilitas Kredit oleh Bank (Studi Putusan Pengadilan Batam Nomor 36/PDT.G/2021/PN BTM)*, Indonesian Notary, Vol.4, No.2 (2022), p.25.

kepada setiap orang untuk membuat perjanjian dengan siapa pun dan tentang apa pun selama tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, maupun kesusilaan. Dalam konteks ini, kebebasan bagi pihak bank dan nasabah untuk mengatur isi perjanjian kredit menjadi bentuk nyata dari penerapan prinsip kepastian hukum, tidak hanya dalam ranah hukum perjanjian, tetapi juga dalam sistem hukum nasional secara umum yang menempatkan kejelasan dan keteraturan sebagai dasar perlindungan bagi subjek hukum yang terlibat.<sup>20</sup>

### c. Perlindungan melalui Hukum Perlindungan Konsumen

Perlindungan konsumen merupakan bagian integral dari hukum konsumen yang bertujuan memberikan jaminan terhadap hak-hak konsumen serta memastikan adanya kepastian hukum dalam hubungan hukum antara konsumen dan pelaku usaha. Secara konseptual, perlindungan konsumen berakar pada asas *privity of contract*, yaitu prinsip bahwa tanggung jawab pelaku usaha timbul karena adanya hubungan kontraktual yang sah dengan konsumen. Dalam konteks hubungan kontraktual ini, pelaku usaha berkewajiban melaksanakan prestasi sesuai isi perjanjian dan apabila kewajiban tersebut tidak dipenuhi, konsumen berhak mengajukan tuntutan berdasarkan wanprestasi (*contractual liability*).<sup>21</sup>

Walaupun secara normatif pelaku usaha dan konsumen dipandang berada pada kedudukan yang sama dalam hukum, dalam praktiknya konsumen berada pada posisi yang jauh lebih lemah. Salah satu penyebabnya ialah penggunaan *standard contract* atau kontrak baku yang disusun sepihak oleh pelaku usaha. Kontrak baku pada dasarnya tidak memberi ruang bagi konsumen untuk melakukan negosiasi terhadap isi kontrak, sehingga pelaku usaha memiliki peluang besar untuk memasukkan klausula-klausula yang membatasi tanggung jawabnya atau bahkan menghapus kewajiban hukum tertentu. Situasi ini menimbulkan

---

<sup>20</sup> *Ibid.*.

<sup>21</sup> Karina Hasiyanni Manurung, dkk., *Perlindungan Konsumen terhadap Kerugian Akibat Kepailitan Perusahaan Properti*, Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial, Vol.1, No.4 (November 2023), p.82.

ketidakseimbangan dalam hubungan kontraktual dan berpotensi merugikan konsumen.<sup>22</sup>

UU Perlindungan Konsumen mencoba mengatasi ketimpangan ini dengan memberikan dasar hukum bagi hak dan kewajiban konsumen maupun pelaku usaha. Pasal 19 Ayat (1) UU Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti kerugian atas kerusakan, pencemaran, atau kerugian yang diderita konsumen akibat mengonsumsi barang atau jasa yang diperdagangkan. Ketentuan ini menunjukkan bahwa tanggung jawab pelaku usaha bersifat objektif dan tidak hilang meskipun pelaku usaha mengalami hambatan bisnis ataupun kesulitan finansial, termasuk dalam kondisi kepailitan.<sup>23</sup>

Dalam kasus Apartemen Technoplex Living, PT Multi Karya Utama Abadi sebagai developer mengajukan PKPU sebagai upaya restrukturisasi utang kepada para pembeli unit apartemen yang dalam konteks kepailitan dikualifikasikan sebagai kreditor konkuren. PKPU seharusnya membuka ruang bagi developer untuk mencapai kesepakatan perdamaian yang melindungi kepentingan konsumen melalui rencana penyelesaian utang.

Namun dalam perjalanannya, rencana perdamaian yang telah disahkan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Niaga karena developer tidak melaksanakan kewajibannya sesuai isi perdamaian. Pembatalan ini mengakibatkan developer langsung dinyatakan pailit sebagaimana ditentukan dalam Pasal 291 Undang-Undang K-PKPU. Dengan putusan pailit tersebut, seluruh harta developer masuk ke dalam boedel pailit dan berada di bawah pengurusan Kurator.

