

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Industri bisnis properti rumah susun mulai menjadi perhatian pemerintah Indonesia dari tahun 1990 dengan dikeluarkannya Instruksi Presiden Nomor 5 Tahun 1990 tentang Peremajaan Permukiman Kumuh Yang Berada di atas Tanah Negara dimana pada ketika itu pemerintah memandang bahwa sebagai alternatif dari solusi atas kebutuhan perumahan dan permukiman di daerah kota-kota besar dengan jumlah penduduknya cenderung meningkat maka pembangunan rumah susun dianggap sudah sangat tepat.

Pertimbangan lain dibangunnya rumah susun menurut Dhaniswara adalah “untuk menjamin dan mengusahakan rakyat banyak agar dapat mempunyai tempat tinggal, disaat semakin sedikitnya tanah yang dapat dipergunakan untuk membangun tempat tinggal secara horisontal, aspek ekonomi dalam arti kebutuhan akan tempat tinggal/rumah untuk rakyat kebanyakan yang digunakan sebagai tempat hunian menjadi dapat terpenuhi, yaitu pembangunan perumahan dan pemukiman dalam bentuk rumah susun yang lengkap, seimbang dan harmonis dengan lingkungannya”.¹

Industri properti ini sebenarnya sangat menjanjikan sebab permintaan dan kebutuhan atas kepemilikan tempat tinggal khususnya rumah susun/apartemen terus ada dan meningkat sehubungan dengan berkurangnya lahan/tanah sehingga

¹ Dhaniswara K, Harjono. *Hukum Properti* (Jakarta, Pusat Pengembangan Hukum Dan Bisnis Indonesia, 2016) hal.177

akibatnya pembangunan secara vertikal sangat solutif dan dapat menyelesaikan dan memenuhi kebutuhan atas tempat tinggal.

Awalnya pertumbuhan industri Rumah Susun mengalami hambatan dan kesulitan, dimana Industri Properti secara umum ditahun 1990-1991 pernah mengalami kejatuhan diakibatkan dari kebijakan uang ketat yang diikuti dengan suku bunga serta kenaikan harga Bahan Bakar Minyak (BBM) yang menyebabkan inflasi turut naik turun sehingga pada puncaknya terjadi krisis keuangan di tahun 1997-1998, namun selesainya masa krisis di tahun 1998, yaitu memasuki permulaan tahun 2000 industri properti mulai pulih seperti keadaan awal dan mengalami peningkatan signifikan hingga tahun 2004.²

Tahun 2004, permintaan pasar kondominium meningkat tajam, hal ini disebabkan oleh 2 (dua) faktor, yaitu tingginya permintaan yang tertahan semenjak krisis 1998 serta rendahnya suku bunga yang membuat investor beramai-ramai mengalihkan portofolionya ke sektor hunian rumah susun.³

Bangkitnya industri Properti, memberi pengaruh pada perkembangan pembangunan Rumah Susun yang terus menyesuaikan diri dan berkembang menyesuaikan dengan konsep pemerataan permukiman dan pemenuhan kebutuhan utama yang pada akhirnya tujuannya semakin bergeser menjadi Rumah Susun mewah untuk masyarakat berpenghasilan ekonomi menengah ke atas yang menawarkan kelengkapan fasilitas, bersifat “eksklusif” dan menyandangkan “status sosial”.

² Anton Tan, *The Real Secret of Successful Investor and Developer*, (Jakarta, elex Media Komputindo, 2014) hal. 12

³ Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2010) hal.7

Secara defenitif Rumah Susun mempunyai beberapa pengertian, yaitu terdiri dari :

1. Hak memiliki sesuatu;
2. segala sesuatu yang dapat dimiliki;
3. tanah serta bangunan.

Bisnis Rumah Susun merujuk kepada pengertian ketiga sering disebut juga dengan *real estate*/ rumah susun/apartemen.⁴

