



Wanprestasi dan PKPU: Kewajiban Sentul City dalam Sengketa Kepailitan

Syahla Pridehan^{1*}, Velissa Maharani², Akmal Zaki³, Dwi Desi Yayi Tarina⁴

Ilmu Hukum Program Sarjana, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional
“Veteran” Jakarta, Indonesia.

E-mail: 2310611083@mahasiswa.upnvj.ac.id^{1*}, 2310611087@mahasiswa.upnvj.ac.id²,
2310611346@mahasiswa.upnvj.ac.id³, dwidisiyayitarina@upnvj.ac.id⁴

*Korespondensi Penulis: 2310611083@mahasiswa.upnvj.ac.id

Abstract. *The case of Postponement of Debt Payment Obligations (PKPU) of PT Sentul City Tbk is one example of the complexity of dispute resolution between corporations and creditors. The PKPU application was filed by PT Prakasaguna Ciptapratama on January 7, 2021 at the Central Jakarta Commercial Court on the grounds that there was a debt due that had not been paid. Although the peace plan had been approved by the majority of creditors and ratified by the court on March 15, 2021, some consumers who felt aggrieved filed for a Judicial Review (PK). They based their lawsuit on the postponement of the signing of the Deed of Sale and Purchase (AJB) which had lasted for more than 15 years. This study aims to analyze the legal aspects, financial implications, and social impacts of this case, including an evaluation of the PKPU mechanism in resolving debt disputes in Indonesia.*

Keywords: PKPU, Sentul City, Peace Plan, Debt, Judicial Review.

Abstrak. Kasus Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) PT Sentul City Tbk merupakan salah satu contoh kompleksitas penyelesaian sengketa antara korporasi dan kreditur. Permohonan PKPU diajukan oleh PT Prakasaguna Ciptapratama pada 7 Januari 2021 di Pengadilan Niaga Jakarta Pusat dengan alasan adanya utang jatuh tempo yang belum dibayarkan. Meskipun rencana perdamaian telah disetujui oleh mayoritas kreditur dan disahkan oleh pengadilan pada 15 Maret 2021, sebagian konsumen yang merasa dirugikan mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali (PK). Mereka mendasarkan gugatan pada penundaan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) yang telah berlangsung lebih dari 15 tahun. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis aspek hukum, implikasi keuangan, serta dampak sosial dari kasus ini, termasuk evaluasi terhadap mekanisme PKPU dalam menyelesaikan sengketa utang piutang di Indonesia.

Kata Kunci: PKPU, Sentul City, Rencana Perdamaian, Utang Piutang, Peninjauan Kembali.

1. PENDAHULUAN

Penyelesaian sengketa utang-piutang dalam dunia bisnis merupakan salah satu aspek krusial dalam hukum niaga. Sebuah perusahaan yang mengalami kesulitan keuangan sering kali dihadapkan pada kondisi di mana mereka tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran utangnya tepat waktu. Dalam situasi seperti ini, hukum memberikan berbagai mekanisme penyelesaian, salah satunya adalah Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU). PKPU merupakan upaya hukum yang bertujuan memberikan kesempatan kepada debitur untuk merestrukturisasi utangnya dengan persetujuan para kreditur. Proses ini bertujuan untuk menyelamatkan perusahaan agar tetap dapat beroperasi serta memenuhi kewajibannya secara bertahap tanpa harus langsung dinyatakan pailit.

PKPU dapat diajukan baik oleh debitur yang merasa tidak mampu membayar utangnya maupun oleh kreditur yang merasa haknya tidak dipenuhi. Jika permohonan PKPU dikabulkan oleh Pengadilan Niaga, maka akan diberikan waktu tertentu bagi debitur untuk merancang dan mengajukan proposal perdamaian kepada kreditur. Jika mayoritas kreditur menyetujui rencana tersebut, maka PKPU dapat berakhir dengan kesepakatan damai, dan debitur akan menjalankan pembayaran utangnya sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Namun, apabila rencana perdamaian tidak disetujui, maka status PKPU dapat berubah menjadi kepailitan, yang mengarah pada proses likuidasi aset perusahaan guna melunasi utang kepada para kreditur.

