

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Istilah hukum bisnis terdiri dari dua kata yang masing-masing kata “hukum” dan “bisnis” memiliki definisinya masing-masing. Hukum menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI),

“hukum adalah peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah, juga menjelaskan sebagai patokan/kaidah mengenai peristiwa tertentu”.¹

Sedangkan “bisnis” menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI),

“usaha komersial dalam dunia perdagangan; bidang usaha; usaha dagang”.²

Hukum bisnis itu sendiri menurut Munir Fuady, salah satu ahli dalam bidang hukum mengatakan bahwa,

“Hukum bisnis merupakan suatu perangkat atau kaidah hukum termasuk upaya penegakannya yang mengatur mengenai tata cara pelaksanaan urusan atau aktivitas dagang, industri, atau keuangan yang dihubungkan dengan produksi atau pertukaran barang atau jasa dengan menempatkan uang dari para entrepreneur dalam risiko tertentu dengan usaha tertentu dengan motif untuk mendapatkan keuntungan”.³

¹ “hukum”. KBBI Daring, 2016. Web. 24 Maret 2021

² “bisnis”. KBBI Daring, 2016. Web. 24 Maret 2021

³ Munir Fuady. *Hukum Bisnis: Menata Bisnis Modern di Era Global*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2012. hlm 4

Dalam kata lain, hukum bisnis secara luas dapat diartikan sebagai kegiatan usaha yang dijalankan oleh orang maupun badan usaha secara teratur yang dapat berupa dalam kegiatan mengadakan barang dan/ jasa agar dapat diperjual-belikan untuk mendapatkan keuntungan.

Salah satu bentuk kegiatan bisnis berbentuk badan hukum yang sering kali kita jumpai dewasa ini adalah perusahaan pembangunan perumahan atau yang kerap disebut sebagai *property developer* dimana perusahaan-perusahaan pengembang seperti ini melakukan pembangunan rumah khususnya dalam bidang pembangunan perumahan atau rumah susun (rusun) atau sebutan yang lebih dikenal adalah sebagai bangunan apartemen. Seperti yang sudah diketahui bahwa setiap tahunnya demografi di dunia akan terus meningkat dan Indonesia sebagai negara keempat yang menduduki populasi terbanyak sedunia, tentu saja tidak diragukan bahwa pertumbuhan penduduk dan populasi di Indonesia sendiri akan terus meningkat dan menjadi padat sehingga menyebabkan meningkatnya kebutuhan serta permintaan atas tempat tinggal. Oleh karena itu, *demand* atau permintaan atas tempat tinggal meningkat dan pembangunan rumah susun atau apartemen adalah salah satu solusi dan jawaban atas permintaan tersebut.

Perusahaan pembangunan (*property developer*) sebagai suatu pelaku usaha yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman tentu saja terlibat dalam hal ini. Hal tersebut berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 1 angka 15 mengatakan bahwa, badan hukum yang didirikan oleh Warga Negara Indonesia

(WNI) yang melaksanakan kegiatan dalam bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.⁴ Perusahaan pembangunan atau yang kerap disebut sebagai pengembang melakukan kegiatan usahanya dalam penyelenggaraan rusun meliputi antara lain kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan, perawatan, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (UU Rusun), juga menjelaskan bahwa Pengembang melakukan kegiatan bisnis dalam bidang tersebut seperti setiap bisnis pada umumnya untuk mencari keuntungan (*profit*) dimana dengan melakukan pemasaran dan penjualan sehingga memiliki hubungan erat dengan perizinan untuk memenuhi permintaan yang ada.

Pemasaran yang dimaksud diatur dalam Pasal 16 ayat 2 UU Rusun dimana proses pemasaran diberi ketentuan wajib untuk menyediakan sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun yang dibangun⁵. Namun dalam kenyataannya ada saja Pengembang yang tidak melakukan ketentuan pemasaran 20% ini dengan menawarkan produknya entah dalam bentuk unit atau bangunan lainnya kepada calon pembeli walaupun perizinan belum dilakukan. Ketika perjanjian tersebut terlaksana antara Pengembang dan Pembeli, maka dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB ini adalah perjanjian yang terlebih dahulu digunakan sebelum ditanda-tangani Akta Jual Beli

⁴ Pasal 1 angka 15 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

⁵ Indonesia, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 5252, Pasal 16 ayat 2

(AJB) dan PPJB juga berfungsi untuk mendapatkan DP (*down payment/uang muka*) untuk melancarkan pembangunan proyek huninya.