Pendapat dari Serfianto “Rumah Susun ialah bangunan gedung bertingkat yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal yang terbagi dalam satuan-satuan yang masing-masing jelas batas-batasnya, ukuran dan luasnya serta dapat dimiliki secara terpisah. Selain satuan-satuan yang penggunaannya terpisah, ada bagian-bagian bersama dan benda-benda serta tanah bersama yang di atasnya didirikan rumah susun, yang karena sifat dan fungsinya harus digunakan dan dinikmati secara bersama dan tidak dapat dimiliki secara perorangan”.⁵

Menurut Pasal 1 dan Pasal 13 ayat (2) jo Pasal 15 dan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dapat dibedakan menjadi :

- a. Rumah Susun Umum, yaitu rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pembangunan umum merupakan tanggung jawan pemerintah, dapat dilaksanakan oleh setiap orang dengan mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pemerintah, juga dapat dilaksanakan oleh lembaga nirlaba atau badan usaha.

⁴ Adirian Sutedi, Ibid

⁵ Serfianto Dibyo Purnomo, *et.al Panduan Lengkap Bisnis Properti Ditinjau Dari Aspek Hukum Bisnis*, (Jakarta, Pustaka Yustisia, 2011) hal.178

- b. Rumah Susun Khusus, adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus. Pembangunan rumah susun khusus merupakan tanggung jawab pemerintah dan dapat dilaksanakan oleh lembaga nirlaba dan badan usaha.
- c. Rumah Susun Negara, adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan.atau pegawai negeri. Pembangunan rumah susun negara merupakan tanggung jawab pemerintah.
- d. Rumah Susun Komersial, adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan. Pembangunan rumah susun komersial dapat dilaksanakan oleh setiap orang, namun pelaku pembangunannya wajib menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun, dengan ketentuan kewajiban tersebut dapat dilakukan di luar lokasi kawasan rumah susun komersial pada kabupaten/kota yang sama.

Sedangkan secara fungsi dan kegunaannya, Rumah Susun dapat terbagi atas 2 (dua) yaitu berdasarkan Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1998 tentang Rumah Susun, yaitu “ Rumah susun yang digunakan untuk hunian atau bukan hunian secara mandiri atau secara terpadu sebagai kesatuan sistem pembangunan, wajib memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5”.

Dalam perjalanan industri properti, telah banyak pengembang (pelaku pembangunan) yang membangun rumah susun dengan peruntukan campuran (hunian-bukan hunian)⁶, karena banyak diminati dan lebih praktis.

Didalam masyarakat kita bisa melihat banyak contoh model dari rumah susun komersial campuran, yaitu antara lain:

1. Dalam satu bangunan, sebagian lantainya terbagi atas bukan hunian yaitu kios/kios dan atau perkantoran dan atau condominium hotel (condotel) dan sebagian lantainya digunakan untuk hunian.
2. Dalam satu tanah bersama dibangun beberapa bangunan dengan peruntukan yang berbeda-beda yaitu yang terdiri dari bangunan hunian, bangunan bukan hunian seperti pusat perbelanjaan, perkantoran serta condominium hotel (condotel)

Tanah dan bangunan permanen yang menjadi obyek pemilik dan pembangunan adalah pengertian dari rumah susun/apartemen (real property) berdasarkan Surat Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No. 05/KPTS/BKP4N/1995. Aktifitas ekonomi yang berkaitan dengan jual beli tanah dan bangunan menjadi ruang lingkup dari dunia bisnis rumah susun/apartemen.

Pelaku Rumah Susun/Apartemen secara definisi dapat terbagi dalam empat agen, yakni⁷ :

- a. Pengembang (developer), yakni seorang atau perusahaan yang mengharapkan keuntungan dengan kegiatan pengembangan rumah susun/apartemen.

