

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan

1 Penetapan Kecamatan Jatinangor sebagai Kawasan Strategis Pendidikan

Kecamatan Jatinangor yang memiliki luas 2.620 hektar pada Tahun 2010 ditetapkan sebagai Kawasan Strategis Provinsi. Sebagai satu kawasan strategis Pendidikan, beberapa perguruan tinggi mulai memindahkan sebagian aktivitas perkuliahan ke kawasan ini, seperti Institut Teknologi Bandung (ITB), Universitas Padjajaran. Saat ini di kawasan Jatinangor ada beberapa perguruan tinggi favorite yaitu Sekolah Tinggi Pemerintahan Dalam Negeri (STPDN), Institut Teknologi Bandung (ITB), Universitas Padjajaran (UNPAD), Institut Koperasi Indonesia (Ikopin). Kecamatan Jatinangor yang semula merupakan kawasan perkebunan, mengalami pertumbuhan penduduk yang tinggi, khususnya akibat arus masuk penduduk yang berasal dari luar wilayah Kabupaten Sumedang bahkan sampai dari berbagai propinsi di seluruh Indonesia.

Seiring dengan peningkatan pertumbuhan penduduk yang tinggi di kecamatan Jatinangor, kebutuhan akan hunian pun meningkat cukup pesat. Hal ini menjadikan beberapa perusahaan properti melakukan investasi di bidang pembangunan rumah susun komersial. Beberapa apartemen telah berdiri di Kecamatan Jatinangor seperti *Easton Park Residence Jatinangor*, *Pinewood*, *Skyland City*, Taman Melati Jatinangor. PT Pembangunan Perumahan yang merupakan perusahaan BUMN juga ikut melakukan investasi dengan membangun *Louvin Apartemen* Jatinangor. Dari pihak pemerintah

dalam hal ini Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat juga membangun Rumah Susun Sewa (Rusunawa) untuk mahasiswa dan dosen Institut Teknologi Bandung¹ dan Universitas Padjajaran²

2 Permintaan Hunian yang Meningkat

Setiap tahun ajaran baru, orangtua yang memiliki putra putri yang diterima di perguruan tinggi seperti ITB, Unpad, STPDN, tentu akan merasa bangga dan sekaligus sedih untuk melepas putra putri mereka merantau jauh. Mereka berasal dari Aceh sampai dengan Papua. Orangtua yang memiliki pendapatan ekonomi menengah ke atas, lebih memilih agar putra putri mereka tinggal di apartemen. Adapun pertimbangan memilih apartemen sebagai tempat tinggal adalah sebagai berikut:³

a. Lokasi

Lokasi apartemen yang pada umumnya terletak di lokasi strategis yang memiliki keterjangkauan dengan pusat bisnis. Faktor lokasi menjadi salah satu pertimbangan utama. Keberadaan apartemen di sebuah bangunan *mixed-use* atau percampuran fungsi hunian, komersial dan pusat Pendidikan, menjadikan penghuni apartemen memiliki keterjangkauan yang mudah ke berbagai kebutuhan seperti kebutuhan akan makanan,

¹ Bagian Hukum dan Komunikasi Publik Ditjen Penyediaan Perumahan, Kementerian PUPR Bangun Dua Rusunawa Untuk Mahasiswa ITB, Kamis, 25 April 2019, <https://perumahan.pu.go.id/news/kementerian-pupr-bangun-dua-rusunawa-untuk-mahasiswa-itb>

² Bagian Hukum dan Komunikasi Publik Ditjen Penyediaan Perumahan, Menteri PUPR Resmikan Rusunawa Mahasiswa Unpad Jatinangor, Senin, 3 Februari 2020, <https://perumahan.pu.go.id/news/menteri-pupr-resmikan-rusunawa-mahasiswa-unpad-jatinangor>

³ Akmal, I. (2007). *Menata Apartemen*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, hal 13

minuman, perlengkapan keseharian maupun kebutuhan akan sandang.

