

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Istilah "hukum bisnis" memiliki banyak penafsiran dan merupakan titik temu antara prinsip-prinsip hukum dan ranah bisnis. Hukum, sebagaimana didefinisikan oleh Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), ialah seperangkat peraturan yang diakui secara resmi dan memiliki sanksi yang ditetapkan oleh badan atau otoritas yang berwenang. Hukum dapat dicirikan sebagai kumpulan prinsip atau kebiasaan yang berlaku. Istilah "hukum" juga mencakup prinsip-prinsip atau kerangka kerja yang mengatur kejadian tertentu.¹

Definisi "bisnis" dalam kamus KBBI sangat luas, mencakup berbagai kegiatan yang berhubungan dengan perdagangan dan usaha komersial.²

Ahli hukum Munir Fuady menyatakan bahwa hal berikut ini diperlukan berdasarkan hukum korporasi:

“Hukum bisnis mencakup seperangkat hukum yang mengatur berbagai kerangka kerja keuangan, industri, dan pemerintahan yang terlibat dalam produksi, distribusi, dan penjualan eceran barang dan jasa. Menurut

¹ “*hukum*”. KBBI Daring, 2016. <https://kbbi.kemdikbud.go.id/>. Diakses pada tanggal 24 1 Oktober 2022

² “*bisnis*”. KBBI Daring, 2016. <https://kbbi.kemdikbud.go.id/>. Diakses pada tanggal 24 1 Oktober 2022

*konsep Munir Fuady, tujuan dari badan hukum ini ialah untuk membangun kerangka kerja untuk menegakkan dan mengatur berbagai program dan kegiatan yang terlibat dalam perdagangan”.*³

Perusahaan dianggap sebagai entitas komersial jika mereka melakukan aktivitas komersial atas nama orang atau perusahaan lain. Membeli barang atau menyediakan layanan dengan tujuan menghasilkan keuntungan termasuk di sini.

Perusahaan pengembang perumahan, yang juga dikenal sebagai pengembang properti, ialah perwakilan terkemuka dari aktivitas perusahaan modern. Perusahaan-perusahaan konstruksi ini mengkhususkan diri dalam membangun kompleks apartemen, yang biasanya disebut sebagai "flat" oleh para penghuninya. Populasi dan kepadatan penduduk Indonesia diperkirakan akan terus meningkat, menciptakan permintaan yang lebih besar untuk ruang hunian yang lebih besar. Peringkat Indonesia saat ini sebagai negara terpadat keempat di dunia mendukung prediksi ini. Akibatnya, kebutuhan akan tempat tinggal akan terus meningkat, yang sebagian dapat diatasi dengan membangun hunian dengan kepadatan tinggi seperti apartemen dan kondominium.⁴

Sudah pasti bahwa perusahaan pengembang rumah memainkan peran penting dalam membangun komunitas lokal yang baru. Gagasan ini

³ Munir Fuady. *Hukum Bisnis: Menata Bisnis Modern di Era Global*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2012. hlm 4

⁴ Gatot Supramono, 2012, *Hukum Orang Asing di Indonesia*, Jakarta: Sinar grafika.hlm. 21

sejalan dengan Pasal 1.15 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman (Selanjutnya disebut sebagai UU PKP) tahun 2011. Halaman ini merinci beberapa jenis bisnis yang diakui secara hukum yang dikendalikan oleh WNI di Indonesia, dan apakah mereka diizinkan untuk berpartisipasi dalam pengembangan real estat dan kegiatan terkait. Pengembang di sektor konstruksi yang berfokus pada bangunan apartemen bertanggung jawab atas berbagai tugas. Pendanaan, sistem keuangan, perencanaan, pembangunan, penggunaan, administrasi, dan pemeliharaan semuanya termasuk dalam kategori ini. Pengembang, seperti halnya perusahaan lain, ingin mendapatkan keuntungan melalui promosi dan penjualan proyek mereka dengan tetap mematuhi semua peraturan yang berlaku. UU No. 20 tahun 2011 terkait Rumah Susun disahkan untuk alasan yang sama: untuk mengakomodasi permintaan konsumen yang terus meningkat.⁵