⁶ <http://eddyleks.blog.kontan.co.id/2015/08/18/hunian-atau-campuran/>, media diakses pada tanggal 23 September 2019, jam 10.00

⁷ Adirian Sutedi, Op. Cit hal 12

- b. Pengguna (user), yaitu seorang atau perusahaan yang memperoleh keuntungan dengan memanfaatkan atau memiliki rumah susun/apartemen.
- c. Investor, yaitu seorang atau perusahaan yang mengharapkan keuntungan dari modal yang ditanamkan untuk berinvestasi rumah susun/apartemen.
- d. Spekulator, yaitu seorang atau perusahaan yang memperoleh keuntungan dari spekulasi penempatan modal dalam investasi rumah susun/apartemen.

Dalam industri usaha properti, pengembang (developer) wajib membangun dan menyelesaikan pembangunan serta melakukan serah terima bangunan (*de facto*) kepada para konsumen (pembeli) dan sebagai bentuk penyerahan secara hukum (*de jure*) pengembang dan konsumen akan melakukan akta jual beli atas tanah dan bangunan dengan dokumen administrasi berupa sertifikat hak kepemilikan tanah dan bangunan, dalam hal rumah susun kita kenal dengan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS).

Sehubungan dengan penerbitan SHMSRS, di Indonesia pelaku pembangunan harus melalui proses dan tahapan yang cukup panjang mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 30 bahwa pelaku pembangunan setelah menyelesaikan pembangunan dan seluruh izin wajib membuat dan mengajukan permohonan pengesahan akta pertelaan kepada pemerintah provinsi setempat yang berisikan keterangan atas batas-batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun, yaitu yang terdiri dari bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan dilampirkan data uraian Nilai Perbandingan Proposional.

Akta Pertelaan inilah yang menjadi dasar dibuatkan buku tanah Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) berdasarkan Pasal 2, Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 2 tahun 1986. Dari alur dan tahapan tersebut dapat kita ketahui bahwa dibuatkan dan diterbitkannya SHMSRS melibatkan dan membutuhkan persetujuan dari Pihak lain yaitu Pemerintah Daerah dan Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Kompleksnya prosedur penyelesaian Pertelaan banyak menyebabkan keterlambatan penyerahan SHMSRS yang pada akhirnya menyebabkan tidak dapat terlaksananya penyerahan secara hukum (*de jure*) berupa Akta Jual beli (AJB) dari Developer dan Konsumen. Kita sering mendengar bahwa Akta Jual Beli belum bisa terlaksana dikarenakan SHMSRS belum terbit, SHMSRS belum terbit karena Pertelaannya belum disahkan, Pertelaan belum disahkan karena Pemerintah Daerah belum memberikan Ijin Membangun Prasarana (IMP) baik karena faktor tidak adanya program dari Pemerintah Daerah (pemda) ataupun Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR).

Erwin Kallo yang merupakan pakar hukum properti menyampaikan bahwa Pemerintah Daerah (Pemda) atau Gubernur Daerah Khusus Ibukota dapat mengesahkan Akta Pertelaan dengan telah memenuhi berbagai macam persyaratan, salah satunya adalah pemenuhan Fasilitas Umum (Fasum) dan Fasilitas Sosial (Fasos) yang telah diserahkan semua, namun pada faktanya tidak sedikit penyerahan fasum-fasos yang baru dapat dilakukan, hal tersebut disebabkan karena kesalahan pengembang maupun Pemda sehingga tidak dapat dikeluarkannya IMP. Erwin Kallo juga berpendapat bahwa dengan tidak dapat dikeluarkannya IMP

seharusnya jangan menjadi hambatan pengesahan Pertelaan yang mengakibatkan pembeli tidak dapat segera melaksanakan AJB.⁸

Sebagaimana dijelaskan dengan kendala-kendala diatas menyebabkan perkembangan industri properti Indonesia saat ini tidak luput dari sengketa dan perselisihan hukum antara pengembang dan kosumen, dimana pengembang tidak dapat melaksanakan serah terima barang atau sertipikat sesuai perjanjian sehingga akhir-akhir ini kita sering mendengar akan maraknya perkara niaga disektor industri properti baik dalam bentuk permohonan kepailitan maupun perkara penundaan kewajiban pembayaran utang (PKPU).