b. Standar Keamanan yang Baik

Tinggal di apartemen tentunya relative lebih aman, karena selain apartemen memiliki kawasan eksklusif atau tertutup, tentunya apartemen juga dilengkapi dengan sekuriti 24 jam maupun alat kelengkapan sekuriti lainnya seperti cctv pada apintu masuk keluar. Pada apartemen juga terjaga keamanan karena untuk masuk ke salah satu lantai, hanya bisa dilakukan dengan system akses di lift, artinya tanpa system akses, setiap orang tidak akan bisa untuk keluar pada lantai yang diinginkan.

c. Ketertiban Lingkungan

Apartemen memiliki pengelola yang bertugas untuk mengelola apartemen selama 24 jam sehari. Pengelola ini selama 24 jam dapat dihubungi oleh para penghuni untuk setiap gangguan keamanan maupun kenyamanan penghuni, seperti terjadinya masalah dengan system kelistrikan, air, kebersihan, dll. Dan pada setiap apartemen, untuk ketertiban Bersama tentu dibuat peraturan tertulis yang harus dipatuhi oleh seluruh penghuni maupun tamu penghuni. Gunanya peraturan ini tentu adalah demi agar lingkungan apartemen tetap dapat terpelihara dengan baik dan menciptakan kenyamanan dan keamanan bagi para penghuni.

d. Fasilitas umum

Pada bangunan apartemen komersial, tentu dilengkapi dengan berbagai sarana prasarana seperti parkir kendaraan dengan daya tampung besar, sarana olahraga seperti kolam renang dan pusat kebugaran, mini market untuk kebutuhan

keseharian maupun *food court* untuk kebutuhan makanan dan minuman.

e. ***Life style***

Tinggal di apartemen bagi sebagian besar masyarakat, selain lebih kepada adanya privasi, juga dijadikan sebagai bagian dari gaya hidup masyarakat perkotaan. Ada kebanggaan dapat tinggal di apartemen dan sampai sekarang masih dianggap sebagai masyarakat kelas menengah ke atas saja yang mampu tinggal di apartemen.

f. **Investasi**

Bagi sebagian masyarakat, memiliki apartemen juga merupakan bagian dari investasi. Selain factor harga yang dari tahun ke tahun akan senantiasa meningkat, apartemen juga memiliki tingkat persewaan yang tinggi baik untuk sewa harian, mingguan, bulanan atau tahunan dengan harga sewa yang relative baik.

Bagi sebagian masyarakat lainnya cukup banyak yang melihat keuntungan jangka pendek. Mereka pada umumnya membeli unit apartemen pada saat masih berupa gambar atau belum terbangun, dan tentu harga yang ditawarkan relative masih lebih murah. Selanjutnya, setelah bangunan mulai terbangun 20%, biasanya harga apartemen sudah mulai meningkat dan peningkatan pesat saat bangunan sudah terbangun keseluruhan dan sudah banyak penghuninya. Pada saat seperti ini, harga jual pasti jauh lebih tinggi dibanding pada saat beli. Bagi mereka yang memang berpikir investasi jangka pendek, biasanya akan menjual disaat harga sudah cukup memberikan keuntungan yang dianggap tercapai..⁴

⁴ *Ibid*, hlm 15

B. Pertumbuhan Apartemen

Perkembangan kecamatan Jatinangor dengan penetapan sebagai kawasan strategis Pendidikan, ternyata direspon sebagai suatu peluang usaha yang cukup menjanjikan bagi para pengembang property. PT Kalmar Jaya sebagai salah satu pengembang property dan telah cukup berhasil dalam *landed house* di Bandung, tertarik membangun apartemen. Pada tahun 2012, PT Kalmar Jaya mulai melaksanakan *project high rise building* di Jatinangor, dengan lokasi tepat di seberang kampus (STPDN), suatu pilihan lokasi yang sangat tepat karena lokasi strategis selain kedekatan dengan berbagai perguruan tinggi favorite, juga memiliki keterjangkauan dengan pusat perbelanjaan Jatinangor dan ini menjadi salah satu daya tarik bagi konsumen sehingga apartemen ini cukup diminati orang. Terbukti selama masa pembangunan dari tahun 2012-2014, telah terjual lebih dari 1.100 (seribu seratus) unit dari sekitar 1.500 (seribu lima ratus) lebih unit yang tersedia.