Dalam praktiknya di Indonesia, sering sekali timbul permasalahan yang berkepanjangan dimana Perusahaan Pengembang mengalami masalah keuangan sehingga tidak bisa menyelesaikan pembangunan proyeknya (rumah/apartemen) dengan adanya macam-macam faktor yang mempengaruhi. Dengan berbagai macam faktor-faktor yang terakumulasi sehingga menyebabkan ketidakberlangsungan proyek menimbulkan pertanyaan mengenai posisi Pembeli yang sudah melakukan PPJB dengan Perusahaan pembangunan. Dalam permasalahan seperti itu, jalur hukum yang seringkali ditempuh atau yang disarankan adalah dengan mengajukan proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) atau bahkan yang sering kali dianggap tabu yakni kata Pailit. Pailit adalah suatu keadaan ketika perjanjian utang piutang tidak terlaksana sesuai dengan apa yang diperjanjikan, khususnya dalam hal ini jika debitur (Perusahaan Pengembang) sebagai pihak yang memiliki utang tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada kreditur sebagai pihak yang memiliki piutang.⁶

Peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Kepailitan dan PKPU adalah Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 (UUK). Kondisi Perusahaan Pengembang dinyatakan pailit, pembeli atau konsumen diposisikan sebagai kreditur konkuren. Kreditur Konkuren adalah kreditur yang tidak memiliki jaminan khusus sebagai jaminan pelunasan utang.⁷ Posisi sebagai kreditur konkuren

⁶ Rio Christiawan, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*. Depok: PT. RajaGrafindo Persada, 2020, hlm 1

⁷ *Ibid*, hlm 14

dianggap merugikan konsumen/pembeli karena mereka ditempatkan pada urutan terakhir untuk menerima pelunasan piutangnya setelah kreditur preferen. Akan hal ini, hak-hak pembeli atau konsumen tidak dipenuhi oleh Perusahaan Pengembang sebagaimana mestinya karena dinyatakan pailit.

Kasus yang dapat dilihat dan ditinjau dalam penelitian ini adalah PT. Cowell Development, Tbk. PT. Cowell Development, Tbk merupakan perseroan terbatas terbuka yang merupakan salah satu pengembang properti di Indonesia. Perusahaan ini didirikan pada tahun 1981 dengan nama PT. Internusa Artacipta yang kemudian pada tahun 2005 berubah menjadi PT. Karya Cipta Nusa Indonesia dan pada tahun 2007 merubah identitasnya menjadi PT. Cowell Development Tbk. Tidak hanya bergerak dalam bidang properti, perusahaan ini juga bergerak dalam bidang perumahan dan konstruksi bangunan kelas menengah atas. Proyek-proyek yang sudah dikerjakan antara lain adalah Melati Mas Residence, Plaza Atrium Senen, The Oasis dan lain sebagainya. PT. Cowell Development Tbk sudah dikenal banyak orang dan memiliki beberapa anak perusahaan. Pada tahun 2020, PT. Cowell Development Tbk, dinyatakan pailit. Dalam kasus pailit ini, PT. Cowell Development, Tbk melakukan Perjanjian Pemberian Pinjaman dengan Pemohon dalam kasus ini yaitu PT. Multicakra Kencana Abadi. Pengadilan Negeri Niaga Jakarta Pusat menjatuhkan putusan pailit kepada PT. Cowell Development, Tbk melalui Putusan Nomor: 21/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Jkt.Pst. Surat Peringatan serta Surat Somasi sudah dilakukan oleh pihak Pemohon Pailit melalui Surat Kuasa khusus, namun tetap dihiraukan oleh Termohon Pailit.