Ditahun 2020 sendiri tercatat sedikitnya ada 5 (lima) Apartemen yang diajukan PKPU oleh kreditor diantaranya adalah⁹:

1. Apartemen Green Pramuka City (PT.Duta Paramindo Sejahtera)
2. Apartemen Kota Swarnabumi (PT.Kopel Lahan Andalan-Kopelland)
3. Apartemen Essence Darmawangsa (PT.Prakarsa Semesta Alam)
4. Apartemen Metropoloitan Park (PT.Starindo Kapital Indonesia)
5. Apartemen Metro Galaxy Park (PT.Anugrah Duta Sejati)

Adapun dasar pengajuan Permohonan PKPU disebabkan beberapa alasan yaitu pembangunan yang tidak kunjung selesai sehingga pelaksanaan serah terima tidak dapat dilaksanakan dan/atau tidak pecahnya Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) sehingga belum dapat dilaksanakannya pengalihan hak kepemilikan Rumah Susun kepada para pembeli.

⁸ <https://ekonomi.bisnis.com/read/20190221/47/892029/ajb-belum-keluar-meski-sudah-lama-menghuni-kenapa> media diakses pada tanggal 11 Oktober 2020, jam 19.00

⁹ Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Niaga Jakarta Pusat

Selain kondisi yang dijelaskan diatas ditambah rendahnya komitmen sejumlah pengembang kepada para konsumen (pembeli) menjadikan PKPU sebagai upaya yang harus ditempuh oleh para kreditor dengan harapan dapat menghindari kerugian baik dalam bentuk bangunan properti yang tidak terbangun dan meninggalkan hutang. Meskipun rendahnya komitmen pengembang namun tidak jarang pengembang juga harus dihadapkan dengan persoalan-persoalan dan tuntutan-tuntutan dari para konsumennya yang menimbulkan kerugian yang tidak sedikit.

Diantara Permohonan PKPU disebutkan diatas, salah satunya adalah PT. Duta Paramindo Sejahtera diajukan Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) selaku pengembang (developer) dari rumah susun/apartemen Green Pramuka City oleh salah dua pembeli/konsumennya dan telah diputus dalam status PKPU Sementara pada tanggal 17 Juni 2020.¹⁰

Pada putusan Nomor 110/Pdt-Sus-PKPU/2020/PN Niaga. Jkt. Pst, Permohonan PKPU atas PT. Duta Paramindo Sejahtera dikabulkan dengan pertimbangan hukum majelis hakim berdasarkan fakta persidangan bahwa Termohon (PT Duta Paramindo Sejahtera) memiliki utang berupa keterlambatan penyerahan sertifikat dan memiliki kreditor lainnya selain pemohon PKPU.

Majelis hakim juga memberikan pertimbangan dari bukti-bukti bahwa adanya Surat Pernyataan dari Termohon bahwa akan melakukan penyerahan sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun selambat-lambatnya 36 (tiga puluh) enam bulan sejak *Topping Off* atau proses pembangunan tower selesai, selanjutnya dengan lewatnya

¹⁰ <https://deteksionline.com/2020/06/17/pengembang-apartemen-green-pramuka-city-gpc-ditetapkan-dalam-keadaan-pkpu-sementara/>, media diakses pada tanggal 4 Agustus 2020, jam 10.00

waktu maka keterlambatan penyerahan tersebut dinyatakan sebagai utang. Dengan pertimbangan-pertimbangan tersebutlah, PT. Duta Paramindo Sejahtera dinyatakan dalam kondisi PKPU Sementara.