Mekanisme PKPU tidak selalu berjalan mulus. Salah satu kendala yang sering terjadi adalah perbedaan kepentingan antara kreditur dan debitur. Kreditur umumnya menginginkan pembayaran segera atas utang yang telah jatuh tempo, sementara debitur sering kali berusaha memperoleh keringanan atau penjadwalan ulang pembayaran. Ketidaksepakatan ini dapat menyebabkan konflik hukum yang berkepanjangan, terutama jika salah satu pihak merasa dirugikan dengan putusan yang diambil dalam proses PKPU.

Salah satu kasus PKPU yang menarik perhatian publik adalah PKPU PT Sentul City Tbk. Kasus ini diajukan oleh PT Prakasaguna Ciptapratama pada 7 Januari 2021 di Pengadilan Niaga Jakarta Pusat dengan nomor perkara

24/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst. Permohonan ini diajukan dengan dasar bahwa PT Sentul City memiliki lebih dari satu kreditur dan memiliki utang yang telah jatuh tempo, namun belum diselesaikan. Sebagai perusahaan properti besar, PT Sentul City Tbk memiliki berbagai kewajiban kepada konsumen, kreditur, dan pihak-pihak lain yang berkepentingan. Oleh karena itu, proses PKPU ini menjadi perhatian banyak pihak, terutama mereka yang memiliki hubungan bisnis dengan perusahaan tersebut.

Proses PKPU PT Sentul City Tbk berlangsung dengan berbagai dinamika. Pada 9 Maret 2021, mayoritas kreditur akhirnya menyetujui rencana perdamaian yang diajukan oleh perusahaan. Kesepakatan ini kemudian disahkan oleh Pengadilan Niaga Jakarta Pusat pada 15 Maret 2021. Dengan adanya putusan ini, PT Sentul City Tbk dapat keluar dari status PKPU dan melanjutkan aktivitas bisnisnya dengan skema pembayaran utang yang telah disepakati dalam perjanjian perdamaian. Hal ini diharapkan dapat memberikan kepastian hukum bagi para kreditur serta memungkinkan perusahaan untuk terus berkembang tanpa harus menghadapi ancaman kepailitan.

Namun, tidak semua pihak merasa puas dengan putusan ini. Sejumlah konsumen yang merasa dirugikan atas tindakan PT Sentul City Tbk kemudian mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali (PK). Mereka berpendapat bahwa perusahaan telah melakukan wanprestasi dengan menunda penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) selama lebih dari 15 tahun, sehingga menyebabkan kerugian baik secara materiil maupun non-materiil bagi mereka. Para konsumen ini merasa bahwa hak mereka sebagai pembeli tidak dilindungi dengan baik dalam proses PKPU, karena kepentingan utama yang dibahas dalam rencana perdamaian lebih berfokus pada hubungan antara perusahaan dan para kreditur keuangan.

Kasus ini menggambarkan kompleksitas mekanisme PKPU dalam dunia bisnis, terutama dalam industri properti. Di satu sisi, PKPU memberikan peluang bagi perusahaan untuk memperbaiki kondisi keuangan dan menghindari kepailitan. Namun, di sisi lain, jika tidak dikelola dengan baik, PKPU dapat menimbulkan konflik dengan pihak-pihak lain yang juga memiliki kepentingan terhadap perusahaan. Konsumen, sebagai pihak yang berinteraksi langsung dengan perusahaan properti, seringkali merasa kurang diperhatikan dalam proses hukum seperti ini. Hal ini menunjukkan perlunya pendekatan yang lebih inklusif dalam proses restrukturisasi utang agar dapat mencakup berbagai aspek kepentingan yang lebih luas.

Selanjutnya, kasus ini juga menyoroti pentingnya perlindungan konsumen dalam industri properti. Keterlambatan dalam penandatanganan AJB bukan hanya masalah administratif, tetapi juga dapat berdampak besar bagi konsumen yang telah menginvestasikan dana mereka dalam pembelian properti. Konsumen yang mengalami keterlambatan ini tidak hanya mengalami kerugian finansial, tetapi juga dapat menghadapi ketidakpastian hukum terkait kepemilikan properti mereka. Oleh karena itu, dalam kasus seperti ini, penting bagi regulator dan pengadilan untuk mempertimbangkan aspek perlindungan konsumen dalam setiap putusan yang diambil.

Dalam konteks yang lebih luas, PKPU PT Sentul City Tbk mencerminkan tantangan yang dihadapi perusahaan properti dalam mengelola kewajiban keuangan mereka. Industri properti memiliki karakteristik unik di mana perusahaan harus mengelola berbagai aspek keuangan, termasuk pembayaran kepada kreditur dan pemenuhan kewajiban kepada konsumen. Jika salah satu aspek ini terabaikan, maka dapat menimbulkan dampak hukum yang berkepanjangan. Oleh karena itu, perusahaan perlu memiliki strategi keuangan yang kuat serta komitmen yang jelas dalam menjalankan kewajibannya agar dapat menghindari permasalahan hukum seperti PKPU dan sengketa konsumen.

Dengan demikian, studi mengenai kasus PKPU PT Sentul City Tbk memberikan wawasan penting mengenai bagaimana hukum niaga bekerja dalam penyelesaian sengketa keuangan perusahaan. Kasus ini juga menjadi pengingat bahwa dalam penyelesaian utang-piutang, tidak hanya kreditur yang perlu diperhatikan, tetapi juga konsumen dan pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap perusahaan. Oleh karena itu, perlu adanya keseimbangan antara kepentingan bisnis dan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dan pendekatan studi kasus. Pendekatan yuridis normatif digunakan untuk menganalisis peraturan perundang-undangan, doktrin, dan asas-asas hukum yang berkaitan dengan mekanisme Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU. Pendekatan ini bertujuan untuk memahami konsep hukum PKPU secara teoritis dan bagaimana ketentuan tersebut memberikan kerangka penyelesaian bagi sengketa utang-piutang dalam dunia bisnis.

Pendekatan studi kasus digunakan untuk menelaah secara mendalam implementasi mekanisme PKPU melalui kasus PKPU PT Sentul City Tbk, sebagai salah satu contoh konkret penerapan hukum dalam praktik. Studi ini dilakukan untuk mengevaluasi bagaimana ketentuan hukum yang berlaku diimplementasikan oleh pengadilan dan para pihak yang terlibat, serta untuk mengidentifikasi permasalahan hukum yang muncul dalam proses PKPU tersebut, termasuk konflik antara perusahaan dan konsumen. Pendekatan ini juga berguna untuk melihat keterbatasan dan celah hukum yang terjadi dalam praktik penyelesaian utang-piutang melalui PKPU.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Mekanisme hukum dalam proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) dan implementasinya dalam kasus PKPU PT Sentul City Tbk

Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) merupakan salah satu instrumen hukum dalam sistem hukum kepailitan Indonesia yang bertujuan memberikan kesempatan bagi debitur dan kreditur untuk merundingkan penyelesaian utang di luar proses pailit. Mekanisme ini diatur secara formal dalam

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, yang memberikan dasar hukum serta tahapan-tahapan yang harus ditempuh dalam proses PKPU. PKPU dapat diajukan baik oleh debitur maupun kreditur apabila debitur memiliki utang yang telah jatuh tempo dan

tidak dibayar, serta terdapat itikad untuk menyusun perdamaian yang adil dan layak bagi para kreditur. Tujuan utama dari mekanisme ini bukan untuk mempercepat kepailitan, melainkan mencegahnya melalui kesepakatan pembayaran utang yang direstrukturisasi secara legal.

