

# Perlindungan Hukum bagi Kreditor dalam Hal Pengembang Apartemen Basilica Palembang Dinyatakan Pailit

**Dian Puspa Iwari**

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang

 [10.32502/khdk.v6i1.6291](https://doi.org/10.32502/khdk.v6i1.6291)

---

## Abstract

*Case of PT. Trinitas Properti Persada in a project to build an apartment with the name Basilica Apartment. In buying and selling transaction activities with consumers, PT. Trinitas Properti Persada sells apartment units whose agreement has been stated in a binding agreement with consumers as outlined in the Sales and Purchase Agreement (PPJB). However, when the building was almost complete, PT. Trinitas Properti Persada experienced financial problems and was filed for bankruptcy by one of its creditors or consumers. The legal research used in this writing is normative legal research. It is known that there are two forms of legal protection for consumers, namely preventive legal protection and repressive legal protection. Preventive legal protection.*

**Key-words: Bankruptcy, Consumers, Creditors**

---

## Abstrak

Kasus PT. Trinitas Properti Persada dalam proyek melakukan pembangunan apartemen dengan nama Apartemen Basilica. Dalam kegiatan transaksi jual-beli terhadap konsumen, PT. Trinitas Properti Persada melakukan penjualan terhadap unit-unit apartemen yang kesepakatannya telah tertuang dalam perjanjian pengikatan dengan para konsumen yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Namun, ketika bangunan sudah hampir selesai pembangunannya, PT. Trinitas Properti Persada mengalami permasalahan finansial sehingga diajukan pailit oleh salah satu kreditornya atau konsumen. Penelitian hukum yang dipergunakan dalam penulisan ini adalah penelitian hukum normatif. Bentuk perlindungan hukum untuk konsumen diketahui ada dua sifat perlindungan hukum, yaitu perlindungan hukum yang bersifat preventif serta perlindungan hukum yang bersifat represif. Perlindungan hukum yang bersifat preventif.

**Kata Kunci: Pailit, Konsumen, Kreditor**

---

## Info Artikel

Masuk: 29 Januari 2024, Diterima: 20 Maret 2024, Terbit: 30 Juni 2024



Email Corresponding Author:

Nama Author : dianpuspa.rosyadi23@gmail.com

---

## **A. PENDAHULUAN**

Para pengembang dalam melakukan kegiatan bisnisnya tersebut, untuk mencari keuntungan akan melakukan pemasaran dan hingga penjualan yang berhubungan erat dengan hal perizinan yang sudah ada dan diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rusun), karena erat hubungannya juga dengan hal perizinan. Salah satu pengaturan yang ada didalamnya adalah dalam hal melakukan proses pemasaran awal (*pre-project selling*) yang dimungkinkan untuk dilakukan oleh perusahaan pengembang. Menurut Pasal 16 ayat (2) UU Rusun, proses pemasaran awal dapat dilaksanakan dengan ketentuan yaitu pengembang wajib menyediakan sekurang-kurangnya 20% dari total luas lantai-lantai rusun (apartemen) yang akan dibangun. Ketentuan dalam pasal ini jelas mengatur bahwa pengembang rusun (apartemen) dapat menawarkan unit-unit apartemen itu dengan ketentuan minimal keterbangunan 20% dari total unit maupun sarana yang rencananya akan dibuat.<sup>1</sup>Namun dalam penerapannya syarat 20% keterbangunan ini tidak dilaksanakan. Syarat ini dikesampingkan oleh perusahaan pengembang dalam proses pemasaran awal dengan menawarkan produknya kepada calon pembeli (konsumen), walaupun belum mendapatkan perizinan. Kemudian dalam pemasaran tersebut terjadi penjualan unit-unit apartemen di mana pembayaran dari pembelian tersebut baru akan digunakan untuk menjadi modal tambahan dalam pembangunan apartemen yang telah dijanjikan. Dari penjualan tadi, terjadilah perjanjian antara pengembang dan pembeli yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).<sup>2</sup>

Seiring dengan pemasaran dan penjualan yang dilakukan, pembangunan apartemen berjalan sesuai dengan rencana. Akan tetapi

---

<sup>1</sup>Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

<sup>2</sup>Illona and Anna Maria Tri Anggraini, Perlindungan Hukum Konsumen Dalam Hal Pelaku Usaha Pengembang Rumah Susun Yang Sudah Dinyatakan Pailit (Studi Terhadap Kemanggis Residence), *Jurnal Hukum Adigama*, 11, 2018, hlm. 3.