Disatu sisi dikabulkannya permohonan PKPU PT.Duta Paramindo Sejahtera disambut baik oleh beberapa pihak terutama oleh pemohon PKPU dan juga pengamat kebijakan publik Henry M Kailola yang menyatakan bahwa putusan yang telah diputuskan oleh majelis hakim telah tepat dan menjunjung keadilan bagi para konsumen.¹¹

Namun disisi lain ada pandangan yang berbeda dari pengamat, yaitu Ismail Rumadan, selaku Dosen Fakultas Hukum Universitas Nasional Jakarta yang menyatakan bahwa PKPU PT, Duta Paramindo Sejahtera dipaksakan karna menyalahi aturan hukum, menurut pendapat Ismail Rumadan¹² bahwa :

1. Klaim pemohon terhadap utang debitor adalah akibat dari keterlambatan menyerahkan sertifikat kepada para pemohon, hal tersebut tidak dapat ditafsirkan seperti itu karena utang tidak dapat ditafsirkan secara sederhana sebagai syarat mengabulkan permohonan PKPU oleh Majelis hakim.
2. Bahwa utang harus ditafsirkan sebagai utang yang lahir murni dari perjanjian utang piutang antara kreditor dan debitor, sedangkan dalam kasus ini hubungan hukumnya adalah hak atas sertifikat yang belum diserahkan oleh termohon.

¹¹ <https://www.suarakarya.id/detail/115769/Pengamat-Apresiasi-Majelis-Hakim-Putusan-Pengembang-GPC-Dalam-Status-PKPU>, media diakses pada tanggal 4 Agustus 2020, jam 12.00

¹² <https://www.harianterbit.com/opini/read/123313/PKPU-yang-Dipaksakan-Dugaan-Adanya-Persekongkolan-Jahat>, media diakses pada tanggal 4 Agustus 2020, jam 13.00

3. Hal persyaratan materil lainnya adalah tentang jumlah utang baik dalam mata uang rupiah maupun mata uang asing yang menjadi pokok permasalahan tidak disebutkan secara nyata dalam pertimbangan Majelis hakim, dimana jumlah “utang” wajib dinyatakan (dideclare) dalam pertimbangan hakim mengabulkan permohonan PKPU.

Muhammad Joni selaku Managing Director Smart Property Consulting juga menyatakan bahwa kepailitan dan PKPU seharusnya tidak menjadi langkah yang utama dalam menyelesaikan perselisihan antara konsumen dan pengembang. Menurut Joni, dalam hubungan antara pengembang dan pembeli tidak terdapat utang tetapi kewajiban serah terima barang (unit properti) sehingga sengketa yang terjadi bukan diselesaikan dengan hukum kepaillitan tetapi dengan undang-undang Perlindungan Konsumen.¹³

Belum terselesaikannya SHMSRS yang diurus oleh PT. Duta Paramindo Sejahtera dijelaskan dalam Proposal Perdamaian adalah dikarenakan permohonan Akta Pertelaan yang belum dapat dikabulkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Pemda DKI Jakarta karena Nilai Perbandingan Proposional yang ada hanya untuk 9 (sembilan) tower dari perencanaan 17 (tujuh belas) tower namun seluruh pembangunan 9 (sembilan) tower telah selesai dibangun dan diserahterimakan serta telah dikuasai secara *de facto* oleh para konsumen dan juga telah dapat dinikmati baik secara finansial dengan disewakan kepada pihak lain sehingga Para Pembeli (kreditor) dapat menikmati keuntungan atas penguasaan unit rumah susun tersebut. PT. Duta Paramindo Sejahtera juga menyatakan bahwa

¹³ <https://nasional.kontan.co.id/news/sengketa-konsumen-pengembang-properti-diselesaikan-lewat-uu-perlindungan-konsumen> media diakses pada tanggal 16 Oktober 2020, jam 20.00

secara kondisi keuangan mereka dalam keadaan perusahaan sehat dimana utang kepada bank merupakan utang lancar dengan ratio jaminan sesuai dengan Perjanjian Kredit dan addendum yang sudah ada dan akan disepakati.

PT. Duta Paramindo Sejahtera juga menyampaikan dalam proposal perdamaian bahwa perusahaan berkomitmen untuk menyelesaikan sisa pembangunan sebanyak 8 (delapan) tower sehingga bisa menyelesaikan proses administrasi untuk penerbitan SHMSRS dalam jangka waktu 7 (tujuh) tahun. Dalam kondisi tersebut dapat tercermin bahwa utang SHMSRS tersebut bukan karena ketidakmampuan keuangan sehingga PT. Duta Paramindo Sejahtera diperkirakan tidak dapat menyelesaikan SHMSRS.

