

RINGKASAN PERMOHONAN PERKARA

Nomor 88/PUU-XVIII/2020

“Konsumen/Pembeli Apartemen/Rumah Susun Sebagai Pemegang Hak Agunan Atas Kebendaan Lainnya”

I. PEMOHON

1. Ashvin Bayudewa (Pemohon I)
2. Aryo Bryanto Kamajaya (Pemohon II)
3. Ir. Febyawan Chandra Wardhana MBA (Pemohon III)
4. Puri Dhewanti (Pemohon IV)
5. Suprijonggo Santoso (Pemohon V)
6. Alfari Narindra (Pemohon VI)
7. Andari Kadarwati (Pemohon VII)
8. Nikita Pradana Wibisono (Pemohon VIII)
9. Edward Raino (Pemohon IX)
10. Martina Nasution (Pemohon X)
11. Laksmono Agung Nirwikoro (Pemohon XI)
12. Deasy Dewayanti (Pemohon XII)
13. Ny. Haryati, S.H. (Pemohon XIII)
14. Rheinhad Tobing (Pemohon XIV)
15. Eri Budiyo (Pemohon XV)
16. Selihayani (Pemohon XVI)
17. Sari Budi Dewi (Pemohon XVII)
18. Ir. Wida Nurfaida, S.T. (Pemohon XVIII)
19. Sari Budi Dewi (Pemohon XIX)
20. Ir. Wida Nurfaida, S.T. (Pemohon XX)

Kuasa Hukum:

Saiful Anam, S.H., M.H., dkk.

Selanjutnya disebut para Pemohon.

II. OBJEK PERMOHONAN

Pengujian materiil Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU 37/2004) terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945).

III. KEWENANGAN MAHKAMAH KONSTITUSI

Pemohon menjelaskan kewenangan Mahkamah Konstitusi untuk menguji Undang-Undang adalah:

1. Bahwa Pasal 24C ayat (1) UUD 1945 menyatakan:
“Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk menguji undang-undang terhadap Undang-Undang Dasar ...”;
2. Bahwa Pasal 10 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi (UU MK) menyatakan:
“Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk: a. menguji undang-undang terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945”;
3. Bahwa Pasal 29 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (UU 48/2009) menyatakan:
“Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk: a. menguji undang-undang terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945”;
4. Bahwa ketentuan Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan menyatakan *“Dalam hal suatu Undang-Undang diduga bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pengujiannya dilakukan oleh Mahkamah Konstitusi”*.
5. Berdasarkan uraian di atas maka Mahkamah Konstitusi berwenang untuk mengadili permohonan pengujian undang-undang ini pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final.

IV. KEDUDUKAN HUKUM PEMOHON (*LEGAL STANDING*)

1. Bahwa Pasal 51 ayat (1) UU MK mengatakan bahwa Pemohon dalam pengujian undang-undang adalah *“pihak yang menganggap hak dan/atau kewenangan konstitusionalnya dirugikan oleh berlakunya undang-undang”* yang dalam huruf a menyebutkan *“perorangan warga negara Indonesia”*.

Selanjutnya dalam Penjelasan atas Pasal 51 ayat (1) undang-undang *a quo*, disebutkan bahwa yang dimaksud dengan hak konstitusional” adalah “*hak-hak yang diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*”.