kerap dijumpai kendala yang menghambat pembangunan yaitu beberapa developer mengalami masalah keuangan atau tidak dapat membayar utangnya sebelum menyelesaikan pembangunan apartemen. Dari berbagai faktor, salah satu penyebab utamanya adalah adanya hambatan dalam pemutaran keuangan (baik yang dilakukan oleh perusahaan sesuai maupun adanya itikad tidak baik dalam melakukan keuangan tersebut) atau mungkin mengalami kemunduran perusahaan yang mengakibatkan perusahaan pengembang tidak dapat membayar tagihan-tagihan perusahaan yang sudah jatuh tempo (adanya pinjaman kepada bank, jasa konstruksi, pekerja, dan lain-lain).

Berbagai langkah tentunya dilakukan untuk menyelesaikan permasalahan ini. Penyelesaiannya mengacu kepada undang-undang yang ada untuk mengatur hal-hal tersebut. Langkah yang dapat diambil dalam mengatasi masalah ini adalah dengan cara proses penundaan kewajiban pembayaran utang atau bahkan pailit. Seakan menjadi jalan keluar yang sangat mudah untuk menyelesaikan tagihan-tagihan yang sudah jatuh tempo tersebut kepailitan merupakan pilihan yang diajukan. Pailit merupakan suatu keadaan di mana debitor (dalam hal ini pengembang) tidak mampu untuk melakukan pembayaran-pembayaran terhadap utang-utang dari para kreditornya (pembeli unit apartemen).<sup>3</sup> Pengaturan mengenai Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) sudah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disingkat menjadi UUK).

Sebuah kasus yang dapat dilihat adalah dalam kasus PT. Trinitas Properti Persada dalam proyek melakukan pembangunan apartemen dengan nama Apartemen Basilica. Dalam kegiatan transaksi jual-beli terhadap konsumen, PT. Trinitas Properti Persada melakukan penjualan

---

<sup>3</sup>M. Hadi Shubhan, *Hukum Kepailitan Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*, Cetakan ke-5, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2015, hlm.1.

terhadap unit-unit apartemen yang kesepakatannya telah tertuang dalam perjanjian pengikatan dengan para konsumen yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Namun, ketika bangunan sudah hampir selesai pembangunannya, PT. Trinitas Properti Persada mengalami permasalahan finansial. Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusannya No.: 1588 K/Pdt.Sus-Pailit/2022 Tanggal 27 Oktober 2022 mengabulkan Permohonan Pailit terhadap PT. Trinitas Properti Persada yang diajukan oleh salah satu konsumen Pembeli Unit di The Basilica Apartemen Palembang atas nama IVONI yang diwakili oleh Kuasa Hukumnya Advokat Esar Pusakawardhana, SH.MH. & Hendra, SH.MH. dari Firma Hukum NEOSENTRA LAW. Putusan tersebut pada intinya memutuskan: Menyatakan Debitur PT. Trinitas Properti Persada dalam keadaan Pailit; Menunjuk seorang Hakim Pengawas; serta Mengangkat YAN MAMUK DJAIS, S.H dan RIDHO KURNIAWAN, S.H.M.H. selaku Tim KURATOR PT. Trinitas Properti Persada. Berdasarkan putusan a quo, Ketua Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengangkat Heneng Pujadi, SH.MH. yang bertindak sebagai Hakim Pengawas guna mengarahkan dan mengawasi jalannya proses Pailit yang dilakukan oleh Tim Kurator.<sup>4</sup> Yan Mamuk, selaku salah satu Kurator PT. Trinitas Properti Persada (Dalam PAILIT) menjelaskan: “Dengan telah disematkan status Pailit, maka PT. Trinitas Properti Persada kehilangan hak-haknya dan demi Hukum kepengurusan perusahaan dilaksanakan oleh Tim Kurator, kemudian kurator harus melaksanakan mekanisme pailit antara lain; Membuat Pengumuman di Surat Kabar dan Berita Negara, dan melaksanakan Rapat Kreditor Pertama, rapat tersebut diagendakan pada Hari Selasa, 10 Januari 2023 di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat”.

---

<sup>4</sup>*Pengembang Apartemen Basilica Palembang Dinyatakan Pailit, Kreditor Diimbau Segera Mendaftarkan Tagihannya*, <http://globalplanet.news/hukum/41529/pengembang-apartemen-basilica-palembang-dinyatakan-pailit-kurator-kreditor-diimbau-segera-mendaftarkan-tagihannya>, diakses pada 23 Juni 2024.