Secara prosedural, PKPU dimulai dari pengajuan permohonan ke Pengadilan Niaga. Jika permohonan dikabulkan, pengadilan akan menetapkan PKPU sementara selama maksimal 45 hari. Dalam masa ini, debitur bersama tim pengurus yang ditunjuk oleh pengadilan menyusun rencana perdamaian yang kemudian akan ditawarkan kepada para kreditur. Apabila dalam masa PKPU sementara para kreditur menunjukkan minat terhadap usulan perdamaian, maka PKPU dapat ditetapkan menjadi PKPU tetap, yang dapat berlangsung hingga 270 hari. Proses ini diawasi oleh hakim pengawas dan dilaksanakan oleh tim pengurus yang bertugas mencatat utang-piutang dan mengatur rapat kreditur. Keberhasilan PKPU ditentukan dalam rapat kreditur, rapat kreditur memiliki peran penting dalam menentukan masa depan debitur, karena pada forum ini dilakukan pemungutan suara untuk menyetujui atau menolak proposal perdamaian. Undang-undang mengatur bahwa proposal tersebut dapat dikabulkan jika disetujui oleh lebih dari setengah jumlah kreditur yang mewakili paling sedikit dua pertiga dari jumlah utang yang terdaftar. Jika disetujui, maka proposal akan di homologasi oleh pengadilan dan menjadi mengikat bagi seluruh kreditur, termasuk yang menolak ataupun tidak hadir dalam rapat.

Mekanisme ini kemudian dapat dilihat implementasinya dalam kasus PKPU PT Sentul City Tbk, yang mencerminkan bagaimana hukum PKPU dioperasikan dalam dunia bisnis modern. PT Sentul City Tbk adalah perusahaan pengembang properti besar yang pada tahun 2021 menghadapi tekanan finansial signifikan.

Permasalahan keuangan perusahaan ini berujung pada diajukannya permohonan PKPU oleh salah satu kreditur, PT Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk, ke Pengadilan Niaga Jakarta Pusat. Permohonan ini didasarkan pada utang jatuh tempo yang tidak dibayar oleh PT Sentul City. Setelah dilakukan pemeriksaan, pengadilan mengabulkan permohonan tersebut dan menetapkan PKPU sementara terhadap perusahaan, sambil menunjuk tim pengurus dan hakim pengawas sesuai dengan ketentuan undang-undang.

Selama masa PKPU, PT Sentul City bersama pengurus hukum menyusun proposal perdamaian yang berisi restrukturisasi pembayaran utang, termasuk perpanjangan jangka waktu, pengurangan bunga, dan dalam beberapa kasus, skema konversi utang menjadi saham. Proposal ini mengalami revisi beberapa kali karena penolakan sebagian kreditur yang merasa

bahwa isi proposal belum menjamin kepastian pelunasan dan tidak mencerminkan prinsip keadilan. Namun setelah melalui serangkaian rapat kreditur dan penyesuaian proposal, akhirnya tercapai persetujuan mayoritas kreditur, dan proposal tersebut disahkan melalui putusan homologasi oleh pengadilan. Dengan demikian, proses PKPU secara formal berhasil menyelamatkan PT Sentul City dari kepailitan dan memberikan dasar hukum bagi pelaksanaan perdamaian.

Namun demikian, implementasi rencana perdamaian pasca homologasi tidak berjalan tanpa hambatan. Beberapa kreditur melaporkan keterlambatan pembayaran dan menilai bahwa perusahaan belum sepenuhnya menjalankan isi kesepakatan. Hal ini menunjukkan bahwa keberhasilan formal dalam PKPU tidak selalu menjamin efektivitas substansialnya dalam praktik. Dalam konteks ini, pengawasan terhadap pelaksanaan isi perdamaian menjadi penting, dan kreditur memiliki hak untuk mengajukan pembatalan perdamaian apabila terbukti debitur melanggar isi perjanjian. Kasus PT Sentul City mencerminkan dinamika implementasi PKPU yang kompleks, di mana tidak hanya aspek hukum yang diuji, tetapi juga kapasitas manajerial dan komitmen finansial dari debitur.

Dari sisi hukum, kasus ini menegaskan bahwa mekanisme PKPU telah berfungsi sesuai jalur hukum yang diatur dalam UU Kepailitan. Peran pengadilan, pengurus, dan kreditur berjalan dalam koridor yang relatif tertib. Meski demikian, masih terdapat celah terkait perlindungan kreditur minoritas yang terkadang merasa tidak dilibatkan secara adil dalam proses negosiasi proposal perdamaian. Dalam PKPU PT Sentul City, hal ini sempat menjadi isu ketika proposal awal dinilai lebih menguntungkan kreditur besar dibandingkan kreditur kecil. Ini menunjukkan bahwa dalam implementasi PKPU, perlu ada penguatan mekanisme representasi kreditur secara lebih proporsional.

