
Kedudukan Pembeli Apartemen Sebagai Kreditor Dalam Hal Pengembang Dinyatakan Pailit (Studi Perbandingan Hukum Antara Indonesia Dan India)

Veronica Ganesha De Rosario¹, Tiurma Mangihut Pitta Allagan², Cristy Franzlay³

vero.ganesha@gmail.com, Universitas Indonesia, Indonesia¹

tiurma@ui.ac.id, Universitas Indonesia, Indonesia²

cristyfranzlay@gmail.com, Universitas Trisakti, Indonesia³

Abstract

Background:

It is important for everyone to have a place to live, one of which is the concept of multi-store housing which we usually know as flats or apartments. However, in the buying process, there are many injustices, especially when the developer is declared bankrupt. Indonesia is not firm and fair in its efforts to protect the rights of apartment buyers. In India, which provides more legal certainty and provides protection for the rights that should be obtained by the buyer.

Research Methods:

The form of this research uses a normative juridical research form. The nature of this research is descriptive. The object of research that this author contains legal principles, where the object of research is sourced from secondary data and is supported by primary data. Qualitative research, namely data analysis with more emphasis on the quality or content of the data. In terms of drawing conclusions, the author uses a deductive mindset.

Findings:

By dismissal of judicial review appeal to make the apartment buyer's position become a secured creditor in the developer's bankruptcy case, apartment buyer's debt in Indonesia is still classified as an ordinary debt which the repayment is applied for according to Articles 1131 KUH Perdata (civil code). Actually, apartment buyers' debt could be given a privilege rights position, but according to Articles 1134 of KUH Perdata (civil code), that rights must be granted in a statute. In India, the IBC receivables from apartment buyers are classified as a financial debt.

Conclusion:

Indonesia currently has the position of apartment consumers as concurrent creditors in bankruptcy, so it is different from India which has given apartment consumers the position as financial creditors based on Section 5(8)(f) IBC 2018. So that the priority of paying apartment consumers' receivables is aligned with bank receivables and other financial institutions.

Keywords: Comparative Law; Creditors; Apartments; Bankruptcy.

Abstrak

Latar Belakang:

Penting untuk semua orang memiliki tempat tinggal, salah satunya adalah konsep hunian bertingkat yang biasanya kita kenal sebagai rumah susun atau apartemen. Namun dalam proses pembelian tersebut banyak menimbulkan ketidakadilan terutama ketika pengembang dinyatakan pailit. Indonesia kurang tegas dan adil dalam upaya memberikan perlindungan hak-hak pembeli apartemen. Berbeda dengan India yang lebih memberikan kepastian hukum dan memberikan perlindungan terhadap hak-hak yang seharusnya didapat oleh pembeli.

Metode Penelitian:

Bentuk penelitian ini menggunakan bentuk penelitian yuridis normatif. Sifat penelitian ini adalah deskriptif. Objek penelitian yang penulis ini berisi kaidah-kaidah hukum, dimana objek penelitian bersumber dari data sekunder dan didukung dengan data primer penelitian secara kualitatif, yaitu analisis data dengan lebih menekankan kepada kualitas atau isi data tersebut. Dalam hal pengambilan kesimpulan penulis menggunakan pola pikir deduktif.

Hasil Penelitian:

Dengan ditolaknya permohonan *judicial review* agar pembeli apartemen diposisikan sebagai kreditor separatis dalam kepailitan *developer*, piutang pembeli apartemen di Indonesia tetap diklasifikasikan sebagai piutang umum yang pelunasannya mengacu pada Pasal 1131 KUH Perdata. Sebenarnya piutang pembeli apartemen

dapat diberikan kedudukan hak *privilege*, namun berdasarkan Pasal 11342 KUH Perdata, harus diberikan oleh Undang-Undang. Di India, dalam aturan *IBC*, piutang pembeli apartemen diklasifikasikan sebagai *financial debt*.

