



SALINAN

**PUTUSAN
Nomor 88/PUU-XVIII/2020**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH KONSTITUSI REPUBLIK INDONESIA**

[1.1] Yang mengadili perkara konstitusi pada tingkat pertama dan terakhir, menjatuhkan putusan dalam perkara Pengujian Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang diajukan oleh:

1. Nama : **Dewantari Handayani**
Pekerjaan : Notaris
Alamat : Taman Bintaro D-6, RT. 01 RW. 09, Kel/Desa Rengas, Kecamatan Ciputat Timur, Tangerang Selatan, Banten.

Selanjutnya disebut sebagai ----- **Pemohon I;**

2. Nama : **Amriyati Amin, SH., MH.**
Pekerjaan : Notaris
Alamat : Jalan Kemang Barat No. 13, RT. 002/RW 005, Kel/Desa Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan.

Selanjutnya disebut sebagai ----- **Pemohon II**

3. Nama : **Martina Nasution**
Pekerjaan : Swasta
Alamat : Jl. Kemang Timur XII No. 6, RT. 006/RW. 003, Kel/Desa Bangka, Kecamatan Mampang Perapatan, Jakarta selatan.

Selanjutnya disebut sebagai ----- **Pemohon III;**

4. Nama : **Nugroho Suryaningrat**
 Pekerjaan : Pegawai Swasta
 Alamat : Jl. Bona Vista Raya Blok B5 No. 52B Lebak Bulus,
 Cilandak, Jakarta Selatan.

Selanjutnya disebut sebagai ----- **Pemohon IV;**

5. Nama : **Irma Shandra Santy**
 Pekerjaan : Karyawan Swasta
 Alamat : Jl. Kavling Polri Blok E 30, RT. 011/RW. 007,
 : Kel/Desa Ragunan, Kec. Pasar Minggu, Jakarta
 Selatan.

Selanjutnya disebut sebagai ----- **Pemohon V;**

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing bertanggal 5 Oktober 2020 dan tanggal 6 Oktober 2020 memberi kuasa kepada **Saiful Anam, S.H., M.H., H. Zenuri Makhrodji, S.H., M.H., Fuad Abdullah, S.H., M.Si., Danies Kurniartha, S.H., M.H., dan Achmad Umar, S.H., M.H.,** para Advokat dan Konsultan Hukum pada “**Saiful Anam & Partners**” yang beralamat di Menteng Square Tower B Lantai 3 Office Suites 53, Jl. Matraman No. 30E, Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10430, bertindak baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama untuk dan atas nama pemberi kuasa;

Selanjutnya Pemohon I sampai dengan Pemohon V disebut sebagai -----
 ----- **para Pemohon;**

- [1.2]** Membaca permohonan para Pemohon;
 Mendengar keterangan para Pemohon;
 Memeriksa bukti-bukti para Pemohon;

2. DUDUK PERKARA

[2.1] Menimbang bahwa para Pemohon telah mengajukan permohonan yang diterima di Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi (selanjutnya disebut Kepaniteraan Mahkamah) pada tanggal 6 Oktober 2020 berdasarkan Akta Penerimaan Berkas Permohonan Nomor 193/PAN.MK/2020 dan telah dicatat dalam Buku Registrasi Perkara Konstitusi pada tanggal 22 Oktober 2020 dengan Nomor 88/PUU-

XVIII/2020, yang telah diperbaiki dan diterima Kepaniteraan Mahkamah pada tanggal 18 November 2020, pada pokoknya menguraikan hal-hal sebagai berikut:

A. Kewenangan Mahkamah Konstitusi

1. Perubahan UUD NRI 1945 telah menciptakan sebuah lembaga baru yang berfungsi untuk mengawal konstitusi, yaitu Mahkamah Konstitusi, selanjutnya disebut “**MK**”, sebagaimana tertuang dalam Pasal 7B, Pasal 24 ayat (1) dan ayat (2), serta Pasal 24C UUD NRI 1945, yang diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 98, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4316), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2014 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2013 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 556), dan telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 216, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6554), selanjutnya disebut “UU MK”.
2. Bahwa salah satu kewenangan yang dimiliki oleh MK adalah melakukan pengujian undang-undang terhadap konstitusi sebagaimana diatur dalam Pasal 24C ayat (1) UUD NRI 1945 yang berbunyi:

“Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk menguji undang-undang terhadap Undang-Undang Dasar...”
3. Selanjutnya, Pasal 10 ayat (1) huruf a UU MK menyatakan:

“Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk:

 - 1) *menguji undang-undang terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945,”*

Pasal 29 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Tahun 2009 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5076), selanjutnya disebut “UU KK” 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 No 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan sebagaimana telah diubah berdasarkan Undang-Undang Nomor 15 tahun 2019 tentang Perubahan atas 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. Selain itu, Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, mengatur jenis dan hierarki kedudukan UUD 1945 lebih tinggi daripada Undang-Undang. Oleh karena itu, setiap ketentuan Undang-Undang tidak boleh bertentangan dengan UUD 1945. Jika terdapat ketentuan dalam Undang-Undang yang bertentangan dengan UUD 1945, ketentuan tersebut dapat dimohonkan untuk diuji melalui mekanisme pengujian Undang-Undang;
6. Bahwa ketentuan yang diajukan oleh Pemohon adalah ketentuan di dalam produk hukum Undang-Undang, *in casu* Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, maka Mahkamah Konstitusi berwenang untuk mengadili permohonan pengujian ini.

B. Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) Pemohon:

1. Bahwa Pasal 51 ayat (1) Undang-Undang No 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi mengatakan bahwa pemohon 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 *jo.* 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 sebagai perorangan warganegara Republik Indonesia, Pemohon mempunyai hak-hak konstitusional yang diberikan oleh UUD 1945, baik yang bersifat tidak langsung seperti hak untuk tidak diperlakukan sewenang-wenang sebagai konsekuensi dari pernyataan bahwa Negara Republik Indonesia adalah sebuah “negara hukum” sebagaimana normanya diatur dalam Pasal 1 ayat (2) UUD 1945, maupun hak-hak konstitusional yang bersifat langsung yang normanya dirumuskan dalam BAB XA yang diberi judul “HAK ASASI MANUSIA”, dan secara spesifik dirumuskan dalam Pasal 28D ayat (1) yang bunyinya “*Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum*”, Pasal 28E ayat (1), khususnya frasa yang mengatakan “*setiap orang bebas...memilih tempat tinggal di wilayah negara dan meninggalkannya, serta berhak kembali*”, Pasal 28H ayat (1) khususnya yang menyatakan “*setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan*”, Pasal 28H ayat (2) “*setiap orang berhak mendapatkan kemudahan dan perlakuan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama guna mencapai persamaan dan keadilan*” Pasal 28H ayat (4) “*setiap orang berhak mempunyai milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun*”.