C. Ekspansi Usaha PT Kalmar Jaya

Tahun 2012, PT Kalmar Jaya mulai melakukan ekspansi usaha dari pengembang property yang sifatnya *landed house* ke pengembang *high rise building*, dengan membangun apartemen *Easton Park Residence* di Kawasan Jatinangor.

PT Kalmar Jaya membangun apartemen di atas tanah dengan luas 6.272 meter per segi (m²). Adapun bangunan apartemen terdiri dari satu menara yang memiliki tiga sayap (*wing*), yaitu *Harvard*, *Oxford*, dan *Stanford*, dan total luas bangunan seluas 49.650 m² dengan jumlah unit sebanyak 1.535 unit satuan rumah susun dan memiliki ketinggian 25 lantai dengan.

D. Perumusan Masalah

Pada umumnya konsumen rumah susun Easton Park adalah pembeli yang beriktikad baik. Konsumen telah melakukan seluruh prestasinya dari

mulai membayar *booking fee*, membayar atas sejumlah harga yang disepakati, dan setelah serah terima unit dari pengembang kepada konsumen selanjutnya membayar Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL), dan PBB. Namun sampai dengan PT Kalmar dinyatakan pailit, tetap belum terlaksana Akta Jual Beli dihadapan PPAT.

Konsumen pada saat awal tidak mengetahui bahwa unit satuan rumah susun yang mereka akan beli, sedang dijaminan di PT Bank Bukopin Tbk, dan pihak pengembang memberi informasi bahwa unit satuan rumah susun dalam kondisi tidak sedang digadaikan atau dijaminan ke pihak manapun juga.

Dengan adanya putusan pailit terhadap PT Kalmar Jaya, konsumen menjadi risau. Konsumen merasa sangat khawatir bahwa seluruh asset PT Kalmar Jaya termasuk unit yang secara fisik sudah dikuasai oleh konsumen dan telah dibayar lunas, akan dilelang untuk membayar seluruh utang PT Kalmar Jaya dalam pailit. Lalu hasil lelang, konsumen akan kebagian dalam prioritas setelah kreditur preferen dan kreditur separatis, dan itu berarti konsumen hanya akan mendapatkan nilai rupiah yang jauh dari uang yang mereka keluarkan ketika membeli satuan rumah susun.

Berdasarkan uraian di atas, akan dirumuskan hal sebagai berikut:

1. Apa saja kelengkapan atau persyaratan dokumen yang harus dimiliki oleh konsumen satuan rumah susun, sehingga konsumen menjadi pemilik yang sah secara hukum?
2. Dalam kondisi pengembang diputuskan pailit, apa upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen yang beritikad baik agar bisa mendapatkan haknya dalam bentuk pembuatan Akta Jual Beli dihadapan PPAT untuk selanjutnya dilakukan peralihan hak atau balik nama dari pengembang ke konsumen?

E. Ruang Lingkup Penelitian

Dalam penelitian ini akan dilakukan kajian perundang-undangan terkait peralihan kepemilikan atas satuan rumah susun melalui jual beli. Perundang-undangan yang dimaksud tentu peraturan perundangan tentang Pendaftaran Tanah dan Peralihan Kepemilikan atas Satuan Rumah Susun dan juga kajian perundangan terkait Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Kajian perundangan terkait kepailitan dan PKPU tentu agar dapat lebih mendapatkan pemahaman tentang upaya konsumen untuk mendapatkan perlindungan dan tidak dirugikan dengan adanya putusan pailit terhadap pengembang.

F. Maksud dan Tujuan Penelitian

1. Maksud Penelitian

Adapun maksud dari penelitian ini adalah agar calon konsumen satuan rumah susun lebih mengetahui apa saja yang harus dimintakan kepada pengembang pada saat akan melakukan transaksi. Apabila konsumen satuan rumah susun telah melakukan transaksi jual beli, apa hal yang harus mereka lakukan untuk mengurangi risiko ketika pengembang dalam proses pailit.

2. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana status kepemilikan rumah susun berdasarkan ketentuan perundangan yang berlaku. Dengan demikian para konsumen akan memahami posisi hukum mereka dalam keadaan pengembang dinyatakan pailit dan konsumen dapat menentukan sikap dan langkah untuk memperjuangkan hak mereka dalam kondisi pengembang dinyatakan pailit.

G. Kerangka Teori dan Kerangka Konsep

1. Kerangka Teori

a. Teori Keadilan Hukum

Dalam hal terjadi sengketa, tentu masing-masing pihak berharap adanya penyelesaian yang adil. Dan adil menurut masing-masing tentunya tidak akan pernah sama. Pihak yang dikalahkan akan merasakan bahwa keputusan tidak adil atau terjadi berat sebelah dalam pengembalian keputusan.

Teori keadilan adalah "teori yang mengkaji dan menganalisa tentang keberpihakan atau ketidaksewewenangan dari institusi atau individu terhadap masyarakat atau individu-individu lainnya"⁵

Aristoteles membagi keadilan menjadi : "keadilan dalam arti umum dan keadilan dalam arti khusus. Keadilan dalam arti umum adalah "keadilan yang berlaku bagi semua orang. Tidak membeda-bedakan antara orang yang satu dengan orang lainnya. Justice for all. Sedangkan keadilan dalam arti khusus merupakan keadilan yang berlaku hanya ditujukan pada orang tertentu saja (khusus)".⁶

H. L. A. Hart menyampaikan pemikiran tentang prinsip-prinsip keadilan sebagai berikut :

"dalam berbagai penerapan konsep keadilan bahwa para individu dihadapan yang lainnya berhak atas kedudukan relative berupa keseimbangan atau ketidaksetaraan tertentu, Ini merupakan sesuatu yang harus dipertimbangkan dalam ketidakpastian kehidupan social ketika beban atau manfaat hendak dipulihkan ketika terganggu. Dari situlah menurut keseimbangan (balance) atau jatah bagian (proportion) dan kaidah pokoknya

⁵ Salim H, S dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, RajaGrafindo Persada, Jakarta 2014, hlm 26

⁶ Ibid, hlm 27

sering dirumuskan sebagai perlakuan hal yang serupa dan tidak serupa, kendatipun demikian kita perlu menambahkan padanya dan perlakuan hal-hal yang berbeda dengan cara yang berbeda”⁷

b. Teori Alternatif Penyelesaian Sengketa

Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah merupakan penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui jalur non litigasi. Hal ini sebagaimana amanat Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 58 yang mengatakan bahwa : ”Upaya penyelesaian sengketa perdata dapat dilakukan di luar pengadilan negara melalui **arbitrase atau alternatif penyelesaian sengketa.**”.

Alternatif Penyelesaian Sengketa di luar pengadilan juga tercantum dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Pasal 1 Angka 10 UU 30/1999 mengatakan bahwa :” *Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli*

Alternatif Penyelesaian Sengketa juga sesuai dengan amanat Sila 4 Pancasila yaitu "*Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan perwakilan*"

2. Kerangka Konsep

Kerangka konsep dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- Konsumen yang telah memenuhi prestasi dengan niat baik, sepatutnya mendapat keadilan hukum yaitu terlaksananya

⁷ Ibid, hlm 30

peralihan kepemilikan dari pengembang kepada konsumen yang telah membayar lunas atas satuan rumah susun yang mereka beli dan kuasa secara fisik.

- Terhadap pengembang yang karena ketidakmampuan mengelola keuangan perusahaan yang mengakibatkan perusahaan pailit, tidak mengakibatkan kerugian terhadap konsumen satuan rumah susun yang sudah memenuhi prestasi yaitu membayar lunas dan membayar kewajiban lainnya.
- Peralihan kepemilikan satuan rumah susun kepada konsumen harus melalui pembuatan Akta Jual Beli dihadapan PPAT atau pejabat yang berwenang. Namun dalam hal pengembang diputuskan oleh pengadilan sebagai perusahaan yang pailit, maka konsumen yang sudah memenuhi prestasi namun belum melakukan Akta Jual Beli dihadapan PPAT dikarenakan kelalaian pengembang, maka tidak seharusnya konsumen diberikan ganti rugi dalam bentuk rupiah, tetapi diteruskan dalam bentuk pembuatan AJB dihadapan PPAT dan balik nama di Badan Pertanahan setempat.

H. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini, metode penelitian yang digunakan adalah Metode Yuridis Normatif yaitu menganalisis masalah berdasarkan ketentuan hukum/perundang-undangan yang berlaku dan fakta-fakta yang terjadi di lapangan.

1. Bahan Penelitian

Bahan Penelitian, berupa ⁸:

- **Bahan hukum primer**

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, seperti Peraturan Perundang-undangan, Putusan Pengadilan, dan lain sebagainya.

Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah:

- 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok-Pokok Agraria;
- 3 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;
- 4 UU No 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
- 5 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman;
- 6 Undang-undang No 0 Tentang Perlindungan Konsumen;
- 7 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- 8 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 10 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No 14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun

- **Bahan hukum sekunder**

⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 2020, hlm. 42

Bahan hukum sekunder adalah merupakan bahan hukum yang tidak mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis. Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini meliputi:

- a. Literatur dan jurnal hukum kepailitan;
- b. Literatur dan jurnal hukum perjanjian jual beli atas satuan rumah susun;
- c. Literatur dan jurnal hukum pemilikan atas satuan rumah susun;

- **Bahan hukum tersier**

Bahan hukum tersier, seperti kamus dan ensiklopedi. Adapun yang menjadi bahan hukum tersier dalam penelitian ini yaitu:

1. Kamus hukum;
2. Kamus besar bahasa Indonesia; dan
3. Kamus terjemahan.

2. Teknik Pengumpulan Data

Selain dengan melalui studi literatur untuk mempelajari beberapa hasil studi dan peraturan perundang-undangan, dalam penelitian ini juga menggunakan observasi dan diskusi mendalam dengan para pihak baik para konsumen, pengembang maupun bank yang menjadi kreditur terhadap pengembang.

3. Metode Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan dalam penelitian ini, diantaranya:

- pendekatan perundang-undangan, yakni dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani atau diteliti;
- pendekatan konseptual, yakni mempelajari pandangan-pandangan dengan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum; dan

- pendekatan kasus, yakni dengan melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan masalah penelitian yang telah menjadi putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

4. Analisis Data.

Metode yang digunakan dalam menganalisis data yaitu metode Induktif yaitu data yang dikaji melalui proses yang berlangsung dari contoh konkrit dan fakta-fakta yang diuraikan terlebih dahulu, kemudian dirumuskan menjadi suatu kesimpulan atau generalisasi. Data primer dan data sekunder setelah terkumpul selanjutnya diolah dan dianalisa dengan metode analisis kualitatif berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Analisis kualitatif adalah pengolahan data dengan melalui tahapan pengumpulan data, mengklasifikasikan, menghubungkan teori dan masalah yang ada, kemudian menarik kesimpulan guna menentukan atas jawaban permasalahan.

I. Sistematika Penulisan

Penelitian ini terdiri dari lima bagian yakni:

BAB I PENDAHULUAN

Berisi uraian latar belakang permasalahan, rumusan masalah, maksud dan tujuan penelitian, kerangka teoritis dan konsep, metode penelitian dan sistematika penelitian

BAB II TINJAUAN KEPUSTAKAAN

Dalam Bab ini penulis akan menguraikan mengenai teori keadilan hukum dan teori alternative penyelesaian sengketa.

BAB III DOKUMEN PERALIHAN KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN

Dalam bab ini diuraikan tentang dokumen kepemilikan berdasarkan peraturan perundangan sebagai sahnya peralihan kepemilikan dalam perikatan jual beli satuan rumah susun

BAB IV UPAYA HUKUM KONSUMEN UNTUK KELUAR DARI *BOEDEL PAILIT* SAAT PENGEMBANG DALAM PAILIT

Membahas mengenai upaya hokum apa yang harus dilakukan oleh konsumen ketika pengembang dinyatakan pailit, sehingga konsumen bisa keluar dari *boedel pailit*.

BAB V PENUTUP

Berisi Kesimpulan dan Saran