Presentase 20% dari total luas lantai yang dibangun harus tersedia untuk calon pembeli sesuai Pasal 16 ayat 2 UU Rusun.⁶ Namun, banyak pengembang yang tidak memenuhi persyaratan iklan ini dengan memamerkan barang dagangan mereka kepada calon pembeli sebelum mereka mendapatkan semua izin yang diperlukan. Pengembang dan pembeli menandatangani kontrak yang mengikat secara hukum pada tanggal yang ditetapkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

⁵ Gautama.S, 2019, *Warga Negara dan Warga Negara Asing*, Bandung: Alumni. hlm. 78

⁶ Indonesia, UU No. 20 Tahun 2011 Terkait Rumah Susun Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 No. 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 5252, Pasal 16 ayat 2

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) digunakan sebelum Akta Jual Beli (AJB) ditandatangani. PPJB ialah alat yang berguna untuk menabung untuk Uang Muka (DP) dan membangun rumah.⁷

Bisnis di sektor pembangunan perumahan di Indonesia sering menghadapi hambatan, sehingga mereka tidak dapat menyelesaikan proyek-proyek mereka. Ada berbagai kekhawatiran yang mungkin timbul jika pengembang dan pelanggan menandatangani kontrak PPJB dan kemudian memutuskan untuk menghentikan proyek. Orang-orang dalam situasi seperti ini sering kali mencari atau memulai prosedur Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), terlepas dari stigma sosial yang terkait dengan kepailitan. Jika Perusahaan Pengembang tidak dapat memenuhi utangnya kepada para krediturnya, maka para kreditur bisa mengajukan permohonan pailit agar utang-utangnya dibebaskan.⁸

UU No. 37 tahun 2004 (umumnya dikenal sebagai UU KPKPU) menggabungkan ketentuan-ketentuan PKPU dengan ketentuan-ketentuan UU Kepailitan.⁹ Jika Perusahaan Pengembang mengajukan permohonan pailit, para pelanggan dan pembelinya dapat disebut sebagai "kreditur konkuren". Kreditur konkuren memiliki hak untuk dibayar sebelum kreditur preferen yang dianggap menguntungkan tetapi tidak memiliki jaminan khusus untuk mendukung klaim mereka. Kebangkrutan Perusahaan

⁷ Op.Cit

⁸ Rio Christiawan, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*. Depok: PT. RajaGrafindo Persada, 2020, hlm 1

⁹ *Ibid*, hlm 14

Pengembang merupakan penyebab tidak memadainya perlindungan hak-hak pelanggan atau pembeli.¹⁰

Kontrak atau perjanjian biasanya digunakan dalam penjualan produk dan layanan, serta dalam perjanjian antara pemberi kerja dan karyawan. Kontrak yang mengikat secara hukum menjadi dasar dari sebagian besar transaksi bisnis di berbagai sektor perdagangan.¹¹ Penggunaan kontrak sebagai sarana komunikasi antar bisnis sangat luas. Baik komunikasi verbal maupun tertulis dapat membentuk perjanjian jual beli.¹² Mengingat kompleksitas perdagangan saat ini dan potensi tantangan di masa depan, perjanjian jual beli dinegosiasikan antara pihak-pihak yang terlibat. Bisnis pengembang, yang berspesialisasi dalam pembangunan rumah, menjual berbagai macam properti perumahan dan komersial. Perjanjian pengikatan jual beli harus ada untuk setiap tindakan hukum yang melibatkan satu atau dua pihak untuk menciptakan kewajiban hukum yang mengikat.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sering dipakai di Indonesia sebelum Akta Jual Beli (AJB) untuk menetapkan dan melindungi hak-hak dan kewajiban konsumen dan perusahaan pengembang. PPJB memfasilitasi pembentukan hubungan yang mengikat secara hukum antara para pihak bahkan ketika tidak ada pengalihan properti yang nyata terjadi.

¹⁰ Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta, 2017, *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*, Jakarta: Grasindo. Hlm. 62

¹¹ Agus Sardjono, *Pengantar Hukum Dagang*, Jakarta: Rajawali Pers, 2014, hlm 5

¹² Anita D.A. Kolopaking, 2013, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik atas Tanah di Indonesia*, Bandung: Alumni. hlm. 10

Perlindungan kepailitan tidak menghalangi salah satu pihak untuk mengajukan permohonan pailit apabila para pihak hanya terikat pada PPJB dan bukan pada AJB. Salah satu perusahaan yang mengalami masalah ini dan akhirnya pailit ialah PT Cowell Development Tbk.

