

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pengaturan Rumah Susun dapat dilihat pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (dalam penelitian ini akan disebut “UU Rumah Susun”) merupakan bangunan gedung yang 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. Secara definisinya, rumah susun dapat diartikan dengan beberapa arti yaitu *pertama* Hak untuk memiliki suatu objek, *kedua* segala hal yang dapat dimiliki dan *ketiga* tanah beserta bangunannya. Pengertiannya lebih merujuk kepada pengertian yang ketiga dan tidak jarang dikenal juga sebagai “real rumah susun” ataupun “apartemen”. Rumah susun sendiri menjadi banyak peminat dikarenakan meningkatnya kebutuhan dan permintaan akan tempat tinggal ditengah ketersediaan lahan yang semakin sedikit¹ yang membuat harga tanah pun semakin meningkat sehingga rumah susun dirasa menjadi pilihan alternatif untuk tempat tinggal selain rumah karena harganya yang cenderung lebih murah.

Namun seiring berkembangnya zaman, rumah susun atau yang dikenal juga dengan istilah apartemen atau kondotel (kondominium-hotel) mulai dilirik oleh masyarakat sebagai pilihan properti untuk investasi², ini diakibatkan karena banyak dari rumah susun ini dibangun dengan desain yang mewah dengan segala fasilitas lengkap untuk menunjang kemewahan dari rumah susun tersebut, hal tersebutlah yang membuat rumah susun menjadi pilihan bagi masyarakat yang ingin berinvestasi dibidang properti. Untuk mengimbangi hal tersebut, para perusahaan pengembang pun berlomba-lomba menciptakan inovasi menarik baik dari segi

¹ REI, “Menjadikan Rumah Susun Solusi Hunian Di Perkotaan” diakses 15 September 2021, <http://rei.or.id/newrei/berita-menjadikan-rumah-susun-solusi-hunian-di-perkotaan.html>

² M Ilham Hermawan, “Kondominium-Hotel, Apakah Sama dengan Rumah Susun?” diakses 15 September 2021, <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt6115d9ed8ec2e/kondominium-hotel-apakah-sama-dengan-rumah-susun/?page=1>.

kelengkapan fasilitas, desain, harga yang terjangkau, serta hal-hal menarik lainnya, maka dari itu tidak jarang sering kita temukan banyak perusahaan pengembang sudah memasarkan produknya yang bahkan belum sama sekali terbangun yang pada praktiknya dikenal juga dengan sebutan “*pre project selling system*” yang merupakan suatu sistem/metode penjualan dimana penjualan tersebut sudah dilakukan sebelum bangunan proyek yang dijual telah terbangun dan siap dihuni oleh para pembelinya.³ Sebagai iming-iming bagi para calon pembeli yang bangunannya belum dibangun maka para pembeli biasanya akan mendapatkan berbagai bonus/hadiah berupa barang-barang tertentu maupun harga yang menarik/murah.

Terhadap pembelian rumah susun yang sudah dipasarkan dan dijual baik dalam keadaan sudah selesai terbangun maupun belum selesai terbangun akan didahului dengan pembuatan pembeli) mengikatkan diri mereka ke dalam sebuah hubungan hukum melalui “Perjanjian Pengikatan Jual Beli” (dalam penelitian ini akan disebut “PPJB”) antara pihak pengembang atau dikenal juga dengan kata *developer* dengan pihak lainnya yaitu pembeli. Pembelian rumah susun yang hanya terikat pada PPJB sebetulnya tidak bermasalah jika pengembang tidak menghadapi kendala dan berhasil menyelesaikan pembangunan sampai dikemudian hari akan dilakukannya suatu bentuk peralihan hak atas unit tersebut dengan dibuatnya Akta Jual Beli (dalam penelitian ini akan disebut “AJB”). Namun terdapat resiko besar dalam hal pembeli rumah susun hanya mengandalkan PPJB sebagai jaminan terhadap kepemilikan unitnya, salah satu resiko terbesar adalah jika ternyata seiring berjalannya waktu pengembang tidak mampu menyelesaikan kewajibannya dan bahkan dinyatakan pailit. Tidak sedikit pengembang yang menjadi pailit, dari pengembang baru hingga pengembang ternama, salah satunya adalah PT Dwimas Andalan Bali (dalam penelitian ini akan disebut “PT DAB”) yang merupakan pengembang dari Bali Kuta Residence (dalam penelitian ini akan disebut “BKR”).