4. Bahwa pada tanggal 13 Maret 2015 Pemohon 1 melakukan pesanan unit apartemen Antasari 45 Tower 1st Nomor Unit A1608 lantai 16 dengan luas unit semigros 44.6 M2, dengan harga sarusun bersih Rp. 2.045.454.545.45,- dan PPN 10% atau Rp. 204.545.454.55,- sehingga jumlah yang harus dibayar total adalah Rp. 2.250.000.000.00,- (Dua Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan cara pembayaran KPA 36 bulan 30%. Pemohon 1 dengan niat baik dan susah payah telah melakukan pembayaran senilai total Rp. 476.749.993,00 sesuai Tanda Terima Pembayaran/*Official Receipt Cash/Bank*. Akan tetapi justeru janji serah terima pada bulan Oktober 2017 terus menerus mundur hingga akhirnya disepakati sampai dengan Maret 2020 sesuai Amandemen Surat Pesanan tertanggal 15 April 2017 (**Bukti P - 6**);
5. Bahwa pada tanggal 14 November 2014 Pemohon 2 melakukan pesanan unit apartemen Antasari 45 Tower 1 Nomor Unit A0918 lantai 9 dengan luas unit semigros 65.10 M2, dengan harga sarusun bersih Rp. 2.309.090.909,00,- dan PPN 10% atau Rp. 230.909.091,00,- sehingga jumlah yang harus dibayar total adalah Rp. 2.540.000.000,00,- (Dua Milyar Lima Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) dengan cara pembayaran KPA 30% - 36x. Pemohon 2 dengan niat baik telah melakukan pembayaran senilai total Rp. 776.000.000,00 sesuai Tanda Terima Pembayaran/*Official Receipt Cash/Bank*. Akan tetapi justeru janji serah terima pada bulan Oktober 2017 terus menerus mundur sampai pengembang dinyatakan pailit oleh pengadilan (**Bukti P - 7**);
6. Bahwa juga terjadi pada Pemohon 3, yakni pada tanggal 26 November 2014 melakukan pesanan unit apartemen Antasari 45 Tower 1 Nomor Unit A1909 lantai 19 dengan luas unit semigros 44.82 M2, dengan harga sarusun bersih Rp. 1.580.363.636,00,- dan PPN 10% atau Rp. 158.036.364,00,- sehingga jumlah yang harus dibayar total adalah Rp. 1.738.400.000,00,- (Satu Milyar Tujuh Ratus Tiga Puluh Delapan Juta Empat Ratus Ribu Rupiah) dengan cara pembayaran Cash Bertahap - 12x. Pemohon 3 telah membayar lunas senilai total Rp. 1.738.400.000,00,- sesuai Tanda Terima Pembayaran/*Official Receipt Cash/Bank*. Akan tetapi justeru janji serah terima pada bulan Oktober 2017 terus menerus mundur sampai pengembang dinyatakan pailit oleh pengadilan (**Bukti P - 8**);
7. Bahwa Pemohon 4 juga mengalami hal yang sama, dimana pada tanggal 14 November 2014 melakukan pesanan unit apartemen Antasari 45 Tower 1 Nomor

- Unit A1809 lantai 18 dengan luas unit semigros 44.82 M2, dengan harga sarusun bersih Rp. 1.421.818.182,00,- dan PPN 10% atau Rp. 142.181.818,00,- sehingga jumlah yang harus dibayar total adalah Rp. 1.564.000.000,00,- (Satu Milyar Lima Ratus Enam Puluh Empat Juta Rupiah) dengan cara pembayaran Cash Bertahap - 24x. Pemohon 4 telah membayar lunas senilai total Rp. 1.564.000.000,00,- sesuai Tanda Terima Pembayaran/*Official Receipt Cash/Bank*. Bahkan Pemohon 5 pada tanggal 14 Oktober 2016 juga telah menandatangani Syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan umum pemesanan unit satuan rumah susun apartemen antasari 45 nomor 0044/SSKK/PDS/X/2016, Akan tetapi justeru janji serah terima pada bulan Oktober 2017 terus menerus mundur sampai pengembang dinyatakan pailit oleh pengadilan (**Bukti P - 9**);
8. Bahwa hal yang sama juga terjadi pada Pemohon 5 pada tanggal 14 November 2014 melakukan pesanan unit apartemen Antasari 45 Tower 1 Nomor Unit A2312 lantai 23 dengan luas unit semigros 29.77 M2, dengan harga sarusun bersih Rp. 1.127.272.738,18,- dan PPN 10% atau Rp. 112.727.273,00,- sehingga jumlah yang harus dibayar total adalah Rp. 1.240.000.012,00,- (Satu Milyar Dua Ratus Empat Puluh Juta Dua Belas Rupiah) dengan cara pembayaran KPA 36 Bulan 30%. Pemohon 5 dengan niat baik dan telah membayar senilai total Rp. 284.827.000,00,- sesuai dengan Print Billing Schedule Listing dan Tanda Terima Pembayaran/*Official Receipt Cash/Bank*. Akan tetapi justeru janji serah terima pada bulan Oktober 2017 terus menerus mundur sampai pengembang dinyatakan pailit oleh pengadilan (**Bukti P - 10**);
9. Bahwa para Pemohon adalah perorangan Warga Negara Indonesia (WNI) yang merupakan pembeli Unit apartemen Antasari 45 yang beralamat di Jalan Pangeran Antasari Nomor 45, RT.2/RW.11, Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12150;
10. Bahwa tidak hanya para Pemohon, akan tetapi terdapat 918 orang yang mengalami nasib yang sama, atau total telah terdapat Rp. 591.930.020.156,92,- (lima ratus Sembilan puluh satu milyar sembilan ratus tiga puluh juta dua puluh ribu seratus lima puluh enam rupiah Sembilan puluh dua sen) yang telah dibayarkan oleh 918 orang pembeli kepada pengembang dalam hal ini PT Prospek Duta Sukses (**Bukti P - 5**);

11. Bahwa Apartemen Antasari Antasari 45 dipasarkan oleh pengembang PT Prospek Duta Sukses (PDS) sejak tahun 2014 dan berdasarkan perjanjian kepada konsumen/pembeli unit akan diserahkan terimakan pada tahun 2017;
12. Bahwa ternyata janji serah terima Unit apartemen Antasari 45 oleh pengembang PT Prospek Duta Sukses (PDS) yang sedianya dijanjikan serah terima pada tahun 2017, kemudian terus menerus mengalami kemunduran, hingga sampai pada akhirnya pengembang/developer apartemen Antasari 45 mengubah skema waktu serah terima sampai dengan tahun 2020;
13. Bahwa pada kenyataan dilapangan sejak dipasarkan pada 2014 hingga saat ini, telah ada sebanyak 591 miliar rupiah uang pembeli yang telah disetorkan kepada pihak pengembang, namun pembangunan fisik yang terlaksana baru berupa lahan parkir (*basement*) atau hanya sekitar 10% dari total keseluruhan progress pembangunan;
14. Bahwa pembeli Unit Apartemen Antasari 45 dengan niat baik terus menerus telah melakukan kewajibannya yakni melakukan pembayaran kepada developer, akan tetapi hak mereka untuk serah terima sesuai janji yang diberikan oleh developer tidak kunjung terdapat kepastian, bahkan progress pembangunan tidak selesai seperti yang dijanjikan oleh pihak developer/pengembang sampai dengan awal tahun 2020;
15. Bahwa selain itu para Pemohon semakin dikejutkan dengan adanya permohonan PKPU (Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang) terhadap PT Prospek Duta Sukses (PDS) selaku pihak pengembang atau developer oleh dan atas nama Pemohon Eko Aji Saputra dengan jumlah piutang senilai Rp 2 miliar;
16. Bahwa para Pemohon sangat terkejut dengan adanya Putusan PKPU yang dikabulkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Niaga Jakarta Pusat, padahal para Pemohon tidak mengetahui siapa sebenarnya Eko Aji Saputra, setelah dilakukan penelusuran oleh salah satu Pemohon alamat yang digunakan oleh Eko Aji Saputra patut diduga tidak ditempati oleh yang bersangkutan (alamatnya tidak jelas);
17. Bahwa hingga saat ini para Pemohon semakin terpuruk dan dirugikan dengan telah dinyatakannya bahwa PT. PROSPEK DUTA SUKSES (*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 (**Bukti P - 12**), sehingga posisi dan kedudukan para Pemohon semakin tidak