Bagi para pembeli unit Apartemen Technoplex Living, kondisi ini memiliki dampak yuridis yang serius. Para pembeli yang telah membayar lunas atau sebagian tidak dapat menuntut kepemilikan unit karena belum terjadi penyerahan hak secara yuridis melalui AJB. Mereka hanya dapat mengajukan tagihan sebagai kreditor konkuren dan posisi ini merupakan posisi paling lemah dalam struktur tingkat kreditor. Konsumen hanya

---

<sup>22</sup> *Ibid.*, p.82.

<sup>23</sup> *Ibid.*, p.83.

akan menerima pembayaran setelah kreditor separatis dan preferen dilunasi terlebih dahulu, sesuai prinsip pari passu prorata parte dalam Pasal 1132 KUH Perdata.

Dengan demikian, meskipun UU Perlindungan Konsumen memberikan hak atas ganti rugi bagi konsumen, mekanisme pelaksanaannya dalam kepailitan tetap tunduk pada ketentuan Undang-Undang K-PKPU dan KUH Perdata. Pelaku usaha tetap bertanggung jawab, tetapi pemenuhan hak-hak konsumen dilakukan melalui mekanisme verifikasi dan pemberesan harta pailit yang seringkali menghasilkan nilai pengembalian yang jauh lebih rendah dari jumlah kerugian yang diderita konsumen.

Perlindungan konsumen dalam konteks kepailitan proyek Apartemen Technoplex Living secara normatif telah diberikan melalui UU Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang K-PKPU. Namun secara praktis, perlindungan tersebut belum mampu memberikan keadilan substantif bagi konsumen. Posisi konsumen sebagai kreditor konkuren dan status PPJB yang tidak memberikan hak kepemilikan menjadi faktor utama lemahnya perlindungan hukum. Oleh karena itu, kasus Technoplex Living menunjukkan perlunya reformasi regulasi, terutama terkait penguatan posisi hukum konsumen properti agar tidak selalu dirugikan ketika developer mengalami kesulitan finansial.

### **3. Upaya Penyelesaian Akibat Wanprestasi terhadap Putusan Homologasi antara Kreditur, Khususnya Pembeli Unit Apartemen dan Debitur Pengembang PT Multi Karya Utama Abadi**

#### **a. Penyelesaian Secara Non-Litigasi**

Dalam kasus PT Multi Karya Utama Abadi (PT MKUA) selaku pengembang Apartemen Bandung Technoplex Living, wanprestasi terhadap putusan homologasi telah menimbulkan persoalan hukum serius bagi kreditor konkuren, khususnya para pembeli unit apartemen. Debitur yang gagal memenuhi kewajiban sebagaimana disepakati dalam perjanjian perdamaian yang telah disahkan oleh pengadilan, telah melanggar prinsip itikad baik dan kepastian hukum yang menjadi dasar

dalam hukum perikatan. Oleh karena itu, upaya penyelesaian sengketa antara kreditor dan debitur dalam situasi ini dapat ditempuh melalui dua jalur, yaitu nonlitigasi (di luar pengadilan) dan litigasi (melalui peradilan niaga dan perdata umum).

#### 1) Penyelesaian Sengketa Konsumen Secara Damai

Sebagaimana diatur dalam Pasal 43 Ayat (2) Undang-Undang Perlindungan Konsumen, penyelesaian sengketa antara konsumen dan pelaku usaha dapat dilakukan secara musyawarah untuk mencapai kesepakatan damai tanpa melalui pengadilan atau BPSK, sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Mekanisme ini mencerminkan asas kebebasan berkontrak dan itikad baik, di mana para pihak diberikan kesempatan untuk menyelesaikan perselisihan melalui komunikasi langsung dan kesepakatan bersama. Dalam konteks hubungan antara pengembang dan pembeli unit apartemen, penyelesaian secara damai dapat diwujudkan melalui perundingan untuk menentukan bentuk kompensasi, pengembalian dana, atau perpanjangan waktu penyerahan unit yang disepakati kedua belah pihak.<sup>24</sup>

#### 2) Penyelesaian Sengketa Melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen dapat dilakukan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Lembaga ini memiliki tiga mekanisme utama dalam menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha, yaitu arbitrase, mediasi dan konsiliasi. Pemilihan salah satu mekanisme tersebut dilakukan berdasarkan kesepakatan dan persetujuan para pihak yang bersengketa. Proses penyelesaian sengketa melalui BPSK bukan merupakan sistem berjenjang seperti

---

<sup>24</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen*, Pasal 43 Ayat (2) UU No 8 Tahun 1999, LN Tahun 1999 No 42, TLN No 3821.