Dalam hal ini, Pemohon Pailit juga dapat membuktikan bahwa Termohon Pailit memiliki 2 (dua) Kreditur yaitu Pemohon Pailit dan PT. Mandiri Indah Permana sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 2 ayat 1 UU Kepailitan. Alasan Termohon Pailit melakukan pinjaman terhadap kedua Kreditur tersebut guna agar dapat menyelesaikan pembangunan proyek dan melakukan ekspansi bisnis serta dengan adanya wabah *Corona Virus Disease 2019 (Covid-19)*. Kemudian, yang dipertanyakan lebih spesifik adalah nasib konsumen atau pembeli sebagai kreditur konkuren dari PT. Cowell Development, Tbk dimana juga terpengaruh akan dinyatakan putusan pailit terhadap PT. Cowell Development, Tbk.; dimana konsumen mempertanyakan nasib properti yang dibeli tetapi belum melakukan serah terima.⁸ Sebelum dinyatakan pailit, PT. Cowell Development Tbk, masih memiliki kewajiban terhadap konsumen dari properti yang dikembangkan dan belum terpenuhi kewajibannya. Konsumen dalam hal ini adalah konsumen yang tidak termasuk sebagai pemohon pailit dalam putusan pailit karena jatuh kepada status kreditur konkuren karena mayoritas dari konsumen tersebut belum melakukan Akta Jual Beli dan baru melakukan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) saja. Berdasarkan uraian di atas, menarik untuk dilakukan kajian dan analisis secara mendalam tentang Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perusahaan Real Estate yang Dinyatakan Pailit.

⁸ CNBC Indonesia, “Cowell Pailit, Konsumen Harus Lakukan Ini Agar Tak Rugi”, <<https://www.cnbcindonesia.com/market/20200719181349-17-173797/cowell-pailit-konsumen-harus-lakukan-hal-ini-agar-tak-rugi>> diakses 5 Mei 2021

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan yang antara lain:

1. Bagaimana pertanggungjawaban perusahaan *real estate* yang dinyatakan pailit terhadap konsumen ditinjau dari PPJB dan peraturan perundang-undangan?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen dalam PPJB terhadap perusahaan *real estate* yang dinyatakan pailit?

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk melakukan analisa terhadap perlindungan hukum bagi konsumen dalam PPJB.
2. Untuk mengembangkan teori yang sudah ada.

1.4. Manfaat Penelitian

1.4.1. Manfaat Teoritis

Memberikan tambahan pengembangan ilmu serta informasi dalam bidang hukum perlindungan konsumen khususnya bagi konsumen dari perusahaan pengembang yang dinyatakan pailit.

1.4.2. Manfaat Praktis

1. Untuk memberikan masukan dalam pengembangan ilmu hukum dalam bidang perlindungan konsumen.
2. Untuk menambah kepustakaan.
3. Untuk memberi informasi dan pengetahuan kepada konsumen *real estate*.

4. Untuk memberikan bahan pertimbangan bagi pemerintah jika ingin melakukan perubahan peraturan dalam bidang hukum perlindungan konsumen dan kepailitan.

1.5. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam tugas akhir ini disusun sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisikan landasan teori dan landasan konseptual yang diawali dengan teori perlindungan hukum yang kemudian dilanjutkan dengan konsumen, perusahaan, perusahaan, perusahaan *real estate* dan mengenai kepailitan serta asas-asas dan tujuan perlindungan konsumen. Teori-teori yang digunakan dalam bab ini dikutip dari buku yang berkaitan dengan penyusunan laporan skripsi dan juga beberapa literatur yang berkaitan.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini menjelaskan variabel-variabel dalam penelitian, pendekatan konsep dari penelitian, metode pengumpulan dan pengolahan data serta metode analisis yang digunakan dalam penelitian.

BAB IV PEMBAHASAN

Bab ini menjelaskan mengenai analisis dari hasil perolehan data dan pembahasan mengenai perlindungan hukum terhadap konsumen yang melakukan perjanjian jual beli dengan perusahaan *real estate* yang dinyatakan pailit dan pertanggungjawaban perusahaan *real estate* yang dinyatakan pailit kepada konsumen.

BAB V KESIMPULAN

Bab ini berisi kesimpulan dan saran yang menjawab rumusan masalah melalui analisis berdasarkan teori-teori yang dikemukakan pada bab-bab sebelumnya.