³ Fennieka Kristianto, “Dampak Kepailitan Pengembang Rumah Susun Terhadap Transaksi Jual Beli Rumah Susun”, Studi Kasus Rusunami Residence, Volume 1 Nomor. 2, 2014, 3. Sebagaimana yang dikutip dalam Nabila Putri Elvani, “Kedudukan Pembeli Satuan Rumah Susun Setelah Pelaksanaan *Pre Project Selling System* Dalam Kepailitan Pt. Mitra Safir Sejahtera Ditinjau Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Dan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang”, (Skripsi Sarjana Universitas Padjadjaran, Bandung, 2020), 42.

Dari total 150 unit yang ada di BKR sejak tahun 2008 sampai dinyatakan pailit dari hanya 82 unit yang telah dibuat AJB dan diterbitkan SHMRS sedangkan 12 unit masih dalam tahap proses dan terhadap sisanya belum diproses sama sekali. Terhadap unit-unit yang masih dalam proses maupun belum di proses pembuatan AJB nya pun menimbulkan masalah tersendiri dimana beberapa dari unit tersebut telah dijual dan dibayar lunas serta telah dilakukan serah terima kepada para pembelinya tersebut. Permasalahan tersebut pun menimbulkan pertanyaan bahwa apakah dengan belum dibuatnya AJB mengakibatkan unit-unit tersebut dikategorikan sebagai harta pailit karena terhadap beberapa pembeli hanya memiliki PPJB sebagai bukti kepemilikan karena unit rumah susun yang telah mereka lunasi dan sudah terima unitnya dimasukkan kedalam Daftar Harta Pailit oleh Kurator PT DAB yang tentu saja merugikan para pembeli serta berentangan dengan nilai keadilan yang ada dan hidup dimasyarakat.

Dari keresahan para pembeli tersebut peneliti menemukan dua permasalahan utama yang peneliti rasa penting untuk dibahas, yaitu *pertama* Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli unit satuan rumah susun yang beriktikad baik yang unitnya masuk ke dalam boedel pailit perkara kepailitan PT Dwimas Andalan Bali dan *kedua* Bagaimana pertimbangan Pengadilan dalam memberikan Putusan terkait perlindungan hukum terhadap pembeli unit satuan rumah susun yang beriktikad baik yang unitnya masuk ke dalam boedel pailit perkara kepailitan PT Dwimas Andalan Bali, oleh karena itu peneliti mengangkat judul penelitian “**Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beriktikad Baik Dalam Perkara Kepailitan Melalui Gugatan Lain-Lain Studi Kasus PT Dwimas Andalan Bali (Dalam Pailit)**”.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli unit satuan rumah susun yang beriktikad baik yang unitnya masuk ke dalam boedel pailit perkara kepailitan PT Dwimas Andalan Bali (Dalam Pailit) ?
2. Bagaimana pertimbangan Pengadilan dalam memberikan Putusan terkait Gugatan Lain-Lain yang diajukan pembeli unit satuan rumah susun yang

beriktikad baik yang unitnya masuk ke dalam boedel pailit perkara kepailitan PT Dwimas Andalan Bali (Dalam Pailit) ?

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk :

1. Menganalisis dan mengetahui Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli unit satuan rumah susun yang beriktikad baik yang unitnya masuk ke dalam boedel pailit perkara kepailitan PT Dwimas Andalan Bali; dan
2. Menganalisis dan mengetahui Bagaimana pertimbangan Pengadilan dalam memberikan Putusan terkait perlindungan hukum terhadap pembeli unit satuan rumah susun yang beriktikad baik yang unitnya masuk ke dalam boedel pailit perkara kepailitan PT Dwimas Andalan Bali.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Adapun manfaat teoritis dari penelitian ini adalah agar berkembangnya ilmu hukum khususnya dibidang hukum kepailitan dan kebendaan.

1.4.2 Manfaat Praktis

Adapun manfaat praktis yang diharapkan dari penelitian ini adalah agar :

1. Masyarakat luas yang membeli atau akan membeli properti khususnya rumah susun mengetahui tentang bagaimana status kepemilikan properti yang hanya terikat PPJB; dan
2. Para pembeli properti khususnya rumah susun mengetahui tentang bagaimana cara mendapatkan haknya atas unit rumah susun mereka yang hanya terikat PPJB dalam hal pengembang dinyatakan pailit;