Ketentuan peraturan perundang-undangan dan keterlibatan serta ketergantungan kepada Pihak Ketiga dalam hal ini Pemerintah Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta (DKI Jakarta) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang menyebabkan PT.Duta Paramindo Sejahtera tidak dapat menyelesaikan kewajiban SHMSRS kepada para konsumen (kreditor)

Jika melihat pada kasus PKPU PT. Duta Paramindo Sejahtera, penetapan kewajiban yang debitur berupa kewajiban pemberian sertifikat kepada kreditor dapat dikatakan sebagai utang, sementara berdasarkan Pasal 1 ayat (6) Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UUK-PKPU) adalah;

“Bahwa utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul dikemudian hari atau kontijen yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan yang wajib dipenuhi oleh Debitor dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada kreditor untuk mendapatkan pemenuhannya dari harta kekayaan debitur”.

Merujuk Pasal 1 ayat (6) tersebut, harus ditelaah dan dikupas lebih mendalam syarat definisi “utang”, karena nilai mana yang harus dicantumkan dalam utang dengan kondisi belum terlaksanakan penyerwahan SHMSRS, apakah nilai pembelian unit rumah susun yang tercatat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) namun secara *de facto* sudah dikuasai oleh Para Konsumen atau nilai biaya pengurusan SHMSRS yang seharusnya dicatat sebagai utang. Sungguh disayangkan bahwa Undang-Undang Kepailitan dan PKPU tidak menyampaikan pengertian tentang definisi “utang” secara luas. Penjelasan Pasal 1 ayat (6) UUK-PKPU hanya menyebutkan bahwa utang yang tidak dibayar oleh debitor sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini adalah utang atau bunganya.

Lebih lanjut kondisi seperti ini banyak pakar hukum juga berpendapat bahwa baik dalam permohonan PKPU dan Kepailitan perlu diatur mengenai test insolvensi yang mengukur ketidakmampuan gagal bayar dari perusahaan yang dimohonkan, sebagaimana dinyatakan oleh Cornel B Juniato.¹⁴

Hal yang senada juga disampaikan oleh Sutan Remi Sjahdeini bahwa berdasarkan Pasal 222 ayat (3) UUK-PKPU bahwa PKPU dapat dimohonkan oleh:

“Kreditor yang memperkirakan bahwa Debitor tidak dapat melanjutkan membayar utangnya yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih, dapat memohon agar kepada Debitor diberi penundaan kewajiban pembayaran utang, untuk memungkinkan Debitor mengajukan rencana perdamaian yang meliputi tawaran pembayaran sebagian atau seluruh utang kepada Kreditornya”.

Perkiraan bahwa “Debitor tidak akan dapat melanjutkan membayar utang-utangnya yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih”, maka tolak ukur bagi kreditor

¹⁴ <https://www.cnbcindonesia.com/tech/20200921081220-37-188113/kasus-pailit-properti-marak-pengembang-konsumen-rugi/1>, media diakses pada tanggal 17 Oktober 2020, jam 11.00

dalam menentukan bahwa Debitor “diperkirakan tidak akan dapat melanjutkan membayar utang-utangnya yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih” harus berdasarkan financial audit dan analisis keuangan yang dilakukan oleh suatu akuntan publik. Bukan berdasarkan pertimbangan subjektif Kreditor semata.¹⁵

Terjadinya peristiwa hukum yang dialami oleh PT. Duta Paramindo Sejahtera dimana kondisi kemampuan keuangan yang lancar (sehat) namun dimohonkan PKPU dengan dasar pernyataan keterlambatan penyerahan SHMSRS sebagai utang dikaitkan terhadap UUK-PKPU, maka penulis tertarik untuk menelaah dan menganalisisnya lebih mendetail dan mendalam dalam penelitian yang berjudul : **“KEWAJIBAN PENYERAHAN ADMINISTRASI SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN (SHMSRS) YANG DIPERSAMAKAN SEBAGAI UTANG DITINJAU DARI PRINSIP KEADILAN DAN KEPASTIAN HUKUM”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan-penjelasan diatas, maka rumusan masalah yang akan dikaji dan dibahas dalam penulisan ini sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaturan mengenai kewajiban administrasi penyerahan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun yang dipersamakan sebagai utang dalam Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang ?

