

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Pembangunan suatu perumahan dilakukan oleh perusahaan pembangun perumahan dan permukiman yang biasanya dalam masyarakat lebih dikenal dengan istilah developer. Menurut Pasal 5 ayat 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974, disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian developer, yaitu : “Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.”

Permasalahan yang kerap muncul dalam pemenuhan kebutuhan terhadap perumahan adalah aspek-aspek mengenai pembeli satuan perumahan sebagai konsumen, yaitu pembeli berada dalam posisi yang dirugikan. Permasalahan tersebut merupakan persoalan yang klasik dalam suatu sistem ekonomi, terutama pada negara-negara berkembang, karena

perlindungan terhadap konsumen tidak menjadi prioritas utama dalam dunia bisnis, melainkan keuntungan yang diperoleh oleh produsen atau pelaku usaha, tidak terkecuali dalam bidang perumahan.<sup>1</sup>

Merebaknya kasus perumahan dalam bisnis properti atau perumahan, pada dasarnya, diawali dengan adanya ketidaksesuaian antara apa yang tercantum dalam brosur atau iklan berupa informasi produk, dengan apa yang termuat dalam perjanjian jual beli yang ditandatangani pembeli. Berdasarkan data Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) pada tahun 2014 sebanyak 157 kasus yang terjadi pada bidang properti dan kurang lebih 100 pengembang bermasalah.

Dari 157 kasus tersebut, terdapat 17 jenis keluhan, seperti ingkar janji pihak pengembang, keterlambatan serah terima unit bangunan, keterlambatan serah terima sertifikat, pengembalian dana yang tidak segera diselesaikan, serta ketersediaan fasilitas khusus dan umum. Terdapat juga keluhan mengenai perbedaan kualitas, spesifikasi, dan desain tata letak bangunan, perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), akta jual beli, dan hak guna bangunan, iuran pengelolaan lingkungan (IPL), serta penjadwalan ulang cicilan. Sedangkan pengaduan lainnya adalah tanah properti yang dijual mengalami sengketa, perbedaan luas selisih bangunan, promo brosur tak sesuai, keanggotan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan

---

<sup>1</sup>Ari Purwadi, *Aspek Hukum Perdata Pada Perlindungan Konsumen*, <http://journal.unair.ac.id> , diakses pada 10 Oktober 2014, (09:00)

RumahSusun (P3SRS), pelayanan yang tidak memuaskan, klausula baku, somasi advokat, dan lain-lain.<sup>2</sup>

Terkait dengan masalah keterlambatan serah terima sertifikat, seringkali ketika pembeli sudah memenuhi kewajibannya yaitu membayar lunas harga rumah, sertifikat hak atas rumah dan bangunan yang seharusnya menjadi milik pembeli ternyata tidak dapat diberikan karena developer belum melakukan pemecahan dan pendaftaran sertifikat atas nama pembeli.

Perjanjian jual beli tanah merupakan perjanjian *obligatoir*, karena perjanjian itu belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya *levering* atau penyerahan. Dengan demikian, *levering* merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik (*transfer of ownership*).<sup>3</sup>

Penyerahan hak atas tanah dan rumah diatur dalam Undang- [Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria](#) dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksana dari UUPA tersebut. Berdasarkan Pasal 3 dan 4 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 maksud diterbitkan sertifikat dalam kegiatan pendaftaran tanah adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya, memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak yang bersangkutan. Jaminan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah meliputi kepastian status hak, subjek hak, dan objek hak. Jaminan perlindungan

---

<sup>22</sup>Catatan 10 pengembang yang kerap diadukan konsumen, <http://catatan.10.pengembang>. Diakses pada 13 februari 2015 (09:53)

<sup>3</sup> Subekti, 1990, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, PT Intermasa, hlm. 80

hukum dalam pendaftaran tanah adalah pemilik sertifikat tidak mudah mendapatkan gangguan atau gugatan dari pihak lain, pemilik sertifikat dapat mempertahankan haknya dari gangguan atau gugatan pihak lain.

Pembeli semakin dirugikan ketika developer yang melakukan perjanjian jual beli dengannya ternyata dinyatakan pailit, sertifikat yang belum dibalik nama membuat pembeli kesulitan untuk mempertahankan haknya. Hal tersebut karena hak atas tanah dan rumah tersebut belum berpindah kepada pembeli.

Padahal menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menyatakan bahwa: “Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan debitor pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh kurator di bawah pengawasan hakim pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini.” Berdasarkan pasal ini harta kekayaan debitor yang telah dinyatakan pailit menjadi sitaan umum bagi para kreditornya guna pelunasan utang-utang debitor. Ini berarti bahwa tanah dan rumah pembeli yang belum dipindahtangankan oleh developer terancam menjadi harta pailit.

**B. Rumusan Masalah:**

1. Bagaimana status hukum pembeli satuan perumahan dalam kepailitan developer?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli satuan perumahan atas kepailitan developer?

### **C. Tujuan Penelitian**

#### 1. Tujuan Obyektif

- a. Untuk mengetahui status hukum pembeli satuan perumahan dalam kepailitan developer.
- b. Untuk mengetahui dan mengkaji bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli satuan perumahan dalam kepailitan developer.

#### 2. Tujuan subyektif

Penulisan hukum ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini akan memberikan beberapa manfaat yaitu:

1. Untuk memberikan sumbangan ilmu pengetahuan yang berkaitan dengan status hukum pembeli satuan perumahan dalam kepailitan developer.
2. Memberikan pemahaman kepada masyarakat bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli satuan perumahan dalam kepailitan developer?