Pandangan para ahli dan pihak ketiga yang obyektif sangat penting dalam investigasi kami terhadap PT Cowell Development Tbk. Di antara sekian banyak perusahaan real estate di Indonesia, PT Cowell Development Tbk tampil beda. Sejak tahun 1981, perusahaan ini dikenal dengan nama PT Internusa Artacipta, namun pada 2005 berganti nama menjadi PT Karya Cipta Nusa Indonesia. Bisnis ini secara resmi dikenal sebagai PT Cowell Development Tbk pada 2007. Perusahaan ini melayani kelas menengah ke atas dengan merancang dan membangun rumah dan bangunan lain yang sesuai kebutuhan mereka. The Melati Mas Residence, Plaza Atrium Senen, dan The Oasis merupakan beberapa proyek baru yang sangat baik. PT Cowell Development Tbk, sebuah perusahaan terkenal, memiliki banyak afiliasi. Namun, pada 2020, perusahaan ini secara resmi menyatakan pailit. PT Cowell Development Tbk dan PT Multichakra Emas Abadi menandatangani Perjanjian Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) sehubungan dengan kasus kepailitan ini. Putusan No. 21/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Jkt.Pst Pengadilan Negeri Jakarta Pusat mengamanatkan bahwa PT Cowell Development Tbk dinyatakan pailit. Surat pailit telah disampaikan, namun pihak-pihak yang bersangkutan memilih untuk mengabaikannya.

Dasar argumen ini berakar pada kepailitan PT Cowell Development Tbk, yang didukung oleh putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat dalam Perkara No. 21/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. Temuan dari penelitian ini relevan dengan situasi tersebut. Pihak-pihak yang terlibat dalam kasus ini mencakup tim hukum dari Kantor Hukum Imran Nating & Partners, yang dipimpin oleh Imran Nating, S.H., M.H., yang ditunjuk sebagai kuasa hukum PT Multi Cakra Kencana Abadi. PT Multi Cakra Kencana Abadi merupakan perseroan terbatas yang terdaftar di Indonesia, dengan kantor berlokasi di Kencana Tower, Lantai 2, Business Park Kebon Jeruk No. 88, Kelurahan Meruya Utara, Meruya Utara, Indonesia. Kantor Imran Nating & Partners terletak di Gedung Multika, khususnya di Ruang 415 di lantai empat.

Kasus kepailitan ini melibatkan PT Cowell Development, Tbk, sebuah perusahaan publik berbasis di Jakarta Pusat, dengan kantor pusat di Cowell Tower, Lantai 3, Jalan Senen Raya No. 135, Senen, Jakarta Pusat 10410, Indonesia. Jimmy Simanjuntak, S.H., M.H., bersama dengan rekan-rekannya, berperan sebagai advokat dan penasihat hukum untuk PT Cowell Development, Tbk. Direktur perusahaan ini adalah Irwan Susanto. Pada tanggal 25 Maret 1981, PT Cowell Development Tbk didirikan sebagai pemain yang tangguh di pasar real estat. Divisi konstruksi perusahaan menangani pekerjaan untuk klien swasta serta pemerintah kota dan institusi publik. Di Jakarta, PT Cowell Development Tbk membangun Borneo Paradiso dan Plaza Atrium Senen, sementara di Tangerang, perusahaan ini

membangun Melati Mas Residence dan kondominium Leverde-Serpong Park.

Sebagai konsekuensi dari meningkatnya persaingan dari perusahaan-perusahaan yang dapat membangun gedung perkantoran, ritel, dan komersial dengan biaya yang lebih murah, PT Cowell Development Tbk mengalami kesulitan keuangan sejak tahun 2008. Selain itu, pendapatan perusahaan pada neraca keuangannya menjadi dipertanyakan karena pembeli potensial tetap tidak tertarik pada pasar real estat, yang mungkin menyebabkan penurunan tahunan.