¹⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *Sejarah, Asas Dan Teori Hukum Kepailitan* (Jakarta, Prenada Media Group, 2016) hal. 419

2. Bagaimana implementasi prinsip keadilan dan kepastian hukum bagi para Pelaku Usaha (Pengembang) dan Pembeli (Konsumen) dalam transaksi Pembelian Satuan Rumah Susun ?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan Penelitian dalam penelitian ini antara lain adalah :

1. Untuk memecahkan persoalan hukum tentang pengaturan keterlambatan penyerahan kewajiban Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) yang dipersamakan sebagai utang.
2. Untuk pengembangan Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran utang (PKPU) dan Prinsip keadilan dan Kepastian Hukum bagi pelaku usaha dan konsumen dalam transaksi jual beli apartemen.

1.4 Manfaat Penulisan

Harapan Penelitian dalam penulisan ini adalah untuk memberikan manfaat/faedah baik secara teoritis maupun praktis sebagai berikut:

1. Teoritis
 - a. Memberikan kontribusi pemikiran berupa saran dan solusi hukum terkait permasalahan kewajiban penyerahan sertipikat yang dipersamakan sebagai utang di industri usaha properti dan dalam PKPU serta hal-hal lain yang dianalisa lebih dalam sehingga dapat dijadikan rekomendasi untuk menyelesaikan permasalahan tersebut.
 - b. Merupakan bahan untuk penelitian lanjutan, baik sebagai bahan dasar maupun bahan perbandingan bagi penelitian yang lebih luas.

2. Praktis

- a. Memberikan masukan kepada praktisi hukum mengenai kewajiban penyerahan sertipikat sebagai definisi utang dalam industri usaha properti dan dalam Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang serta menjadi bahan masukan untuk penyempurnaan peraturan/undang-undang tentang penundaan kewajiban pembayaran utang di masa yang akan datang.

1.5 Sistematika Penulisan

Untuk memberikan arah penelitian yang sistematis dan jelas serta untuk memberikan pedoman dalam melaksanakan pembahasan, maka penulisan penelitian ini terdiri dari beberapa bab sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan

Bab ini berisi menguraikan tentang latar belakang masalah yang menjelaskan tentang fakta-fakta, aspek-aspek terkait, aturan hukum yang relevan perkembangannya serta kondisi yang ada pada saat ini, pokok permasalahan, tujuan penulisan dan manfaat penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka

Bab ini menguraikan mengenai tinjauan pustaka yang berisikan tentang utang, penundaan kewajiban pembayaran utang, asas-asas penundaan kewajiban pembayaran utang, jual beli rumah susun dan penerbitan satuan hak milik satuan rumah susun. norma keadilan dan kepastian hukum dalam jual beli rumah susun dan penundaan kewajiban pembayaran utang.

Bab III Metode Penelitian

Bab ini menguraikan tentang jenis penelitian yang digunakan pada tesis ini. Disamping itu menjelaskan mengenai bahan hukum yang digunakan baik berupa hukum primer, sekunder maupun tersier.

Bab IV Analisis Kasus

Dalam bab ini, membahas analisis kasus putusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Nomor 110/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Niaga.Jkt.Pst berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang atas permohonan PKPU yang dimohonkan oleh kreditor berdasarkan keterlambatan penyerahan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun yang dipersamakan sebagai utang.

Bab V Penutup

Dalam bab terakhir ini, penulis akan menyajikan kesimpulan dan saran dari rangkuman dan analisis penelitian yang dijelaskan pada bab-bab sebelumnya.