

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Perkembangan dunia modern dan globalisasi ini kebutuhan akan tempat tinggal sebagai suatu hal yang sangat penting bagi setiap orang. Kebutuhan tersebut berdampak pada meningkatnya permintaan di bidang properti. Bidang properti ini identik dengan rumah, perumahan, apartemen, rumah susun, vila, kost, tanah, ruko, gedung atau gudang.<sup>1</sup> Dahulu salah satu cara untuk memenuhi kebutuhan tersebut dengan cara membeli rumah, membeli rumah dianggap sebagai suatu kemewahan. Namun saat ini orang-orang sudah beralih untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal tidak dengan membeli rumah, melainkan dengan cara membeli Satuan Rumah Susun atau apartemen.

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat, yang dibangun di suatu lingkungan, yang terbagi menjadi bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsioal dalam arah horisontal dan vertikal yang masing-masing dapat dimiliki, digunakan secara terpisah.<sup>2</sup> Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, apartemen merupakan tempat tinggal (terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dan sebagainya) yang berada pada satu

---

<sup>1</sup> "Properti Indonesia", <https://www.propertyindonesia.co.id/properti-adalah-pengertian-definisi-property/>, diakses 6 Oktober 2020

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Universitas Trisakti, 2013), hal.348.

lantai bangunan bertingkat yang besar dan mewah, dilengkapi dengan berbagai fasilitas (kolam renang, pusat kebugaran, toko, dan sebagainya). Membeli apartemen dianggap lebih murah dibandingkan dengan membeli rumah, selain itu apartemen memiliki lokasi yang strategis, adanya fasilitas-fasilitas pendukung, dapat dijadikan sebagai investasi jangka panjang karena dapat disewakan dan dapat diperjualbelikan kembali sebagai bentuk investasi, sehingga Satuan Rumah Susun/apartemen sangat diminati sebagian orang.

Ketika seseorang membeli Satuan Rumah Susun (SRS) atau apartemen mempunyai hak kepemilikan atas SRS yang disebut sebagai Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS), yang bersifat perorangan dan terpisah.<sup>3</sup> Hak pembeli Satuan Rumah Susun/ apartemen yaitu hak milik yang diatur dalam Pasal 46 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yaitu :

“Hak kepemilikan atas Satuan Rumah Susun merupakan hak milik atas Satuan Rumah Susun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.”

Setiap orang dan atau pemerintah yang melakukan pembangunan atas Satuan Rumah Susun atau apartemen disebut dengan pelaku pembangunan rumah susun/pengembang/*developer*.<sup>4</sup> Ketika *developer* melakukan pembangunan, pemasaran, penjualan Satuan Rumah Susun,

---

<sup>3</sup> *Ibid.*, hal.349.

<sup>4</sup> Riza Mediana Fitri, “Tanggung Jawab Pengembang (*DEVELOPER*) Dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Terkait Ketiadaan Izin Mendirikan Bangunan (Studi Kasus Apartemen 45 Antasari Jakarta Selatan),” *Jurnal Hukum Adigama* 2 No. 2 (2019), hal.2.

*developer* harus memenuhi syarat-syarat yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Peraturan Menteri Nomor 11/PRT/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Apabila pemasaran Satuan Rumah Susun dilaksanakan sebelum pembangunan selesai, maka *developer* harus memenuhi persyaratan-persyaratan seperti kepastian peruntukan ruang, kepastian hak atas tanah, kepastian status penguasaan Satuan Rumah Susun, perizinan pembangunan Satuan Rumah Susun, dan jaminan atas pembangunan Satuan Rumah Susun dari Lembaga penjamin.<sup>5</sup>

Salah satu pengaturan yang ada didalamnya adalah ketika melakukan pemasaran awal (*pre-project selling*) yang dimungkinkan untuk dilakukan oleh perusahaan pengembang/*developer*. Menurut Pasal 16 ayat

(2) Undang-Undang Rumah Susun :

“Pelaku pembangunan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.”

Maksud dari Pasal tersebut adalah proses pemasaran awal dapat dilaksanakan dengan ketentuan yaitu pengembang wajib menyediakan sekurang-kurangnya 20% dari total luas lantai-lantai Satuan Rumah Susun atau apartemen yang akan dibangun. Ketentuan dalam pasal ini sangat jelas mengatur bahwa *developer* Satuan Rumah Susun atau apartemen dapat

---

<sup>5</sup> Pasal 42 ayat (2), Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun*.

menawarkan unit-unit apartemen itu dengan ketentuan minimal keterbangunan 20% dari total unit maupun sarana yang rencananya akan dibuat.<sup>6</sup>

Namun dalam pelaksanaan Jual Beli Satuan Rumah Susun atau apartemen sering kali merugikan pembeli. Seperti timbulnya masalah mengenai proses pembangunan Satuan Rumah Susun yang belum selesai dibangun, *developer* yang telah dinyatakan pailit terlebih dahulu sebelum serah terima. Kepailitan dapat digunakan oleh *developer* yang tidak bertanggung jawab untuk menghindari kewajibannya kepada pembeli dan hanya melindungi beberapa kreditor tertentu saja, bahkan Satuan Rumah Susun/ apartemen hanya sampai tahap perencanaan pembangunan saja.

Salah satu contoh kasus proses pembangunan Satuan Rumah Susun, yang di mana *developer* telah dinyatakan pailit terlebih dahulu sebelum serah terima yaitu Kasus pembangunan Satuan Rumah Susun Buah Batu Park, melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat antara PT. Menara Karsa Mandiri dengan para pembeli Satuan Rumah Susun seharusnya sudah melakukan penyerahan atau serah terima kunci, pemecahan sertifikat induk, penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) sesuai dengan tanggal yang sudah ditentukan.

---

<sup>6</sup> Illona, Anna Maria Tri Anggraini, "Perlindungan Hukum Konsumen Dalam Hal Pelaku Usaha Pengembang Rumah Susun Yang Sudah Dinyatakan Pailit (Studi Terhadap Kemanggisian Residence)," *Jurnal Hukum Adigama*, No. 11 (2018), hal 3.

Namun sampai batas waktu yang telah disepakati antara PT. Menara Karsa Mandiri dengan para pembeli Satuan Rumah Susun melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), karena PT.Menara Karsa Mandiri kerap tidak melaksanakan kewajibannya, maka pembeli Satuan Rumah Susun mengirimkan surat peringatan atau somasi bahkan sudah berkali-kali kepada pihak PT.Menara Karsa Mandiri selaku *developer*, bahkan pembeli Satuan Rumah Susun menaruh pengumuman di koran dan berita media cetak, dalam hal ini pembeli Satuan Rumah Susun sudah melakukan berbagai cara kepada pihak PT.Menara Karsa Mandiri akan tetapi tidak ada tanggapan atau respon sama sekali dari surat somasi yang diajukan oleh pembeli Satuan Rumah Susun kepada PT. Menara Karsa Mandiri. Dalam hal ini timbulnya status pembeli Satuan Rumah Susun yang tidak jelas karena serah terima belum dilakukan dan haknya belum beralih kepada pembeli Satuan Rumah Susun.

Pembeli Satuan Rumah Susun Buah Batu *Park* tentunya sudah melakukan berbagai langkah hukum untuk menyelesaikan permasalahan ini, dengan cara proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang bahkan PT. Menara Karsa Mandiri telah dinyatakan pailit berdasarkan putusan Nomor 553 k/Pdt.Sus-Pailit/2015.

Pelaksanaan jual beli Satuan Rumah Susun ini pada mulanya dilakukan dengan cara memesan terlebih dahulu atas unit yang akan dibeli yang di mana melalui sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai dasar ikatan pendahuluan antara pengembang dan calon pembeli sebelum

ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat dilaksanakan apabila pengembang telah memenuhi persyaratan seperti status kepemilikan tanah, kepemilikan IMB, ketersediaan prasarana, sarana, utilitas umum, keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen), dan hal yang diperjanjikan.

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, yang dimaksud dengan jual beli, yaitu :

“Jual beli adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah ditetapkan.”

Jual beli adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah yang di mana mengikat atau mempunyai kekuatan hukum pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli. Sifat konsensual dalam Pasal 1458 yaitu :

“Jual beli dianggap telah terjadi kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”<sup>7</sup>

Perjanjian Jual Beli juga diatur dalam KUHPerdara juga bersifat *obligatoir* yaitu jual beli tersebut belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual. Adapun hak milik baru berpindah dengan

---

<sup>7</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2005), hal.79-80.

dilakukannya *levering* atau penyerahan. Dalam KUHPerdara *levering* merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik.

*Levering* akan mengikuti perjanjian *obligatoir*, karena berdasarkan KUHPerdara, perjanjian *obligatoir* itu baru dalam taraf melahirkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak milik, supaya hak milik berpindah, perlu diikuti dengan penyerahan barangnya.<sup>8</sup> Mengenai sifat jual beli *obligatoir* ini terdapat dalam Pasal 1459 KUHPerdara yang mengatakan bahwa:

“Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan).”

Berdasarkan hal tersebut, terlihat sangatlah jelas bahwa jual beli Satuan Rumah Susun antara PT.Menara Karsa Mandiri (*developer*) dengan Pembeli Satuan Rumah Susun Buah Batu *Park* merupakan perjanjian yang mengikat salah satu pihak untuk menyerahkan Satuan Rumah Susun Buah Batu *Park* dan mengikat pihak lain untuk membayar harga Satuan Rumah Susun Buah Batu *Park* atau apartemen sesuai dengan kesepakatan. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Buah Batu *Park* antara PT.Menara Karsa Mandiri (*developer*) dengan Pembeli Satuan Rumah Susun pasti masing-masing akan melahirkan kewajiban, kewajiban utama PT.Menara Karsa Mandiri (*developer*) yaitu menyerahkan Satuan Rumah Susun sebagai suatu obyek dalam Perjanjian Jual Beli kepada pembeli

---

<sup>8</sup> *Ibid.*

Satuan Rumah Susun Buah Batu *Park*, lalu kewajiban pembeli Satuan Rumah Susun Buah Batu *Park* adalah membayar harga Satuan Rumah Susun harus sesuai dengan Perjanjian Jual Beli.

PT. Menara Karsa Mandiri telah dinyatakan pailit berdasarkan putusan Nomor 553 k/Pdt.Sus-Pailit/2015. Kepailitan adalah suatu sitaan umum terhadap semua harta kekayaan dari seorang debitor atau (disebut sebagai yang berutang) untuk melunasi utang-utangnya kepada kreditor (disebut sebagai yang berpiutang). Kepailitan merupakan suatu jalan keluar yang bersifat komersial, untuk keluar dari persoalan utang piutang yang dilakukan oleh seorang debitor, di mana debitor sudah tidak mempunyai kemampuan lagi untuk melakukan pembayaran utang-utang tersebut kepada para kreditornya.<sup>9</sup>

Akibat kepailitan diatur dalam Pasal 24 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU :

“Debitor demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan. “

Dengan diucapkannya putusan pailit, maka debitor (*developer*) demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, sejak tanggal putusan pailit diucapkan.

Tanggal putusan pailit dihitung sejak pukul 00.00 waktu setempat. Sehingga *developer* yang sudah pailit ini tidak mempunyai kewenangan dalam

---

<sup>9</sup> Hadi Shubhan, *Hukum Kepailitan Prinsip, Norma Dan Praktik Di Peradilan*, Pertama (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2008), hal.1.

memindah-tangankan harta pailit miliknya, seperti menjual, menyewakan, meminjamkan, mentransfer, dan lain sebagainya. Artinya hak untuk menguasai dan mengurus harta pailit berpindah kepada Kurator. Kurator menjalankan setiap tugas pengurusan dan pemberesan dengan adanya persetujuan dari Hakim Pengawas dalam bentuk suatu penetapan.<sup>10</sup>

Adanya putusan pernyataan pailit terhadap *developer* juga menyebabkan PPJB menjadi hapus.<sup>11</sup> Kepailitan yang dialami *developer* juga merugikan pihak Pembeli Satuan Rumah Susun yang sudah melakukan pembayaran tahap DP, cicilan atau secara lunas selama belum dilaksanakannya AJB mengalami ketidakjelasan.

Dalam hal ini pihak pembeli Satuan Rumah Susun yang hanya sebagai pemegang PPJB berhak atas perlindungan hukum karena mereka telah melaksanakan kewajibannya dalam membayar harga partemen yang telah disepakati bersama. Pembeli Satuan Rumah Susun disebut sebagai kreditor konkuren sangat dirugikan. Kreditor konkuren adalah kreditor yang tidak memiliki keistimewaan sehingga kedudukannya dengan kreditor lain satu dengan lainnya adalah sama.<sup>12</sup> Kreditor konkuren (Pembeli Satuan Rumah Susun) sebagai kreditor dengan hak *Pari Passau Pro Rata Parte* yang artinya mempunyai kedudukan yang sama atas pelunasan utang dari harta debitur tanpa adanya didahulukan. Hal ini menyebabkan pembeli

---

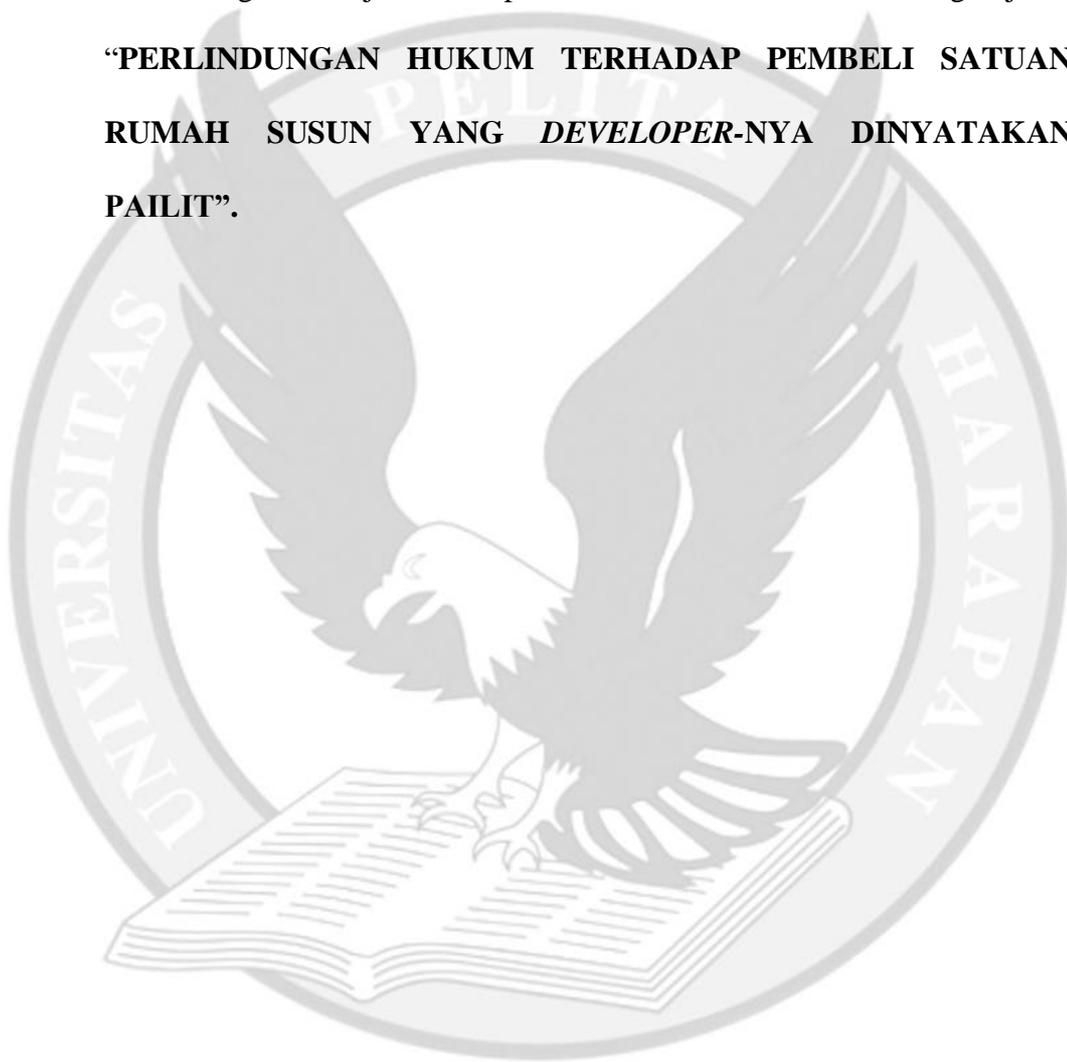
<sup>10</sup> *Ibid.*

<sup>11</sup> Pasal 37 ayat 1, Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, 2004 .

<sup>12</sup> Man S. Sastrawidjaja, *Hukum Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, (Bandung: PT ALUMNI, 2014), hal.127.