2. Bahwa yurisprudensi tetap Mahkamah Konstitusi sebagaimana tertuang dalam Putusan Nomor 006/PUU-III/2005 *juncto* Putusan Nomor 11/PUU-V/2007 dan putusan-putusan selanjutnya telah memberikan pengertian dan batasan kumulatif tentang apa yang dimaksud dengan “kerugian konstitusional” dengan berlakunya suatu norma undang-undang, yaitu:
 - (1) Adanya hak konstitusional Pemohon yang diberikan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - (2) Bahwa hak konstitusional tersebut dianggap oleh Pemohon telah dirugikan oleh suatu undang-undang yang diuji;
 - (3) Kerugian konstitusional Pemohon yang dimaksud bersifat spesifik (khusus) dan aktual, atau setidaknya bersifat potensial yang menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan terjadi;
 - (4) Adanya hubungan sebab-akibat (*causal verband*) antara kerugian dan berlakunya undang-undang yang dimohonkan untuk diuji; dan
 - (5) Adanya kemungkinan bahwa dengan dikabulkannya permohonan, maka kerugian konstitusional yang didalilkan tidak akan atau tidak lagi terjadi.
3. Bahwa para Pemohon adalah perorangan warga negara Indonesia. Para Pemohon merupakan pembeli unit Apartemen Antasari 45 beralamat di Jalan Pangeran Antasari Nomor 45 RT 2/RW 11, Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, kepada pengembang PT Prospek Duta Sukses (PDS) selaku pihak pengembang atau developer yang dipasarkan sejak tahun 2014 dan berdasarkan perjanjian kepada konsumen/pembeli unit akan diserahkan terimakan pada tahun 2017. Akan tetapi sampai dengan awal tahun 2020 progress pembangunan tidak selesai seperti yang dijanjikan.
4. Bahwa adanya permohonan PKPU (Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang) terhadap PT PDS oleh dan atas nama Eko Aji Saputra dengan jumlah piutang senilai Rp 2 miliar yang dikabulkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Niaga Jakarta Pusat, setelah dilakukan penelurusan oleh salah satu

Pemohon alamat yang digunakan oleh Eko Aji Saputra patut diduga tidak ditempati oleh yang bersangkutan (alamatnya tidak jelas).

5. Bahwa hingga saat ini para Pemohon semakin terpuruk dan dirugikan dengan telah dinyatakannya bahwa PT PDS (Dalam Keadaan Pailit) berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 140/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 22 September 2020, sehingga posisi dan kedudukan para Pemohon semakin tidak jelas keberadaannya. Apabila sesuai dengan UU 37/2004 dan kenyataan di lapangan, posisi dan kedudukan para Pemohon sebagai pembeli unit apartemen selalu ditempat sebagai kreditor yang berada pada posisi sebagai kreditor konkuren yang posisi dan kedudukannya berada dibawah atau didahulukan kreditor preferen maupun kreditor separatis.
6. Berdasarkan uraian tersebut maka para Pemohon memenuhi kapasitas dan syarat untuk mengajukan permohonan uji konstitusionalitas (*constitutional review/judicial review*) Pasal 55 ayat (1) UU 37/2004 terhadap UUD 1945.

V. NORMA YANG DIMOHONKAN PENGUJIAN DAN NORMA UUD 1945

A. PENGUJIAN MATERIIL

Pengujian materiil UU 37/2014

1. Pasal 55 ayat (1)

Dengan tetap memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56, Pasal 57, dan Pasal 58, setiap Kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, atau hak agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan.

B. NORMA UUD 1945

1. Pasal 1 ayat (3)

Negara Indonesia adalah negara hukum.

2. Pasal 27 ayat (1)

Segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya.

3. Pasal 28D ayat (1)

Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.

4. Pasal 28E ayat (1)

Setiap orang bebas memeluk agama dan beribadat menurut agamanya, memilih pendidikan dan pengajaran, memilih pekerjaan, memilih kewarganegaraan, memilih tempat tinggal diwilayah negara dan meninggalkannya, serta berhak kembali.

5. Pasal 28G ayat (1)

Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang dibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi.

6. Pasal 28H ayat (1)

Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.

7. Pasal 28H ayat (2)

Setiap orang mendapat kemudahan dan perlakuan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama guna mencapai persamaan dan keadilan.

8. Pasal 28H ayat (4)

Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun.

9. Pasal 28I ayat (2)

Setiap orang berhak bebas atas perlakuan yang bersifat diskriminatif atas dasar apa pun dan berhak mendapatkan perlindungan terhadap perlakuan yang bersifat diskriminatif itu.

10. Pasal 28I ayat (4)

Perlindungan, pemajuan, penegakan, dan pemenuhan hak asasi manusia adalah tanggung jawab negara, terutama pemerintah.

