

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Demi kelangsungan hidupnya, tentu setiap orang perlu memenuhi kebutuhan-kebutuhan tertentu. Terdapat 3 (tiga) jenis kebutuhan manusia berdasarkan tingkatannya yaitu kebutuhan primer, kebutuhan sekunder, dan kebutuhan tersier. Kebutuhan primer adalah kebutuhan manusia yang terpenting dan harus terpenuhi dalam melangsungkan kehidupannya. Jika kebutuhan ini tidak terpenuhi, maka akan sulit bagi manusia untuk bertahan hidup. Adapun kebutuhan primer terbagi menjadi 3 (tiga), yaitu papan, sandang, dan pangan. Kebutuhan sekunder adalah kebutuhan yang membuat kehidupan manusia menjadi lebih baik, namun tanpa hal ini pun masih dapat bertahan hidup. Contoh dari kebutuhan sekunder adalah pendidikan dan hiburan. Sementara itu, kebutuhan tersier adalah kebutuhan yang tidak terlalu dibutuhkan manusia pada umumnya. Contoh dari kebutuhan tersier adalah barang-barang mewah seperti perhiasan, mobil, dan alat elektronik. Dengan demikian terlihat bahwa sebelum memenuhi kebutuhan lain, kebutuhan primerlah yang harus diutamakan.¹

Kebutuhan primer yang akan dibahas dalam tulisan ini adalah kebutuhan akan tempat tinggal. Di negara yang padat penduduk seperti Indonesia tentunya masih banyak terdapat orang-orang yang tidak memiliki tempat tinggal yang layak. Hal ini menyebabkan terdapat berbagai jenis

¹ Arfida B. R, *Ekonomi Sumber Daya Manusia*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2003), hal 54

tempat tinggal yang menyesuaikan diri dengan kebutuhan pemiliknya. Terdapat beberapa jenis tempat tinggal, antara lain adalah rumah tapak, rumah deret dan rumah susun. Rumah tapak adalah jenis rumah yang menapak langsung pada tanah dan tidak bersentuhan dengan rumah lain disebelah kiri maupun kanannya. Rumah deret adalah rumah yang juga menapak langsung pada tanah seperti rumah tapak, namun perbedaannya adalah rumah jenis ini berdampingan atau bersentuhan langsung dengan rumah yang ada di sebelahnya. Sementara itu, berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (“UU Rumah Susun”), “Rumah susun 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-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.”

Hingga beberapa tahun yang lalu, rumah tapak dan rumah deret merupakan jenis tempat tinggal yang paling banyak dimiliki oleh masyarakat Indonesia. Hal ini dikarenakan pada saat itu jumlah penduduk yang ada di Indonesia masih belum terlalu banyak dan masih banyak tersedia tanah kosong. Oleh karena itu, hingga saat ini rumah tapak dan rumah deret menjadi bagian dari masyarakat yang sulit dipisahkan. Namun, seiring dengan penambahan jumlah penduduk di Indonesia yang pesat, maka perlu solusi lain untuk tempat tinggal. Berbanding terbalik dengan

jumlah penduduk yang terus meningkat, tentunya jumlah lahan kosong yang ada semakin berkurang sehingga rumah tapak dan rumah deret tidak lagi dapat mengimbangi jumlah permintaan akan tempat tinggal yang dibutuhkan.

Sehingga salah satu solusi untuk menyelesaikan masalah tempat tinggal di perkotaan adalah dengan membangun rumah susun. Rumah susun sebaiknya disediakan atau dibangun oleh pemerintah demi kesejahteraan rakyatnya. Namun dikarenakan anggaran dana yang dimiliki oleh pemerintah sangatlah terbatas, maka pemerintah mengajak pihak swasta untuk turut serta membangun rumah susun. Oleh karena itu, maka selain pemerintah juga muncul pelaku pembangunan rumah susun swasta.