Kesimpulan:

Indonesia saat ini kedudukan konsumen apartemen dikategorikan sebagai kreditor konkuren dalam kepailitan, maka berbeda dengan India yang telah memberikan kedudukan konsumen apartemen sebagai *financial creditors* berdasarkan *Section 5(8)(f) IBC 2018*. Sehingga prioritas pembayaran piutang konsumen apartemen disejajarkan dengan piutang milik bank serta lembaga keuangan lainnya.

Kata Kunci: Perbandingan Hukum; Kreditor; Apartemen; Pailit.

DOI	:	10.24903/yrs.v13i2.1658
Received	:	Juni 2021
Accepted	:	Juli 2021
Published	:	Agustus 2021
Copyright Notice	:	<p>Authors retain copyright and grant the journal right of first publication with the work simultaneously licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License that allows others to share the work with an acknowledgement of the work's authorship and initial publication in this journal.</p> 

1. PENDAHULUAN

Dalam Pasal 42 dan Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (UURS) *jo* Undang-Undang Cipta Kerja, diatur bahwa perusahaan pengembang (*developer*) untuk memasarkan dan menjual unit-unit apartemen mereka sejak sebelum pembangunan mulai dilakukan, yang dikenal dengan sistem pemasaran dan penjualan secara *off-plan*. Umumnya pemasaran apartemen/rumah susun secara *off-plan* dilakukan dengan menandatangani surat pemesanan. Sedangkan penjualan apartemen secara *off-plan*, akan terlebih dahulu dilaksanakan dengan menandatangani suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dalam praktiknya, penyerahan unit apartemen sampai dilakukannya penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dan penerbitan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) membutuhkan waktu yang sangat lama. Sehingga yang seringkali terjadi adalah bertahun-tahun sejak pembeli melunasi pembayaran angsuran unit apartemen, mereka tetap hanya memegang Surat Pemesanan dan/atau PPJB. Kondisi seperti ini tentunya berpotensi besar menimbulkan kerugian bagi calon pembeli, khususnya jika perusahaan pengembang dinyatakan pailit sebelum pembangunan selesai. Sebab mengingat kepemilikan rumah susun meliputi juga kepemilikan atas tanah bersama, maka perbuatan hukum terkait hak kepemilikan apartemen yang disebut dengan HMSRS (Hak Milik atas Satuan Rumah Susun) harus tunduk terhadap ketentuan-ketentuan Hukum Tanah Nasional.

Bentuk pengalihan hak atas unit apartemen dari *developer* kepada konsumen yang lazim dilakukan adalah melalui jual beli. Menurut Boedi Harsono, jual beli tanah dalam Hukum Tanah Nasional (dalam hal ini unit apartemen) dipandang bukan sebagai suatu “perjanjian obligatoir”, melainkan merupakan bentuk perbuatan hukum pemindahan hak itu sendiri¹. Artinya perpindahan hak kepemilikan apartemen (HMSRS) dianggap terjadi, bukan pada saat ditandatanganinya PPJB melainkan setelah dilakukannya jual beli melalui pembuatan AJB. Hal inilah yang menjadikan kedudukan piutang pembeli apartemen yang belum melakukan AJB lemah dalam perkara kepailitan *developer*. Terlebih lagi, Indonesia sendiri belum memiliki regulasi atau hukum positif yang mengatur secara tegas mengenai kedudukan piutang pembeli apartemen jika *developer* dinyatakan pailit.

