

***LEGAL PROTECTION FOR CONDOMINIUM CONSUMERS IN  
BANKRUPTCY PROCEEDINGS AGAINST CONDOMINIUM DEVELOPERS***

*Rexi Kilian Agrifa\*, Ninik Darmini\*\**

***ABSTRACT***

*This research aims to (1) identify and analyze the forms of legal protection provided to condominium consumers who have fully paid for the purchase of condominium units, in the event that condominium developer is declared bankrupt and (2) identify, analyze, critique, and objectify the reasons for designating condominium consumers as unsecured creditor in bankruptcy proceedings of the condominium developer.*

*This study adopts a juridical-normative approach through the examination of literature or secondary data. The literature review is conducted on laws, regulations, and other relevant literature. Field research is carried out by interviewing legal practitioners as key informants. The data obtained are analyzed using a descriptive approach to draw conclusions.*

*Based on the research results, legal protection for condominium consumers is not yet regulated in the form of legislation, neither in Law No. 20 of 2011 concerning Condominiums nor in Law No. 8 of 1999 concerning Consumer Protection. The protection provided is limited to the Circular Letter of the Supreme Court of the Republic of Indonesia, which only provides guidelines to judges in considering disputes involving buyers acting in good faith. In bankruptcy proceedings, condominium consumers also suffer losses if the curator includes condominium units that have been fully paid for by the consumers in the bankrupt estate. Therefore, there is a need for legal provisions in the form of legislation that protect condominium consumers both in the absence of disputes (preventive) and when disputes arise between condominium consumers and condominium developers.*

***Keywords: Legal Protection, Consumers, Condominiums, Developers, Certainty.***

---

*\* Postgraduate student at Master of Law Faculty - Jakarta Branch, Gadjah Mada University \*\*Lecturer at Master of Law Faculty, Gadjah Mada University*

## **PELINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN RUMAH SUSUN**

### **DALAM PERKARA KEPAILITAN DARI PERUSAHAAN**

#### **PENGEMBANG RUMAH SUSUN**

Rexi Kilian Agrifa\* , Ninik Darmini\*\*

#### **INTISARI**

Penelitian ini bertujuan untuk (1) mengetahui dan menganalisis bentuk pelindungan hukum yang diberikan kepada konsumen rumah susun yang telah melunasi pembelian terhadap unit rumah susun, apabila perusahaan pengembang rumah susun dinyatakan pailit (2) mengetahui menganalisis mengetahui, menganalisis, mengkritisi, dan mengobjektifikasi alasan menjadikan konsumen rumah susun sebagai kreditor konkuren dalam perkara kepailitan perusahaan pengembang rumah susun.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis-normatif melalui penelitian bahan pustaka atau data sekunder. Dalam penelitian kepustakaan studi pustaka dilakukan pada undang-undang, peraturan dan studi pustaka lainnya. Penelitian lapangan dilakukan dengan mewawancarai narasumber dari praktisi hukum. Data yang diperoleh dianalisis menggunakan pendekatan deskriptif untuk diperoleh kesimpulannya.

Berdasarkan hasil penelitian pelindungan hukum bagi konsumen rumah susun belum diatur dalam bentuk peraturan perundang-undangan baik itu Undang-Undang No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, pelindungan yang diberikan hanya sebatas Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia yang hanya memberikan pedoman kepada hakim dalam memberikan pertimbangan terhadap sengketa yang melibatkan pembeli yang beriktikad baik. Dalam proses kepailitan , konsumen rumah susun juga mengalami kerugian apabila kurator memasukkan unit-unit rumah susun yang telah dibayar lunas oleh konsumen rumah susun ke dalam *boedel* pailit. Dengan demikian, perlu adanya ketentuan hukum dalam bentuk peraturan perundang-undangan yang melindungi konsumen rumah susun baik dalam tidak adanya sengketa (preventif) atau pada saat terjadinya sengketa antara konsumen rumah susun dan perusahaan pengembang rumah susun.

**Kata Kunci : Pelindungan Hukum, Konsumen, Rumah Susun, Pengembang, Kepastian.**

---

\*Mahasiswa pasca sarjana pada Magister Ilmu Hukum Kampus Jakarta, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada

\*\*Dosen Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada