

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Peningkatan kegiatan ekonomi yang terjadi saat ini berdampak pula pada meningkatnya kebutuhan masyarakat di berbagai aspek kehidupan, salah satunya yaitu kebutuhan terhadap hunian rumah. Hal tersebut ditandai pula dengan berkembangnya perusahaan-perusahaan yang bergerak di bidang peyediaan hunian atau yang lebih di kenal dengan perusahaan-perusahaan pengembang properti atau *property developer*. Pengembang properti atau *property developer* inilah yang melakukan pembangunan terutama di bidang rumah susun atau dikenal dengan sebutan apartemen. Karena pertumbuhan penduduk pada masa kini semakin padat, maka kebutuhan akan tempat tinggal pun semakin meningkat dan persediaan tanah juga semakin terbatas.

Menanggapi hal tersebut, pemerintah menerbitkan UU No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut “UU No. 20 Tahun 2011”) yang pada Pasal 3 huruf b menegaskan salah satu tujuan pembangunan rumah susun di Indonesia yakni meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan.¹

¹ Indonesia, Undang-Undang Rumah Susun, UU No 20 Tahun 2011, Ps. 3 huruf (b)

Sebagaimana pada Pasal 33 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut “UUD 1945”), Negara mempunyai kewenangan untuk menguasai bumi atau tanah untuk dan dipergunakan untuk kemakmuran rakyat. Oleh karenanya, Negara berperan untuk mengatur penggunaan dan pemanfaatan tanah. Terkait dengan terbatasnya kesediaan tanah, Negara membuat suatu alternatif pemanfaatan tanah untuk pembangunan rumah tinggal, yaitu melalui pembangunan perumahan dengan sistem pembangunan vertikal dan lebih dari satu lantai, yang disebut rumah susun.²

Pengertian rumah susun berdasarkan Pasal 1 angka 1 UU No. 20 Tahun 2011 adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Rumah susun menurut pasal 17 UU No 20 Tahun 2011 dapat dibangun di atas tanah³: hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara; dan hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan. Pasal 18 UU No 20 Tahun 2011 kemudian menambahkan bahwa rumah susun umum dan/atau rumah susun khusus dapat pula dibangun dengan pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah; atau pendayagunaan tanah wakaf. Kedua pasal tersebut meskipun sama-sama mengatur mengenai tanah tempat rumah susun dibangun, mengisyaratkan adanya perbedaan yakni dalam hal kepemilikan rumah susun. Kepemilikan atas satuan rumah susun yang didirikan di atas hak atas tanah

² Urip Santoso, *Hukum Perumahan* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016) hal. 401

³ Indonesia, UU No 20 Tahun 2011, Ps. 17

sebagaimana yang dimaksud pasal 17 UU No 20 Tahun 2011 dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) yang meliputi kepemilikan atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama selain adanya hak milik atas satuan rumah susun yang terpisah sehingga dapat dibebani dengan jaminan Hak Tanggungan.⁴ Sedangkan atas satuan rumah susun yang didirikan di atas tanah sebagaimana yang dimaksud pada pasal 18 UU No 20 Tahun 2011 dibuktikan dengan Surat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) kepemilikannya hanya meliputi kepemilikan atas bagian bersama dan benda bersama selain adanya hak milik atas satuan rumah susun yang terpisah, sehingga ia hanya dapat dibebani dengan jaminan fidusia.⁵

Terdapat empat jenis rumah susun berdasarkan UU No 20 Tahun 2011 Pasal 13 (2), yaitu rumah susun umum, yaitu rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah; rumah susun khusus, yaitu adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus; rumah susun Negara, yaitu rumah susun yang dimiliki oleh Negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan atau pegawai negeri dan rumah susun komersial, yaitu rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan dalam kegiatan bisnis. Rumah susun komersial ini juga dikenal dengan sebutan Apartemen.

Menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah

⁴ *Ibid.*,Ps. 47 ayat (3) jo. Ps. 47 ayat (5) jo. Ps. 46 ayat (1)

⁵ *Ibid.*,Ps. 47 (2)

Untuk Keperluan Perusahaan, perusahaan pembangun perumahan (pengembang) adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dan dalam jumlah yang besar, di atas suatu areal tanah yang merupakan kesatuan lingkungan pemukiman, yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat yang menghuninya. Pengembang dalam melakukan kegiatan usaha di bidang penyelenggaraan rusun dapat melakukan kegiatan antara lain yaitu kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, perawatan dan pemeliharaan, pengendalian, kelembagaan, serta pendanaan dan sistem pembiayaan.

Tingginya minat masyarakat akan rumah dengan sistem vertikal memberi peluang bagi para pengembang untuk semakin gencar memasarkan produk propertinya untuk mencari keuntungan dengan berbagai variasi pemasaran atau penjualan. Pemasaran atau penjualan dilakukan tidak hanya dalam bentuk rumah susun siap huni tapi juga dalam kondisi belum terbangun (*pre-project selling/penjualan off-plan*).

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun (selanjutnya disebut “KepMenPera 11/1994”), yang kemudian dicabut dan digantikan dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 11 tahun 2019 (selanjutnya disebut Permen PUPR No. 11PRT/M/2019) tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, yang dalam Keputusan tersebut dijelaskan bahwa pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran rumah tinggal atau rumah susun deret pada saat dalam tahap proses pembangunan.

Perjanjian pendahuluan Jual Beli atau perjanjian pengikatan jual beli (selanjutnya disebut PPJB) sebagaimana diatur dalam KepMenPera 11 /1994, yang sudah dicabut dan digantikan dengan Permen PUPR No. 11/2019 dan pasal 43 UU Rumah Susun merupakan kesepakatan awal antara developer dan konsumen untuk melakukan transaksi jual beli satuan rumah susun sebelum pembangunan rumah susun selesai yang mana kesepakatan awal yang dimaksud dalam Pasal tersebut adalah, proses jual beli dapat dilakukan antara konsumen dan developer melalui PPJB yang dibuat dihadapan notaris dan dengan syarat-syarat adanya kepastian terkait diantaranya; status kepemilikan tanah, kepemilikan IMB, ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum serta keterbanguan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari seluruh jumlah unit rumah serta ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam suatu perumahan yang direncanakan.

Dengan sistem perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli ini, developer mendapatkan dana pembelian rumah susun dari pembeli dan pembeli akan mendapatkan kepastian memiliki rumah susun dengan dana yang terbatas.

PPJB menurut pendapat Arie S. Hutagalung merupakan “Kesepakatan dari pihak developer dan konsumen untuk melaksanakan jual beli SRS dengan harga yang disetujui bersama menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; yang mengharuskan konsumen membayar sejumlah uang kepada developer sebagai uang muka”.⁶ Pada tahap ini para pihak memperjanjikan mengenai harga dan mengenai barang yakni satuan rumah susun, hal mana sesuai dengan konsep perjanjian jual beli menurut KUHPerdara. Perjanjian jual beli

⁶ Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah dalam kegiatan ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, hal 195.

menurut KUHPerdara, sifatnya adalah konsensual yang berarti perjanjian jual beli sudah lahir pada detik tercapainya ‘sepakat’ mengenai barang dan harga atau begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian yang dimaksud.⁷ Perjanjian jual beli merupakan suatu tahap *obligatoir* yang merupakan tahap perjanjian yang menimbulkan suatu perikatan.⁸

Setelah tahap *obligatoir* tersebut, maka harus dilaksanakan tahap *zakelijk* yang terdiri dari perjanjian yang dibuat para pihak mengenai pengalihan hak *eigendom* dan kemudian para pihak melakukan perbuatan hukum/perbuatan yuridis dalam bentuk *transfer of ownership* yang mengisyaratkan adanya peralihan hak milik dari penjual kepada pembeli.⁹

Pada dasarnya akta PPJB bukanlah merupakan perbuatan hukum jual beli yang bersifat riil dan tunai. Jual beli dianggap terjadi bila syarat tunai sudah terpenuhi. Tunai merupakan lembaga yang diambil dari hukum adat yang sifatnya dan cirinya terdiri dari “terang” dan “riil”.¹⁰ Tunai bisa berarti adanya pembayaran harga secara tunai namun dalam perkembangan hukum modern sifat dan ciri tunai tersebut disesuaikan. Dalam hal pembelian rumah secara kredit, maka ciri dan sifat tunai ini harus diterapkan, yaitu sebelum barang dibayar lunas, maka proses jual beli melalui pembuatan akta di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak bisa dilakukan dan benda berupa tanah dan atau bangunan belum dapat diserahkan.

⁷ Subekti, *Aneka Perjanjian, cet.10*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hal 2.

⁸ Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-hak yang Memberikan Kenikmatan Jilid I*, (Jakarta: Indhill Co, 2005), hal 119.

⁹ *Ibid.*, hal 119.

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Djambatan, 2007) hal 207.

Hal ini dikarena PPJB merupakan perjanjian pendahuluan dalam jual beli antara pihak penjual dan pihak pembeli, dikarenakan adanya halangan-halangan sebelum dilaksanakan perjanjian pokok.¹¹ Halangan- halangan tersebut antara lain adanya syarat yang belum terpenuhi, seperti obyek jual beli yang diperjanjikan belum selesai dibangun, sertipikat yang masih dalam proses, proses pendaftaran peralihan hak maupun sedang proses pemecahan/pertelaan di Kantor Pertanahan, serta pajak yang belum lunas, dan/atau pembayaran yang belum lunas.¹²

Akta PPJB hanyalah kesepakatan kedua pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing dikemudian hari yaitu untuk melaksanakan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) jika bangunan telah selesai, bersetipikat dan siap huni. Akta PPJB itu termasuk dalam lingkup hukum perjanjian, sedangkan jual belinya termasuk dalam lingkup hukum tanah nasional yang tunduk pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) dan peraturan-peraturan pelaksanaannya.

Dalam membuat perjanjian, notaris mempunyai peranan penting. Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 jo Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (“selanjutnya disebut UUNJN”) adalah pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik dan mempunyai wewenang lainnya yang ada dalam undang-undang di atas atau dalam undang-undang lainnya. Kewenangan notaris lainnya yang ada dalam Pasal 15 UUNJN yaitu notaris mempunyai wewenang untuk membuat Akta otentik yang bersisi tentang perbuatan, perjanjian dan penetapan yang dikehendaki oleh suatu pihak untuk

¹¹ Pasal 2 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

¹² Ridwan Khairandy, Perjanjian Jual Beli, (Yogyakarta: UII Press, 2016) hal 35.

dituliskan dalam akta. Notaris juga dapat menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta selama akta itu tidak dipindah tugas kepada orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Selain itu notaris juga mempunyai wewenang untuk mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal dan membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus, membuat kopi dan asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan, melakukan pengecekan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya, memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta, membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan dan membuat akta risalah lelang.

Notaris membuat PPJB jika suatu pihak mau melakukan transaksi jual beli tanah. Perjanjian Jual Beli dapat dibuat apabila tanah atau barang yang diperjualbelikan masih dalam tahap pengecekan di Badan Pertanahan Nasional, belum melakukan pemecahan sertifikat, pembeli belum melakukan pelunasan sepenuhnya. Notaris berperan penting dalam membuat suatu akta perjanjian, dengan pembuatan akta yang dihadiri notaris, maka akta yang dibuat akan menjadi akta otentik. Akta otentik berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara adalah akta yang sesuai dengan undang-undang, dibuat dan disaksikan oleh pejabat umum setempat dimana akta itu dibuat.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 11 tahun 2019 (selanjutnya disebut Permen No 11/PRT/M/2019) patut diapresiasi, namun rupanya produk hukum tersebut masih belum mampu memberikan kepastian terhadap pembeli. Permasalahan terjadi pada saat PPJB telah dibuat untuk satuan rumah susun di antara para pihak yang diikuti dengan pelunasan harga dan

penyerahan satuan rumah susun secara fisik setelah rumah susun selesai dibangun namun sebelum sempat dilakukannya AJB, secara mendadak pelaku pembangunan dijatuhi putusan pailit. Hal ini tentu menimbulkan suatu polemik perihal kepemilikan yang hakiki dari satuan rumah susun tersebut. Pembeli dapat saja berdalih jual beli telah terjadi melalui PPJB yang dapat dibuktikan dengan pelunasan harga beli dan penyerahan secara fisik satuan rumah susun sehingga perkara belum dilakukan atau telah dilakukannya AJB hanya merupakan suatu keadaan administratif saja, hal ini dikarenakan pengurusan AJB yang melibatkan pihak lain diluar para pihak yang ada di PPJB, serta adanya itikat yang mendasari dibuatnya PPJB.