Serupa dengan aturan UURS di Indonesia, dalam *Real Estate Act, 2016 (RERA)* di India, diatur mengenai syarat-syarat untuk melakukan pemasaran dan penjualan apartemen secara *off plan*. Dalam *Chapter II Section 3(1) RERA*, mengatur bahwa pada dasarnya promoter (*developer*) *real estate* yang hendak mengiklankan, memasarkan, menjual, ataupun melakukan penawaran penjualan, wajib untuk terlebih dahulu mendaftarkan proyek real estat yang bersangkutan kepada sebuah lembaga yang disebut *Real Estate Regulatory Authority*. Sedangkan dalam hal terjadinya kepailitan *developer* di India, *homebuyer* (pembeli rumah, *flat*, maupun apartemen) kedudukannya telah diatur secara tegas dalam sebuah perangkat peraturan. Hal tersebut dapat lebih memberikan kepastian hukum dan memberikan perlindungan terhadap hak-hak yang seharusnya didapat oleh pembeli. Dari perbedaan itulah Penulis tertarik untuk membahas mengenai kedudukan pembeli apartemen sebagai kreditor ketika perusahaan pengembang pailit yang kemudian dibandingkan dengan peraturan terkait yang berlaku di India.

2. METODE PENELITIAN

Bentuk penelitian ini menggunakan bentuk penelitian yuridis normatif yang secara khusus meneliti hukum dan mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis. Sifat Penelitian yang digunakan yaitu secara deskriptif dengan menggambarkan hukum yang berlaku di Indonesia dan India terkait kedudukan piutang pembeli apartemen dalam kasus kepailitan *developer*. Objek penelitian ini berisi kaidah-kaidah hukum, dimana objek penelitian bersumber dari data sekunder dan didukung dengan data primer. Penelitian

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Djambatan, 2008) hlm. 29.

dilakukan secara kualitatif, yaitu analisis data dengan lebih menekankan kepada kualitas atau isi data tersebut. Dalam hal pengambilan kesimpulan penulis menggunakan pola pikir deduktif, yaitu pengambilan kesimpulan yang bersifat umum ke arah yang khusus.

3. PEMBAHASAN

3.1 Kedudukan Pembeli Apartemen Sebagai Kreditor dalam hal Pengembang Dinyatakan Pailit menurut Hukum Positif Indonesia

Menurut Pasal 55 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU Kepailitan dan PKPU), dapat disimpulkan bahwa di dalam kepailitan para kreditor dibagi menjadi beberapa golongan:

1. Golongan kreditor dengan hak mendahului, yang terdiri dari:
 - a. Kreditor *separatisen*, yaitu kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek atau hak agunan atas kebendaan lainnya, yaitu kreditor yang mempunyai hak didahulukan dalam pelunasan piutangnya, serta dalam hal kepailitan diberikan hak untuk mengeksekusi sendiri haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan.
 - b. Kreditor preferen umum dan khusus, yaitu pihak yang sifat piutangnya diberi kedudukan istimewa (hak *privilege*).

Berdasarkan Pasal 1134 KUHPerdara, Hak *privilege* adalah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang berpiutang sehingga tingkatannya lebih tinggi daripada orang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya². Artinya hak *privilege* tidak dapat diperjanjikan, melainkan lahir karena adanya undang-undang yang menentukan demikian. Di dalam pasal yang sama juga diatur bahwa hak pemegang jaminan kebendaan (kreditor separatis) pada dasarnya lebih tinggi daripada hak *privilege*, kecuali jika undang-undang menyatakan sebaliknya. Hak *privilege* dibedakan antara *privilege* umum yang diatur dalam Pasal 1149 KUHPerdara dan *privilege* khusus sebagaimana diatur dalam Pasal 1139 KUHPerdara. Bagi kreditor pemegang *privilege* khusus, tidak ditempatkan pada urutan dalam proses pelunasan piutangnya karena kreditor pemegang piutang *privilege* khusus selalu menunjuk pada kebendaan tertentu, sedangkan pemegang piutang *privilege* umum hanya mendapatkan kedudukan lebih dulu dari para kreditor konkuren atas kebendaan milik debitor pada umumnya.³

² Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Ps. 1134.

³ D.Y.Witanto. *Hukum Jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen (Aspek Perikatan, Pendaftaran, dan Eksekusi)*. (Bandung: CV.Mandar Maju, 2015), hlm.95.

