

**PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN RUMAH SUSUN
EASTON PARK RESIDENCE JATINANGOR YANG BELUM
MELAKSANAKAN PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI
SAMPAI SAAT DEBITUR DALAM PAILIT**

Studi Kasus Konsumen *Easton Park Residence* Jatinangor

SKRIPSI

Oleh:

**Hot Asi Simamora
1940050166**



**PROGRAM STUDI HUKUM
PROGRAM SARJANA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA
2023**

**PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN RUMAH SUSUN
EASTON PARK RESIDENCE JATINANGOR YANG BELUM
MELAKSANAKAN PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI
SAMPAI SAAT DEBITUR DALAM PAILIT**

Studi Kasus Konsumen *Easton Park Residence* Jatinangor

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi persyaratan akademik guna memperoleh
gelar Sarjana Hukum (S.H.) Pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum
Universitas Kristen Indonesia

Oleh:

Hot Asi Simamora
1940050166



**PROGRAM STUDI HUKUM
PROGRAM SARJANA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA
2023**



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA FAKULTAS HUKUM

VISI DAN MISI

VISI

Menjadi Fakultas Hukum yang bermutu, mandiri dan inovatif di Kawasan Asia pada tahun 2030 dalam bidang Pendidikan, penelitian dan pengabdian kepada masyarakat di bidang hukum yang antisipatif terhadap perubahan dan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi di era globalisasi yang sesuai dengan nilai-nilai kristiani dan Pancasila.

MISI

1. Mempersiapkan sarjana hukum yang mampu menggunakan dan mengembangkan ilmu dan teknologi di bidang perkembangan ilmu hukum melalui pendekatan ilmiah, interdisipliner dan Transnasional sesuai dengan tuntutan perkembangan zaman agar mampu bersaing di era global.
2. Mempersiapkan sarjana hukum yang menguasai ilmu dan senantiasa menegakkan nilai moral, etika serta rasa cinta kepada Negara, berperilaku yang demokratis dan menjunjung tinggi nilai-nilai agama.
3. Mengembangkan pengetahuan hukum, yang berwawasan nasional dan internasional.
4. Mengembangkan dan meningkatkan penelitian serta profesionalisme dalam ilmu pengetahuan hukum dan bidang ilmu pengetahuan ;lainnya.
5. Menyelenggarakan jenjang pendidikan akademik berkelanjutan dan profesi dalam bidang hukum.
6. Mendorong penelitian dan pengabdian masyarakat yang dapat meningkatkan kesadaran hak dan kesadaran hukum sertas kesejahteraan rakyat Indonesia.
7. Membina hubungan kerjasama dengan praktisi hukum dan instansi penegakan hukum serta instansi-instansi lainnya baik negeri maupun swasta, Lembaga-lembaga gerejawi dalam pengembangan dan implementasi ilmu hukum dan bidang ilmu pengetahuan lainnya.



PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertandatangan di bawah ini dengan,

Nama : Hot Asi Simamora

NIM : 1940050166

Program Studi : Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis tugas akhir saya yang berjudul “Perindungan Hukum Konsumen Rumah Susun *Easton Park Residence* Jatiningor Yang Belum Melaksanakan Penandatanganan Akta Jual Beli Sampai Saat Debitur Dalam Pailit” adalah:

1. Dibuat dan diselesaikan sendiri dengan menggunakan hasil kuliah, tinjauan lapangan, buku-buku dan jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada karya tugas akhir saya.
2. Bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar sarjana hokum di universitas lain, kecuali pada bagian-bagian sumber informasi yang dicantumkan dengan cara referensi semestinya.
3. Bukan merupakan karya terjemahan dari kumpulan buku atau jurnal acuan yang tertera dalam referensi pada tugas.

Kalua terbukti saya tidak memenuhi apa yang dinyatakan di atas, maka karya tugas akhir ini dianggap batal.

Jakarta, 6 Juli 2023



Hot Asi Simamora



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
FAKULTAS HUKUM

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI

Oleh

Nama : Hot Asi Simamora
NIM : 1940050166
Program Studi : Hukum
Peminatan/Program Kekhususan : Hukum Perdata
Judul : Perlindungan Hukum Konsumen Rumah
Susun *Easton Park Residence* Jatiningor
Yang Belum Melaksanakan
Penandatanganan Akta Jual Beli Sampai
Saat Debitur Dalam Pailit.

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam Sidang Tugas Akhir guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum, Universitas Kristen Indonesia.

Jakarta, 6 Juli 2023

Pembimbing I

an.

(Wetmen Sinaga S.E., S.H., M.H.)
NIDN 0330116103

Ketua Progam Studi Hukum

(Dr. Rr. Ani Wijayati, S.H., M, Hum.)
NIDN 0327046303

Pembimbing II

(Dr. Paltiada Saragi, S.H., M.H.)
NIDN 8803423419

Dekan

(Dr. Hendri Jayadi, S.H., M.H.)
NIDN 0302117904



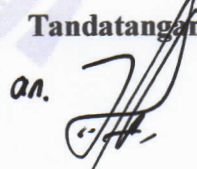

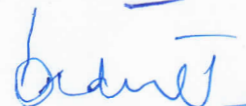
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
FAKULTAS HUKUM

PERSETUJUAN TIM PENGUJI SKRIPSI

Pada tanggal 6 Juli 2023 telah diselenggarakan Sidang Skripsi untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum, Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia, atas nama :

Nama : Hot Asi Simamora
NIM : 1940050166
Program Studi : Hukum
Peminatan/Program Kekhususan : Hukum Perdata
Judul : Perlindungan Hukum Konsumen Rumah Susun *Easton Park Residence* Jatinangor Yang Belum Melaksanakan Penandatanganan Akta Jual Beli Sampai Saat Debitur Dalam Pailit

Oleh tim penguji yang terdiri dari :

Nama Penguji	Jabatan dalam Tim Penguji	Tandatangan
1. Wetmen Sinaga SH, MH	Ketua	an. 
2. Dr. Paltiada Saragi, S.H., M.H.	Anggota	
3. I Dewa Ayu Widyani SH, MH	Anggota	



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
FAKULTAS HUKUM

PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKSI SKRIPSI

Saya yang bertandatangan di bawah ini dengan,

Nama : Hot Asi Simamora
NIM : 1940050166
Fakultas : Hukum
Program Studi : Hukum
Jenis Tugas Akhir : Skripsi
Judul : Perlindungan Hukum Konsumen Rumah Susun
Easton Park Residence Jatinangor Yang Belum
Melaksanakan Penandatanganan Akta Jual Beli
Sampai Saat Debitur Dalam Pailit.

Menyatakan bahwa:

1. Tugas akhir tersebut adalah benar karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar akademik di perguruan tinggi manapun;
2. Tugas akhir tersebut bukan merupakan plagiat dari hasil karya pihak lain, dan apabila saya/kami mengutip dari karya orang lain maka akan dicantumkan sebagai referensi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Saya memberikan Hak Non Eksklusif Tanpa Royalti kepada Universitas Kristen Indonesia yang berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilih hak cipta.

Apabila di kemudian hari ditemukan pelanggaran Hak Cipta dan Kekayaan Intelektual atau Peraturan Perundangan-undangan Republik Indonesia lainnya dan integritas akademik dalam karya saya tersebut, maka saya bersedia menanggung secara pribadi segala bentuk tuntutan hukum dan sanksi akademis yang timbul serta membebaskan Universitas Kristen Indonesia dari segala tuntutan hukum yang berlaku

Jakarta, 6 Juli 2023



Hot Asi Simamora
1940050166

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur saya panjatkan kepada Allah Bapa yang begitu luar biasa baik, sehingga saya masih diberi kesehatan untuk dapat mengikuti seluruh proses perkuliahan sampai dengan penyelesaian penulisan skripsi dengan judul **PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN RUMAH SUSUN EASTON PARK RESIDENCE JATINANGOR YANG BELUM MELAKSANAKAN PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI SAMPAI SAAT DEBITUR DALAM PAILIT, Studi Kasus Easton Park Residence Jatinangor.**

Dalam masa perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Krsiten Indonesia, di awal tahun 2021, saya yang kebetulan membeli satuan rumah susun di Jatinangor karena putri ke-2 kuliah di Universitas Padjajaran, mulai menghadapi sengketa dengan pengembang. Setelah lebih dari 5 (lima) tahun sejak membayar lunas atas satuan rumah susun, namun kami sebagai konsumen belum juga melaksanakan Akta Jual Beli dihadapan PPAT. Berbagai upaya dilakukan termasuk upaya hukum melalui proses somasi¹, 2, dan 3, namun juga tidak menunjukkan hasil. Negosiasi pun dilakukan dengan bank kreditur yang memegang hak tanggungan termasuk atas seluruh satuan rumah susun yang sudah dibayar lunas oleh konsumen.

P3SRS yang pada awalnya dibentuk oleh sebagian pemilik ternyata pada akhirnya juga ingin mendapatkan keuntungan dari adanya sengketa antara pemilik dan pengembang. Pengurus P3SRS justru mengarahkan kepada pemilik untuk bersedia menanggulangi hutang pengembang dengan apa yang disebut top up dengan jumlah Rp 2.000.000,- (dua juta per meter persegi) artinya bila luasan unit adalah 20-60 m², maka pemilik akan mengeluarkan biaya Rp 40.juta -120 juta rupiah. Pada akhirnya pemilik sepakat melakukan mosi tidak percaya pada pengurus yang akhirnya terjadi Rapat Umum Anggota Luar Biasa.

Pada saat RUALB, pemilik secara bulat meminta saya menjadi Ketua, yang pada akhirnya membuat saya semakin tertarik dengan perkuliahan hukum karena langsung melakukan praktek hukum. Setelah saya terpilih, proses untuk meminta kepada pengurus lama seluruh dokumen termasuk meminta pengalihan rekening

penampung agar bisa membayar seluruh operasional, mendapat hambatan dari pengurus lama. Mulailah terjadi proses hukum, dimana saya harus meyakinkan bank bahwa saya adalah pengurus yang sah berdasarkan aturan perundangan maupun AD ART Perkumpulan.

Ternyata upaya mantan pengurus lama untuk mengganggu konsentrasi pengurus baru hasil RUALB tidak berhenti. Mereka melakukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Simeang. Dan ini menambah pengalaman saya untuk berpraktek sebagai tergugat maupun sebagai mendampingi kuasa hukum yang ditunjuk. Proses persidangan selama 7 bulan membuat saya mengalami sendiri dan semakin paham bagaimana beracara dalam Peradilan Perdata.

Disisi lain, upaya untuk memperjuangkan agar pemilik yang sudah membayar lunas bisa melakukan AJB dihadapan PPAT dan melakukan Balik Nama, ditempuh dengan melakukan upaya penyelesaian non-ligitasi yaitu melalui jalur negosiasi dengan para pihak. Upaya negosiasi hampir terwujud bila pengembang tidak mengajukan permohonan pendaftaran PKPU secara sukarela. Kembali saya sebagai Ketua P3SRS mendapatkan pengalaman praktik bagaimana menghadapi sidang PKPU dan bagaimana proses persidangan PKPU sampai akhirnya menolak perpanjangan dan proposal perdamaian yang diajukan debitur.

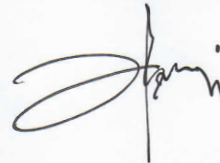
Pada akhirnya, saya mengangkat kasus yang saya hadapi untuk penulisan srikpsi saya. Untuk itu saya ucapkan terimakasih kepada :

1. Istri saya, Martina Tambunan SH., MH., yang juga berlatar belakang Pendidikan hukum dan saat ini sedang mengikuti program S3 Hukum
2. Ketiga anak saya, Hillary Aprilia Simamora SH, seorang alumnus FH UI dan pencipta Mars FH UI, Gabelle Gwyneth Simamora S Kom yang merupakan alumni Fikom Unpad dan menjadi penyebab saya memiliki satuan rumah susun di Jatinangor, dan putra bungsu saya Glenn Markus Partogi Simamora yang saat ini sedang menempuh kuliah di Prasetya Mulya.
3. Surtijah, bendahara P3SRS yang banyak memberi support kepada saya sehingga bisa berbagi waktu antara kuliah dan P3SRS

4. Bapak Wetmen Sinaga SH., MH sebagai dosen pembimbing 1 yang menempatkan dirinya sebagai seorang sahabat sehingga saya bisa merasa nyaman dan penuh semangat menyelesaikan penulisan skripsi ini
5. Bapak Paltiada Saragi SH, MH sebagai dosen pembimbing II yang menempatkan dirinya sebagai seorang sahabat sehingga saya bisa merasa nyaman dan penuh semangat menyelesaikan penulisan skripsi ini dan melalui kesempatan ini saya ucapkan Selamat atas Kelulusan pada sidang Tertutup Program S3 FH UKI
6. Ibu DR Aartjee Tehupeiorry SH., MH sebagai dosen Penguji I atas masukan dalam sidang
7. Ibu I Dewa Ayu Widyani SH, MH sebagai dosen Penguji II atas masukan dalam sidang
8. Dr Hendri Pandiangan SH, MH sebagai dekan FH UKI yang cukup ringan mengulurkan bantuan termasuk dalam hal berdiskusi

Saya sadar bahwa saya masih banyak kekurangan terutama dalam menuangkan pemikiran dalam bentuk tulisan di bidang Hukum, dan untuk itu saya dengan segala kerendahan hati mohon dimaklumi dan semoga penelitian saya bisa bermanfaat.

Jakarta, 6 Juli 2023



Hot Asi Simamora

1940050166

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
VISI DAN MISI	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI	iv
PERSETUJUAN TIM PENGUJI SKRIPSI	v
PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
ABSTRACT	xiii
<i>ABSTRACT</i>	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Permasalahan	1
1. Penetapan Kecamatan Jatinangor sebagai Kawasan Strategis Pendidikan	1
2. Permintaan Hunian yang Meningkat	2
3. Pertumbuhan Apartemen	4
4. Ekspansi Usaha PT Kalmar Jaya	5
B. Perumusan Masalah	5
C. Ruang Lingkup Penelitian	6
D. Maksud dan Tujuan Penelitian	7
1. Maksud Penelitian	7
2. Tujuan Penelitian	7
E. Kerangka Teori dan Kerangka Konsep	7
1. Kerangka Konsep	7
a. Teori Keadilan Hukum	7
b. Teori Alternatif Penyelesaian Sengketa	8
2. Kerangka Konsep	9

F. Metode Penelitian	10
1. Bahan Penelitian	10
2. Teknik Pengumpulan Data	12
3. Metode Pendekatan Penelitian	12
4. Analisis Data.....	12
G. Sistematika Penulisan	13
BAB II TINJAUAN KEPUSTAKAAN.....	15
A. Landasan Teori	15
1. Teori Keadilan Hukum	16
2. Teori Alternatif Penyelesaian Sengketa	18
B. Tujuan Umum Tentang Perlindungan Konsumen	19
1. Pengertian Perlindungan Konsumen	19
2. Hak dan Kewajiban Konsumen dan Pelaku Usaha	20
3. Perbuatan yang Dilarang Untuk Pelaku Usaha	25
4. Tanggung Jawab Pelaku Usaha	28
C. Penyelesaian Sengketa Konsumen	30
D. Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen	31
E. Tinjauan Umum Jual Beli Hak Milik atas Satuan Rumah Susun	31
1. Pengertian Rumah Susun	31
2. Pemasaran Rumah Susun	32
3. Kepemilikan Satuan Rumah Susun	33
F. Tinjauan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli	34
1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	34
2. Syarat Pengikatan Perjanjian Jual Beli	35
G. Tinjauan Umum Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang	35
1. Tentang PKPU	35
2. Perbedaan PKPU dengan Kepailitan	37
3. Permohonan PKPU dan Pernyataan Pailit Bersamaan atau Hampir Bersamaan	37
4. Prosedur Pengajuan Permohonan PKPU	38
5. Putusan PKPU	53
6. Setelah Putusan Pernyataan Pailit	53
BAB III DOKUMEN PERALIHAN KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN	63
A. Perikatan Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun <i>Easton Park Residence</i> Jatinangor	63
1. Pembayaran Booking Fee	63
2. Pembayaran DP 1	63

3. Pelunasan	64
4. Perjanjian Jual Beli	64
B. Konsumen Rumah Susun Memenuhi Prestasi Berdasarkan KUH Perdata	67
C. AJB dihadapan PPAT sebagai Ketentuan Peralihan Kepemilikan Satuan Rumah Susun	71
BAB IV UPAYA HUKUM KONSUMEN UNTUK KELUAR DARI <i>BOEDEL PAILIT</i> SAAT PENGEMBANG DALAM PAILIT	76
A. Pemilik Menempuh Alternatif Penyelesaian Non Litigasi untuk Peralihan Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun	76
B. Pengembang Tidak Dapat Membayar Utang ke Kreditur	78
C. Pengembang Mendaftarkan PKPU Secara <i>Volunteer Petition</i>	79
D. Pengembang Mendaftarkan PKPU Secara <i>Volunteer Petition</i>	82
E. Persetujuan Kreditur untuk Perpanjangan PKPU	95
F. Status Hukum yang belum Melakukan AJB dihadapan PPAT Dalam Harta Pailit	99
G. Proses Hukum Yang Dapat Dilakukan Oleh Konsumen dalam Putusan Pailit	100
BAB V PENUTUP	106
A. Kesimpulan	106
B. Saran	107
DAFTAR PUSTAKA	108

ABSTRAK

- A. Nama : Hot Asi Simamora
B. NIM : 1940050166
C. Program Studi : Hukum
D. Judul : Perlindungan Hukum Konsumen Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor Yang Belum Melaksanakan Penandatanganan Akta Jual Beli Sampai Saat Debitur Dalam Pailit,
E. Halaman : i-ix 103 Halaman + Daftar Pustaka +Lampiran
F. Kata Kunci : Syarat Sahnya Peralihan Kepemilikan Satuan Rumah Susun
G. Ringkasan Isi :

Dengan penetapan kawasan Jatinangor menjadi Kawasan Strategis Pendidikan di Propinsi Jawa Barat, mendorong beberapa perguruan tinggi unggulan seperti Institut Teknologi Bandung, dan Universitas Padjajaran, memindahkan sebagian aktivitas perkuliahan di kawasan Jatinangor. Hal ini mendorong perkembangan peningkatan jumlah penduduk sebagai akibat masuknya penduduk luar Jatinangor untuk menempuh Pendidikan tinggi. Permintaan akan tempat hunian pun meningkat tajam.

PT Kalmar Jaya sebagai salah satu perusahaan yang bergerak di bidang property menangkap peluang usaha yang cukup menjanjikan sehingga pada Tahun 2012, mulai membangun Rumah Susun yang dikenal dengan Easton Park Residence Jatinangor, pada lokasi yang sangat strategis yaitu di Jalan Raya Jatinangor. Dan ternyata, PT Kalmar Jaya tidak salah melakukan investasi, karena terbukti dalam masa pembangunan, terjual lebih dari 1.000 (seribu) unit sarusun dari 1.538 (seribu lima ratus tiga puluh delapan) satuan rumah rumah susun yang dibangun.

Dalam perikatan jual beli satuan rumah susun antara konsumen dengan penjual dimulai dengan booking fee, yang dilanjutkan dengan membayar Down Payment 1 seminggu setelah membayar booking fee, lalu kemudian melakukan pembayaran lunas sesuai harga yang disepakati. Setelah konsumen melakukan pembayaran atas satuan rumah susun, pengembang menyerahkan unit rumah susun yang diikuti dengan

penandatanganan Berita Acara Serah Terima Unit. Setelah menguasai secara fisik, konsumen mulai mengisi satuan rumah susun dengan segala kelengkapan seperti pemasangan pemanas air, melengkapi dengan dapur, lemari dapur, lemari pakaian, meja belajar, tempat tidur, AC, bahkan sebagian ada yang memasang karpet atau parkit pada lantai dan memasang wall paper. Selanjutnya, ada yang langsung menempati sendiri namun tak sedikit juga yang memang menyewakan kepada pihak lain.

September 2022, PT Kalmar Jaya mendaftarkan secara sukarela untuk permohonan PKPU melalui Pengadilan Niaga Jakarta Pusat. Dalam perkembangan persidangan PKPU, kreditur tidak melihat adanya keseriusan dari debitur untuk membuat rencana penyelesaian hutang kepada kreditur. Hal ini mengakibatkan pada persidangan ketiga di Bulan Desember 2022, kreditur menolak perpanjangan PKPU dan juga Proposal Perdamaian yang diajukan. Akibatnya, Pengadilan Niaga Jakarta Pusat memutuskan pailit.