Satuan Rumah Susun sebagai kreditor konkuren yang harus mendapatkan perlindungan hukum.

Berdasarkan urain di atas maka penulis tertarik untuk menelaah dan menganalisis permasalahan ini dengan mekanisme hukum yang ada di Indonesia guna menjamin hak pembeli Satuan Rumah Susun dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI SATUAN RUMAH SUSUN YANG *DEVELOPER*-NYA DINYATAKAN PAILIT”**.



## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang diatas, maka penulis menentukan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli Satuan Rumah Susun yang *developer*-nya dinyatakan pailit?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Sejalan dengan perumusan masalah yang disebutkan di atas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengkaji perlindungan hukum terhadap pembeli Satuan Rumah Susun yang *developer*-nya dinyatakan pailit.

## 1.4 Manfaat Penelitian

Dengan tercapainya tujuan di atas, diharapkan hasil penelitian ini dapat memperoleh manfaat secara teoritis maupun praktis.

### 1.4.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum, khususnya di bidang ilmu pengetahuan hukum mengenai hukum agrarian, hukum kepailitan, dan hukum perjanjian.

### 1.4.2 Manfaat Praktis

Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat menyumbangkan ide mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli Satuan Rumah Susun yang sudah melakukan pembayaran

secara lunas ataupun cicilan, namun *developer* tidak melakukan serah terima dan pembangunan Satuan Rumah Susun tidak selesai namun *developer* sudah dinyatakan pailit terlebih dahulu, serta dapat memberikan masukan kepada pembeli Satuan Rumah Susun untuk dapat memilih *developer* yang terpercaya dan memperhatikan sistematika hukum yang ada guna tidak terjadinya kerugian bagi pihak pembeli Satuan Rumah Susun.

### **1.5 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan Tugas Akhir ini terbagi dalam bab-bab yang menguraikan permasalahan secara tersendiri dan saling berkaitan. Penulis membuat sistematika pembahasan keseluruhan ke dalam 5 (lima) bab dan termuat beberapa sub bab. Tiap-tiap sub bab disusun secara sistematis dan efektif dengan tahap-tahap urian sehingga apa yang menjadi tujuan pembahasan dapat dijabarkan dengan jelas. Susunan Penelitian ini dapat diurutkan sebagai berikut:

#### **BAB I: PENDAHULUAN**

Dalam Bab I Tugas Akhir ini merupakan pendahuluan yang terdiri dari 5 (lima) sub bab, yang memuat antara lain, tentang latar belakang yang membahas fakta-fakta serta kasus permasalahan yang timbul antara Pembeli Satuan Rumah Susun dengan *developer* Satuan Rumah Susun, Rumusan Masalah guna membatasi permasalahan agar tidak melebar, tujuan penelitian guna untuk menjawab permasalahan yang ingin dicapai dalam

rumusan masalah Tugas Akhir ini. Manfaat penelitian untuk mendapatkan manfaat secara teoritis bagi kalangan akademis dan manfaat praktis guna untuk memecahkan suatu masalah, dan sistematika penulisan menguraikan isi dari tiap bab secara singkat dan jelas.

## **BAB II: TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam Bab 2 ini akan menguraikan tentang tinjauan pustaka, tinjauan pustaka terbagi dua yaitu tinjauan teori dan tinjauan konseptual. Tinjauan teori mengenai dasar teori-teori hukum dan tinjauan konseptual ini sebagai konsep pemecahan masalah penelitian.

## **BAB III: METODE PENELITIAN**

Dalam Bab III ini akan memuat sub-subs bab yang terdiri dari jenis penelitian, jenis data yang dikumpulkan dalam bentuk bahan hukum primer, sekunder dan tersier, cara perolehan data, jenis pendekatan dan analisa data.

## **BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS**

Dalam Bab IV akan menguraikan isi dari hasil penelitian dan analisis yang merupakan rujukan dari BAB I Pendahuluan. Sehingga peneliti dapat menjawab pertanyaan-pertanyaan yang telah dirumuskan dalam bentuk rumusan masalah serta menganalisis berdasarkan permasalahan tersebut.

## **BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN**

Dalam Bab V yang merupakan bab terakhir dalam penelitian ini, maka akan dipaparkan mengenai kesimpulan dari pokok permasalahan dan saran yang berupa solusi sehubungan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini, diharapkan dapat berguna bagi masyarakat.