Konsep tempat tinggal rumah susun dianggap sebagai salah satu solusi yang paling tepat dalam rangka mengatasi permasalahan tempat tinggal yang layak bagi seluruh masyarakat Indonesia.² Alasan lain mengapa sekarang ini rumah susun menjadi hunian yang populer adalah karena pada kota-kota besar seperti Jakarta yang memiliki penduduk yang padat, terdapat daerah-daerah tertentu yang menjadi pusat perkantoran. Tentunya sulit mendapatkan tempat tinggal yang dekat dengan pusat perkantoran karena sudah sangat padat penduduk. Oleh karena itu, rumah susun yang dibangun di dekat kantor, sekolah, ataupun pusat perbelanjaan tentunya memiliki daya tarik tersendiri bagi masyarakat untuk menghemat

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan ke-IV, (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2018), hal. 355

waktu mengingat kondisi di beberapa kota seperti Jakarta yang sering mengalami kemacetan.

Menurut Imam Kuswahyono, pembangunan rumah susun bertujuan untuk:³

mewujudkan pemukiman yang selaras, serasi, dan seimbang; sebagai bentuk pengupayaan dalam pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak di lingkungan yang sehat; untuk meremajakan daerah-daerah kumuh; dan untuk mendorong pembangunan permukiman yang berkepadatan tinggi.

Indonesia merupakan negara yang sangat luas sehingga tidak lepas dari daerah-daerah kumuh. Oleh karena itu, maka pembangunan rumah susun juga merupakan upaya untuk meremajakan daerah-daerah kumuh tersebut. Hal ini dikarenakan dengan membangun rumah susun untuk masyarakat menengah ke bawah, maka tentunya akan lebih banyak penduduk yang mendapatkan tempat tinggal yang layak serta membantu meremajakan daerah kumuh. Tujuan lainnya adalah untuk menggunakan lahan tanah yang ada di perkotaan seoptimal mungkin. Selain itu, pembangunan rumah susun juga diharapkan dapat meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah terutama di kota atau daerah yang padat penduduk.⁴

Peraturan perundang-undangan pertama mengenai rumah susun di Indonesia adalah Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah

³ Imam Kuswahyono, *Hukum Rumah Susun*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2004), hal. 8

⁴ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Cetakan Kedua, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), hal. 410

Susun (“UU 16/1985”). Hal ini dikarenakan, dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (“UUPA”) tidak terdapat pengaturan mengenai rumah susun. Sebelum tahun 1985, rumah susun masih sangat jarang ditemui sehingga tidak adanya peraturan spesifik yang mengatur mengenai rumah susun tidak menimbulkan masalah yang signifikan.

Meningkatnya jumlah rumah susun yang ada di Indonesia mendesak pemerintah untuk memperbaharui peraturan yang mengatur tentang rumah susun karena sudah tidak sesuai dengan perkembangan zaman. Hal ini diwujudkan oleh pemerintah dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (“UU Rumah Susun”) yang mencabut UU 16/1985. Namun tidak berhenti disitu saja, banyak ketentuan dalam UU Rumah Susun tersebut yang membutuhkan peraturan pelaksana dalam pelaksanaannya. Salah satunya adalah mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (“PPJB”) Rumah Susun. Oleh karena itu, dibentuklah Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Pekerjaan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah (“Permen PUPR PPJB”) yang mencabut Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun (“Kepmenpera Rumah Susun”).

Terdapat empat jenis rumah susun pada UU Rumah Susun, yaitu rumah susun khusus, rumah susun komersial, rumah susun umum, dan rumah susun negara. Sementara itu, menurut Muhyono terdapat 3 macam

rusun di Indonesia yaitu Rumah Susun Mewah (Apartemen/Condominium), Rumah Susun Menengah (Apartemen), dan Rumah Susun Sederhana (Rusuna). Rusuna pada umumnya diperuntukkan sebagai hunian bagi golongan masyarakat yang kurang mampu. Biasanya Rusuna dijual atau disewakan oleh Perumnas dengan subsidi pemerintah. Rusun Menengah biasanya disewakan atau dijual oleh pihak pengembang rumah susun swasta kepada masyarakat golongan menengah. Sementara itu, Rusun mewah biasanya disewakan atau dijual oleh pihak pengembang rumah susun swasta kepada calon pembeli dari masyarakat menengah ke atas.⁵

Berdasarkan Pasal 17 UU Rumah Susun, terdapat beberapa hak tanah yang diperbolehkan untuk membangun rumah susun. Hak atas tanah tersebut antara lain adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan (“HGB”) atau Hak Pakai atas tanah negara, dan HGB atau Hak Pakai di atas tanah pengelolaan. Bagi pihak pengembang rumah susun berbentuk badan hukum yang memiliki target pembeli WNI, pada umumnya menggunakan alas tanah HGB. Pihak pengembang rumah susun dapat memperoleh HGB melalui proses pemindahan atau pelepasan hak.⁶

Berdasarkan UU Rumah Susun, hanya terdapat satu cara dalam melakukan penjualan rumah susun. Cara tersebut adalah melalui pembuatan Akta Jual Beli (“AJB”) dihadapan Notaris PPAT sesuai dengan Pasal 44 ayat (1) UU Rumah Susun. Adapun hal ini hanya dapat dilakukan setelah

⁵ Rizal Alif, *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum Benda*, (Bandung: CV Nuansa Aulia, 2009), hal. 71

⁶ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2005), hal. 126

proses pembangunan rusun selesai. Apabila pembangunan belum selesai, maka AJB tidak dapat dikeluarkan. Dijelaskan lebih lanjut pada ayat (2) bahwa pembangunan rumah susun dianggap selesai apabila telah diterbitkannya Sertifikat Laik Fungsi dan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun atau Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun. Persyaratan tersebut tidak jauh berbeda dengan yang terdapat dalam UU 16/1985. Perbedaannya hanyalah UU 16/1985 menyebut Sertifikat Laik Fungsi sebagai Izin Layak Huni.

Pembangunan rumah susun membutuhkan waktu yang jauh lebih lama daripada pembangunan rumah tapak ataupun rumah deret. Pada proses pembangunannya pun pasti membutuhkan modal yang sangat besar. Oleh karena itu, dengan memasarkan sarusun terlebih dahulu sebelum selesai tentunya dapat membantu menambah modal yang diperlukan. Maka dari itu, banyak pihak pengembang rumah susun yang telah memasarkan sarusunnya sebelum selesai dibangun.

Berdasarkan UU Rumah Susun, pihak pengembang rumah susun dapat melakukan pemasaran terhadap rusun sebelum pembangunan dimulai (*pre-project selling*). Namun sebelum melakukan pemasaran, pihak pengembang rumah susun harus memenuhi syarat-syarat terlebih dahulu. Dikatakan dalam Pasal 42 ayat (1) dan (2) UU Rumah Susun bahwa “pihak pengembang rumah susun harus memiliki paling sedikit kepastian peruntukan ruang, kepastian hak atas tanah, kepastian status penguasaan

Rumah, perizinan pembangunan rusun, dan jaminan atas pembangunan rusun dari lembaga penjamin.”

Walaupun pemasaran dapat dilakukan sebelum pembangunan dimulai, namun tidak demikian halnya dengan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (“PPJB”). Hal-hal yang berkaitan dengan PPJB rusun diatur dalam UU Rumah Susun. Namun, tentunya ketika diterapkan ke dalam praktek sebuah undang-undang memerlukan peraturan pelaksana yang mengatur hal-hal yang lebih praktisi. Oleh karena itulah perihal pembuatan PPJB rusun juga diatur dalam peraturan pelaksana UU Rumah Susun.

Berdasarkan UU Rumah Susun Pasal 43 ayat (1), “Proses jual beli rusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris.” Dijelaskan lebih lanjut dalam ayat (2) bahwa:

PPJB dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas: a. status kepemilikan tanah; b. kepemilikan IMB; c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan e. hal yang diperjanjikan.

Dengan demikian, maka dapat disimpulkan bahwa ketika rumah susun belum dibangun sama sekali, pihak pengembang rumah susun sudah dapat melakukan pemasaran rusun tersebut. Namun pada saat itu walaupun terdapat orang-orang yang hendak membeli rusun tersebut, PPJB tetap tidak dapat dibuat terlebih dahulu. Pihak pengembang rumah susun harus melakukan cara lain untuk sementara hingga persyaratan untuk membuat

PPJB dapat dipenuhi. Setelah itulah baru PPJB dapat dibuat antara pihak pengembang rumah susun dengan pembeli melalui akta otentik.

Tanda bukti atas kepemilikan satuan rumah susun (“sarusun”) adalah Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (“SHM Sarusun”).⁷ Hal ini sesuai dengan yang terdapat dalam Pasal 47 UU Rumah Susun, dimana dikatakan bahwa SHM Sarusun ini terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan. Penyerahan SHM Sarusun diberikan setelah dibuatnya AJB antara pihak pengembang rumah susun dengan pembeli dihadapan PPAT. Ketentuan mengenai bukti kepemilikan SRS ini tidak berubah sejak UU 16/1985 hingga saat ini.

Namun perihal pembuatan PPJB sebelum rumah susun selesai dibangun tentu tidak lepas dari berbagai permasalahan. Salah satu masalah yang terjadi adalah ketika pihak pengembang rumah susun mengalami kepailitan. Seiring dengan pemasaran dan pembangunan yang dilakukan, terdapat beberapa pihak pengembang rumah susun yang mengalami kesulitan keuangan di tengah jalan. Beberapa diantaranya mengalami kemacetan dalam perputaran uang, atau ada juga yang tidak dapat membayar utang yang dimilikinya untuk membangun rumah susun tersebut.

⁷ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hal. 246

Bisa saja pihak pengembang rumah susun tidak dapat membayar tagihan-tagihan perusahaan yang ada seperti pinjaman biaya dari bank, jasa konstruksi, para pekerja, dan lain sebagainya. Tentu pihak pengembang rumah susun akan mencoba berbagai cara untuk menyelesaikan permasalahan ini. Namun ketika pihak-pihak pengembang rumah susun sudah tidak bisa lagi membayar kreditornya, maka solusinya adalah dengan mengajukan kepailitan.

Pailit merupakan suatu keadaan di mana debitor tidak lagi mampu untuk membayar utang-utang yang dimilikinya kepada kreditornya.⁸ Sehingga dalam hal ini berarti pihak pengembang rumah susun selaku debitor tidak mampu membayar ganti rugi kepada pembeli-pembelinya dan kreditor lainnya. Hal-hal mengenai kepailitan di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (“UU KPKPU”). Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UU KPKPU, “Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas.” Kepailitan dianggap menjadi solusi yang termudah dan aman karena diharapkan tidak terjadi perebutan harta diantara kreditur-kreditur yang ada.

Berdasarkan Pasal 8 ayat (4) UU KPKPU, jika debitor memenuhi syarat kepailitan yang terdapat dalam UU KPKPU maka hakim harus

⁸ M. Hadi Shubhan, *Hukum Kepailitan Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2015), hal.1

mengabulkan permohonan pailit. Syarat untuk mengajukan permohonan kepailitan terdapat dalam Pasal 2 ayat (1) UU KPKPU yang berbunyi, “Debitor yang mempunyai dua atau lebih Kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih kreditornya.” Jika pihak pengembang rumah susun telah dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga setempat, tentunya hal ini sangat berdampak negatif pada para pembeli yang telah membeli rusun dengan menandatangani PPJB sebelumnya. Hal ini dikarenakan tentunya putusan pailit tersebut akan menunda pembangunan dari rusun yang telah dibeli oleh masyarakat.