Secara keseluruhan, mekanisme hukum PKPU di Indonesia telah memberikan alternatif penyelesaian utang yang konstruktif bagi perusahaan yang sedang mengalami kesulitan likuiditas. Melalui pendekatan restrukturisasi secara hukum, perusahaan seperti PT Sentul City Tbk dapat menghindari kepailitan dan terus menjalankan usahanya, sekaligus memberikan jaminan hukum bagi kreditur untuk mendapatkan pembayaran sesuai kesepakatan. Akan tetapi, keberhasilan PKPU tidak hanya bergantung pada kerangka hukum, tetapi juga pada integritas, itikad baik, dan kapasitas para pihak yang terlibat. Oleh karena itu, evaluasi terhadap praktik PKPU ke depan perlu difokuskan pada penguatan mekanisme pengawasan pasca homologasi dan perlindungan terhadap kreditur minoritas agar proses ini benar-benar mencerminkan prinsip keadilan dan keberlanjutan.

3.2 Faktor yang mempengaruhi persetujuan kreditur terhadap rencana perdamaian dalam kasus PKPU PT Sentul City Tbk, serta bagaimana dampaknya terhadap para pihak yang terlibat, termasuk konsumen

Dalam kasus Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) PT Sentul City Tbk, terdapat beberapa faktor utama yang mendorong kreditur memberikan persetujuan terhadap rencana perdamaian yang diajukan oleh perusahaan. Salah satu faktor terpenting adalah komitmen perusahaan terhadap restrukturisasi utang yang ditunjukkan melalui proposal yang cukup komprehensif. Dalam proposal tersebut, Sentul City menyampaikan skema pembayaran kembali hutang secara bertahap, disertai dengan jaminan bahwa kegiatan usaha perusahaan akan tetap berjalan dan bahkan diperluas. Hal ini memberikan keyakinan bagi para kreditur bahwa utang mereka masih memiliki kemungkinan untuk dibayarkan meskipun dalam jangka waktu lebih panjang dan dengan penyesuaian jumlah.

Faktor lainnya adalah reputasi dan kredibilitas manajemen PT Sentul City Tbk dalam menangani tanggung jawab bisnis. Kreditur mempertimbangkan sejarah perusahaan dalam memenuhi komitmen keuangan di masa lalu sebagai indikator utama kepercayaan. Jika manajemen dianggap profesional dan mampu menjaga keberlangsungan bisnis, maka mereka cenderung mendapatkan dukungan dari para kreditur. Selain itu, kondisi keuangan perusahaan yang dievaluasi melalui laporan keuangan dan proyeksi bisnis pasca-PKPU juga menjadi penentu penting. Kreditur tentu mempertimbangkan kemampuan aktual perusahaan untuk menghasilkan pendapatan guna membayar kewajibannya, dibandingkan dengan kemungkinan bangkrut yang dapat menyebabkan kerugian total bagi semua pihak.

Keterlibatan dan kesepakatan mayoritas kreditur juga menjadi pendorong bagi kreditur lainnya untuk menyetujui rencana perdamaian. Dalam sistem PKPU di Indonesia, keputusan yang disetujui oleh mayoritas kreditur memiliki kekuatan mengikat bagi keseluruhan kreditur. Oleh karena itu, persetujuan dari sebagian besar pihak memberikan sinyal kuat bahwa rencana perdamaian memiliki kelayakan implementasi. Keputusan ini biasanya diambil berdasarkan musyawarah yang cukup panjang antara para pihak, difasilitasi oleh pengurus PKPU, dengan memperhatikan keseimbangan antara kepentingan bisnis dan pemenuhan hak-hak kreditur.

Dampak dari persetujuan rencana perdamaian ini beragam bagi para pihak yang terlibat. Bagi PT Sentul City Tbk sendiri, persetujuan ini memberikan ruang untuk bernafas dalam menjalankan usahanya tanpa tekanan langsung dari kreditur. Dengan status hukum yang lebih stabil dan penurunan tekanan keuangan, perusahaan memiliki kesempatan untuk memulihkan kondisi usahanya, menjaga keberlangsungan operasional, dan memperbaiki arus kas. Ini pada akhirnya berpotensi meningkatkan kepercayaan investor dan mitra usaha dalam jangka panjang.