Pada 2019, PT Multicakra Kencana Abadi dan lembaga keuangan lainnya meminjamkan PT Cowell Development Tbk dengan total Rp 53.400.000.000. Kondisi keuangan perusahaan memburuk hingga tidak dapat membayar kewajibannya, termasuk yang akan jatuh tempo pada tanggal 24 Maret 2020, pada tanggal 3 Desember 2019. PT Multicakra Kencana Abadi telah mengirim sejumlah pemberitahuan dan permintaan pembayaran sebagai kreditur. Ini mencakup Surat Peringatan dan Permintaan Pembayaran Hutang tanggal 24 April 2020, Surat Peringatan II dan Permintaan Pembayaran Utang II pada 8 Mei 2020, serta pada 15 Mei 2020, S.H., M.H., dan kolega-koleganya yang mewakili PT Multicakra Kencana Abadi mengirimkan Surat Pemberitahuan Wanprestasi kepada PT Cowell Development Tbk melalui Imran Nating. Selain itu, kreditur lainnya, PT Mandiri Indah Perdana, memiliki utang sebesar Rp 42.789.000.000.

Pada tanggal 25 Maret 1981, PT Cowell Development Tbk memasuki pasar real estat. Divisi konstruksi perusahaan mengawasi pekerjaan untuk individu, lembaga pemerintah, dan bisnis lainnya. Pengembangan kondominium Melati Mas Residence dan Leverde-Serpong Park sedang dibangun di Tangerang, sementara Borneo Paradiso dan Plaza Atrium Senen di Jakarta dibangun oleh PT Cowell Development Tbk.

Dengan meningkatnya persaingan dari perusahaan-perusahaan yang dapat membangun gedung perkantoran, ritel, dan komersial dengan harga yang lebih murah, PT Cowell Development Tbk mengalami kesulitan keuangan sejak tahun 2008. Selain itu, pendapatan perusahaan di neraca keuangan mulai terlihat goyah karena calon pembeli tetap tidak tertarik pada pasar real estat, yang dapat menyebabkan penurunan setiap tahun.

Pada 2019, PT Cowell Development Tbk menerima pinjaman sebesar Rp 53.400.000.000 dari PT Multicakra Kencana Abadi dan lembaga keuangan lainnya. Situasi keuangan perusahaan memburuk hingga tidak bisa penuhi komitmennya per 3 Desember 2019, termasuk yang akan jatuh tempo pada 24 Maret 2020. PT Multicakra Kencana Abadi, dalam kapasitasnya sebagai kreditur, telah berulang kali meminta pembayaran. Beberapa referensi yang relevan ialah sebagai berikut.¹³

PT Cowell Development Tbk berdedikasi untuk memenuhi komitmen utangnya secara tepat dan mempertahankan kelangsungan hidup

¹³ Ariyani Yakti Widyastuti, "Diputus Pailit Cowell Development Pastikan Penuhi Kewajiban", <https://bisnis.tempo.co/read/1367033/diputus-pailit-cowell-development-pastikan-penuhi-kewajiban/full&view=ok.>, diakses pada tanggal 11 September 2022.

karyawan di tengah tantangan keuangan yang meningkat. Tiga rencana telah dikembangkan oleh perusahaan untuk mencapai tujuan ini. Pertama, kepuasan semua debitur ialah prioritas utama. Kedua, bekerja keras untuk mengakomodasi berbagai preferensi klien. Terakhir, perusahaan berencana untuk melakukan apa yang diperlukan untuk mempertahankan staf yang ada saat ini.

Jika PT Cowell Development Tbk dinyatakan pailit, perusahaan akan menghadapi sanksi hukum serius. Pertama, terdapat dampak hukum terhadap debitur, di mana seluruh aset yang diperoleh selama proses kepailitan dan pada saat pernyataan pailit dapat disita oleh publik sesuai UU No. 37 tahun 2004. Aset yang telah disita menjadi bagian dari harta pailit yang dikelola oleh Kurator, dan debitur hanya dapat mencoba memperolehnya kembali jika telah didaftarkan dengan benar.