2. Golongan kreditor konkuren, merupakan kreditor lain diluar kreditor yang didahulukan.⁴

Kreditor Konkuren merupakan kreditor yang memiliki kedudukan paling rendah dalam upaya pelunasan piutang atau tagihan. Sebab kreditor konkuren harus menunggu sampai para kreditor preferen mendapatkan pelunasannya terlebih dahulu. Pada prinsipnya, pembayaran piutang milik kreditor konkuren didasarkan pada asas *paritas creditorium* dan *pari passu pro rata* dalam Pasal 1131 KUHPerdara yaitu pembagian merata berdasarkan prinsip kesamaan kedudukan kreditor dalam hukum, meski asas tersebut bisa disimpangi sebagaimana diatur dalam Pasal 1132 KUHPerdara.⁵

Jika dikaitkan dengan kasus kepailitan *developer*, umumnya kedudukan konsumen apartemen yang sudah membayar lunas tetapi belum melaksanakan AJB, diposisikan sebagai kreditor konkuren. Sebab tanpa dilaksanakannya jual beli, mereka secara yuridis masih belum berstatus sebagai pemilik sah unit apartemen. Pembelian apartemen melalui surat pemesanan dan/atau PPJB, hanya dipandang sebagai perjanjian obligatoir yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak namun belum termasuk perbuatan peralihan hak secara yuridis, meskipun pembayarannya telah lunas. Sehingga kedudukan piutang pembeli apartemen tersebut hanya menjadi piutang umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1131 KUHPerdara, sedangkan bangunan apartemen yang bersangkutan secara hukum masih tetap menjadi milik *developer*, yang mana ketika *developer* dinyatakan pailit, apartemen tersebut akan dimasukkan sebagai boedel pailit yang akan digunakan terlebih dahulu untuk pelunasan piutang milik kreditor separatis maupun kreditor preferen pemegang hak *privilege*. Sehingga konsekuensi yang kemungkinan diterima oleh pembeli apartemen sebagai kreditor konkuren adalah jika harta benda *developer* tidak menutupi dalam melunasi seluruh utangnya, maka pembeli apartemen tidak akan langsung mendapat pelunasan/pengembalian dalam proses kepailitan tersebut.

Pada kasus kepailitan PT Prospek Duta Sukses, yang merupakan pengembang dari proyek apartemen Antasari 45. Para pembeli apartemen Antasari 45 yang belum memperoleh serah terima unit namun sudah melakukan pembayaran lunas, berdasarkan hasil rapat verifikasi di Kurator Pembeli Unit Apartemen/Rumah Susun, diposisikan sebagai kreditor konkuren. Sehingga 5 (lima) pembeli diantaranya kemudian mengajukan *judicial review* ke Mahkamah Konstitusi melalatas bunyi Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU melalui perkara Nomor 88/PUU-XVIII/2020, dan memohon agar kedudukan mereka dimaknai sebagai “kreditor pemegang hak agunan atas kebendaan lainnya” (dipersamakan

⁴ Derita Prapti Rahayu. *Pengantar Hukum Kepailitan*. (Yogyakarta: Penerbit Thafa Media, 2020), hlm 32-33.

⁵ Ibid. hlm103-104.

dengan kreditor separatis). Namun pada akhirnya permohonan tersebut ditolak oleh MK. Sebab pada hakikatnya, kreditor separatis merupakan pemegang hak kebendaan yang bersifat memberi jaminan (*zakelijk zekerheidsreht*) sebagaimana yang diatur dalam Buku II KUHPerdara. Artinya salah satu ciri dari kreditor separatis adalah pihak yang memegang hak atas suatu benda (baik secara fisik maupun yuridis) yang dijadikan sebagai jaminan pelunasan utang jika debitur lalai untuk membayar utang-utangnya, sedangkan hubungan hukum antara pembeli dengan *developer* berdasarkan Surat Pemesanan dan/atau PPJB bukanlah berupa “perjanjian utang-piutang” melainkan “perjanjian untuk berbuat sesuatu”, dimana calon pembeli berjanji akan melakukan pembayaran harga dan *developer* berjanji akan membangun unit apartemennya, sehingga di dalam perikatan tersebut tidak memperjanjikan adanya penyerahan suatu benda sebagai jaminan.

