

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Seiring perkembangan zaman dan teknologi yang begitu pesat, banyak sekali hunian/ pemukiman yang modern yang di buru oleh para konsumen yang menjanjikan investasi jangka panjang terhadap properti. Tidak sedikit juga perusahaan properti yang berkembang pesat yang membuat pasar properti banyak dilirik oleh orang untuk membuat badan hukum properti menjadikannya developer/ pengembang perumahan/ apartemen .Tapi tak sedikit juga perusahaan properti yang merugi/ bangkrut karena berbagai faktor, misalnya salah management keuangan, salah pemasaran, permasalahan sertifikat atau bahkan ijin yang tidak dapat di kantong oleh badan hukum perusahaan properti yang menjadikan perusahaan tersebut berhenti beroperasi. Oleh karena itu sangat dibutuhkan hukum bisnis. Lahirnya hukum bisnis karena adanya istilah bisnis. Istilah “bisnis” juga diambil dari kata business yang berarti kegiatan usaha. Kegiatan bisnis secara luas juga diartikan sebagai kegiatan usaha yang dijalankan oleh orang atau badan usaha (Perusahaan Terbatas/PT) secara runtut dan berkesinambungan, yaitu berupa kegiatan mengadakan barang-barang atau jasa maupun fasilitas-fasilitas untuk di jualbelikan, atau dikontrakan dengan maksud untuk mendapatkan laba.¹

Pengembangan properti atau property developer juga disebut dengan perusahaan pembangun perumahan sering kita jumpai pada sekarang ini yang termasuk dalam kegiatan bisnis berbentuk badan hukum yang mengadakan pembangunan terutama di bidang rumah bersusun yang tidak jarang kita tahu sebagai rusun atau dikenal dengan sebutan apartemen. Karena semakin padatnya pertumbuhan penduduk pada masa kini, makasemakin meningkatnya akan kebutuhan tempat tinggal dan semakin terbatasnya

¹ Zaeni asyhadie. 2016. *Hukum Bisnis (Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia)*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, halaman 29

persediaan tanah sehingga solusi untuk mengatasi permasalahan tersebut salah satunya yaitu harus dilakukan pembangunan rumah bersusun. Pengembang perumahan yaitu esekutor pelaksanaan pembangunan perumahan serta kawasan hunian yang merupakan bidang geraknya perusahaan tersebut. Pengembang perumahan yang dimaksud adalah dalam Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 1 ayat (26) bahwa badan hukum merupakan badan hukum yang dibuat oleh masyarakat negara Indonesia yang aktivitasnya pada bidang pembuatan perumahan dan kawasan hunian.² Kegiatan usaha yang dilakukan pengembang di bidang pembuatan rumah bersusun bisa menjalankan aktivitas berupa aktivitas penguasaan, perencanaan, pemanfaatan, pembuatan bangunan, aktivitas kelola, pengendalian, pendanaan, sistem pembiayaan, pemeliharaan dan kelembagaan.

Dilakukan pemasaran dan bahkan sampai penjualan berhubungan erat dengan hal perizinan yang untuk mana pengaturan mengenai hal-hal tersebut oleh pengembang dalam melakukan kegiatan bisnisnya untuk mencari laba. Aturan tersebut terdapat pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang kemudian dijadikan singkatan menjadi Undang-Undang Rusun, karena hubungan yang sangat erat pada perihal izin pembangunan. Perusahaan pengembang melakukan kegiatan pemasaran awal merupakan salah satu aturan yang disebutkan oleh Undang-Undang Rumah Susun. Menurut Pasal 16 ayat (2) Undang-Undang Rusun, proses pemasaran awal dapat dilaksanakan dengan ketentuan wajib menyediakan sekurang-kurangnya 20% dari total luas lantai-lantai rumah susun yang akan dibangun. Ketentuan pasal ini jelas mengatur bahwa pengembang rusun dapat menawarkan unit-unit apartemen itu dengan ketentuan sedikitnya keterbangan 20% dari total unit maupun sarana yang direncanakan dibuat.³

² UNDANG-UNDANG No 1 Thn 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 1 ayat (26)

³UNDANG-UNDANG No 20 Thn 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Thn 2011 No 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252), Pasal 16 ayat (2)

Syarat 20% dalam keterbangunan sering ini tidak diterapkan di pelaksanaannya. Dengan menawarkan produknya kepada calon konsumen dalam proses pemasaran awal syarat ini tidak menjadi prioritas walaupun izin belum didapatkan. Selanjutnya pemasaran yang telah dilakukan akan mendapatkan penjualan dan mendapatkan bayaran atas pembelian yang nantinya akan menjadi modal tambahan untuk pembangunan yang telah menjadi janji pengembang kepada konsumen. Timbulah perjanjian antara pengembang dan pembeli yang dituliskan dalam PPJB dalam perjanjian tadi.