Sementara itu, bagi para kreditur, dampak yang dirasakan adalah terciptanya kepastian hukum mengenai mekanisme pembayaran kembali hutang. Meski tidak semua kreditur menerima pembayaran secara penuh atau tepat waktu, rencana perdamaian yang disetujui memberikan harapan atas pemulihan sebagian kerugian, yang bisa jadi tidak mereka dapatkan jika perusahaan mengalami pailit. Namun, situasi berbeda dialami oleh konsumen individu, khususnya mereka yang merasa dirugikan akibat penundaan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) selama bertahun-tahun. Bagi mereka, rencana perdamaian tidak serta-merta menyelesaikan persoalan riil yang mereka alami. Inilah yang mendorong sebagian dari mereka untuk mengajukan Peninjauan Kembali (PK) ke Mahkamah Agung sebagai bentuk perlawanan terhadap putusan pengadilan niaga yang dianggap belum memenuhi rasa keadilan konsumen.

Dapat digambarkan bahwa, kasus ini menunjukkan meskipun PKPU bisa menjadi solusi hukum dalam sengketa utang piutang, penyelesaiannya tidak selalu mengakomodasi semua pihak secara merata. Kepentingan korporasi dan kreditur besar mungkin dapat terwadahi dalam skema perdamaian, namun konsumen individu dengan posisi tawar yang lebih lemah dapat merasa terpinggirkan dari proses tersebut.

3.3 Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Yang Merasa Dirugikan Akibat Penundaan Penandatanganan Akta Jual Beli (Ajb) Oleh Pt Sentul City Tbk Dalam Konteks PKPU

Penundaan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) oleh PT Sentul City Tbk dalam konteks Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) menimbulkan kekhawatiran bagi konsumen yang merasa dirugikan. PKPU adalah mekanisme hukum yang memungkinkan debitur untuk menunda pembayaran utangnya guna mencapai kesepakatan dengan para kreditur. Dalam kasus PT Sentul City, status PKPU ini berimplikasi pada tertundanya proses penandatanganan AJB, yang esensial bagi konsumen untuk memperoleh hak kepemilikan sah atas properti yang dibeli. Situasi ini menimbulkan pertanyaan mengenai perlindungan hukum yang tersedia bagi konsumen dalam menghadapi penundaan tersebut.

Perlindungan hukum bagi konsumen diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK). Pasal 4 UUPK menyebutkan bahwa konsumen memiliki hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa. Dalam konteks ini, penundaan penandatanganan AJB oleh PT Sentul City dapat dianggap melanggar hak konsumen atas kepastian hukum dan kepemilikan properti. Selain itu, Pasal 19 UUPK mengatur bahwa pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerugian yang dialami konsumen akibat penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.

Dalam kasus PT Sentul City, konsumen yang telah memenuhi kewajiban pembayaran namun belum menerima AJB dapat dikategorikan sebagai kreditur konkuren dalam proses PKPU. Menurut penelitian, kreditur konkuren memiliki posisi yang lemah dalam proses kepailitan atau PKPU, karena hak mereka tidak didahulukan dibandingkan kreditur separatis atau preferen. Hal ini berarti konsumen harus menunggu hingga kreditur dengan hak preferen terpenuhi sebelum hak mereka dipertimbangkan .

Menurut penelitian lain, bahwa dalam transaksi jual beli properti, penundaan penandatanganan AJB sering kali disebabkan oleh klausula baku yang merugikan konsumen. Klausula semacam itu dapat menyebabkan konsumen dinyatakan wanprestasi dan dikenai denda, meskipun penundaan terjadi bukan karena kesalahan mereka. Dalam konteks PT Sentul City, jika terdapat klausula baku yang memberatkan konsumen, hal ini dapat menjadi dasar bagi konsumen untuk menuntut pembatalan klausula tersebut berdasarkan Pasal 18 UUPK yang melarang pencantuman klausula baku yang merugikan konsumen.