Para pembeli juga merupakan salah satu kreditor sehingga berhak untuk menuntut ganti rugi atas pembayaran yang telah dilakukan untuk unit rusun yang telah dibayarnya. Namun dalam hukum kepailitan, pembeli merupakan kreditor konkuren yang memiliki tingkat paling rendah. Oleh karena itu, posisi pembeli menjadi sangat lemah dan rendah karena para pembeli baru akan mendapat pembayaran ganti rugi dari pihak pengembang rumah susun yang dipailitkan setelah kreditor preferen dan kreditor separatis memperoleh pembayaran atas utangnya. Tentunya posisi ini sangat merugikan para pembeli.⁹

⁹ Hilda B Alexander, “Kasus Kemanggisian Residence, Potret Lemahnya Posisi Tawar Konsumen”, *kompas.com*, 19 Februari 2014 <<https://properti.kompas.com/read/2014/02/19/1829411/Kasus.Kemanggisian.Residence.Potret.Lemahnya.Posisi.Tawar.Konsumen>>, diakses 26 Juli 2020

Salah satu kasus dimana pihak pengembang rumah susun mengalami kepailitan adalah kasus Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) Kemanggisan Residence atau yang kerap dikenal sebagai Apartemen Kemanggisan Residence yang dibangun oleh PT. Mitra Safir Sejahtera (“PT. MSS”). Kasus ini bermula pada tahun 2008 dimana PT. MSS telah memasarkan 520 sarusun.¹⁰ Pemasaran rumah susun Kemanggisan Residence tersebut dilakukan sebelum bangunan rumah susunnya selesai dibangun. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa PT. MSS melakukan *Pre-Project Selling*. Maka dari itu, PT. MSS membuat PPJB dengan para pembeli yang hendak memesan sarusun tersebut. Pembangunan dan pemasaran rumah susun Kemanggisan Residence dimulai sejak tahun 2008 sehingga mengikuti ketentuan yang terdapat dalam UU 16/1985 dan peraturan pelaksanaannya.

Setelah menandatangani PPJB, para pembeli mulai melakukan pembayaran atas sarusun yang hendak mereka beli. Pada umumnya, terdapat 2 (dua) cara yang digunakan para pembeli saat membayar sarusun yang mereka pesan. Cara pertama adalah melalui tunai (*cash* keras) yaitu langsung membayar lunas harga sarusun yang dibeli. Sedangkan cara kedua adalah melalui Kredit Pembelian Apartemen (“KPA”). Jika melalui KPA, maka tentu pada saat penandatanganan PPJB perlu membayar uang muka terlebih dahulu. Di tahun yang sama, sebanyak 200 pembeli telah membayar

¹⁰ Noverius Lauhi, “Pengembang Rusun di Kemanggisan Digugat”, Kontan Nasional, 3 November 2014, <<https://nasional.kontan.co.id/news/pengembang-rusun-di-kemanggisan-digugat>>, diakses 26 Juli 2020

lunas unit rusun mereka, sedangkan 300 lainnya masih melakukan KPA dan sisanya baru membayar uang muka (*Down Payment*).¹¹

Pada tahun 2010 pembangunan rusun Kemanggisan Residence yang telah berjalan 65% tidak kunjung dilanjutkan. Padahal seharusnya para pembeli menerima sarusun yang telah mereka pesan pada tahun 2011. Maka dari itu, dua dari pembeli rumah susun Kemanggisan Residence, yaitu William Tangguh Gunawan dan Fazrial Hendriyanto menanyakan perihal sarusun mereka kepada PT. MSS. Namun PT. MSS tidak juga memberikan jawaban yang memuaskan kepada mereka serta tidak juga melanjutkan pembangunan bangunan rumah susun tersebut. William dan Fazrial akhirnya ingin membatalkan PPJB tersebut dan meminta uang mereka dikembalikan oleh PT. MSS. Namun PT. MSS tidak bisa memenuhi permintaan mereka.