Dengan keputusan pailit, tentu seluruh asset debitur akan dilelang dan hasil penjualan asset akan digunakan untuk membayar hutang-hutang kepada kreditur. Bagi konsumen EPRJ yang hanya tinggal proses AJB dihadapan PPAT supaya bisa diteruskan proses Balik Nama atau pengalihan kepemilikan, memohon kepada hakim pengawas melalui curator, agar diputuskan untuk On Going Concern, sehingga debitur bisa meneruskan usahanya menyelesaikan kewajiban berupa pembuatan AJB dihadapan PPAT.

- H. Daftar Acuan : 23 Buku + 11 Peraturan Perundangan
- I. Dosen Pembimbing I : Wetmen Sinaga, SH., MH
- Dosen Pembimbing II : Dr Paltiada Saragi SH., MH

ABSTRACT

- A. Name : Hot Asi Simamora
- B. Student ID Number : 1940050166
- C. Program Study : Law
- D. TXopic : *Legal Protection Of Consumers Of Easton Park Residence Jatinangor Apartment That Have Not Been Signing Of The Deed Of Sale Until The Debtor Is In Bankruptcy.*
- D. Pages : *i-ix 101 Pages + Bibliograph + Attachments*
- E. Keyword : *Requirements for Legal Transfer of Rights of the Apartment*
- F. Summary: :

Aligned with the designation of Jatinangor region as a Strategic Education Area in West Java Province, it has encouraged several leading universities like Bandung Institute of Technology and Padjadjaran University to relocate some of their lectures activities to the Jatinangor region. This encourages the development of the increased population as a result of the convergence of residents outside Jatinangor to pursue higher education. The demand for lodging has also increased significantly.

PT Kalmar Jaya, as one of the companies that engaged in the property sector, seized a promising business opportunity so that in 2012, it started building the apartment known as Easton Park Residence Jatinangor (EPRJ), in a very strategic location, namely Jalan Raya Jatinangor. And it turned out that PT Kalmar Jaya is well chosen to make an investment, as it was proven that during the construction period, more than 1,000 (one thousand) units were sold out of the 1,538 (one thousand five hundred and thirty eight) apartment units were built.

In the commitment of sale and purchase agreement of unit apartment between the consumer and the seller, it begins with a booking fee, which is followed by paying 1st down payment, then a week after paying the booking

fee, afterward settling payment in full according to the agreed price. After the consumer makes a payment for the apartment unit, the developer hands over the apartment unit, followed by the signing of the Minutes of Unit Handover. After physically occupying it, consumers begin to furnish the apartment unit with all the amenities such as installing water heaters, equipping them with kitchens, kitchen cabinets, wardrobes, study tables, beds, air condition, some even install carpets or parquets on the floors and install walls. paper. Furthermore, there are some who directly occupy them, and there is also few owners lease them out to other parties.

In September 2022, PT Kalmar Jaya registered voluntarily for Suspension of Payment application through the Central Jakarta Commercial Court. In the development of the Suspension of Payment trial, the creditor did not see the debtor's seriousness in making a debt settlement plan to the creditor. As a result, in the third trial in December 2022, the creditors rejected the extension proposal of Suspension of Payment and also the Peace Offering Proposal submitted. As a result, the Central Jakarta Commercial Court ruled for bankruptcy.

As a consequence of bankruptcy decision, all debtors assets will be auctioned and the proceeds of selling assets will be used to settle the debts to the creditors. For EPRJ consumers who are ready for the Sale and Purchase Deed process before the Notary and proceed the Transfer of Name or transfer of ownership process, may request to the supervisory judge through the curator, so it can be decided to On Going Concern process, where the debtor can continue their efforts to execute the Sale and Purchase Deed before the Notary.

- G. *Reference Lists* : 22 Books + 9 Regulations
- H. *1st Supervisor Lecture* : Wetmen Sinaga, S.H., M.H.
2nd Supervisor Lecture : Dr. Paliada Saragi, S.H., M.H.