**Anina Syahwita Pane, Hasim Purba dan Mahmud Siregar**  
***Perlindungan Hukum Kreditur atas Debitur Wanprestasi Perjanjian Perdamaian yang Telah Dihomologasi dalam Proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Studi Putusan Nomor 375/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst)***

halnya pengadilan, melainkan bersifat alternatif dengan tujuan mencari penyelesaian yang cepat, sederhana dan adil.<sup>25</sup>

Dalam proses konsiliasi, para pihak menyelesaikan sengketa secara langsung dengan didampingi oleh majelis konsiliator yang berperan secara pasif, hanya membantu menciptakan suasana kondusif agar kesepakatan dapat tercapai. Sedangkan dalam mediasi, para pihak tetap bernegosiasi sendiri namun dibantu oleh seorang mediator yang berperan aktif dalam memfasilitasi dialog dan membantu mencapai titik temu. Adapun arbitrase dilakukan sepenuhnya oleh majelis arbiter, yang memiliki kewenangan untuk memeriksa dan memutuskan sengketa secara final dan mengikat para pihak.<sup>26</sup>

Lembaga ini berkewajiban menyelesaikan sengketa dalam jangka waktu paling lama 21 hari kerja sejak pengaduan diterima. Konsumen yang merasa dirugikan berhak mengajukan pengaduan ke BPSK secara langsung, melalui kuasa hukum, atau oleh ahli warisnya apabila konsumen yang bersangkutan telah meninggal dunia. Tujuan utama dari penyelesaian melalui BPSK adalah untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi, serta langkah-langkah yang perlu diambil untuk mencegah kerugian serupa di masa mendatang. Penyelesaian melalui BPSK dapat ditempuh dengan tiga cara, yaitu:

- a) Konsiliasi, merupakan proses penyelesaian sengketa antara konsumen dan pelaku usaha dengan melibatkan pihak ketiga yang netral dan tidak memihak, yaitu majelis BPSK yang bertindak sebagai konsiliator pasif. Dalam proses ini, para pihak diberikan keleluasaan penuh untuk menentukan sendiri bentuk penyelesaian yang diinginkan, termasuk besarnya kompensasi yang diberikan.

---

<sup>25</sup> Suparwi Bagus Wijayanto dan Ariy Khaerudin, *Pelaksanaan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Yogyakarta dalam Sengketa Perjanjian Pembiayaan Konsumen*, Jurnal Inovasi Penelitian, Vol.4, No.6 (2023), p.91.

<sup>26</sup> Nano Eka Yudha, Kusbianto dan Ariman Sitompul, *Penerapan Hukum terhadap Perlindungan Konsumen atas Kewenangan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dan Pengadilan Negeri*, Jurnal Ilmiah Penelitian, Vol.6, No.1 (2025), p.147.

Peran majelis BPSK hanya terbatas pada memberikan bimbingan dan memastikan proses konsiliasi berjalan sesuai prinsip keadilan dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

b) Mediasi, merupakan salah satu bentuk alternatif penyelesaian sengketa (ADR) di luar pengadilan, di mana para pihak menyelesaikan permasalahan mereka dengan didampingi oleh seorang mediator yang berperan aktif membantu menemukan solusi terbaik. Dalam konteks BPSK, mediator berfungsi untuk memfasilitasi perundingan, memberikan saran, serta menengahi pihak-pihak yang bersengketa agar tercapai kesepakatan bersama. Majelis BPSK dalam proses mediasi juga memiliki kewenangan untuk memanggil para pihak, saksi dan saksi ahli, serta memberikan rekomendasi penyelesaian yang sejalan dengan prinsip-prinsip hukum perlindungan konsumen.

c) Arbitrase, merupakan bentuk penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang bersifat lebih formal dan mengikat secara hukum dibandingkan dengan mediasi atau konsiliasi. Dalam mekanisme ini, para pihak terlebih dahulu menyepakati perjanjian tertulis untuk menyerahkan penyelesaian sengketa mereka kepada arbiter. Arbitrase di BPSK dilakukan oleh anggota majelis dari unsur pelaku usaha dan konsumen yang dipilih oleh masing-masing pihak, kemudian mereka secara bersama menunjuk satu arbiter ketiga dari unsur pemerintah sebagai ketua majelis arbitrase. Proses arbitrase bersifat lebih sederhana dan fleksibel dibandingkan peradilan konvensional, namun putusannya memiliki kekuatan hukum tetap (*final and binding*).<sup>27</sup>

Melalui mekanisme BPSK ini, penyelesaian sengketa antara konsumen dan pengembang diupayakan melalui pendekatan musyawarah untuk mufakat, guna menemukan solusi yang adil tanpa harus langsung menempuh jalur pengadilan atau mengeksekusi harta boedel pailit.