Dalam upaya memberikan perlindungan hak-hak konsumen calon pembeli apartemen dalam kepailitan, yang lebih memungkinkan adalah dengan menempatkan piutang calon pembeli sebagai piutang dengan hak *privilege*. Selain bentuk piutang dengan *privilege* yang diatur dalam KUHPerdara, ada beberapa piutang yang oleh undang-undang secara tersendiri diberikan kedudukan diistimewakan contohnya seperti:

1. Utang pajak, yang berdasarkan Undang-undang perpajakan memberikan hak mendahului kepada negara untuk mendapatkan pelunasan utang pajak atas barang-barang milik Penanggung Pajak, kecuali untuk beberapa jenis utang⁶.
2. Upah karyawan, dimana berdasarkan Pasal 95 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan sebagaimana diubah melalui UU Cipta Kerja, upah pekerja yang belum dibayarkan ketika perusahaan dinyatakan pailit merupakan utang yang didahulukan pembayarannya sebelum pembayaran kepada semua kreditor, kecuali kreditor pemegang hak jaminan kebendaan.
3. Hak pemegang polis, tertanggung, dan peserta asuransi atas Dana Asuransi, yang dalam Pasal 52 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2014 Tentang Usaha Perasuransian, diatur bahwa dalam hal perusahaan asuransi dipailitkan, maka hak dari pemegang polis, tertanggung, dan/atau peserta asuransi kedudukannya lebih tinggi dibanding hak pihak lainnya.

Maka setelah melihat apa yang diuraikan di atas, seharusnya memungkinkan bila piutang pembeli apartemen diberikan kedudukan yang *privilege* juga. Pemberian *privilege* sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 1134 KUHPerdara, dapat dilakukan baik dengan

⁶ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan*, Ps. 21.

merubah UURS atau UU Kepailitan dan PKPU. Dengan demikian, diharapkan kedudukan piutang-piutang pembeli apartemen mendapat kepastian hukum dan lebih terlindungi jika *developer* dinyatakan pailit.

3.2 Kedudukan Pembeli Apartemen Sebagai Kreditor dalam hal Pengembang Dinyatakan Pailit menurut Hukum Positif India

Terkait kedudukan pembeli apartemen dalam kepailitan, aturan hukum India memposisikan pembeli apartemen sebagai kreditor yang disebut dengan kreditor financial (*financial creditor*). Dalam *The Insolvency and Bankruptcy Code No. 31 Of 2016 (IBC 2016) Part I Section 3(10)*, kreditor digolongkan menjadi beberapa jenis, yaitu *financial creditor*, *an operational creditor*, *a secured creditor*, *an unsecured creditor* dan *a decree holder*.

Dalam kaidah hukum jaminan di Indonesia, *secured creditor* memiliki ciri yang sama dengan kreditor separatis. *Operational creditor* adalah Setiap orang yang meminjamkan “pinjaman operasional (*operational debt*)” termasuk seorang yang telah menerima pengalihan atau pemindahan utang secara sah kepadanya (*IBC 2016 Part II Chapter I Section 5(20)*). *Operational debt* adalah tagihan yang berhubungan dengan pengadaan barang atau jasa termasuk pekerjaan atau utang yang berhubungan dengan pembayaran tagihan yang timbul berdasarkan Undang-Undang yang berlaku yang harus dibayarkan kepada pemerintah pusat, pemerintah negara bagian, atau otoritas lokal lainnya. Sedangkan *Financial creditor* adalah setiap orang yang meminjamkan “pinjaman keuangan (*financial debt*)” termasuk seorang yang telah menerima pengalihan atau pemindahan utang secara sah kepadanya (*IBC 2016 Part II Chapter I Section 5(7)*).