Kedua, terdapat konsekuensi hukum terhadap konsumen, khususnya bagi mereka yang mengalami kerugian sebelum pernyataan pailit dan PKPU. Konsumen ini, terutama yang belum memiliki Akta Jual Beli (AJB), dapat menghadapi risiko propertinya disita dan dilelang tanpa memiliki jalur hukum yang jelas. Dalam situasi ini, menentukan bagian konsumen dari hasil penjualan menjadi sulit, terutama mengingat mayoritas konsumen pailit adalah mereka dengan kekuatan finansial yang terbatas. Tanpa AJB, hak hukum konsumen atas propertinya menjadi terbatas, dan hasil penjualan

akan didistribusikan oleh kreditur yang mewakili kepentingan para pihak yang pailit.¹⁴

Masalah perumahan yang layak sebagai hak asasi manusia yang mendasar merupakan hal yang penting secara nasional karena implikasinya yang luas. Kehadiran pemukiman baru menunjukkan bahwa banyak orang, terutama di daerah metropolitan, masih menghadapi kesulitan dalam menemukan rumah yang aman dan terjangkau. Pembangunan rumah pribadi dapat membantu mengurangi kekurangan perumahan sampai batas tertentu.¹⁵

Kontrak dan transaksi real estat ialah dua area di mana pembeli dan penjual sering kali kurang memahami hukum. Pasal 7 UU Perlindungan Konsumen mengamanatkan bahwa perusahaan harus jujur dan terbuka kepada konsumen terkait sifat barang dan jasa mereka, termasuk garansi, jaminan, dan cara penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan.¹⁶

Dalam kasus kebangkrutan pembangun rumah, konsumen memiliki hak untuk mendapatkan perlindungan tertentu di bawah hukum.¹⁷ Tujuan dari perlindungan hukum yang bersifat preventif, seperti yang dinyatakan Philipus M. Hadjon, ialah untuk mencegah timbulnya masalah sebelum masalah itu muncul. Beban untuk menentukan kelayakan pembelaan ini ada

¹⁴ Ali Hanif, Djongga, Teguh Setiawan, Riandi Pratama MZ, “Akibat Hukum Terhadap Debitor dan Konsumen Atas Pailitnya PT. Cowell Development Tbk (Analisa Putusan Pengadilan Niaga di PN Jakarta Pusat No. 21/Pdt-Sus.Pailit/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. Tanggal 02 Juli 2020)”, *Makalah Magister Hukum Universitas Pamulang*, hlm. 102.

¹⁵ Abdussalam, *Permasalahan Hukum Dalam Pembangunan Satuan Rumah Susun di Jakarta*, Jakarta: PTIK, 2016, hlm 1

¹⁶ Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010. Hlm. 18

¹⁷ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987, hlm 2-3

di pundak Pengadilan Umum. Perjanjian Pengikatan Jual Beli mengatur bahwa konsumen berhak mendapatkan ganti rugi jika pengembang menunda penyerahan unit rumah.

Untuk memastikan keadilan, Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat diformulasikan sedemikian rupa sehingga menjamin hak dan upaya hukum yang setara bagi pengembang/penjual dan konsumen/pembeli jika salah satu pihak merasa dirugikan. Pasal 9 Peraturan PUPR No. 11/PRT/M/2019 mencerminkan prinsip ini dan mencakup pembatalan perjanjian oleh salah satu pihak karena kesalahan di pihak pengembang atau atas permintaan pembeli. Pembeli rumah tunggal, rumah susun, dan apartemen memiliki hak untuk membatalkan kontrak jika pengembang gagal memenuhi tenggat waktu yang telah disepakati. Dalam kasus seperti itu, pengembang diharuskan untuk mengembalikan pembayaran yang diterima dari pembeli, dikurangi sepuluh persen (10%) dari jumlah yang telah dibayarkan. Pengembang bertanggung jawab untuk mengembalikan uang muka yang telah dibayarkan oleh calon pembeli yang memutuskan untuk membatalkan pembelian selama masa pemasaran karena kesalahan pengembang. Diperhatikan bahwa ketentuan ini sesuai dengan Pasal 19 UU Perlindungan Konsumen. Pelaku usaha memiliki tanggung jawab memberikan ganti rugi kepada konsumen yang mengalami kerugian akibat produk atau jasa yang dibelinya. Ganti rugi mencakup perawatan kesehatan, penggantian biaya perawatan, barang/jasa sejenis, atau santunan sesuai peraturan yang berlaku. Pembayaran harus dilakukan dalam tujuh hari setelah transaksi, namun opsi

tuntutan pidana tetap dapat dilakukan jika bukti lanjutan menunjukkan kelalaian, walaupun restitusi telah dilakukan. Prinsip pertama dan kedua tidak berlaku jika perusahaan dapat membuktikan bahwa pelanggan bertanggung jawab atas masalah yang terjadi..