- jelas keberadaannya, di mana apabila sesuai Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dan kenyataan dilapangan 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;
18. Bahwa tidak hanya para Pemohon atau Pembeli Apartemen Antasari 45 yang mengalami hal serupa, akan tetapi kasus PKPU maupun kepailitan terhadap pengembang apartemen juga sering terjadi dan sangat meresahkan konsumen/pembeli yang telah dengan niat baik melakukan pembayaran. Setidaknya kasus PKPU maupun Kepailitan terhadap pengembang apartemen telah menjadi trend di beberapa wilayah Indonesia, di antaranya:

No.	APARTEMEN	SUMBER
1.	PT Mahakarya Agung Putera / Grand Eschool Residence dan Aston Karawaci City Hotel	https://kabar24.bisnis.com/read/20190912/16/1147541/proposal-perdamaian-ditolak-pengembang-properti-mahakarya-agung-putera-diputus-pailit
2.	PT. Griya Telaga Mas / Apartemen Batakan Hills	http://pojokpitu.com/baca.php?idurut=62692
3.	PT D'paragon Labbaika Miranti / Apartemen D'paragon	https://jateng.tribunnews.com/2018/09/07/pengadilan-niaga-semarang-kabulkan-gugatan-pkpu-konsumen-apartemen-royal-dparagon
4.	T Mahkota Sentosa Utama (MSU) / Apartemen Meikarta	https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20201110172909-92-568216/pengadilan-tetapkan-status-pkpu-meikarta
5.	PT Sentul City Tbk. (BKSL)	https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5f50b1062d6c1/sentul-city-dimohonkan-pkpu/
6.	PT Kagum Karya Husada / Rumah Susun (Rusun) Jardin	https://prfmnews.pikiran-rakyat.com/bandung-raya/pr-13706511/penghuni-rusun-jardin-desak-pengembang-serahkan-shm
7.	PT Prima Lima Tiga (PLT)	https://beritalima.com/pkpu-pertama-pt-prima-lima-tiga-terbelit-hutang-rp-99-miliar-lebih/
8.	PT For- za Land Indonesia Tbk. dan anak usahanya Forza Properti Serpong	https://investasi.kontan.co.id/news/tahun-ini-forza-land-forz-pilih-fokus-selesaikan-kewajiban-homologasi-pkpu

9.	PT Spekta Properti Indonesia	https://kabar24.bisnis.com/read/20190310/16/897790/spekta-properti-indonesia-lolos-pkpu-skema-refund-dan-top-up-ditawarkan
----	-------------------------------------	---

Bahwa dengan banyaknya perusahaan yang dinyatakan pailit selain dapat sangat merugikan ekonomi dan perenominan Masyarakat, Bangsa dan Negara, juga apabila dikaitkan dengan pailit pengembang properti akan sangat meresahkan masyarakat sebagai konsumen/pembeli unit apartemen/rumah susun seperti yang dialami oleh para Pemohon;

19. Bahwa sesuai Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 140/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 22 September 2020 (**Bukti P - 12**), Kreditor Pembeli Unit Apartemen/Rumah Susun (para Pemohon) diposisikan sebagai Kreditor Konkuren, tidak hanya itu dalam rapat verifikasi di Kurator Pembeli Unit Apartemen/Rumah Susun juga diposisikan sebagai Kreditor Konkuren, sehingga akan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi Pembeli Unit Apartemen/Rumah Susun. Untuk mempertegas posisi dan kedudukan Pembeli Unit Apartemen/Rumah Susun sebagai Kreditor Konkuren, dapat dilihat dalam Pertimbangan Hukum halaman 6 Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 140/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 22 September 2020 (**Bukti P - 12**);
20. Bahwa berdasarkan pada uraian di atas, maka para Pemohon memiliki Hak Konstitusional untuk mengajukan Uji Materi terhadap Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, dikarenakan Kerugian konstitusional Pemohon bersifat spesifik (khusus) yakni terkait posisi dan kedudukannya sebagai kreditor Konkuren dalam hal pengembang dalam status PKPU maupun Pailit, selain itu juga bersifat aktual karena kasus yang menimpa para Pemohon terjadi dan dialami oleh para Pemohon sendiri dan masih sangat baru yakni melalui Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 140/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 22 September 2020. Selain itu terdapat hubungan sebab-akibat (*causal verband*) antara kerugian dan berlakunya undang-undang yang dimohonkan untuk diuji, dan apabila Permohonan para Pemohon dikabulkan maka kerugian konstitusional yang didalilkan tidak akan atau tidak lagi terjadi;

C. Alasan-Alasan Permohonan:

1. Bahwa dengan diberlakukannya Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang akan bertentangan dengan Pasal 1 ayat (3), Pasal 27 ayat (1), Pasal 28D ayat (1), Pasal 28E ayat (1), Pasal 28G ayat (1) Pasal 28H ayat (1), Pasal 28H ayat (2), Pasal 28H ayat (4), Pasal 28I ayat (2), Pasal 28I ayat (4), Pasal 28J ayat (1), Pasal 33 ayat (2) dan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945;

Ruang Lingkup Pasal Yang Diuji

KETENTUAN	RUMUSAN
Pasal 55 ayat (1) UU KPKPU	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.

Bahwa dengan pemberlakuan Pasal 55 ayat (1) UU KPKPU utamanya frasa “hak agunan atas kebendaan lainnya” sepanjang tidak dimaknai bagi pembeli unit rumah susun/apartemen sebagai kreditor yang didahulukan pembayarannya daripada Kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan dan hipotek.

Dasar Konstitusi Yang Digunakan

KETENTUAN	RUMUSAN
Pasal 1 ayat (3) UUD NRI 1945	Negara Indonesia adalah Negara Hukum
Pasal 27 ayat (1) UUD NRI 1945	Segala warga negara bersamaan kedudukannya didalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung tinggi hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya
Pasal 28D ayat (1) UUD NRI 1945	Setiap orang berhak pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum

Pasal 28E ayat (1) UUD NRI 1945	Setiap orang bebas...memilih tempat tinggal di wilayah negara dan meninggalkannya, serta berhak kembali
Pasal 28G ayat (1) UUD NRI 1945	Setiap orang berhak perlindungan diri, keluarga, kehormatan, harta benda yang dibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan diri dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi
Pasal 28H ayat (1) UUD NRI 1945	Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan
Pasal 28H ayat (2) UUD NRI 1945	Setiap orang berhak mendapatkan kemudahan dan perlakuan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama guna mencapai persamaan dan keadilan
Pasal 28H ayat (4) UUD NRI 1945	Setiap orang berhak memiliki hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun
Pasal 28I ayat (2) UUD NRI 1945	Setiap orang berhak bebas dari perlakuan yang bersifat diskriminatif atas dasar apa pun dan berhak mendapatkan perlindungan terhadap perlakuan yang bersifat diskriminatif itu
Pasal 28I ayat (4) UUD NRI 1945	Perlindungan, pemajuan, penegakan dan pemenuhan hak asasi manusia adalah tanggung jawab negara, terutama pemerintah
Pasal 28J ayat (1) UUD NRI 1945	Setiap orang berhak menghormati hak asasi orang lain dalam tertib kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara
Pasal 33 ayat (2) UUD NRI 1945	Cabang-cabang produksi yang penting bagi Negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh Negara
Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945	Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

PEMBERLAKUAN PASAL 55 AYAT (1) UNDANG-UNDANG NOMOR 37 TAHUN 2004 TENTANG KEPAILITAN DAN PENUNDAAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG BERTENTANGAN DENGAN PASAL 1 AYAT (3), PASAL 27 AYAT (1), DAN PASAL 28D AYAT (1) UNDANG-UNDANG DASAR 1945 KARENA BERPOTENSI MENIMBULKAN KETIDAKPASTIAN HUKUM TERHADAP PEMBELI UNIT APARTEMEN/RUMAH SUSUN