Sesuai rencana pembangunan apartemen berjalan diiringi dengan melakukan promosi dan penjualan. Akan tetapi sering dijumpai kendala yang menghambat pembangunan yaitu beberapa developer mengalami masalah keuangan atau tidak dapat membayar utangnya sebelum menyelesaikan pembangunan apartemen. Kendala dalam pengelolaan uang (termasuk yang dijalankan pada perusahaan selaras atau terdapat niat yang buruk pada saat dilakukannya pengelolaan uang yang telah dijelaskan diatas) atau mungkin mengalami kemunduran perusahaan yang mengakibatkan perusahaan pengembang tidak dapat membayar tagihan-tagihan perusahaan yang sudah habis masa (adanya pinjaman kepada bank, jasa konstruksi, pekerja dan lain-lain) menjadi salah satu faktor penyebab utamanya.

Dalam menyelesaikan permasalahan ini sudah dilakukan berbagai langkah-langkah. Ada Undang-Undang mengatur hal-hal untuk menyelesaikan permasalahan tersebut. Alur penundaan kewajiban pembayaran utang atau bahkan pailit salah satu langkah yang dapat mengatasi permasalahan ini. Ibarat menjadi penyelesaian yang tidak sulit untuk menyelesaikan tagihan-tagihan yang sudah habis masa tersebut kepailitan merupakan pilihan yang dikemukakan. Hancur atau bisa disebut dengan bangkrut merupakan suatu peristiwa dimana debitor (dalam hal ini pengembang) tidak bisa dapat membayut terhadap utang-utang dari para

kreditornya (pembeli unit apartemen).⁴ Aturannya sudah diatur di dalam Undang-Undang No 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disingkat menjadi Undang-Undang Kepailitan).

Kreditor konkuren merupakan posisi yang dialami konsumen dalam hal pengembang yang dinyatakan pailit. Rangkain yang terakhir penerima pelunasan piutangnya setelah kreditor preferen yaitu kreditor konkuren hal ini sangat merugikan konsumen. Pelaku usaha tidak memenuhi hak – haknya sebagai pembeli pada umumnya. Pelaku usaha ibarat lepas tangan terhadap konsumen karena adanya putusan pailit yang dijatuhkan kepada pelaku usaha pengembang properti.

Persoalan PT SEBELAS MITRA MAHAKARYA (SMM) salah satu kasus dalam penelitian ini yang berencana mendirikan dan menjual Apartemen SOETTA SKY PARK di cibiru Kota Bandung. Transaksi jual beli terhadap konsumen dalam kegiatan ini, PT SMM menggandeng Ray White Sebagai agen properti yang terpercaya untuk melakukan transaksi penjualan terhadap unit-unit apartemen yang kesepakatannya telah tertulis dalam perjanjian pengikatandengan para konsumen yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Penjualan di mulai pada akhir tahun 2015 dengan pembukaan penjualan perdana di Hotel The Trans Luxury Bandung yang mengundang penyanyi terkenal Krisdayanti.

Setelah penjualan laku hingga 500unit lebih (cash/non cash) hingga Tahun 2018, PT SMM tidak kunjung membangun apartement tersebut yang membuat para pembeli khawatir uang yang telah di setorkan ke PT SMM. Direktur Utama PT SMM yaitu Tjakra D Puteh hanya berjanji saja melakukan pembangunan, tetapi sama sekali tidak ada realisasi pembangunan.