---

<sup>27</sup> Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, p.185-188.

**Anina Syahwita Pane, Hasim Purba dan Mahmul Siregar**  
***Perlindungan Hukum Kreditur atas Debitur Wanprestasi Perjanjian Perdamaian yang Telah Dihomologasi dalam Proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Studi Putusan Nomor 375/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst)***

Pendekatan ini bertujuan untuk menjaga keseimbangan antara kepentingan konsumen yang dirugikan dan kondisi keuangan pengembang yang sedang bermasalah, sekaligus mencerminkan prinsip perlindungan hukum yang mengedepankan keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.<sup>28</sup>

Penyelesaian sengketa melalui BPSK sangat relevan diterapkan dalam kasus Technoplex Living Bandung, karena posisi hukum para pembeli unit yang berstatus sebagai kreditor konkuren berada dalam kedudukan yang lemah dibandingkan dengan kreditor separatis atau preferen. Dalam kepailitan, kreditor konkuren hanya berhak atas pelunasan sisa hasil penjualan aset setelah kreditor separatis dan preferen memperoleh bagiannya, sehingga kemungkinan mereka mendapatkan pembayaran utang sangat kecil. Melalui jalur mediasi di BPSK, konsumen dapat menegosiasikan pengembalian dana (refund), restrukturisasi kewajiban pengembang, atau bahkan pemberian kompensasi secara bertahap tanpa harus menunggu penyelesaian proses pailit yang panjang.<sup>29</sup>

Pendekatan nonlitigasi melalui BPSK mencerminkan bentuk perlindungan hukum preventif dan restoratif, yaitu mencegah timbulnya kerugian lebih lanjut bagi konsumen serta memulihkan hak-hak yang telah dilanggar. Selain BPSK, Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa (LAPS) di bawah Otoritas Jasa Keuangan (OJK) juga berperan penting bagi konsumen yang membeli unit melalui pembiayaan perbankan (KPR). Dalam konteks ini, penyelesaian nonlitigasi tidak hanya menjadi sarana efisiensi, tetapi juga perwujudan keadilan substantif (substantive justice) sebagaimana diungkapkan oleh Gustav Radbruch, di mana hukum tidak hanya harus memberikan kepastian secara normatif, tetapi juga memastikan rasa keadilan dan manfaat bagi pihak yang lemah.<sup>30</sup>

---

<sup>28</sup> *Ibid.*, p.147.

<sup>29</sup> Abdul Atsar dan Rani Apriani, *Buku Ajar Hukum Perlindungan Konsumen*, Deepublish, Yogyakarta, 2019, p.100.

<sup>30</sup> Fitri N. Heriani, *LAPS atau BPSK Jika Terjadi Sengketa?*, diakses dari <https://www.hukumonline.com/berita/a/laps-atau-bpsk-jika-terjadi-sengketa-lt5a9776ec8a39a/>, diakses pada 10 November 2025.

Oleh karena itu, dalam kasus Technoplex Living, penggunaan mekanisme BPSK atau LAPS merupakan langkah konkrit untuk memberikan akses keadilan bagi para pembeli unit apartemen yang menjadi korban wanprestasi pengembang.

Namun demikian, penyelesaian nonlitigasi memiliki keterbatasan karena sifatnya tidak memaksa secara hukum, kecuali dalam mekanisme arbitrase yang hasil putusannya bersifat final dan mengikat. Dalam praktiknya, apabila pengembang tidak memiliki itikad baik untuk melaksanakan hasil mediasi atau konsiliasi, maka penyelesaian sengketa harus beralih ke jalur litigasi, baik di pengadilan niaga maupun pengadilan perdata.

#### **b. Penyelesaian Secara Litigasi**

Selain penyelesaian sengketa di luar pengadilan, para konsumen juga memiliki hak untuk menempuh penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan (litigasi). Dalam konteks kasus PT Multi Karya Utama Abadi (PT MKUA) sebagai pengembang Apartemen Bandung Technoplex Living, para pembeli unit apartemen yang mengalami kerugian akibat wanprestasi pengembang dapat mengajukan upaya hukum melalui dua jalur utama, yaitu proses hukum perlindungan konsumen dan proses hukum kepailitan. Kedua jalur ini memberikan landasan hukum yang berbeda, namun memiliki tujuan yang sama, yaitu untuk memberikan perlindungan hukum yang efektif dan adil bagi konsumen yang telah beritikad baik.

Pertama, melalui proses hukum perlindungan konsumen, para pembeli unit yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri berdasar UU No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Gugatan ini diajukan karena adanya pelanggaran terhadap hak-hak konsumen, seperti keterlambatan penyerahan unit, tidak terpenuhinya spesifikasi bangunan sebagaimana dijanjikan, atau tidak diteruskannya sertifikat kepemilikan satuan rumah susun (SHMSRS).

**Anina Syahwita Pane, Hasim Purba dan Mahmul Siregar**  
***Perlindungan Hukum Kreditur atas Debitur Wanprestasi Perjanjian Perdamaian yang Telah Dihomologasi dalam Proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Studi Putusan Nomor 375/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst)***

Dalam hal ini, hukum acara yang digunakan adalah hukum acara perdata umum, sebagaimana berlaku di lingkungan peradilan negeri.<sup>31</sup>

Pasal 45 dan Pasal 46 Undang-Undang Perlindungan Konsumen secara tegas memberikan hak kepada konsumen untuk mengajukan gugatan terhadap pelaku usaha yang merugikan mereka, baik secara perorangan maupun bersama-sama (*class action*) apabila terdapat sejumlah konsumen yang memiliki kepentingan yang sama.<sup>32</sup> Dalam kasus Technoplex Living Bandung, mekanisme gugatan kelompok (*class action*) menjadi relevan karena banyak pembeli unit apartemen yang mengalami kerugian serupa akibat wanprestasi pengembang. Melalui gugatan tersebut, konsumen dapat menuntut pemenuhan prestasi, kompensasi, ganti rugi, atau pengembalian dana (*refund*) sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Upaya hukum ini sekaligus menegaskan bahwa pengembang memiliki tanggung jawab untuk memberikan informasi yang benar, jujur, serta melaksanakan kewajibannya secara itikad baik sesuai dengan Pasal 7 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.<sup>33</sup>

Namun, meskipun jalur perlindungan konsumen memberikan ruang keadilan bagi pihak yang lemah, dalam praktiknya proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan sering kali dianggap mahal, rumit dan memakan waktu lama. Selain itu, apabila konsumen hanya menempuh jalur gugatan perlindungan konsumen tanpa mendaftarkan tagihan mereka dalam proses kepailitan, maka hak mereka sebagai kreditor dapat terabaikan.<sup>34</sup> Oleh karena itu, dalam kasus PT MKUA, konsumen perlu secara bersamaan mendaftarkan tagihan piutangnya kepada kurator agar diakui sebagai kreditor konkuren dalam proses kepailitan, sembari tetap menempuh gugatan perlindungan konsumen di Pengadilan Negeri.

---

<sup>31</sup> Susanti Adi Nugroho, *Proses-Proses Sengketa Konsumen Ditinjau dari Hukum Acara serta Kendala Implementasinya*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2011, p.192.

<sup>32</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen*, Pasal 46, *Op.Cit.*.

<sup>33</sup> *Ibid.*, Pasal 7.

<sup>34</sup> M. Hadi Subhan, *Hukum Kepailitan, Prinsip, Norma dan Praktik di Peradilan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008, p.85.

Kedua, melalui proses hukum kepailitan, para konsumen dapat mengajukan langkah hukum berdasarkan Undang-Undang K-PKPU. Setelah PT MKUA dinyatakan pailit akibat tidak melaksanakan isi perjanjian perdamaian, konsumen berhak didaftarkan sebagai kreditor konkuren, yaitu pihak yang memiliki piutang tanpa jaminan khusus dan memiliki hak untuk mendapatkan pelunasan secara proporsional dari hasil pemberesan harta pailit. Berdasarkan Pasal 3 Ayat (1) Undang-Undang K-PKPU, para kreditor, termasuk konsumen, dapat mengajukan permohonan atau gugatan lain-lain (*other claims*) kepada kurator yang bertugas mengurus boedel pailit. Dalam konteks ini, konsumen dapat menuntut agar sertifikat hak atas unit yang telah dibayar lunas tidak dimasukkan ke dalam harta pailit, atau meminta kurator untuk mengeluarkan unit tersebut dari daftar aset yang akan dibereskan, mengingat secara hukum hak atas unit tersebut sudah berpindah kepada pembeli.<sup>35</sup>