2. Bahwa Pasal 1 ayat (3) menyatakan "*Negara Indonesia adalah negara Hukum*", kemudian ditegaskan oleh Pasal 27 ayat (1) yang menyatakan "*segala warga negara bersamaan kedudukannya didalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung tinggi hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya*", dan kemudian Pasal 28D ayat (1) kembali menegaskan bahwa "*setiap orang berhak pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum*". Adapun Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang "*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.*"
3. Bahwa dengan pemberlakuan Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang 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.
4. 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, "*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 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 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*";

5. Bahwa apabila berdasar pada teori perlindungan konsumen yang bertujuan untuk melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan kekuasaannya kepadanya, untuk bertindak dalam rangka kepentingannya, dan kepentingan itu merupakan sasaran hak. Hal itu sebagaimana dikatakan oleh Fitzgerald dalam bukunya *salmond on Jurisprudenc e, sweet & Mazwell*, Lindon, 1966, halaman 53 yang menyatakan

"That the law aims to integrate and coordinate various interests in society by limiting the variety of interests such as in a traffic interest on the other"

Hal tersebut sejalan dengan yang diutarakan Dworkin menyatakan bahwa hak merupakan yang harus dijunjung tinggi oleh siapapun. Sebagaiman tulisan Dworkin dalam bukunya Lawrence Friedman, *The Legal System: A Social Sciene Perspective*, halaman 164 yang menyatakan:

"Rights are best understood as trumps over some background justification for political decisions that the sate at goal for the ommunity as a whole"

Menurut Dworkin hak bukan apa yang dirumuskan melainkan nilai yang mendasari perumusan itu. Hakikat hak begitu berharga sehingga memunculkan teori kepentingan dan teori kehendak, sebagaimana yang dikemukakan oleh Jeremy Bentem dan Rudolf Von Ihering, memandang bahwa, "hak adalah kepentingan-kepentingan yang dilindungi oleh hukum". Hak merupakan kekuasaan yang diberikan hukum kepada seseorang hubungan yang erat antara hak dan kewajiban, hak berpasangan dengan kewajiban, "artinya jika seseorang mempunyai hak, maka pasangannya adalah adanya kewajiban pada orang lain. Sama hal nya dengan pembeli apartemen/rumah susun hak-hak atas kewajiban yang telah ditunaikan mestinya mendapatkan kepastian hukum oleh institusi negara;

6. Kepastian hukum menurut Soedikno Mertokusumo, dalam bukunya yang berjudul *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, halaman 200. merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum. Menurut Soedikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan, "*perlindungan yustisiabile terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu*". Kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum tersebut dapat dijalankan dengan baik. Sudah tentu kepastian hukum menjadi bagian yang tidak terpisahkan hal ini lebih di utamakan untuk norma hukum tertulis. Karena kepastian sendiri hakikatnya merupakan tujuan utama dari hukum. kepastian hukum ini menjadi keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian itu sendiri karena esensi dari keteraturan akan menyebabkan seseorang hidup secara berkepastian dalam melakukan kegiatan yang diperlukan dalam melakukan aktifitas kehidupan masyarakat itu sendiri. Kepastian hukum dapat dimaknai bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Kepastian diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan. Pengertian kepastian tersebut dapat dimaknai bahwa ada kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam masyarakat. Hal ini untuk tidak menimbulkan banyak salah tafsir;
7. Berdasarkan argumentasi hukum sebagaimana tersebut di atas, maka kedudukan Pembeli Apartemen/Rumah Susun yang semestinya mendapat ganti kerugian/kompensasi sesuai dengan yang telah dibayarnya, bahkan terdapat ganti rugi dan/atau penggantian dari developer apabila dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Untuk itu pemberlakuan Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang bertentangan dengan Pasal 1 ayat (3), Pasal 27 ayat (1) dan Pasal 28D Undang-Undang Dasar 1945.

PEMBERLAKUAN PASAL 55 AYAT (1) UNDANG-UNDANG NOMOR 37 TAHUN 2004 TENTANG KEPAILITAN DAN PENUNDAAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG BERTENTANGAN DENGAN PASAL 28E AYAT (1), PASAL 28G AYAT (1) PASAL 28H AYAT (1), PASAL 28H AYAT (2), PASAL 28H AYAT (4), PASAL 28I AYAT (2), PASAL 28I AYAT (4), PASAL 28J AYAT (1) UNDANG-UNDANG DASAR 1945 KARENA BERPOTENSI MENGHILANGKAN HAKNYA SEBAGAI PEMBELI UNIT APARTEMEN/RUMAH SUSUN

8. Bahwa Pasal 28E ayat (1) khususnya frasa yang mengatakan “*setiap orang bebas...memilih tempat tinggal di wilayah negara dan meninggalkannya, serta berhak kembali*”, kemudian juga ditegaskan dalam Pasal 28G ayat (1) yang berbunyi “*setiap orang berhak perlindungan diri, keluarga, kehormatan, harta benda yang dibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan diri dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi*”, selain itu pula Pasal 28H ayat (1) menegaskan pula “*setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan*”, Kemudian Pasal 28H ayat (2) menegaskan “*setiap orang berhak mendapatkan kemudahan dan perlakuan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama guna mencapai persamaan dan keadilan*”, Kemudian Pasal 28H ayat (4) juga menyatakan “*setiap orang berhak memiliki hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun*”, kemudian Pasal 28I ayat (2) juga menegaskan bahwa “*Setiap orang berhak bebas dari perlakuan yang bersifat diskriminatif atas dasar apa pun dan berhak mendapatkan perlindungan terhadap perlakuan yang bersifat diskriminatif itu*”, kemudian Pasal 28I ayat (4) juga menegaskan bahwa “*perlindungan, pemajuan, penegakan dan pemenuhan hak asasi manusia adalah tanggung jawab negara, terutama pemerintah*”, dan Pasal 28J ayat (1) juga menegaskan bahwa “*setiap orang berhak menghormati hak asasi orang lain dalam tertib kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara*”
9. Bahwa dengan tidak dimasukkannya Pembeli apartemen/Rumah Susun sebagai kreditor yang didahulukan/diprioritaskan pembayarannya, maka apabila terjadi pailit seperti yang sedang dialami oleh para Kreditor Apartemen Antasasi 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;
10. Bahwa dalam keadaan pailit kedudukan kreditor konkuren (pembeli apartemen/rumah susun) dalam hal pemberesan harta debitor 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;
 11. 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 untuk dilindungi utamanya dalam Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, 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) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;
 12. Bahwa pemaknaan konsumen/pembeli apartemen/rumah susun sebagai bagian dari pemegang hak agunan atas kebendaan lainnya sebagaimana Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, adalah sejalan dengan makna *Pemberi Hak Tanggungan 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 Pasal 9 Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah);

13. Bahwa dengan dimasukkannya konsumen/pembeli apartemen/rumah susun sebagai kreditor yang didahulukan pembayarannya apabila terjadi pailit, maka tentu 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, hal ini sesuai dengan filosofi sebagaimana terkandung dalam Pasal 1 angka 13 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2020 tentang Rumah Susun yang menegaskan bahwa "*Nilai perbandingan proporsional yang selanjutnya disebut NPP adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara sarusun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan nilai sarusun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya*";
14. Bahwa selain itu menurut Prof. Subekti dalam bukunya Hukum Pejanjian, Cetakan Keenam, (Jakarta, PT. Intermasa, 1979), hlm. 1 jual beli adalah suatu perjanjian *konsensuil*, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur pokok (*essensialia*) yaitu barang dan harga biarpun jual beli itu mengenai barang yang tak bergerak. Sifat konsensuil perjanjian jual beli ini ditegaskan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni:

"Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar"

Karakteristik perjanjian jual beli, yaitu apabila suatu barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayarkan, namun kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka perjanjian itu dianggap telah ada sejak tercapainya kata sepakat tersebut. Artinya sesungguhnya berdasarkan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jual Beli terhadap Apartemen/Rumah Susun sudah terjadi sejak mencapai kata sepakat, apalagi telah melakukan pembayaran kepada Debitor, sehingga dengan demikian sudah semestinyalah Pembeli Rumah Susun/Apartemen dilindungi hak-haknya dilindungi dengan memberikan

prioritas pembayaran kepada Kreditor Pembeli Unit Apartemen/Rumah Susun apabila terjadi pailit;

15. Bahwa selain itu jual beli apartemen juga diikat dengan kontrak/perjanjian yang memberikan pengikatan hak dan kewajiban baik bagi Pembeli maupun Penjual. Pasal 1233 KUH Perdata menyebutkan, "*bahwa suatu perikatan dapat dilahirkan karena perjanjian ataupun karena undang-undang*". Sistem pengaturan kontrak adalah sistem terbuka dalam arti bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian baik yang sudah diatur maupun yang belum diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang dirumuskan "*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*".
16. Bahwa dalam perjanjian dituntut adanya itikat baik sehingga dua tujuan kontrak yakni menjamin kepastian hukum (*ketertiban*) dan memenuhi tuntutan keadilan dapat terlaksana dengan sebagaimana mestinya. Untuk itu itikat baik harus meliputi seluruh tahapan proses kontrak yang meliputi tiga tahap kontrak yaitu tahap *pra-kontrak, tahap kontrak dan tahap pelaksanaan kontrak post contractual*. Dengan adanya itikat tidak baik pada developer atau pengembang apartemen atau rumah susun, maka perlu memandang Kontrak adalah merupakan ikatan hak dan alas hak agunan kepada Pembeli, sehingga dapat memberikan kepastian hukum bagi pembeli apabila terjadi pailit, yang pada akhirnya pembeli tidak akan kehilangan haknya atas pembayaran apartemen yang telah dibelinya;
17. Bahwa dengan berdasar pada uraian diatas, perlu adanya kepastian dan perlindungan hukum terhadap posisi dan kedudukan hukum konsumen/pembeli apartemen/rumah susun sebagai kreditor yang didahulukan pembayarannya apabila terjadi pailit, sehingga konsumen/pembeli apartemen/rumah susun sebagai kreditor yang didahulukan pembayarannya tidak akan kehilangan hak-hak atas pembayaran sejumlah uang apabila terjadi pailit terhadap developer maupun pengembang proyek apartemen/rumah susun. Untuk itu perlu memasukkan konsumen/pembeli apartemen/rumah susun sebagai kreditor yang didahulukan dengan memasukkan sebagai pemegang hak agunan atas kebendaan lainnya sebagaimana Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

PEMBERLAKUAN PASAL 55 AYAT (1) UNDANG-UNDANG NOMOR 37 TAHUN 2004 TENTANG KEPAILITAN DAN PENUNDAAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG BERTENTANGAN DENGAN PASAL 33 AYAT (2) DAN PASAL 33 AYAT (3) UNDANG-UNDANG DASAR 1945 KARENA BERPOTENSI MENIMBULKAN PELANGGARAN HAK PEMBELI UNIT APARTEMEN/RUMAH SUSUN UNTUK MEMPEROLEH PERLAKUAN YANG ADIL DAN LAYAK SECARA HUKUM

18. Bahwa Pasal 33 ayat (2) menyatakan "*cabang-cabang produksi yang penting bagi Negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh Negara*", kemudian Pasal 3 ayat (3) menyebutkan "*bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat*"
19. Bahwa seringkali pemegang Kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, dan hipotek kedudukan dan posisinya lebih dominan daripada konsumen/pembeli apartemen/rumah susun apabila dikategorikan sebagai kreditor separatis. Padahal justru konsumen/pembeli apartemen/rumah susun mestinya lebih didahulukan dari kreditor lainnya, hal itu selain konsumen/pembeli apartemen/rumah susun sebagai pihak yang telah melakukan pembayaran, selain itu pula konsumen/pembeli apartemen/rumah susun sebagai pihak yang memiliki hak agunan atas kebendaan lainnya dalam hal ini pembagian atas unit apartemen yang akan ditempatinya, sehingga menurut hukum posisi dan kedudukan konsumen/pembeli apartemen/rumah susun didahulukan pembayarannya apabila terjadi pailit;
20. 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) Undang-Undang Republik Indonesia nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang harusnya menempatkan konsumen/pembeli apartemen/rumah susun adalah utang yang didahulukan pembayarannya, guna memberikan jaminan akan pemenuhan haknya sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 28D ayat (2), Pasal 33 ayat (2) dan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945;
21. Bahwa selain itu pula seperti yang dialami oleh kreditor Apartemen Antasari 45 dimana kreditor pemegang hak tanggungan juga berasal dari luar negeri, yakni UIL sebagai pemegang hak tanggungan atas tanah dan bangunan apartemen yang akan dibangun oleh developer maupun pengembang yang telah dinyatakan

pailit terhadap PT. PROSPEK DUTA SUKSES (*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, untuk itu perlu perlindungan terhadap konsumen/pembeli apartemen/rumah susun agar tidak kehilangan haknya atas pembayaran yang telah dilakukannya selama proses kepailitan terjadi, untuk itu perlu mendahulukan pembayaran terhadap kreditor pembeli unit apartemen sebagai pemegang hak tanggungan daripada kreditor pemegang hak tanggungan asing di mana 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, karena hal tersebut dapat bertentangan dengan Pasal 33 ayat (2) dan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945;

22. Bahwa prinsip perlindungan hukum yang seimbang bagi kreditor disatu pihak serta bagi debitor di lain pihak diuraikan oleh Stefan A. Riesenfeld sebagai berikut:

“The law of creditor’s remedies has two principal set of goals: 1) To overcome recalcitrancy of the debtor who refusen to satisfy judgement againt him, to order collectibility by establishing priorities among completing creditors, and to prevent remove abstractions through improper dissipartion of assets; 2) To provide an orderly liquidation or rehabilitation of insolvent estates.”

23. Bahwa hal tersebut sejalan dengan Prinsip Structured Creditorium, yang berarti Penggunaan prinsip *paritas creditorium* yang dilengkapi dengan prinsip *pari passu pro rata parte* dalam konteks kepailitan juga masih memiliki kelemahan apabila antara kreditor tidak sama kedudukannya. Tidak sama kedudukan dikarenakan ada sebagian kreditor yang memegang jaminan kebendaan dan atau kreditor yang memiliki hak preferensi yang telah ditentukan oleh undang-undang. Adapun prinsip ini adalah prinsip yang mengklasifikasikan dan mengelompokkan berbagai macam debitor sesuai dengan kelasnya. Untuk itu diperlukan pengklasifikasian yang jelas demi kepastian hukum utamanya bagi para Pemohon;