11. Pasal 28J ayat (1)

Setiap orang wajib menghormati hak asasi manusia orang lain dalam tertib kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

12. Pasal 33 ayat (2)

Cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara.

13. Pasal 33 ayat (3)

Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

VI. ALASAN PERMOHONAN

1. Bahwa pemberlakuan Pasal 55 ayat (1) UU 37/2004 berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum, mengingat tidak adanya penafsiran yang jelas dan tegas mengenai klausula “hak agunan atas kebendaan lainnya” terhadap posisi dan kedudukan pembeli unit apartemen.
2. Bahwa dalam praktik dan apabila dikaitkan ketentuan hukum yang berlaku, baik itu dalam Pasal 1134 ayat (2) *juncto* Pasal 1137 KUH Perdata dan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2000 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, maka terdapat urutan peringkat penyelesaian tagihan kreditor setelah selesainya kreditor separatis, dimana Pembeli Apartemen/Rumah Susun masih harus menunggu urutan setelah tagihan hak negara, kantor lelang, dan badan umum yang dibentuk Pemerintah untuk didahulukan. Padahal berdasarkan Pasal 4 angka 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UU 8/1999) menyatakan “Hak Konsumen adalah mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya”, selain itu berdasarkan Pasal 7 huruf f UU 8/1999 tentang perlindungan konsumen “Pelaku Usaha wajib memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan”.
3. Bahwa dengan tidak dimasukkannya Pembeli Apartemen/Rumah Susun sebagai kreditor separatis, maka apabila terjadi pailit seperti yang sedang dialami oleh para kreditor Apartemen Antasari 45, maka selain akan berpotensi kehilangan apartemen yang telah dibelinya, juga akan kehilangan uang/dana yang telah dibayarnya baik secara keseluruhan maupun sebagian akibat perhitungan ganti kerugiannya yang tidak didahulukan atau tidak diposisikan sebagai kreditor separatis maupun preferen (hanya kreditor konkuren), sehingga akan mengakibatkan hilangnya hak-hak pembeli apartemen/rumah susun sebagai pembeli yang beritikad baik, selain itu juga akan dengan mudah bagi developer maupun pengembang untuk

mempermainkan posisi dan kedudukan pembeli unit apartemen/rumah susun dengan skenario pailit atau dengan sengaja menggunakan kepailitan untuk dijadikan sebagai jalan untuk mengambil keuntungan dari pembayaran yang telah dibayarkan oleh konsumen/pembeli apartemen/rumah susun.

4. Bahwa dalam keadaan pailit kedudukan kreditor konkuren (pembeli apartemen/rumah susun) dalam hal pemberesan harta debitur pailit (pelaku usaha) akan mendapatkan pembagian harta pailit sesuai persentase dan bahkan sampai tidak mendapatkan haknya sesuai dengan kerugian konsumen, untuk itu perlu perlindungan hukum bagi konsumen maupun pembeli apartemen/rumah susun agar kepailitan tidak digunakan oleh pengembang yang tidak bertanggung jawab untuk menghindari kewajibannya kepada konsumen.
5. Bahwa untuk melindungi konsumen/pembeli apartemen/rumah susun dari segala kemungkinan developer ataupun pengembang yang tidak bertanggung jawab, sangat penting melindungi posisi dan kedudukan konsumen/pembeli apartemen/rumah susun dalam Pasal 55 ayat (1) UU 37/2004 yakni dengan memasukkan konsumen/pembeli apartemen/rumah susun sebagai pemegang hak agunan atas kebendaan lainnya, sehingga posisi dan kedudukan konsumen/pembeli apartemen/rumah susun apabila terjadi pailit terhadap pengembang maupun developer, tidak sampai merugikan konsumen/pembeli apartemen/rumah susun, karena apabila dilakukan eksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan sebagaimana Pasal 55 ayat (1) UU 37/2004.
6. Bahwa pemaknaan konsumen/pembeli apartemen/rumah susun sebagai bagian dari pemegang hak agunan atas kebendaan lainnya sebagaimana Pasal 55 ayat (1) UU 37/2004 adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan, dan Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang (Pasal 8 dan 9 Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah).
7. Bahwa dengan dimasukkannya konsumen/pembeli apartemen/rumah susun sebagai kreditor separatis akan memberikan perlindungan hak terhadap

