

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji perlindungan hukum konsumen rumah susun dalam proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) pengembang dengan fokus pada Putusan Nomor 56/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Niaga Jakarta Pusat. Permasalahan penelitian meliputi pertimbangan hukum hakim terkait perlindungan hak kepemilikan satuan rumah susun dalam proses kepailitan pengembang serta akibat hukum putusan tersebut menurut hukum positif Indonesia. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum doktrinal dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Bahan hukum terdiri atas bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, serta bahan hukum sekunder berupa literatur dan jurnal ilmiah yang relevan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pertimbangan hakim lebih menitikberatkan pada pemenuhan syarat formal homologasi berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU tanpa menguji kemampuan debitur melaksanakan perjanjian perdamaian. Konsumen yang telah melunasi pembayaran unit rumah susun berdasarkan PPJB dikategorikan sebagai kreditur konkuren sehingga disamakan dengan kreditur komersial lainnya tanpa mempertimbangkan karakteristik hubungan hukum konsumen yang berkaitan dengan pemenuhan hak atas hunian. Akibat hukum putusan tersebut menyebabkan konsumen terikat pada mekanisme perdamaian dan tidak dapat menempuh upaya hukum individual untuk memperoleh Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS). Ketika perdamaian gagal dilaksanakan dan pengembang dinyatakan pailit berdasarkan Putusan Kasasi Nomor 839 K/Pdt.Sus- Pailit/2025, posisi konsumen sebagai kreditur konkuren semakin lemah.

Penelitian ini menyimpulkan adanya ketidaksinkronan antara rezim hukum kepailitan dan perlindungan konsumen sehingga diperlukan harmonisasi regulasi, pembaruan pendekatan yudisial, serta penguatan mekanisme perlindungan preventif bagi konsumen rumah susun. Selain itu, penelitian ini menegaskan pentingnya pengawasan negara terhadap pengembang untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak konsumen rumah susun secara lebih efektif.

Kata Kunci: Perlindungan Konsumen, Rumah Susun, PKPU, Kepailitan Pengembang.