▪ **Materi Muatan ayat, Pasal, dan/atau Bagian Yang Pernah Diuji**

24. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 2/PUU-VI/2008 tanggal 6 Mei 2008, Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang pernah dilakukan Uji Materi oleh Dewan Pimpinan Pusat Federasi Ikatan Serikat Buruh Indonesia, akan tetapi dalam permohonan Uji Materi tersebut belum menyentuh Pokok Perkara, hal itu dikarenakan dalam Putusannya dinyatakan permohonan Pemohon tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
25. Bahwa pertimbangan Mahkamah Konstitusi menyatakan permohonan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) dikarenakan Mahkamah menilai para Pemohon tidak bersungguh-sungguh membuktikan kerugian hak-hak konstitusionalnya yang diakibatkan oleh berlakunya pasal-pasal UU Kepailitan dan PKPU yang dimohonkan pengujian, sehingga Mahkamah yang semula berpendapat bahwa para Pemohon yang dianggap memiliki kedudukan hukum (*legal standing*), namun ternyata tidak mampu membuktikan bahwa hak-hak konstitusionalnya dirugikan, sehingga para Pemohon tidak memenuhi ketentuan Pasal 51 ayat (1) UU MK;
26. Bahwa permohonan Uji Materi terhadap Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang diajukan oleh para Pemohon sama sekali baru dan berbeda dengan Uji Materi yang diajukan oleh Dewan Pimpinan Pusat Federasi Ikatan Serikat Buruh Indonesia yang terregister dengan perkara Nomor 2/PUU-VI/2008. Adapun nilai kebaruan dari permohonan ini adalah para Pemohon memiliki Legal Standing yang jelas, kerugian bersifat langsung dan aktual serta memiliki sebab-akibat (*causal verband*) antara kerugian dan berlakunya undang-undang yang dimohonkan untuk diuji;
27. Bahwa selain itu para Pemohon bersungguh-sungguh dan berkeinginan membuktikan kerugian hak-hak konstitusionalnya yang diakibatkan oleh berlakunya Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

▪ **Perbandingan Dengan Negara Lain**

Melalui perbandingan ini para Pemohon akan menguraikan pentingnya Penerapan tes insolvensi dalam kepailitan, sehingga PKPU dan Kepailitan tidak dijadikan jalan pintas (celah hukum) bagi Debitor Nakal/Mafia Kepailitan untuk keluar dari segala kewajiban yang harus dipenuhinya. Tes insolvensi merupakan suatu metode yang dilakukan untuk menentukan tingkat kesehatan usaha Debitor yang nantinya akan dijadikan suatu ukuran apakah Debitor tersebut layak untuk dipailitkan atau tidak. Prosedur ini belum diterapkan di Indonesia, namun di negara lain tes insolvensi merupakan prosedur penting untuk menentukan apakah Debitor dapat dipailitkan atau tidak, dengan melihat kemampuan usaha Debitor. Dorongan melaksanakan tes insolvensi tersebut dinyatakan oleh Mahkamah Konstitusi dalam uji materil UU KPKPU dalam Putusan Nomor 071/PUU-II/2004 dan Nomor 001-002/PUU-III/2005 yang menyatakan longgarnya syarat mengajukan permohonan pailit merupakan kelalaian pembuat Undang-Undang dalam merumuskan Pasal 2 ayat (1), dengan tidak adanya persyaratan “tidak mampu membayar”, maka Kreditor dapat dengan mudah mengajukan permohonan pernyataan pailit tanpa harus membuktikan bahwa perusahaan dalam keadaan tidak mampu. Adapun praktik yang dilakukan di negara lain dalam pelaksanaan tes insolvensi adalah sebagai berikut:

a. Amerika Serikat

Sistem hukum Amerika menerapkan 3 (tiga) jenis tes insolvensi dalam hukum perusahaan dan kepailitannya (J.B Heaton, “*Solvency Test*”, *The Business Lawyer*, vol. 62, No. 3, (Mei 2007), hlm 984), yakni:

- i. *Cash-flow insolvency* atau *the ability-to-pay solvency test/ equitable solvency*, yang merupakan sebuah tes untuk mengetahui apakah suatu Debitor dapat membayar utang yang dimilikinya pada saat jatuh tempo;
- ii. *Balance-sheet insolvency test*, merupakan sebuah tes untuk mengetahui apakah nilai aset yang dimiliki oleh Debitor melebihi nilai tanggung jawab atau utang yang ia miliki;
- iii. *Capital-adequacy test*, yang merupakan sebuah tes untuk mengetahui apakah perusahaan tersebut memiliki modal yang cukup.

b. Thailand

Di Thailand, berdasarkan peraturan perundang-undangan kepailitannya (*Thai Bankruptcy Act*) yang telah direvisi pada Tahun 1999) terdapat 2 (dua) jenis tes yang harus dilewati yaitu insolvency test dan reorganisation test, dimana insolvency test harus dilakukan terlebih dahulu untuk mengetahui tingkat kesehatan keuangan Debitor;

c. Inggris

Adapun rangkaian tes yang harus dilalui adalah sebagai berikut:

- i. *Cash flow test*, diatur dalam Pasal 123 ayat (1) huruf (e) *Insolvency Act* 1986 yang menyebutkan bahwa suatu perusahaan Debitor dapat dikatakan tidak mampu untuk membayar utang-utangnya apabila terbukti oleh Pengadilan bahwa perusahaan tersebut tidak dapat membayar utang- utangnya pada saat jatuh tempo;
- ii. *Balance sheet test*, diatur dalam Pasal 123 ayat (2) *Insolvency Act* 1986 dimana disebutkan bahwa suatu perusahaan Debitor dapat dikatakan tidak mampu untuk membayar utang-utangnya apabila terbukti oleh Pengadilan bahwa nilai aset yang dimiliki oleh perusahaan adalah kurang dari jumlah kewajiban (utang-utang) yang dimilikinya, termasuk kewajiban-kewajiban yang akan muncul di kemudian hari (kontinjen dan prospektif);
- iii. *Legal action test* adalah sebuah tes yang dilakukan untuk melihat apakah sebuah perusahaan memiliki tagihan-tagihan (*statutory demands for payment*) atau tagihan lain dari Pengadilan yang belum terjawab dalam jumlah yang luar biasa banyak.

d. Belanda

Belanda dalam melaksanakan penilaian terhadap kepailitan menggunakan test yang disebut dengan *Liquidation Test* dimana Pengadilan dapat menyatakan Debitor pailit apabila Debitor berhenti membayar (*cease to pay*) utang.

28. Bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas, maka sangat jelas ketentuan Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, 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) Undang-Undang Dasar 1945. Untuk itu kami selaku Pemohon memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Konstitusi yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang 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) Undang-Undang Dasar 1945 sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

D. Petitum

Bahwa selanjutnya berdasarkan alasan-alasan hukum di atas, maka mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi berkenan memutuskan:

1. Menerima seluruh permohonan para Pemohon;
2. Menyatakan Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 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 yang didahulukan pembayarannya daripada Kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan dan hipotek*";
3. Menyatakan Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 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 yang didahulukan pembayarannya daripada Kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan dan hipotek*";

4. Memerintahkan untuk memuat putusan ini dalam Berita Negara Republik Indonesia sebagaimana mestinya;

Atau mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo et Bono*);

[2.2] Menimbang bahwa untuk menguatkan dalilnya, para Pemohon telah mengajukan alat bukti surat/tulisan yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-12 sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Fotokopi KTP para Pemohon;
2. Bukti P-2 : Surat Kuasa para Pemohon;
3. Bukti P-3 : Fotokopi Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
4. Bukti P-4 : Fotokopi Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 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);
5. Bukti P-5 : Fotokopi Daftar Pembeli/Kreditor Apartemen Antasari 45;
6. Bukti P-6 : Fotokopi Surat Pemesanan Unit, Tanda Terima Pembayaran dan Amandemen Surat Pesanan atas nama Dewantari Handayani;
7. Bukti P-7 : Fotokopi Surat Pemesanan Unit dan Tanda Terima Pembayaran atas nama Amriyati Amin, SH, MH.;
8. Bukti P-8 : Fotokopi Surat Pemesanan Unit dan Tanda Terima Pembayaran atas nama Martina Nasution;
9. Bukti P-9 : Fotokopi Surat Pemesanan Unit, Tanda Terima Pembayaran dan Syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan umum pemesanan unit satuan rumah susun apartemen antasari 45 nomor 0044/SSKK/PDS/X/2016 atas nama Nugroho Suryaningrat;
10. Bukti P-10 : Fotokopi *Print Billing Schedule Listing* dan Tanda Terima Pembayaran atas nama Irma Shandra Santy;

- 11 Bukti P-11 : Fotokopi Berita Acara Sumpah dan Kartu Advokat;
- 12 Bukti P-12 : Fotokopi Putusan Pailit Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 140/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 22 September 2020.