⁴M. Hadi Shubhan. 2014.*Hukum Kepailitan Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, halaman 1

Tidak lama setelah itu, PT SMM dituntut oleh pembeli (Para Pembeli Membentuk Komite Konsumen Soetta Skypark melalui jalur pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Perkara Nomor: 246/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst yaitu melalui proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU)⁵ yang mana PT SMM memberikan jaminan berupa sertifikat tanah seluas 4.178 M2 dan 384 M2 yang akan dibangun Apartemen Soetta Sky Park. PT Sebelas Mitra Mahakarya dijatuhkan putusan pailit oleh PN Niaga JakPus. Banyak konsumen apartemen Soetta Sky Park yang mengalami kerugian, walau ada jaminan tanah yang sudah disita pengadilan, tetapi harga tanah sitaan tidak mencukupi untuk mengganti seluruh konsumen apartemen soetta sky park. Saat ini sedang dalam proses lelang tanah di tempat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung.

Mengacu pada latar belakang tersebut, penulis terdorong untuk melakukan penelitian dengan judul **”PERLINDUNGAN KONSUMEN DARI KEPAILITAN PERUSAHAAN DEVELOPER PROPERTI DI BANDUNG (STUDY KASUS PADA APARTEMEN SOETTA SKY PARK PT SEBELAS MITRA MAHAKARYA)”**

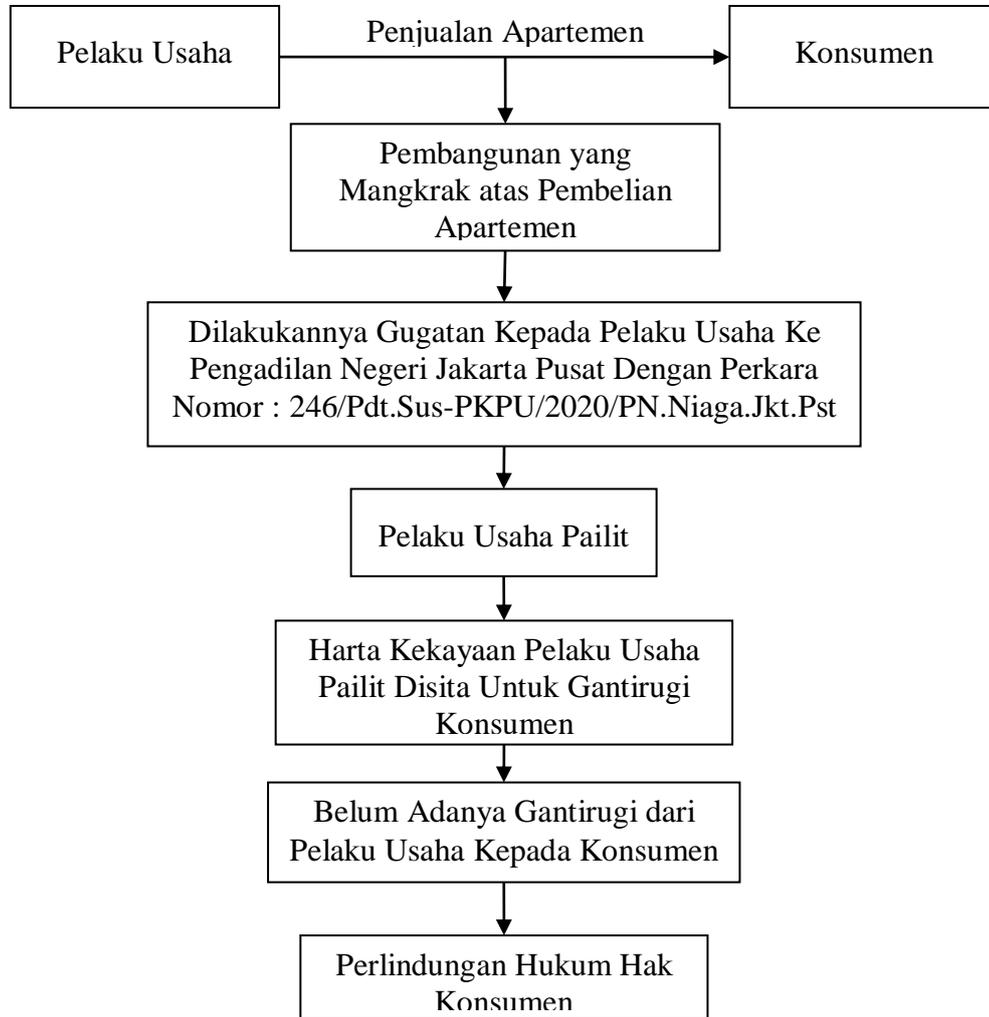
1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan hal tersebut di atas , dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah Perlindungan Konsumen apartemen apabila terjadi pengembang pailit?
2. Bagaimanakah kedudukan masyarakat selaku pembeli atau calon pembeli apartemen, dalam Hukum Indonesia?
3. Bagaimana tanggung jawab perusahaan pengembang kepada konsumen atas terjadinya kepailitan?

⁵UNDANG-UNDANG No 37 Thn 2004 Pada Pasal 222 ayat 2

1.3. Kerangka Pemikiran



Berdasarkan kerangka pikir tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa pelaku usaha dalam pembangunan apartemen yang mengalami pailit dikarenakan tidak melakukan pembangunan sesuai dengan perjanjian jual beli apartemen dan konsumen melakukan gugatan dengan nomor perkara 246/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. Sehingga konsumen belum mendapatkan gantirugi atas mangkraknya pembangunan apartemen yang seharusnya menjadi tanggung jawab pelaku usaha kepada konsumen. Pada penelitian ini, akan membahas tentang perlindungan konsumen yang menjadi korban atas tidak bertanggung jawabnya pelaku usaha dalam melakukan pembangunan apartemen sesuai dengan akad jual beli yang telah dilakukan.

Diharapkan dapat menjadi acuan konsumen dalam memperjuangkan haknya atas mangkraknya pembangunan apartemen tersebut.

1.4. Tujuan Dan Manfaat Penulisan

Dari hal tersebut yang sudah dijelaskan sebelumnya, tujuan penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Perlindungan Konsumen apartemen apabila terjadi pengembang pailit.
2. Untuk mengetahui kedudukan masyarakat selaku pembeli atau calon pembeli apartemen, dalam Hukum Indonesia
3. Untuk mengetahui kewajiban perusahaan pengembang kepada konsumen atas terjadinya kepailitan.

Penelitian ini diharapkan mendapat hasil yang dapat memberikan manfaat teoritis dan praktis sebagai berikut:

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran pada pengembangan ilmu hukum di bidang ekonomi dan bisnis terutama tentang perlindungan konsumen. Selain itu dapat memperluas pandangan ilmiah mengenai kepailitan dari sebuah perusahaan property
2. Secara praktis, sebagai bahan masukan bagi pembuat Undang-Undang Perlindungan Konsumen untuk melakukan pembaharuan peraturan perundangundangan serta sistem hukumnya sehingga sangat membantu konsumen dalam permasalahan kepailitan oleh perusahaan yang dinyatakan pailit oleh pengadilan niaga.
3. Sebagai syarat penulisan hukum untuk menyelesaikan studi S1 di Fakultas Hukum Universitas STIKUBANK Semarang.

1.5. Sistematika Penulisan

Penelitian ini menggunakan sistematika penulisan karya ilmiah yang disusun dalam lima bab, diantaranya yaitu:

Bab pertama adalah pembukaan yang isinya tentang isu permasalahan (fenomena) yang akan dipilih ke dalam penelitian. Secara umum, fenomena ini dijelaskan secara menarik dan praktis di latar belakang permasalahan.

Bab kedua mengulas Tinjauan Pustaka yaitu membahas tentang konsumen yang dirugikan atas kepailitan dari pelaku usaha. Dijelaskan secara rinci tentang perusahaan properti, kepailitan dari perusahaan properti dan perlindungan konsumen yang tidak memberikan prestasinya kepada konsumen. Bab ini juga berisi teori yang nantinya diaplikasikan untuk ditemukan jawaban yang telah dirumuskan peneliti.

Bab tiga berisi penjelasan metode dan tekniknya, seperti metode pengumpulan data, analisa data, sajian data dan sumber data.

Bab keempat menjelaskan hasil penelitian dan analisis data yaitu perlindungan kepada konsumen dan bentuk tanggung jawab pelaku usaha kepada kosumen.

Bab lima merupakan akhir dari semua bab dalam penelitian , bab ini berisi simpulan beserta saran.