Sebelumnya, kedudukan konsumen apartemen dalam kepailitan di India juga tidak diatur secara tegas. Sehingga kemudian pada tahun 2017, pembeli/konsumen apartemen memutuskan untuk mendatangi *the National Company Law Tribunal (NCLT)*, menuntut pengadilan untuk memutuskan apakah pembeli/konsumen apartemen akan dikualifikasikan sebagai *operational creditor* atau *financial creditor*. *The National Company Law Appellate Tribunal (NCLAT)* berpendapat bahwa pembeli rumah diklasifikasikan sebagai *financial creditor* berdasarkan skema pengembalian yang dijamin dalam kontrak, dimana terdapat perjanjian yang menyepakati bahwa penjual apartemen akan membayar '*assured returns*' kepada pembeli/konsumen apartemen sampai kepemilikan properti diberikan. Dinyatakan bahwa transaksi semacam itu bersifat pinjaman dan merupakan '*financial debt*' dalam *IBC*

2016.⁷ Dalam *IBC 2016 Part II Chapter I Section 5(8)*, *Financial debt* berarti hutang beserta bunga (jika ada), yang dicairkan terhadap *time value of money* dan termasuk:

- (a) Uang yang dipinjam dengan pembayaran bunga;
- (b) Setiap jumlah yang diperoleh melalui akseptasi berdasarkan fasilitas kredit akseptasi apa pun atau padanannya yang tidak terwujud;
- (c) Setiap jumlah yang dikumpulkan sesuai dengan fasilitas pembelian wesel atau penerbitannya obligasi, wesel, surat utang, saham pinjaman atau instrumen serupa;
- (d) Jumlah kewajiban apa pun sehubungan dengan sewa atau pembelian sewa kontrak yang dianggap sebagai sewa pembiayaan atau modal di bawah Akuntansi India Standar atau standar akuntansi lain yang mungkin ditentukan;
- (e) Piutang yang dijual atau dipotong selain piutang yang dijual secara non-penolong dasar;
- (f) Setiap jumlah yang dikumpulkan berdasarkan transaksi lain, termasuk meneruskan apa pun perjanjian jual atau beli, yang mempunyai akibat komersial dari suatu pinjaman;
- (g) Setiap bentukan transaksi yang dilakukan sehubungan dengan proteksi terhadap atau mendapat manfaat dari fluktuasi tingkat atau harga apa pun dan untuk menghitung nilai transaksi derivatif, hanya nilai pasar dari transaksi tersebut akan diperhitungkan;
- (h) Setiap kewajiban ganti rugi sehubungan dengan jaminan, ganti rugi, obligasi, letter of credit dokumenter atau instrumen lainnya yang diterbitkan oleh bank atau lembaga keuangan;
- (i) Jumlah kewajiban apa pun sehubungan dengan jaminan atau ganti rugi mana pun untuk setiap item yang dirujuk dalam sub-klausul (a) sampai (h) dari klausa ini;

Oleh karenanya kemudian, *IBC 2016* diamandemen melalui *IBC (amendment) Ordinance of 2018 (IBC 2018)* yang berdasarkan *section 5(8)(f)* aturan tersebut, piutang pembeli apartemen dimasukkan ke dalam klasifikasi *financial debt*, sehingga hak pembeli/konsumen apartemen di bawah *IBC* dan *RERA* yang telah menjadi *financial creditor*, dengan memiliki hak berikut dalam *Corporate Insolvency Resolution Process (CIRP)*:

1. Setara dengan bank dan lembaga keuangan sebagai *Financial Creditor*;
2. Akan memiliki hak perwakilan di *Committee of Creditors (CoC)* dengan sendiri atau melalui wakil yang berwenang dalam suatu golongan kreditur;
3. Dengan menjadi *financial creditor*, pembeli rumah akan memiliki prioritas di atas Kreditur Pemerintah dan *Operational Creditor*;
4. Dapat memprakarsai proses *CIRP* terhadap debitor yang gagal bayar dengan