Jika perjanjian antara pengembang dan pembeli mencantumkan denda atas kegagalan pengembang untuk menyerahkan unit rumah tepat waktu, maka pengembang wajib membayar denda kepada pembeli sesuai Pasal 19 UU Perlindungan Konsumen. Klausula khusus ini memenuhi persyaratan yang dinyatakan dalam Ayat 2 Pasal 19, yang membahas terkait ganti rugi uang bagi konsumen.

Kepailitan PT Cowell Development Tbk telah menimbulkan kekhawatiran di kalangan konsumen yang telah membeli rumah dari perusahaan tersebut, mengingat krisis keuangan yang sedang berlangsung. Dalam proses kepailitan, para pekerja, kreditur yang dijamin, dan kreditur yang diistimewakan menerima pembayaran dari aset-aset perusahaan yang dipailitkan sebelum kreditur yang tidak dijamin dan konsumen. Akibatnya, konsumen menghadapi kerugian di seluruh prosedur. Namun, kreditur konkuren yang dikategorikan sebagai konsumen sering menerima porsi yang lebih besar dari aset yang tersisa dalam proses kepailitan.¹⁸

UU KPKPU Pasal 2 ayat 1 menyatakan bahwa Pemohon Pailit dan PT Mandiri Indah Permana merupakan salah satu kreditur dari Termohon

¹⁸ Luthvi Febryka Nola, “Dampak Kemudahan Pengajuan Pailit di Masa Pandemi Covid-19”, *Info Singkat*, Vol. XII, No.18/II/Puslit/September/2020, hlm. 3.

Pailit. Informasi ini dapat digunakan sebagai bukti pendukung oleh pemohon pailit. Termohon Pailit memperoleh pinjaman dari kedua kreditur tersebut untuk menjalankan proyek, mengembangkan perusahaan, dan mengatasi pandemi Covid-19. Kepailitan PT Cowell Development, Tbk tidak hanya berdampak pada kreditur konkuren, seperti konsumen yang telah melakukan pembelian namun belum menerima properti, tetapi juga individu yang telah melakukan pembayaran uang muka untuk rumah hunian yang masih dalam tahap pembangunan. Orang-orang ini sekarang memiliki utang kepada perusahaan yang pailit. Penting untuk dicatat bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak dianggap sebagai Akta Jual Beli dalam kasus kepailitan.¹⁹ Oleh karena itu, konsumen yang hanya menggunakan PPJB tidak dianggap sebagai pemohon pailit. Dalam konteks ini, ada baiknya kita melihat UU Perlindungan Konsumen dalam kaitannya dengan kepailitan Perusahaan Pengembang Perumahan.

1.2 Rumusan Permasalahan

Berdasarkan latar belakang informasi di atas, kita dapat mendefinisikan serangkaian permasalahan yang timbul, yaitu :

1. Bagaimana kedudukan hukum pembeli perumahan berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli akibat perusahaan pengembangan perumahan dinyatakan pailit?

¹⁹ CNBC Indonesia, “Cowell Pailit, Konsumen Harus Lakukan Ini Agar Tak Rugi”, <<https://www.cnbcindonesia.com/market/20200719181349-17-173797/cowell-pailit-konsumen-harus-lakukan-hal-ini-agar-tak-rugi> > diakses 10 September 2022

2. Bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen PPJB yang terikat dengan perusahaan pembangunan perumahan yang dinyatakan pailit?