Dalam kesempatan yang sama Yan Mamuk juga menghimbau kepada seluruh Konsumen The Basilica Apartemen atau kreditor PT. Trinitas Properti Persada (Dalam PAILIT) untuk segera mendaftarkan tagihannya sesuai jadwal yang telah ditetapkan paling lambat Tanggal 31 Januari 2023 ke Kantor Tim Kurator yang beralamat di Gedung Arva Lantai 3 kantor YAN MAMUK & Co, Jl.Cikini Raya No.60 FGMN, Cikini, Menteng-Jakarta Pusat. Dan menghadiri Rapat Pencocokan atau verifikasi Piutang dan Pajak yang akan dilaksanakan pada tanggal 14 Februari 2023 di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

Pengajuan tagihan ini harus dilakukan agar jangan sampai terdapat konsumen atau kreditor yang kehilangan hak-haknya karena tidak mendaftarkan tagihan dan/atau tidak mengikuti rapat pencocokan atau verifikasi piutang sesuai jadwal yang telah ditentukan tersebut, Adapun seluruh agenda rapat kreditor ini juga diumumkan di Surat Kabar Nasional "HARIAN TERBIT" dan Surat Kabar Lokal "SUMATERA EKSPRES" edisi Rabu, 04 Januari 2023. Untuk informasi lebih detil, para kreditor dan/atau konsumen PT. Trinitas Properti Persada atau Apartemen Basilica Palembang. Kasus pengajuan pailit terhadap PT. Trinitas Properti Persada di The Basilica Apartemen Palembang telah menjadi sorotan publik. Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan No.: 1588 K/Pdt.Sus-Pailit/2022 tanggal 27 Oktober 2022 telah mengabulkan permohonan pailit yang diajukan oleh salah satu konsumen pembeli unit bernama IVONI. Keputusan ini memiliki dampak dan implikasi yang signifikan terhadap berbagai pihak yang terlibat dalam proses pailit tersebut. Dalam konteks ini, penelitian ini bertujuan untuk menyelidiki dampak dan implikasi pengajuan pailit terhadap PT. Trinitas Properti Persada, dengan fokus pada The Basilica Apartemen Palembang. Dengan menganalisis kasus ini, kita dapat memahami lebih jauh tentang konsekuensi yang dihadapi oleh konsumen, kreditor, industri properti, dan ekonomi lokal sebagai akibat dari keputusan pailit ini.

## **B. METODE**

Penelitian hukum yang dipergunakan dalam penulisan ini adalah penelitian hukum normatif. Di dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan, dengan pendekatan tersebut peneliti akan mendapatkan informasi dari beberapa aspek mengenai isu hukum yang sedang di coba untuk dicari jawabannya. Pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*).<sup>5</sup> Adapun Dalam penelitian ini peneliti menggunakan dua pendekatan diantaranya pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus. Bahan hukum primer ialah data dasar, data asli yang diperoleh peneliti dari tangan pertama yang belum di olah dan diuraikan orang lain.<sup>6</sup> Adapun data primer dari penelitian ini yaitu putusan terkait masalah yang ingin diteliti yakni putusan No: 1588 K/Pdt.Sus-Pailit/2022 serta undang-undang yang mengatur masalah kepailitan

## **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bentuk perlindungan hukum untuk konsumen diketahui ada dua sifat perlindungan hukum, yaitu perlindungan hukum yang bersifat preventif serta perlindungan hukum yang bersifat represif. Perlindungan hukum yang bersifat preventif merupakan perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan. Dengan ini perlindungan hukum yang sifatnya preventif merupakan sesuatu yang pasti dan dibuat oleh pemerintah dalam suatu perundang-undangan.<sup>7</sup> Perlindungan hukum secara preventif belum dapat memberikan perlindungan secara maksimal bagi konsumen

---

<sup>5</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2005, hlm.133.

<sup>6</sup>Hilman Hadikusuma, *Metode Pembuatan Kertas Kerja Atau Penelitian Ilmu Hukum*, (Edisi Revisi, Bandung: Mandar Maju, 2013, hlm.65.