1.5 Kerangka Pemikiran

1.5.1 Kerangka Teoritis

Kerangka teoritis merupakan susunan dari berbagai anggapan, pendapat, tata-cara, aturan, asas, keterangan sebagai landasan, acuan, dan

pedoman untuk mencapai suatu penelitian.⁴ Kerlinger mengartikan teori sebagai “*a set of interrelated constructs (concepts), definition, and propositions that presents a systematic view of phenomena by specifying relations among variables, with the purpose of explaining and predicting the phenomena*”⁵. Salah satu kegunaan teori pada penelitian adalah untuk memberikan petunjuk-petunjuk terhadap kekurangan-kekurangan yang dimiliki oleh peneliti⁶, oleh karena itu peneliti memilih untuk menggunakan teori berikut, yaitu :

Teori Cita Hukum

Gustav Radbruch dalam ajarannya yaitu “*Idee Des Recht*” yang dituangkan dalam bukunya “*einführung in die rechtswissenschaften*” mengatakan bahwa di dalam hukum seharusnya mengandung 3 nilai-nilai dasar, yaitu “Keadilan Hukum atau *Gerechtigkeit*”, “Kemanfaatan Hukum atau *Zweckmassigkeit*” dan “Kepastian Hukum atau *Rechtssicherheit*”.⁷ Dikatakan ketiga nilai-nilai dasar tersebut merupakan urutan/prioritas ketika terdapat suatu permasalahan/kasus dimana diantara ketiga nilai tersebut terdapat nilai-nilai yang berbenturan. Dengan adanya prioritas tersebut diharapkan sistem hukum dapat terhindar dari konflik. Tiga nilai tersebut juga dinilai harus dapat menjadi unsur inti dalam suatu pendekatan hukum agar dapat terciptanya suatu bentuk ketertiban masyarakat.⁸

Keadilan merupakan perlakuan yang adil, tidak memihak, berpihak kepada yang benar, tidak berat sebelah, tidak merugikan seseorang serta memberikan perlakuan yang sama tanpa membedakan. Pada dasarnya ada dua jenis pendapat tentang keadilan,

⁴ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Cet. 1 (Mataram:Mataram Press University, 2020), 40.

⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. 3 (Jakarta:UI-Press, 1986), 123.

⁶ Ibid, 121.

⁷ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung:Citra Aditya Bakti, 2012), 19. Sebagaimana yang dikutip dalam Mario Julyano dan Aditya Yuli Sulistyawan, “Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum”, *Jurnal Crepido* (Juli 2019), 14.

⁸ Hari Agus Santoso, “Perspektif Keadilan Hukum Teori Gustav Radbruch Dalam Putusan Pkpu “Ptb””, *Jatiswara* Vol. 36 No. 3 (November 2021), 328.

yang *pertama* adalah pandangan kaum awam yang menganggap keadilan merupakan suatu keserasian antara penggunaan dari hak dan pelaksanaan dari kewajiban, dan yang *kedua* pandangan ahli hukum yang menganggap keadilan merupakan keserasian antara kepastian dan kesembandingan hukum.⁹ Walaupun sulit untuk menentukan arti dan kriteria dari keadilan karena setiap manusia terlahir dan hidup dari berbagai latar belakang yang berbeda seperti bangsa, kelas sosial, suku, agama dan lain-lain maka setiap orang sebenarnya bisa memiliki cara pandang mereka sendiri tentang apa itu keadilan.¹⁰ Walaupun demikian kita dapat melihat pengertian-pengertian yang coba dibuat oleh pakar hukum di dunia tentang keadilan, seperti pendapat Ulpianus, menurutnya keadilan merupakan “*justitia est constans et perpetua voluntas ius suum cuique tribuendi*” yang artinya keadilan merupakan kehendak yang terjadi secara terus menerus dan memberikan kepada masing-masing hal yang menjadi haknya dan memberikan setiap orang apa yang menjadi haknya.¹¹ Kemanfaatan dapat diartikan bahwa hukum harus dapat memberikan manfaat bagi setiap individu yang memerlukannya. Sedangkan kepastian hukum diartikan bahwa dalam ketentuan maupun putusan hakim harus berdasarkan aturan yang jelas, konsisten, teratur dan konsekuen serta terbebas dari pengaruh oleh adanya subjektifitas.¹²

Gustav Radbruch ternyata awalnya berpendapat bahwa kepastian hukumlah yang menjadi nilai dengan prioritas paling tinggi diantara ketiga nilai tersebut, namun hal tersebut berubah ketika ia melihat Jerman dimana Nazi melegalkan praktek-praktek yang melanggar hak asasi manusia pada zaman perang dunia ke 2, oleh karena itu Radbruch merasa justru nilai keadilanlah yang

⁹ Serlika Aprita dan Rio Adhitya, *Filsafat hukum*, cet.1, (Depok:Rajawali Press, 2020), 359.