Tentunya para pembeli merasa kecewa karena tidak kunjung mendapat kejelasan mengenai sarusun mereka. Oleh karena itu, pada akhir tahun 2011 William dan Fazrial mengajukan permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dari PT. MSS ke Pengadilan Niaga Jakarta Pusat. Ternyata diketahui dari surat Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan yang tertanggal pada 14 November 2012 bahwa bangunan Apartemen Kemanggisan Residences belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB).¹²

¹¹Hilda B Alexander, "Kasus Kemanggisan Residence" diakses 26 Juli 2020

¹² Elsa Mellinda Saputri, "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Hal Pengembang (*Developer*) Apartemen Dinyatakan Pailit", *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, Vol. 2, No. 2 Agustus 2019, (Surabaya: Universitas 17 Agustus 1945), hal. 154

PT. MSS kemudian mengajukan rencana perdamaian kepada para krediturnya. Rencana perdamaian tersebut disetujui oleh mayoritas kreditor yang hadir pada rapat rencana perdamaian. Walaupun demikian, namun majelis hakim menolak pengesahan rencana perdamaian tersebut. Hal ini dikarenakan kurang terjaminnya pelaksanaan dari rencana perdamaian tersebut. Dengan ditolaknya rencana perdamaian oleh majelis hakim, maka sesuai dengan Pasal 230 ayat (1) UU KPKPU, PT. MSS berada dalam kepailitan. Majelis hakim kemudian membacakan putusan pernyataan pailit melalui Surat Penetapan No. 28/PKPU/2011/PN.Niaga.Jkt.Pst tertanggal pada 28 Februari 2012.¹³

Setelah PT. MSS dinyatakan pailit, maka tentu seluruh aset yang dimilikinya sudah bukan berada dibawah penguasaan PT. MSS melainkan pada kurator. Oleh karena itu, Apartemen Kemanggisan Residence tersebut akan dilelang. Padahal, sudah terdapat 520 pembeli yang membayar apartemen tersebut. Kedudukan dari pembeli tersebut dalam hukum kepailitan hanyalah sebagai kreditor konkuren atau kreditor dengan kedudukan yang paling rendah. Maka dapat terlihat bahwa pembeli berada pada posisi yang tidak menguntungkan dan sangat dirugikan. Oleh karena itu, para pembeli selaku kreditor konkuren mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung. Namun hal tersebut ditolak oleh hakim agung melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 253K/Pdt.Sus/2012.

¹³ Illona dan Anna Maria Tri Anggraini, "Perlindungan Hukum Konsumen Dalam Hal Pelaku Usaha Pengembang Rumah Susun yang Sudah Dinyatakan Pailit (Studi Terhadap Kemanggisan Residence)", *Jurnal Hukum Adigama*, Vol 1, No. 1 2018, (Jakarta: Universitas Tarumanegara, 2018), hal. 6

Selanjutnya, pada tanggal 15 Mei 2013 para pembeli mendatangi tim kurator PT. MSS. Pada saat itu, para pembeli diberitahu bahwa tanah dan bangunan rumah susun Kemanggisan Residence selaku aset dari PT. MSS telah dijual kepada PT. Berlian Makmur Property. Penjualan tersebut terjadi pada tanggal 30 Maret 2013 dengan harga Rp. 125.000.000.000, - (seratus dua puluh lima milyar rupiah) melalui lelang.¹⁴ Mengenai ganti rugi terhadap para pembeli, tim kurator mengumumkannya pada surat kabar Kompas tertanggal 4 Juli 2013 yaitu pembeli mendapatkan ganti rugi sebesar 15% (lima belas persen) dari apa yang telah mereka bayar.¹⁵ Tentunya banyak pembeli yang tidak terima mengenai jumlah ganti rugi yang diberikan oleh tim kurator PT. MSS.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut dan menyusunnya dalam skripsi yang berjudul: “TINJAUAN YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI SATUAN RUMAH SUSUN KEMANGGISAN RESIDENCE BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DALAM HAL PENGEMBANG DIPAILITKAN (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 253/ K/PDT.SUS/2012).”