Namun demikian, dalam praktik kepailitan, posisi kreditor konkuren cenderung sangat lemah karena mereka tidak memiliki jaminan kebendaan seperti kreditor separatis atau hak istimewa seperti kreditor preferen. Setelah kreditor separatis dan preferen menerima pelunasannya, sering kali tidak ada sisa harta pailit yang cukup untuk membayar kreditor konkuren secara utuh. Kondisi ini memperlihatkan keterbatasan hukum kepailitan dalam memberikan perlindungan kepada konsumen. Oleh sebab itu, kombinasi antara upaya hukum kepailitan dan perlindungan konsumen perlu diterapkan secara simultan untuk mencapai keadilan substantif bagi pihak yang dirugikan.<sup>36</sup>

Berdasarkan kedua jalur penyelesaian tersebut, dapat disimpulkan bahwa konsumen Technoplex Living berhak menggunakan dua instrumen hukum: pertama, mendaftarkan tagihan ke kurator untuk menjaga haknya sebagai kreditor dalam proses kepailitan dan kedua,

---

<sup>35</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Pasal 3 Ayat (1), *Op.Cit.*.

<sup>36</sup> M. Hadi Subhan, *Op.Cit.*, p.85.

**Anina Syahwita Pane, Hasim Purba dan Mahmud Siregar**  
***Perlindungan Hukum Kreditur atas Debitur Wanprestasi Perjanjian Perdamaian yang Telah Dihomologasi dalam Proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Studi Putusan Nomor 375/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst)***

mengajukan gugatan perlindungan konsumen guna menuntut ganti rugi dan tanggung jawab pengembang. Pendekatan ini merupakan penerapan prinsip perlindungan hukum preventif dan represif sebagaimana dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon, di mana perlindungan hukum tidak hanya diberikan setelah pelanggaran terjadi, tetapi juga untuk mencegah kerugian lebih lanjut bagi masyarakat.

Dengan demikian, dalam konteks kasus PT Multi Karya Utama Abadi, upaya hukum litigasi melalui Pengadilan Negeri dan Pengadilan Niaga menjadi bentuk nyata dari perlindungan hukum yang diberikan negara kepada konsumen yang dirugikan akibat wanprestasi pengembang. Hal ini sejalan dengan prinsip kepastian hukum (*rechtssicherheit*) yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch, bahwa hukum harus dapat memberikan jaminan yang jelas terhadap hak-hak warga negara, sekaligus memastikan terwujudnya keadilan substantif (*gerechtigheid*) bagi konsumen beritikad baik. Melalui penerapan dua jalur hukum ini, diharapkan konsumen memperoleh tidak hanya kepastian hukum formal, tetapi juga keadilan yang berorientasi pada perlindungan hak-hak ekonomi dan sosial masyarakat yang telah mempercayakan investasi mereka kepada pengembang.

### **C. PENUTUP**

Perjanjian perdamaian yang telah homologasi tetap berlaku sampai ada putusan pembatalan. Wanprestasi debitur tidak otomatis membatalkan perjanjian, tetapi memberikan hak kreditur mengajukan pembatalan. Namun dalam kasus PT Multi Karya Utama Abadi, pembatalan sulit dieksekusi karena tanah berada di bawah HGB Yayasan dan terikat perjanjian kerjasama, sehingga perlindungan hukum bagi kreditur belum sepenuhnya terwujud.

Perlindungan mencakup pemenuhan hak pembayaran dan kepastian waktu pelunasan. UU K-PKPU menyediakan instrumen perlindungan seperti *actio pauliana* untuk membatalkan perbuatan hukum debitur yang merugikan, pembatalan homologasi, proses kepailitan dan perlindungan konsumen.