[2.3] Menimbang bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, segala sesuatu yang terjadi di persidangan cukup ditunjuk dalam Berita Acara Persidangan, yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini.

3. PERTIMBANGAN HUKUM

Kewenangan Mahkamah

[3.1] Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 24C ayat (1) UUD 1945, Pasal 10 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 216, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6554, selanjutnya disebut UU MK), Pasal 29 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5076), Mahkamah berwenang, antara lain, mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk menguji Undang-Undang terhadap UUD 1945;

[3.2] Menimbang bahwa oleh karena permohonan para Pemohon adalah permohonan untuk menguji konstitusionalitas norma undang-undang, *in casu* Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 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, selanjutnya disebut UU 37/2004) terhadap UUD 1945 maka Mahkamah berwenang mengadili permohonan *a quo*;

Kedudukan Hukum Pemohon

[3.3] Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 51 ayat (1) UU MK beserta Penjelasannya, yang dapat mengajukan permohonan pengujian undang-undang terhadap UUD 1945 adalah mereka yang menganggap hak dan/atau kewenangan konstitusionalnya yang diberikan oleh UUD 1945 dirugikan oleh berlakunya suatu Undang-Undang, yaitu:

- a. perorangan warga negara Indonesia (termasuk kelompok orang yang mempunyai kepentingan sama);
- b. kesatuan masyarakat hukum adat sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam undang-undang;
- c. badan hukum publik atau privat; atau
- d. lembaga negara;

Dengan demikian, Pemohon dalam pengujian undang-undang terhadap UUD 1945 harus menjelaskan terlebih dahulu:

- a. kedudukannya sebagai para Pemohon sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (1) UU MK;
- b. ada tidaknya kerugian hak dan/atau kewenangan konstitusional yang diberikan oleh UUD 1945 yang diakibatkan oleh berlakunya undang-undang yang dimohonkan pengujian dalam kedudukan sebagaimana dimaksud pada huruf a;

[3.4] Menimbang bahwa Mahkamah sejak Putusan Nomor 006/PUU-III/2005 tanggal 31 Mei 2005 dan Putusan Nomor 11/PUU-V/2007 tanggal 20 September 2007 serta putusan-putusan selanjutnya, telah berpendirian bahwa kerugian hak dan/atau kewenangan konstitusional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (1) UU MK harus memenuhi 5 (lima) syarat, yaitu:

- a. adanya hak dan/atau kewenangan konstitusional para Pemohon yang diberikan oleh UUD 1945;
- b. hak dan/atau kewenangan konstitusional tersebut oleh para Pemohon dianggap dirugikan oleh berlakunya undang-undang yang dimohonkan pengujian;
- c. kerugian konstitusional tersebut harus bersifat spesifik (khusus) dan aktual atau setidaknya potensial yang menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan terjadi;

- d. adanya hubungan sebab-akibat antara kerugian dimaksud dan berlakunya undang-undang yang dimohonkan pengujian;
- e. adanya kemungkinan bahwa dengan dikabulkannya permohonan, maka kerugian konstitusional seperti yang didalilkan tidak akan atau tidak lagi terjadi;

[3.5] Menimbang bahwa berdasarkan uraian ketentuan Pasal 51 ayat (1) UU MK dan syarat-syarat kerugian hak dan/atau kewenangan konstitusional sebagaimana diuraikan di atas, selanjutnya Mahkamah akan mempertimbangkan kedudukan hukum para Pemohon sebagai berikut:

1. Bahwa norma undang-undang yang dimohonkan pengujian dalam permohonan *a quo* adalah Pasal 55 ayat (1) UU 37/2004 yang menyatakan sebagai berikut:

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.
2. Bahwa para Pemohon adalah perseorangan warga negara Indonesia (vide Bukti P-1), merasa hak konstitusionalnya yang dijamin oleh UUD 1945, khususnya Pasal 28D ayat (1), Pasal 28E ayat (1), Pasal 28H ayat (1), ayat (2) dan ayat (4) UUD 1945 dirugikan dengan berlakunya Pasal 55 ayat (1) UU 37/2004 dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - a. Bahwa Pemohon I sampai dengan Pemohon V masing-masing telah melakukan pemesanan pembelian satu unit Apartemen Antasari 45 kepada pengembang PT Prospek Duta Sukses (PDS) yang beralamat di Jalan Pangeran Antasari Nomor 45, RT.2/RW.11, Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, dengan luas unit apartemen dan harga serta cara pembayaran pembelian yang berbeda-beda (vide Bukti P-6 sampai dengan Bukti P-10);
 - b. Bahwa para Pemohon dijanjikan oleh Pengembang PT PDS bahwa apartemen yang dibeli para Pemohon tersebut akan diserahkan kepada para Pemohon pada bulan Oktober 2017. Namun janji tersebut terus mundur hingga akhirnya pengembang mengubah skema waktu penyerahan apartemen tersebut kepada para Pemohon sampai dengan tahun 2020;
 - c. Bahwa para pembeli apartemen tersebut termasuk para Pemohon dengan niat baik terus menerus telah melakukan kewajibannya yakni melakukan

pembayaran kepada pengembang, akan tetapi hak mereka untuk serah terima sesuai janji yang diberikan oleh pengembang tidak kunjung ada kepastian. Bahkan, progres pembangunan tidak selesai seperti yang dijanjikan oleh pihak developer/pengembang sampai dengan awal tahun 2020 karena kenyataannya pembangunan fisik yang terlaksana sampai saat ini baru berupa lahan parkir (*basement*) atau hanya sekitar 10% dari total keseluruhan progres pembangunan;

- d. Bahwa para Pemohon semakin kecewa dan terkejut di tengah kondisi ketidakpastian yang dialaminya karena adanya permohonan PKPU (Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang) terhadap PT PDS selaku pihak pengembang oleh dan atas nama Pemohon Eko Aji Saputra dengan jumlah piutang senilai Rp 2 miliar;
- e. Bahwa dengan adanya permohonan PKPU tersebut keberadaan para Pemohon semakin terpuruk dan dirugikan karena PT PDS berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 140/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 22 September 2020 diputuskan pailit (*vide* Bukti P-12), sehingga posisi dan kedudukan para Pemohon semakin tidak jelas keberadaannya, karena menurut para Pemohon berdasarkan UU 37/2004, kedudukan para Pemohon sebagai pembeli unit apartemen selalu ditempatkan sebagai kreditor yang berada pada posisi Kreditor Konkuren di mana posisi dan kedudukannya berada di bawah atau selalu didahulukan Kreditor Preferen maupun Kreditor Separatis;
- f. Bahwa menurut para Pemohon dengan diposisikannya para Pemohon sebagai Kreditor Konkuren berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 140/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 22 September 2020 (*vide* Bukti P-12) akan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para Pemohon dan juga para pembeli unit apartemen/rumah susun lainnya.