¹⁴ Fennieka Krsitianto, “Dampak Kepailitan Pengembang Rumah Susun terhadap Transaksi Jual Beli Rusun (Studi Kasus Rusunami Kemanggisan Residence)”, *Jurnal Problematika Hukum*, (Jakarta: Universitas President, 2016), hal 11

¹⁵ Adi Suhendi, “Konsumen Rusunami Kemanggisan Residence Tuntut Hak”, *tribunnews.com* <<https://www.tribunnews.com/metropolitan/2014/02/19/konsumen-rusunami-kemanggisan-residence-tuntut-hak>> diakses pada 26 Juli 2020

1.2 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penjualan hak milik satuan rumah susun dalam hal bangunan rumah susun belum selesai dibangun?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli satuan rumah susun dalam hal pihak pengembang dipailitkan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 253/ K/Pdt.Sus/2012 mengenai rumah susun Kemanggisan Residence?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dari skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan memahami penjualan hak milik satuan rumah susun dalam hal bangunan rumah susun belum selesai dibangun.
2. Untuk mengetahui dan memahami perlindungan hukum bagi pembeli Satuan Rumah Susun dalam hal Pihak Pengembang dipailitkan.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

1. Sebagai referensi untuk penelitian selanjutnya mengenai Perlindungan Hukum Pembeli Satuan Rumah Susun Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Hal Pengembang Dipailitkan.

2. Untuk memperkaya ilmu pengetahuan hukum dan mengembangkan ilmu hukum khususnya hukum rumah susun, hukum perjanjian dan hukum kepailitan.

1.4.2 Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan informasi terutama bagi mahasiswa mengenai Perlindungan Hukum Pembeli Satuan Rumah Susun berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam hal pihak pengembangnya mengalami kepailitan. Selain itu, juga diharapkan agar dapat berguna secara praktis sebagai pertimbangan dalam membuat kebijakan hukum, praktisi hukum, pihak pengembang rumah susun dan masyarakat selaku pembeli.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika yang digunakan dalam analisa makalah ini merupakan garis besar singkat tentang materi-materi yang dimuat dalam bab per bab dengan rincian sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini, akan dipaparkan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan yang mendasari penelitian dan penulisan tulisan ini.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini, penulis menguraikan tinjauan teori dan tinjauan konseptual. Tinjauan teori yang diuraikan antara lain adalah mengenai

rumah susun yaitu jenis-jenis rumah susun, asas-asas rumah susun, alas hak atas tanah rumah susun, pelaku pembangunan rumah susun, syarat pembangunan rumah susun, syarat pemasaran, penjualan dan pedoman pembuatan perjanjian pengikatan jual beli rumah susun baik berdasarkan UU 16/1985 dan UU Rumah Susun, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan penyelesaian sengketa mengenai rumah susun; lalu mengenai jual beli yaitu jual beli dalam KUHPer dan konsep jual beli; dan kepailitan yaitu mengenai kepailitan dalam UU KPKPU, syarat kepailitan, prosedur permohonan kepailitan, akibat kepailitan, jenis kreditor dan mengenai PKPU; dan teori mengenai perlindungan hukum. Sedangkan tinjauan konseptual yang dipaparkan adalah mengenai Rumah Susun, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun dan Kepailitan.

BAB III METODE PENELITIAN

Dalam bab ini, akan dipaparkan tentang jenis penelitian, jenis data, cara perolehan data, jenis pendekatan, dan analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Dalam bab ini, peneliti akan menjawab rumusan masalah yang telah disebutkan dalam BAB I secara mendalam sebagai hasil dari penelitian dengan menggunakan teori-teori yang sudah dipaparkan dalam BAB II. Adapun rumusan masalah pertama yang dibahas adalah mengenai penjualan hak milik sarusun dalam hal bangunan rumah susun belum selesai dibangun. Selanjutnya, rumusan masalah kedua yang dibahas adalah mengenai perlindungan hukum bagi pembeli sarusun dalam hal pengembang

dipailitkan berdasarkan putusan Mahkamah Agung no. 253/
K/PDT.SUS/2012 tentang Rumah Susun Kemanggisan Residence.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab ini, akan diuraikan kesimpulan dan saran dari penulis.