Upaya litigasi dapat dilakukan melalui gugatan di pengadilan negeri berdasarkan UU Perlindungan Konsumen, gugatan kelompok, atau jalur kepailitan dengan pendaftaran piutang kepada kurator meski posisi kreditur konkuren tetap lemah. Upaya non-litigasi dapat dilakukan melalui musyawarah, mediasi, konsiliasi dan arbitrase melalui BPSK yang lebih sederhana, cepat dan efisien.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Atsar, Abdul dan Rani Apriani. 2019. *Buku Ajar Hukum Perlindungan Konsumen*. (Yogyakarta: Deepublish).
- Kristiyanti, Celina Tri Siwi. 2008. *Hukum Perlindungan Konsumen*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Nugroho, Susanti Adi. 2011. *Proses-Proses Sengketa Konsumen Ditinjau dari Hukum Acara serta Kendala Implementasinya*. (Jakarta: Kencana Pranada Media Group).
- Putra, Eddy Aman. 2012. *Fungsi Jaminan dalam Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*. (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada).
- Rajagukguk, Erman. 1995. *Hukum Agraria Pola Penguasaan Tanah dan Kebutuhan Hidup*. (Jakarta: Chandra Pratama).
- Subhan, M. Hadi. 2008. *Hukum Kepailitan, Prinsip, Norma dan Praktik di Peradilan*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group).
- Sutedi, Adrian. 2015. *Hukum Jaminan dalam Pelaksanaan Kredit Perbankan*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).

### Publikasi

- Adriarga, Nadiva Aggi Betha, Amoury Adi Sudiro dan Akhmad Safik. *Tanggung Jawab Pengembang Apartemen dalam Terjadinya Wanprestasi: Studi Putusan Nomor 190/Pdt.G/2021. PN.Jkt.Utr*. Bina Mulia Hukum. Vol.9. No.1 (2025).
- Akyas, Mohamad. *Eksekusi Lelang oleh Kreditor Separatis pada Masa Perdamaian dalam PKPU dalam Kajian Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*. Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan. Vol.5. No.2 (2022).
- Alvita, Arini, Enny Koeswarni dan Suparjo. *Kepastian Hukum Bagi Konsumen atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun*. Indonesia Notary. Vol.3. No.1 (2021).
- Evrina, Prima Novrama. *Peran Notaris terhadap Penyusunan Perjanjian Kredit dalam Pemberian Fasilitas Kredit oleh Bank (Studi Putusan Pengadilan Batam Nomor 36/PDT.G/2021/PN BTM)*. Indonesian Notary. Vol.4. No.2 (2022).
- Manurung, Karina Hasiyanni, dkk.. *Perlindungan Konsumen terhadap Kerugian Akibat Kepailitan Perusahaan Properti*. Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial. Vol.1. No.4 (November 2023).
- Rahmat, Panca Basuk, Hanif Nur Widhiyanti dan Erna Anggraini. *Akibat Hukum Jual Beli Apartemen Sistem Pre Project Selling yang Tidak Dibuat dalam Akta Notaris*. Jurnal Suara Hukum. Vol.4. No.2 (2022).
- Therik, Danish Ferdie dan Elfrida Ratnawati Gultom. *Perlindungan Pembeli Apartemen Pre Project Selling (Studi Kasus Keterlambatan Serah Terima Proyek Meikarta)*. Binamulia Hukum. Vol.12. No.2 (2023).
- Wijayanto, Suparwi Bagus dan Ariy Khaerudin. *Pelaksanaan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Yogyakarta dalam Sengketa Perjanjian Pembiayaan Konsumen*. Jurnal Inovasi Penelitian. Vol.4. No.6 (2023).

Yudha, Nano Eka, Kusbianto dan Ariman Sitompul. *Penerapan Hukum terhadap Perlindungan Konsumen atas Kewenangan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dan Pengadilan Negeri*. Jurnal Ilmiah Penelitian. Vol.6. No.1 (2025).

### **Website**

Kumparan Bisnis. *Apartemen BTL di Bandung Mangkrak Pensiunan hingga Karyawan Telkom Jadi Korban*. diakses dari <https://kumparan.com/kumparanbisnis/apartemen-btl-di-bandung-mangkrak-pensiunan-hingga-karyawan-telkom-jadi-korban-20lv9x0G7s4>. diakses pada 24 Desember 2025.

Heriani, Fitri N. *LAPS atau BPSK Jika Terjadi Sengketa?*. diakses dari <https://www.hukumonline.com/berita/a/laps-atau-bspk-jika-terjadi-sengketa-1t5a9776ec8a39a/>. diakses pada 10 November 2025.

### **Sumber Hukum**

Undang-Undang Dasar 1945 Republik Indonesia.

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 131. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4443.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252.