Sedang bagi Kurator, dengan developer dinyatakan pailit oleh putusan pengadilan, maka status unit/rumah dari developer tersebut menjadi *boedel* pailit yang nantinya akan dibereskan oleh Kurator untuk digunakan membayar utang-utang developer kepada para Kreditornya, hal ini mengacu pada Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut “UU Kepailitan) berbunyi:

“Apabila dalam perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 telah diperjanjikan penyerahan benda dagangan yang biasa diperdagangkan dengan suatu jangka waktu dan pihak yang harus menyerahkan benda tersebut sebelum penyerahan dilaksanakan dinyatakan pailit maka perjanjian menjadi hapus dengan diucapkannya putusan pernyataan pailit, dan dalam hal pihak lawan dirugikan karena penghapusan maka yang bersangkutan dapat mengajukan diri sebagai kreditor konkuren untuk mendapatkan ganti rugi.”

Sesuai dengan bunyi pasal tersebut di atas, maka PPJB antara konsumen dengan developer menjadi hapus dengan dinyatakannya developer pailit.

Demikian pula halnya dari sisi pelaku pembangunan (developer) sebagai penjual dan sekaligus debitor pailit, dapat menganggap belum terjadinya AJB maka belum ada peralihan karena adanya perjanjian pengikatan jual beli bukan berarti sebuah benda yang menjadi obyek perjanjian sudah beralih kepemilikannya. Peralihan atas benda tetap, mengikuti prosedur hukum formil bagaimana sebuah benda tetap dapat beralih kepemilikannya kepada pemilik yang baru. Dalam hal jual-beli maka, saat dibuat Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah terjadi jual beli dan sejak saat itu harus dilakukan langkah selanjutnya agar secara yuridis peralihan hak atas benda tetap sah terjadi dan hal ini selaras dan menjadi suatu barometer bagi kurator untuk memasukkan satuan rumah susun tersebut dalam harta pailit, dikarenakan PPJB bukanlah bukti peralihan kepemilikan suatu benda melainkan hanya perjanjian pendahuluan antara pembeli dan pelaku pembangunan.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 261 K/Pdt.Sus-Pailit/2016 jo No. 06/Plw/Pailit/2015/PN.Niaga.Sby jo No. 20/Pailit/2011/PN.Niaga.Sby, salah satu perkara yang sangat pelik dimana pada awalnya PT Dwimas Andalan Bali (selanjutnya disebut PT DAB) sebagai pihak pelaku pembangunan (depeveloper) mengadakan perjanjian jual beli satuan rumah susun yang dibangun dengan Asrida Anwar, Andry Halim dan Agustina Esther masing-masing adalah para pembeli melalui PPJB pada tahun 2008.¹³

¹³ Pengadilan Niaga Surabaya, Putusan Nomor 06/Plw/Pailit/2015/PN.Niaga.Sby jo No 20/Pailit/2011/PN.Niaga.Sby, hlm 5

Pembayaran satuan rumah susun telah dilakukan secara lunas oleh para pembeli dan pihak depelover pun telah menyerahkan satuan-satuan rumah susun tersebut kepada para pembeli dari tahun 2008 hingga akhir tahun 2009.

Proses AJB hingga tahap balik nama belum dapat dilakukan karena menurut pihak pelaku pembangunan pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar (selanjutnya disebut BPN Denpasar) mengalami kelangkaan formulir sehingga proses tersebut harus mengalami antrian. Pada tahun 2011 ternyata pihak pelaku pembangunan dimohonkan pailit oleh kreditor-kreditornya yang lain dan dikabulkan oleh majelis hakim dengan putusan No 20/Pailit/2011/PN.Niaga.Sby.

Para pembeli atau konsumen kemudian menuntut ganti rugi terhadap pembayaran pembelian unit apartemen kepada pihak pengembang properti sesuai dengan ketentuan yang berlaku agar para pembeli tidak lagi merasa rugi.