Selain itu, pembeli yang mengalami kerugian akibat batalnya AJB dapat mengajukan upaya hukum, baik melalui litigasi maupun non-litigasi . Dalam konteks PT Sentul City, konsumen dapat mengajukan gugatan perdata atas dasar wanprestasi atau perbuatan melawan hukum untuk menuntut pemenuhan kewajiban atau ganti rugi.

Namun, dalam praktiknya, upaya hukum tersebut sering kali menghadapi kendala, terutama jika debitur dinyatakan pailit. Dalam situasi kepailitan, semua aset debitur akan dikelola oleh kurator untuk dibagikan kepada para kreditur sesuai dengan urutan prioritas yang ditetapkan oleh undang-undang. Konsumen sebagai kreditur konkuren berada pada posisi yang kurang menguntungkan karena pembayaran utang kepada mereka dilakukan setelah kreditur separatis dan preferen terpenuhi. Hal ini mengakibatkan ketidakpastian bagi konsumen dalam memperoleh kembali dana yang telah dibayarkan atau mendapatkan properti yang dijanjikan.

Untuk meningkatkan perlindungan hukum bagi konsumen dalam situasi semacam ini, diperlukan beberapa langkah strategis. Pertama, pemerintah perlu memperkuat regulasi yang mengatur hubungan antara konsumen dan pengembang properti, khususnya dalam hal penundaan kewajiban pembayaran utang dan kepailitan. Kedua, konsumen disarankan untuk lebih cermat dalam menelaah perjanjian dengan pengembang, terutama terkait klausula yang berpotensi merugikan. Ketiga, pembentukan asosiasi konsumen properti dapat menjadi sarana bagi konsumen untuk memperjuangkan hak-haknya secara kolektif.

Dalam menghadapi penundaan penandatanganan AJB oleh PT Sentul City dalam konteks PKPU, konsumen memiliki beberapa opsi hukum untuk melindungi hak-haknya. Meskipun posisi konsumen sebagai kreditur konkuren dalam proses PKPU kurang menguntungkan, pemahaman yang baik tentang hak-hak yang dimiliki dan langkah-langkah hukum yang dapat diambil akan membantu konsumen dalam memperjuangkan kepentingannya. Oleh karena itu, penting bagi konsumen untuk proaktif dalam mencari informasi dan, jika diperlukan, mendapatkan pendampingan hukum guna memastikan bahwa hak-haknya terlindungi secara optimal.

4. KESIMPULAN

Kasus PKPU PT Sentul City Tbk mencerminkan kompleksitas dalam penyelesaian sengketa utang-piutang antara korporasi dan berbagai pihak yang berkepentingan, termasuk kreditur dan konsumen. Meskipun mekanisme PKPU secara hukum dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada debitur dalam memperbaiki kondisi keuangan serta menghindari kepailitan, implementasinya di lapangan tidak selalu berjalan sesuai dengan prinsip keadilan bagi seluruh pihak. Dalam kasus ini, meski rencana perdamaian berhasil disahkan dan perusahaan dapat melanjutkan kegiatan bisnisnya, sejumlah konsumen tetap merasa dirugikan, terutama akibat penundaan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) yang telah berlangsung bertahun-tahun. Secara normatif, mekanisme PKPU telah memberikan kerangka penyelesaian yang terstruktur dan legal, di mana terdapat proses pengajuan proposal perdamaian, rapat kreditur, dan homologasi oleh pengadilan. Namun demikian, proses ini masih menyisakan persoalan substansial dalam hal perlindungan terhadap kreditur minoritas dan konsumen. Posisi konsumen sebagai kreditur konkuren dalam PKPU menjadikan mereka berada pada lapisan prioritas yang lebih rendah dibandingkan kreditur separatis dan preferen. Hal ini berimplikasi pada ketidakpastian terhadap pemenuhan hak konsumen, baik dari segi kepemilikan properti maupun potensi ganti rugi atas kerugian yang telah mereka alami.