pembayaran maupun terhadap segala akibat terjadinya pailitnya debitor atau pengembang/developer, sehingga kepastian tentang pembangunan maupun terhadap kemungkinan pengembalian dana apabila terjadi pailit dapat terlindungi. Dengan demikian konsumen/pembeli apartemen/rumah susun tidak akan kehilangan hak-hak atas pembayaran sejumlah uang apabila terjadi pailit terhadap developer maupun pengembang proyek apartemen/rumah susun.

8. Bahwa hak konsumen/pembeli apartemen/rumah susun tidak dapat dikalahkan oleh pihak lain sekali pun perusahaan pailit, karenanya konsumen/pembeli apartemen/rumah susun tidak kehilangan haknya atas pembayaran yang telah dilakukannya selama proses kepailitan terjadi, untuk itulah Pasal 55 ayat (1) UU 37/2004 harusnya menempatkan konsumen/pembeli apartemen/rumah susun adalah utang yang didahulukan pembayarannya.
9. Bahwa selain itu pula seperti yang dialami oleh kreditor Apartemen Antasari 45 dimana kreditor pemegang hak tanggungan juga berasal dari luar negeri, perlu perlindungan terhadap konsumen/pembeli apartemen/rumah susun agar tidak kehilangan haknya atas pembayaran yang telah dilakukannya selama proses kepailitan terjadi, untuk perlu mendahulukan pembayaran terhadap kreditor pemegang hak tanggungan asing dimana sesuai Pasal 2 huruf c Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2020 tentang Rumah Susun yang menegaskan bahwa penyelenggaraan rumah susun berasaskan pada kenasionalan, yang berarti memberikan landasan agar kepemilikan sarusun dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kepentingan nasional. Untuk itu perlu didahulukan konsumen/pembeli apartemen/rumah susun warga negara Indonesia dibandingkan kreditor separatis asing.
10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka ketentuan Pasal 55 ayat (1) UU 37/2004 bertentangan dengan dengan Pasal 1 ayat (3), Pasal 27 ayat (1), Pasal 28 D ayat (1), Pasal 28E ayat (1), Pasal 28 G ayat (1) Pasal 28H ayat (1), Pasal 28H ayat (2), Pasal 28H ayat (4), Pasal 28 I ayat (2), Pasal 28 I ayat (4), Pasal 28 J ayat (1), Pasal 33 ayat (2) dan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.

VII. PETITUM

1. Menerima seluruh permohonan Pemohon;
2. Menyatakan Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia 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) bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sepanjang frasa "*hak agunan atas kebendaan lainnya*" tidak dimaknai "*konsumen/pembeli apartemen/rumah susun sebagai kreditor Separatis yang didahulukan pembayarannya daripada Kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan dan hipotek*";
3. Menyatakan Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia 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) bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sepanjang tidak dimaknai "*Dengan tetap memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56, Pasal 57, dan Pasal 58, setiap Kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, atau hak agunan atas kebendaan lainnya dan konsumen/pembeli apartemen/rumah susun, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan, khusus konsumen/pembeli apartemen/rumah susun didahulukan pembayarannya daripada Kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan dan hipotek*";
4. Menyatakan Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia 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) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang frasa "*hak agunan atas kebendaan lainnya*" tidak dimaknai "*konsumen/pembeli apartemen/rumah susun sebagai kreditor Separatis yang didahulukan pembayarannya daripada Kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan dan hipotek*";

5. Menyatakan Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia 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) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai "*Dengan tetap memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56, Pasal 57, dan Pasal 58, setiap Kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, atau hak agunan atas kebendaan lainnya dan konsumen/pembeli apartemen/rumah susun, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan, khusus konsumen/pembeli apartemen/rumah susun didahulukan pembayarannya daripada Kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan dan hipotek*";
 6. Memerintahkan untuk memuat putusan ini dalam Berita Negara Republik Indonesia sebagaimana mestinya;
- Atau mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).