Dalam hukum Kepailitan pembayaran terhadap seluruh hutang debitor pailit dilakukan oleh kurator yang ditunjuk dalam putusan setelah mendapatkan dana dari asset-asset yang dimiliki debitor pailit. Dalam perkara ini pembeli atau konsumen merupakan kreditor konkuren yang mana dalam Hukum Kepailitan pada bagian Penjelasan Pasal 2 ayat (1) dikenal ada 3 (tiga) jenis kreditor yaitu kreditor Preferen, Kreditor Separatis dan terakhir kreditor Konkuren, yang mana kreditor konkuren mendapatkan pembayaran atas utangnya adalah setelah 2 (dua) kreditor di atasnya, sehingga hal ini sangat merugikan pihak pembeli. Hak-hak pembeli tidaklah dipenuhi sebagaimana mestinya dan deplover seakan-akan melepas tanggung jawabnya terhadap konsumen dengan adanya suatu putusan pailit.

Kurator yang diangkat dalam putusan pailit membuat daftar harta pailit depelover pailit untuk dilakukan pelelangan harta pailit yang mana hasil dari lelang

ini nantinya untuk dibayarkan kepada para kreditur. Dalam daftar harta pailit tersebut, tidak terkecuali satuan rumah susun yang telah dijual kepada para pembeli melalui PPJB lunas dan telah serah terima unit namun belum dilakukan AJB. Para pembeli kemudian melakukan perlawanan terhadap daftar harta pailit tersebut dengan mendasarkan bahwa satuan rumah susun tersebut secara hukum telah menjadi milik mereka meskipun proses AJB belum selesai, dan menentang kurator memasukkan satuan rumah susun tersebut ke dalam daftar harta pailit. Perlawanan dari para pembeli ini kemudian dikabulkan oleh hakim Pengadilan Negeri Surabaya dan hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia sehingga satuan rumah susun tersebut dikeluarkan dari harta pailit.

Berdasarkan apa yang diuraikan dalam latar belakang ini selanjutnya penulis mencoba membuat suatu penelitian yang berjudul “Perlindungan Hukum Konsumen Perumahan/Apartemen/Rumah Susun atas PPJB Lunas Terhadap Developer Yang Dinyatakan Pailit (studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 261 K/Pdt.Sus-Pailit/2016 jo Putusan No. 06/Plw/Pailit/2015/PN.Niaga.Sby jo No. 20/Pailit/2011/PN.Niaga.Sby).

1.2. Rumusan Masalah

Sehubungan dengan hal tersebut, terdapat beberapa hal yang akan dibahas dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimana status hukum perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang sudah dibayar lunas terhadap *developer* yang dinyatakan pailit dalam perkara kepailitan PT Dwimas Andalan Bali (PT. DAB)?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum Konsumen Perumahan/Apartemen/Rumah Susun atas PPJB Lunas Terhadap

Developer Yang Dinyatakan Pailit dalam perkara kepailitan PT Dwimas Andalan Bali (PT. DAB)?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana status hukum perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang sudah dibayar lunas terhadap *developer* yang dinyatakan pailit dalam perkara kepailitan PT Dwimas Andalan Bali (PT. DAB);
2. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana Perlindungan Hukum Konsumen Perumahan/Apartemen/Rumah Susun atas PPJB lunas terhadap *developer* yang dinyatakan pailit dalam perkara kepailitan PT Dwimas Andalan Bali (PT. DAB);

1.4. Manfaat Penelitian dan Sistematika Penelitian

Manfaat yang didapatkan dari penelitian ini adalah untuk menambah wawasan tentang perlindungan hukum konsumen perumahan/apartemen/rumah susun atas PPJB lunas terhadap *developer* yang dinyatakan pailit. Berdasarkan uraian sebelumnya, diharapkan hasil penelitian ini dapat berguna untuk:

- 1) Secara Teoritis, penelitian ini diharapkan menjadi sumbangan pemikiran bagi perkembangan pengetahuan, wawasan dan keilmuan mengenai hukum yang lebih luas, khususnya mengenai perlindungan hukum konsumen perumahan/apartemen/rumah susun atas PPJB lunas terhadap *developer* yang dinyatakan pailit.
- 2) Secara Praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan

tambahan referensi bagi Notaris dan praktisi hukum mengenai perlindungan hukum konsumen perumahan/apartemen/rumah susun atas PPJB lunas terhadap *developer* yang dinyatakan pailit.