<sup>7</sup>Salim HS and Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013.

dalam bidang properti maupun menyangkut perihal kepailitan yang dialami oleh pelaku usaha dalam hal ini PT. Trinitas Properti Persada, hal ini mengakibatkan timbulnya ketidakpastian hukum bagi debitor yang telah melakukan pembelian Apartemen Basilica Palembang. Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen adalah dua buah peraturan yang penyelesaiannya berbeda, tetapi apabila dilihat dalam hal kasus pengembang apartemen yang sudah dinyatakan pailit, kedua peraturan tersebut saling memiliki keterkaitan. Perlu adanya pengaturan lebih lanjut antara kepailitan dan perlindungan hukum konsumen sehingga lebih jelas pengaturan antara kedua bidang yang terkait. Keprihatinan terjadi ketika pengembang yang tidak beritikad baik dapat lolos tanpa mempertanggungjawabkan perbuatannya pada era saat ini. Sengketa konsumen dalam hal pengembang yang sudah dinyatakan pailit ini membuat perlindungan hukum represif secara hukum perlindungan konsumen tidak dapat dijalankan sama sekali. Konsumen yang mempunyai hak untuk mendapatkan penyelesaian hukum dengan adil tidak mendapatkan keadilan tersebut dalam penyelesaian sengketa ini. Hal ini dikarenakan dalam undang-undang tersebut, selalu menempatkan posisi konsumen atau kreditor lemah. Seolah-olah konsumen tidak menjadi prioritas oleh pemerintah dan pihak legislatif pada saat proses pembuatan undang-undang perlindungan konsumen, sehingga pada faktanya dalam berbagai kasus, konsumen selalu menjadi pihak yang dituntut untuk “pasrah” sehingga dalam kasus Apartemen Basilica Palembang, kepailitan seakan-akan menjadi jalan keluar yang sangat mudah dijadikan cara untuk menghindari penggantian kerugian terhadap konsumen.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup>Elsa Mellinda Saputri, Wasipah, Ridwan Arifin, Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Hal Pengembang (Developer) Apartemen Dinyatakan Pailit, *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, Volume 2 Nomor 2 Agustus 2019, hlm.156-157.

Pengajuan pailit terhadap PT. Trinitas Properti Persada berdampak langsung pada konsumen yang telah membeli unit di The Basilica Apartemen. Keputusan pailit tersebut menciptakan ketidakpastian mengenai hak-hak mereka sebagai pembeli, termasuk hak ganti rugi yang dijanjikan oleh pengembang. Konsumen mungkin menghadapi risiko kehilangan hak-hak mereka dan kesulitan untuk mendapatkan pemulihan atas kerugian yang mereka alami. Selain itu, ketidakpastian mengenai kelanjutan proyek apartemen tersebut juga bisa mempengaruhi keputusan konsumen dalam berinvestasi di masa depan. Pengajuan pailit PT. Trinitas Properti Persada juga memiliki dampak yang signifikan terhadap kreditor perusahaan tersebut. Dalam proses pailit, aset perusahaan dijual untuk membayar utang kepada kreditor. Namun, ada risiko bahwa nilai aset perusahaan tidak mencukupi untuk memenuhi klaim piutang kreditor secara penuh. Hal ini dapat menyebabkan kreditor mengalami kerugian finansial yang signifikan dan kesulitan dalam memperoleh pembayaran yang mereka tunggu.

Keputusan pailit terhadap PT. Trinitas Properti Persada dapat berdampak negatif pada industri properti secara keseluruhan. Image perusahaan dan reputasi pengembang properti dapat terpengaruh oleh keputusan pailit ini. Konsumen mungkin kehilangan kepercayaan dan minat dalam berinvestasi pada pengembang properti lainnya. Dampak ini dapat mempengaruhi penjualan dan pertumbuhan industri properti di wilayah tersebut. Pailitnya PT. Trinitas Properti Persada juga memiliki dampak sosial dan ekonomi lokal yang signifikan. Proses pailit ini dapat mengakibatkan hilangnya lapangan kerja bagi karyawan perusahaan. Selain itu, dengan adanya penurunan minat dan penjualan properti, ekonomi lokal dapat menghadapi ketidakstabilan dan penurunan pertumbuhan. Dampak ini akan dirasakan oleh masyarakat di sekitar proyek The Basilica Apartemen Palembang. Keputusan pengajuan pailit terhadap PT. Trinitas Properti Persada juga memiliki implikasi hukum dan kebijakan yang perlu dipertimbangkan. Proses pailit ini melibatkan

mekanisme hukum yang kompleks dan biaya tambahan yang signifikan. Dalam konteks ini, perlu dievaluasi keefektifan peraturan dan perlindungan hukum bagi konsumen dan kreditor dalam kasus pailit seperti ini. Pengalaman dari kasus ini dapat memberikan wawasan untuk pengembangan kebijakan yang lebih baik dalam melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat dalam proses pailit. Dalam hal perlindungan hukum bagi konsumen perlu adanya peraturan yang lebih kuat dalam melindungi hak-hak konsumen dalam kasus pailit, termasuk penjaminan hak ganti rugi yang dijanjikan oleh pengembang properti. Kebijakan perlindungan konsumen yang lebih komprehensif dapat memberikan kepastian dan keadilan bagi konsumen yang terdampak pailit. Sehingga, diperlukan peningkatan transparansi dalam proses pailit, termasuk pengumuman secara jelas mengenai mekanisme pailit, rapat kreditor, dan pengajuan tagihan. Hal ini akan membantu konsumen dan kreditor untuk memahami proses dan melibatkan mereka secara aktif dalam pemulihan piutang.