Oleh karena itu, penting untuk menyoroti bahwa keberhasilan PKPU tidak hanya dapat diukur dari tercapainya kesepakatan dengan mayoritas kreditur dan berlanjutnya operasional perusahaan, tetapi juga harus mempertimbangkan dampaknya terhadap pihak-pihak lain yang turut terdampak, seperti konsumen. Regulasi yang lebih inklusif, perlindungan yang lebih kuat terhadap hak konsumen, serta pengawasan yang ketat terhadap pelaksanaan rencana perdamaian pasca-homologasi menjadi aspek penting yang perlu diperbaiki ke depan. Studi terhadap kasus PKPU PT Sentul City Tbk menunjukkan bahwa mekanisme penyelesaian

sengketa dalam hukum bisnis Indonesia perlu terus dievaluasi agar mampu menjamin keseimbangan antara kepentingan korporasi dan keadilan bagi seluruh pihak. Pendekatan hukum yang lebih responsif terhadap keberagaman aktor ekonomi sangat dibutuhkan demi terciptanya sistem penyelesaian utang yang tidak hanya efektif secara prosedural, tetapi juga adil secara substansial.

DAFTAR PUSTAKA

- Amal, F. R., Nurudin, A., & Lestari, A. T. W. (2024). Perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan akibat developer dinyatakan pailit. *Notary Law Research*, 6(1), 159–167. <https://doi.org/10.56444/nlr.v6i1.2200>
- Bisnis.com. (2021, Maret 15). Rencana perdamaian Sentul City disahkan mayoritas kreditur. <https://finansial.bisnis.com/read/20210315/9/1368004/>
- Budiarti, K. U. S. (2021). Perlindungan hukum bagi pembeli dalam akta jual beli yang batal demi hukum berdasarkan putusan hakim. *Indonesian Notary*, 3(1), Article 28. <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss1/28>
- CNBC Indonesia. (2021, Maret 17). PKPU PT Sentul City disahkan, ini rencana pembayaran utangnya. <https://www.cnbcindonesia.com/market/20210317104535-17-230927>
- Dewi, S. (2017). Peran pengurus dalam proses PKPU di Indonesia. *Jurnal Hukum IUS*, 5(1),
- Harahap, M. Y. (2016). *Hukum kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang*. Sinar Grafika.
- Hastuti, D. D. (2022). Analisis kasus PKPU PT Sentul City Tbk. *Jurnal Hukum Ekonomi*, 10(1). [Halaman tidak dicantumkan].
- Hukumonline.com. (2021, Februari 10). Sentul City dalam status PKPU, konsumen berharap tak dirugikan. <https://www.hukumonline.com/berita/a/sentul-city-dalam-status-pkpu--konsumen-berharap-tak-dirugikan-lt6024d993c7d64>
- Kompas.com. (2021, April 14). Konsumen ajukan PK karena tak terima putusan PKPU PT Sentul City. <https://megapolitan.kompas.com/read/2021/04/14/12010091>
- Lestari, L. (2021). Keadilan bagi kreditor minoritas dalam PKPU. *Jurnal Yustisia*, 6(1),
- Pengadilan Niaga Jakarta Pusat. (2021). *Putusan No. 23/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst* tentang permohonan PKPU PT Sentul City Tbk oleh PT Prakasaguna Ciptapratama.
- Pengadilan Niaga Jakarta Pusat. (2021). *Putusan No. 349/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Niaga Jkt.Pst*.
- Sari, R. A. (2023). Perlindungan hukum bagi kreditur minoritas dalam proses PKPU menurut Undang-Undang Kepailitan. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 20(3), 213–228.
- Turisno, I. P. B. E., & Suharto, R. (2016). Perlindungan konsumen terhadap pembayaran uang muka pembelian rumah apabila tidak dapat melakukan penandatanganan akta jual beli sesuai waktu yang telah ditentukan. *Diponegoro Law Journal*, 5(4), 1–12. <https://doi.org/10.14710/dlj.2016.13460>
- Utami, F. N., & Nugroho, B. (2022). Analisis yuridis kedudukan konsumen sebagai kreditur separatis dalam perkara PKPU. *Jurnal Hukum dan Pembangunan Ekonomi*, 10(2), 144–152.
- Wijaya, A. P., & Ramadhani, Y. F. (2023). Implementasi prinsip keadilan dalam perdamaian PKPU: Studi kasus pada PT Sentul City Tbk. *Jurnal Hukum Bisnis*, 12(1), 55–65.