⁷ “*Insolvency and Bankruptcy Code, 2016 Implications for Real Estate Sector*,” www.resurgentindia.com. 05 September 2021.

mengajukan permohonan kepada *NCLT* berdasarkan *Section 7 IBC* tentang terjadinya kelalaian tersebut, sebagai *Financial Creditor*.⁸

4. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Di Indonesia, pembeli apartemen yang belum melaksanakan jual beli melalui AJB, dikategorikan sebagai kreditor konkuren. Sebab tanpa adanya jual beli, bangunan apartemen tersebut masih tetap berstatus sebagai milik *developer*, yang dalam kepailitan akan dimasukkan sebagai boedel pailit. Konsekuensi yang mungkin terjadi dari keadaan tersebut adalah pembeli apartemen sebagai kreditor konkuren tidak akan langsung pendapat pelunasan/pengembalian dalam proses kepailitan tersebut.
2. Jika di Indonesia saat ini kedudukan pembeli apartemen dikategorikan sebagai kreditor konkuren dalam kepailitan, maka berbeda dengan India yang telah memberikan kedudukan konsumen apartemen sebagai *financial creditors* berdasarkan *Section 5(8)(f) IBC 2018*. Sehingga piutang konsumen apartemen disejajarkan dengan piutang milik bank serta lembaga keuangan lainnya, serta lebih diprioritaskan daripada piutang milik pemerintah dan piutang milik *operational creditors*.

5. REFERENSI

Buku

- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Panjaitan, Hulman. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Penerbit Jala Permata Aksara, 2021.
- Prapti Rahayu, Derita. *Pengantar Hukum Kepailitan*. Yogyakarta: Penerbit Thafa Media, 2020.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan (Memahami Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Kewajiban Pembayaran Utang) Edisi Kedua*. Jakarta: PrenadaMedia, 2016.
- Sulasdino, Arif. *Kebijakan Pembangunan Rumah Susun (Rusun)*. Tangerang: Indocamp, 2019.

⁸ "Treating The Homebuyers As Financial Creditors: An Enduring Solution or Not?," www.manupatra.com. 16 September 2021.

Witanto, D.Y. *Hukum Jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen (Aspek Perikatan, Pendaftaran, dan Eksekusi)*. Bandung: CV.Mandar Maju, 2015.

Artikel Internet

“Insolvency and Bankruptcy Code, 2016 Implications for Real Estate Sector.”
www.resurgentindia.com. 05 September 2021.

“Treating The Homebuyers As Financial Creditors: An Enduring Solution or Not?,”
www.manupatra.com. 16 September 2021.

Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia, *Undang-Undang tentang Rumah Susun*, UU No. 20 Tahun 2011, LN No.108 Tahun 2011, TLN No. 5252.

_____, *Undang-Undang tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, UU No. 37 Tahun 2004, LN No. 131 Tahun 2004, TLN No.4443.

_____, *Undang-Undang tentang Cipta Kerja*, UU No. 11 Tahun 2020, LN No. 245 Tahun 2020, TLN No. 6573.

_____, *Undang-Undang tentang Ketenagakerjaan*, UU No. 13 Tahun 2003, LN No. 39 Tahun 2003, TLN No. 4279.

_____, *Undang-Undang tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan*, UU No. 28 Tahun 2007, LN No. 85 Tahun 2007, TLN No. 4740.

_____, *Undang-Undang tentang Usaha Perasuransian*, UU No. 40 Tahun 2014, LN No. 337 Tahun 2014, TLN No. 5618.

_____, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Diterjemahkan oleh Subekti dan R.Tjitrosudiro. Cet.43. Jakarta: Balai Pustaka, 2017.

India, *The Insolvency and Bankruptcy Code No. 31 Of 2016*.

_____, *The Insolvency and Bankruptcy Code (Second Amendment) No. 26 Of 2018*.

_____, *The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 No. 16 Of 2016*.

Putusan Pengadilan

Mahkamah Konstitusi. *Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 88/PUU-XVIII/2020*.