Pengembangan praktik bisnis yang berkelanjutan dimana dalam hal ini pengembang properti perlu memperkuat praktik bisnis yang berkelanjutan dan mempertimbangkan risiko finansial yang dapat menyebabkan pailit. Penerapan manajemen risiko yang efektif dan pengelolaan keuangan yang bijaksana dapat membantu mencegah terjadinya kasus pailit di masa depan. Sehingga pada akhirnya diperlukan evaluasi kebijakan pailit yaitu pemerintah dan lembaga terkait perlu melakukan evaluasi terhadap kebijakan pailit yang ada, termasuk prosedur penyelesaian piutang dan perlindungan bagi kreditor. Pengembangan kebijakan yang lebih baik dan perbaiki dalam sistem hukum pailit akan membantu mengurangi dampak negatif dari kasus pailit.

Edukasi dan Kesadaran Publik sangat diperlukan dalam upaya untuk menghindari terjadinya kasus yang sama. Peningkatan edukasi dan kesadaran publik mengenai risiko dan tindakan pencegahan dalam

berinvestasi di properti perlu dilakukan. Konsumen perlu memiliki pemahaman yang baik tentang risiko pailit dan mempertimbangkan faktor-faktor tersebut sebelum melakukan investasi properti. Dengan implementasi saran-saran tersebut, diharapkan dapat meminimalkan dampak negatif dan memberikan perlindungan yang lebih baik bagi konsumen, kreditor, dan semua pihak yang terlibat dalam kasus pailit properti seperti PT. Trinitas Properti Persada di The Basilica Apartemen Palembang.

#### **D. KESIMPULAN**

Kasus pengajuan pailit terhadap PT. Trinitas Properti Persada di The Basilica Apartemen Palembang, dapat disimpulkan bahwa keputusan pailit ini memiliki dampak dan implikasi yang signifikan terhadap berbagai pihak yang terlibat. Perlindungan hukum terhadap kreditor dalam hal ini konsumen menghadapi ketidakpastian mengenai hak-hak mereka dan risiko kehilangan ganti rugi yang dijanjikan. Kreditor berisiko mengalami kerugian finansial jika aset perusahaan tidak mencukupi untuk memenuhi klaim piutang. Industri properti dapat mengalami penurunan kepercayaan konsumen dan penjualan properti yang dapat mempengaruhi pertumbuhan sektor tersebut. Secara sosial ekonomi, pailitnya perusahaan dapat menyebabkan hilangnya lapangan kerja dan penurunan pertumbuhan ekonomi lokal. Implikasi hukum dan kebijakan juga perlu dipertimbangkan untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat dalam proses pailit.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Hilman Hadikusuma, *Metode Pembuatan Kertas Kerja Atau Penelitian Ilmu Hukum*, Edisi Revisi, Bandung: Mandar Maju, 2013.
- M. Hadi Shubhan, *Hukum Kepailitan Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*, Cetakan ke-5, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2015.

- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2005.
- Salim HS and Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013.
- Elsa Mellinda Saputri, Waspiyah, Ridwan Arifin, Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Hal Pengembang (Developer) Apartemen Dinyatakan Pailit, *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, Volume 2 Nomor 2 Agustus 2019.
- Illona and Anna Maria Tri Anggraini, Perlindungan Hukum Konsumen Dalam Hal Pelaku Usaha Pengembang Rumah Susun Yang Sudah Dinyatakan Pailit (Studi Terhadap Kemanggisan Residence), *Jurnal Hukum Adigama*, 11, 2018.
- Pengembang Apartemen Basilica Palembang Dinyatakan Pailit, Kreditor Diimbau Segera Mendaftarkan Tagihannya*, <http://globalplanet.news/hukum/41529/pengembang-apartemen-basilica-palembang-dinyatakan-pailit-kurator-kreditur-diimbau-segera-mendaftarkan-tagihannya,diakses> pada 23 Juni 2024