¹⁰ Han Kelsen, *General Theory Of Law and State*, (New York: Russell & Russel, 1961), 8. Sebagaimana yang dikutip dalam Jimly Asshiddiqie dan M Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, (Jakarta:Konstitusi Press, 2006), 19.

¹¹ Ibid.

¹² Ibid, 329.

harusnya menjadi nilai prioritas paling tinggi diantara kedua nilai lainnya.¹³ Walau pada akhirnya menurut Radbruch ketiga nilai ini menjadi relatif, artinya urutan prioritas antar ketiga nilai tersebut bisa berubah-ubah mengikuti situasi dan kondisi suatu permasalahan.

1.5.2 Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan kerangka yang dibuat untuk menghubungkan konsep-konsep yang ingin atau akan diteliti.¹⁴ Konsep sendiri merupakan kumpulan dari arti-arti yang berkaitan dengan istilah yang berguna bagi cara pemikiran maupun komunikasi dalam penelitian.¹⁵ Konsep dapat bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku, jurnal, karya tulis ilmiah, dan lain-lain.¹⁶ Oleh karena itu, untuk menghindari adanya perbedaan pemahaman konsep oleh pembaca maka peneliti akan memberikan definisi dari konsep-konsep yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu :

Kepailitan merupakan suatu kondisi sita umum terhadap seluruh kekayaan debitor pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator dibawah pengawasan Hakim pengawas.¹⁷

Kreditor adalah orang yang memiliki piutang karena perjanjian atau undang-undang yang dapat ditagih di muka Pengadilan.¹⁸

¹³ Ahmad Zaenal Fanani, "Berpikir Falsafati Dalam Putusan Hakim", *Varia Peradilan* No. 304 (Maret 2011), 3. Sebagaimana yang dikutip dalam Mario Julyano dan Aditya Yuli Sulistyawan, "Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum", *Jurnal Crepido* (Juli 2019), 14.

¹⁴ Soerjono Soekanto, *Op.Cit.*, 132.

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ Muhaimin, *Op.Cit.*, 42.

¹⁷ Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 1 angka 1.

¹⁸ Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 1 angka 2.

Debitor adalah orang yang memiliki utang karena perjanjian atau undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka Pengadilan.

Debitor pailit merupakan debitor yang sudah dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan.¹⁹

Kurator adalah balai harta peninggalan atau orang perseorangan yang diangkat oleh Pengadilan untuk mengruus dan membereskan harta debitor pailit di bawah pengawasan Hakim pengawas.²⁰

Gugatan Lain-lain adalah gugatan terhadap hal-hal lain seperti *actio pauliana*, perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan, atau perkara dimana debitor, kreditor, Kurator, atau pengurus menjadi salah satu pihak dalam perkara yang berkaitan dengan harta pailit termasuk gugatan Kurator terhadap direksi yang menyebabkan perseroan dinyatakan pailit karena kesalahan atau ulahnya.²¹

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah suatu kesepakatan antara pelaku pembangunan (pengembang) dengan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.²²

1.6 Sistematika Penelitian

Penelitian ini akan terbagi menjadi 5 (lima) bab, yaitu :

BAB I Pendahuluan

¹⁹ Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 1 angka 4.

²⁰ Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 1 angka 5.

²¹ Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 3 ayat (1).

²² Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, Pasal 1 angka 11.

Pada bab ini peneliti akan menjelaskan latar belakang peneliti membuat penelitian ini disertai dengan rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teoritis, kerangka konseptual dan sistematika penelitian penelitian yang dibuat peneliti.

BAB II Tinjauan Pustaka

Pada bab ini peneliti akan menjabarkan mengenai teori-teori serta konsep dari kepailitan, Kurator dan jual beli benda tidak bergerak.

BAB III Metodologi Penelitian

Pada bab ini dijelaskan bahwa metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif dengan studi kepustakaan dan pendekatan kasus, penelitian ini bersifat preskriptif yaitu untuk mendapatkan saran dan/atau jalan keluar mengenai rumusan masalah dalam penelitian ini.

BAB IV Hasil dan Pembahasan

Pada bab ini peneliti menjabarkan hasil serta pembahasan penelitian yang peneliti lakukan yaitu bagaimana akibat dari kepailitan PT DAB, Daftar Harta Pailit yang dibuat Kurator serta kepemilikan atas aset-aset PT DAB yang telah dijual namun belum beralih kepemilikannya secara hukum.

BAB V Kesimpulan dan Saran

Pada bab ini peneliti memberikan kesimpulan serta saran yang didapatkan setelah melakukan penelitian ini.