1.5. Sistematika Penelitian

Penelitian ini akan disusun secara sistematis dengan mengikuti ketentuan yang telah ditetapkan oleh Universitas Pelita Harapan. Berikut merupakan sistematika yang akan penulis gunakan dalam menyusun penelitian ini:

1.5.1 Bab I Pendahuluan

Pada bab pendahuluan, penulis akan memaparkan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan akhir dari penelitian, kegunaan dari penelitian, dan sistematika yang penulis gunakan dalam penulisan penelitian tersebut. Dalam latar belakang masalah, penulis akan memaparkan hal-hal apa saja yang menyebabkan penulis tertarik untuk mengangkat topik penelitian tersebut dan juga kondisi-kondisi umum yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti. Sedangkan perumusan masalah merupakan batasan penelitian bagi penulis agar penelitian yang dilakukan lebih fokus dan mendalam.

1.5.2 Bab II Kerangka Berpikir

Kerangka berpikir yang terletak pada bab dua berisi tentang teori-teori yang digunakan dalam membahas penelitian, kemudian konsep-konsep yang relevan dengan topik penelitian, dan juga tinjauan pustaka sebagai acuan bagi penulis. Tujuan dari adanya penjabaran teori, konsep-konsep, dan juga tinjauan pustaka ialah untuk mempermudah penulis dalam menganalisis dan menjawab rumusan masalah dalam penelitian.

1.5.3 Bab III Metode Penelitian

Pada bab metode penelitian akan dipaparkan mengenai pendekatan metodik apakah penelitian berbentuk kualitatif atau kuantitatif. Selain itu juga terdapat teknik pencarian data yang akan digunakan, yang dapat berasal dari bahan-bahan literatur, wawancara, atau pengamatan. Disamping itu juga terdapat teknik analisis data, dan hal-hal lain yang berkaitan dengan penelitian yang akan dilakukan, seperti pembatasan periode atau waktu yang dibahas di dalam penelitian.

1.5.4 Bab IV Hasil dan Pembahasan

Bab empat merupakan bagian dimana penulis akan membahas dan mengkaji masalah-masalah yang telah dituliskan pada bagian perumusan masalah dengan menggunakan teori-teori yang juga telah dipaparkan pada bagian sebelumnya. Bab ini merupakan inti dan bagian yang paling penting dari penelitian karena penelitian akan dijabarkan di dalam bab tersebut dan untuk mendapat jawaban dari rumusan masalah dalam penelitian.

1.5.5 Bab V Penutup

Bab lima merupakan bagian akhir dari penulisan penelitian, di mana di dalamnya terdapat kesimpulan dari penelitian dan juga saran yang diberikan oleh penulis terhadap objek penelitian setelah dilakukannya penelitian ini. Saran yang diberikan penulis dimaksudkan untuk membantu pembaca yang mungkin akan melakukan penelitian yang kurang lebih sama, sehingga dapat memaksimalkan proses penelitian dan dapat menghasilkan penelitian yang lebih baik lagi demi tercapainya tujuan penelitian yang ingin dicapai.

1.5.6 Daftar Pustaka

Merupakan daftar referensi yang diambil dari berbagai macam sumber. Sumber-sumber yang digunakan penulis adalah berupa buku, artikel di dalam jurnal, dokumen, artikel di dalam *website*. Di mana semua sumber yang digunakan memiliki keterkaitan dengan perlindungan hukum konsumen perumahan/apartemen/rumah susun atas PPJB lunas terhadap *developer* yang dinyatakan pailit. Tidak hanya itu tetapi juga memiliki kredibilitas yang dapat diandalkan karena dokumen, jurnal, dan situs yang digunakan merupakan sumber resmi, baik dari sebuah organisasi terkait atau pemerintahan yang bersangkutan.

1.5.7 Lampiran

Pada bagian ini dilampirkan berkas-berkas yang memiliki keterkaitan langsung terhadap perlindungan hukum konsumen perumahan/apartemen/rumah susun atas PPJB lunas terhadap *developer* yang dinyatakan pailit. Baik berupa dokumen, perjanjian, tabel, *newsletter* dan sebagainya.