[3.6] Menimbang bahwa setelah Mahkamah membaca dengan saksama permohonan para Pemohon dalam menjelaskan kedudukan hukum para Pemohon, Mahkamah mempertimbangkan sebagai berikut:

[3.6.1] Bahwa permohonan para Pemohon bertolak pada kasus konkret yang dialaminya sebagaimana uraian di atas yang menyebabkan para Pemohon menginginkan posisinya disamakan dengan Kreditor Preferen atau Kreditor Separatis dengan cara menguji konstusionalitas norma Pasal 55 ayat (1) UU 37/2004 ke Mahkamah;

[3.6.2] Bahwa kasus konkret yang dialami para Pemohon sampai dengan adanya putusan pengadilan yang amarnya pada pokoknya menyatakan bahwa pengembang Apartemen Antasari 45 dalam keadaan pailit dan menempatkan para Pemohon dalam posisi sebagai Kreditor Konkuren (vide bukti P-12) maka penyelesaian permasalahan yang dihadapinya dengan pengembang Apartemen Antasari 45 telah diatur tersendiri dalam peraturan perundang-undangan yang tidak ada kaitannya dengan Pasal 55 ayat (1) UU 37/2004. Karena, Pasal 55 ayat (1) UU 37/2004 adalah ketentuan yang mengatur mengenai Kreditor Separatis atau kreditor pemegang hak jaminan (*secured creditor*) yang memperoleh hak atas pelunasan piutang lebih dahulu (Kreditor Preferen) karena secara hukum menguasai langsung jaminan kebendaannya. Hal ini jelas berbeda dengan Kreditor Konkuren sebagaimana status para Pemohon yang tidak mempunyai hak untuk menguasai jaminan berupa benda, oleh karenanya penyelesaian permasalahan yang dialaminya sebagai Kreditor Konkuren dilakukan setelah kewajiban terhadap kreditor lain (Kreditor Separatis atau Kreditor Preferen) diberikan. Terlebih lagi, Kreditor Separatis tidak terkena dampak akibat adanya putusan pernyataan pailit debitor. Artinya, hak-hak eksekusi mereka tetap dapat dijalankan seolah-olah tidak ada kepailitan debitor karena kreditor golongan ini dapat menjual sendiri barang-barang yang menjadi jaminan. Dengan demikian, dalam hubungan dengan aset-aset yang dijadikan jaminan, kedudukan Kreditor Separatis sangat tinggi, lebih tinggi dari kreditor yang diistimewakan lainnya.

[3.6.3] Bahwa para Pemohon sesungguhnya pada awalnya bukanlah merupakan Kreditor Konkuren, melainkan sebagai konsumen atau pembeli unit Apartemen Antasari 45 yang saat ini sedang menghadapi permasalahan dengan pihak pengembang apartemen yang telah dinyatakan pailit. Oleh karenanya berdasarkan putusan pailit tersebut para Pemohon statusnya dipersamakan dengan Kreditor Konkuren sehingga dengan demikian tidak dapat memaksakan dirinya untuk menjadi Kreditor Separatis atau Kreditor Preferen dengan cara menguji Pasal 55 ayat (1) UU 37/2004 dengan alasan seolah-olah para Pemohon dirugikan dengan

berlakunya pasal *a quo*. Kerugian yang dialami oleh para Pemohon sebagai konsumen tidak berkorelasi dengan berlakunya norma Pasal 55 ayat (1) UU 37/2004 sehingga penyelesaiannya bukanlah melalui pengujian konstusionalitas norma tetapi melalui upaya hukum yang lain atau memposisikan diri tetap sebagai Kreditor Konkuren. Oleh karena itu, tidak terdapat adanya hubungan sebab akibat (*causal verband*) antara keberlakuan Pasal 55 ayat (1) UU 37/2004 dengan kerugian yang diderita oleh para Pemohon berkaitan dengan hak konstusional sebagaimana diatur dalam UUD 1945. Dengan demikian menurut Mahkamah, para Pemohon tidak dapat menerangkan kerugian konstusionalnya, baik aktual maupun potensial yang dialaminya dengan berlakunya Pasal 55 ayat (1) UU 37/2004. Oleh karenanya, para Pemohon tidak memenuhi syarat kedudukan hukum untuk mengajukan permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (1) UU MK.

[3.7] Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, menurut Mahkamah tidak ada kerugian konstusional yang dialami oleh para Pemohon dengan berlakunya norma Pasal 55 ayat (1) UU 37/2004 yang dimohonkan pengujian konstusionalitasnya;

[3.8] Menimbang bahwa meskipun Mahkamah berwenang mengadili permohonan *a quo*, namun dikarenakan para Pemohon tidak memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan permohonan *a quo* maka Mahkamah tidak mempertimbangkan pokok permohonan para Pemohon.

4. KONKLUSI

Berdasarkan penilaian atas fakta dan hukum sebagaimana diuraikan di atas, Mahkamah berkesimpulan:

[4.1] Mahkamah berwenang mengadili permohonan *a quo*;

[4.2] Para Pemohon tidak memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan permohonan *a quo*;

[4.3] Pokok permohonan para Pemohon tidak dipertimbangkan.

Berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2020

tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 216, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6554), dan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5076);

5. AMAR PUTUSAN

Mengadili:

Menyatakan permohonan para Pemohon tidak dapat diterima.

Demikian diputus dalam Rapat Permusyawaratan Hakim oleh sembilan Hakim Konstitusi yaitu Anwar Usman, selaku Ketua merangkap Anggota, Aswanto, Enny Nurbaningsih, Suhartoyo, Daniel Yusmic P. Foekh, Arief Hidayat, Manahan M.P. Sitompul, Saldi Isra, dan Wahiduddin Adams, masing-masing sebagai Anggota, pada hari **Selasa**, tanggal **Delapan**, bulan **Desember**, tahun **dua ribu dua puluh**, yang diucapkan dalam Sidang Pleno Mahkamah Konstitusi terbuka untuk umum pada hari **Kamis**, tanggal **empat belas**, bulan **Januari**, tahun **dua ribu dua puluh satu**, selesai diucapkan **pukul 14.29 WIB**, oleh sembilan Hakim Konstitusi yaitu Anwar Usman, selaku Ketua merangkap Anggota, Aswanto, Enny Nurbaningsih, Suhartoyo, Daniel Yusmic P. Foekh, Arief Hidayat, Manahan M.P. Sitompul, Saldi Isra, dan Wahiduddin Adams, masing-masing sebagai Anggota, dengan dibantu oleh Saiful Anwar sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh para Pemohon atau kuasanya, Dewan Perwakilan Rakyat atau yang mewakili, dan Presiden atau yang mewakili.

KETUA,

ttd.

Anwar Usman

ANGGOTA-ANGGOTA,

ttd.

Aswanto

ttd.

Suhartoyo

ttd.

Arief Hidayat

ttd.

Saldi Isra

ttd.

Enny Nurbaningsih

ttd.

Daniel Yusmic P. Foekh

ttd.

Manahan M.P. Sitompul

ttd.

Wahiduddin Adams

PANITERA PENGGANTI,

ttd.

Saiful Anwar



Panitera
Muhidin - NIP 19610818 198302 1 001
Digital Signature

Jln. Medan Merdeka Barat No. 6 Jakarta Pusat 10110
Telp: 021-23529000 Fax: 021-3520177
Email: office@mkri.id

Keterangan:

- Salinan sesuai dengan aslinya
- Surat/dokumen ini tidak memerlukan tanda tangan basah karena telah ditandatangani secara elektronik (*digital signature*) dengan dilengkapi sertifikat elektronik.