1.3 Tujuan

Adapun tujuan dari studi ini ialah:

1. Untuk mengetahui, mendeskripsikan dan menganalisis terkait kapasitas konsumen pembeli rumah yang terkait PPJB dengan perusahaan pembangunan perumahan yang dinyatakan pailit
2. Untuk mengetahui, menguraikan, dan mencermati upaya perlindungan hukum yang tersedia bagi konsumen dengan Perjanjian PPJB dalam rangka usaha pembangunan rumah yang telah resmi dinyatakan pailit.

1.4 Manfaat

1. Manfaat Teoritis

Memberikan edukasi dan informasi lebih lanjut mengenai perlindungan konsumen, terutama kepada klien dari perusahaan-perusahaan yang mengalami kebangkrutan.
2. Manfaat Praktis
 - a. Untuk membantu pertumbuhan penelitian hukum perlindungan konsumen.
 - b. Untuk memberikan informasi dan edukasi yang lebih baik kepada pembeli rumah terkait layanan yang ditawarkan oleh perusahaan pengembang real estat.

- c. Untuk memberikan para pembuat kebijakan beberapa gagasan terkait bagaimana memperbaiki UU kepailitan dan perlindungan konsumen.

1.5 Keaslian

Berdasarkan penelitian terdahulu juga terdapat pembeda di dalamnya, yaitu:

Tabel 1.1 Orisinalitas Penelitian

No.	Nama dan Asal Instansi	Judul dan Tahun Penelitian	Rumusan Masalah
1.	Henny Dwiyunita Hartono (Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo Madura)	Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) KPR BTN (Studi Kasus developer PT. Pembangunan Surabaya Jaya Melawan Arnon Fajar Kristondo	1. Apakah tindakan pembatalan realisasi KPR BTN yang dilakukan oleh developer PT. Pembangunan Surabaya Jaya dapat dibenarkan? 2. Apakah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat dijadikan dasar untuk menuntut ganti rugi?
2.	Dewi Permatasari (Fakultas Hukum Universitas Indonesia)	Kekuatan PPJB dalam transaksi jual beli perusahaan pembangunan perumahan berdasarkan UUPA	1. Bagaimana pengaturan hukum mengenai transaksi jual beli tanah? 2. Bagaimana Kekuatan PPJB dalam transaksi jual beli perusahaan pembangunan perumahan berdasarkan UUPA?

Penelitian sebelumnya dan penelitian terbaru memiliki prioritas penelitian yang berbeda. Penelitian saat ini secara khusus meneliti perlindungan konsumen yang diberikan oleh Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam kaitannya dengan pengembang rumah yang pailit.

Sebaliknya, penelitian sebelumnya hanya berfokus pada penilaian seberapa baik PPJB memfasilitasi transaksi antara perusahaan pengembang rumah yang mematuhi peraturan UUPA (UU Pembangunan Perumahan dan Permukiman). Penelitian baru ini mengeksplorasi peran PPJB sebagai perlindungan hukum bagi konsumen terhadap perusahaan pengembang yang bangkrut. Perlu dicatat bahwa metode penelitian yang berbeda digunakan dalam setiap investigasi ini. Secara khusus, penelitian yang terakhir menggunakan metode penelitian empiris, sementara penelitian yang pertama mengandalkan metode kualitatif.

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis Penelitian

Studi ini menggunakan prosedur yang berlaku untuk mengidentifikasi preseden hukum yang relevan.²⁰ Untuk melakukan penelitian kepustakaan, seseorang sering kali mengunjungi perpustakaan. Tujuan utama dari studi ini ialah untuk memeriksa, mengevaluasi, dan mengklarifikasi perlindungan konsumen yang dimasukkan ke dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dari sebuah perusahaan pengembang yang pailit.

1.6.2 Pendekatan Masalah

Metode peundang-undangan diterapkan dalam penelitian hukum normatif dalam bidang hukum untuk menganalisis UU dan peraturan

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, 2014, *Penelitian Hukum (edisi Revisi)*, Jakarta:Kencana, hlm 133

yang ada. Tujuan utama dari studi ini ialah untuk mengkaji Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan perlindungan yang diberikan kepada konsumen yang bertransaksi dengan perusahaan konstruksi perumahan yang pailit. Sebagai hasilnya, penulis makalah ini mengambil pendekatan hukum untuk masalah ini.

1.6.3 Bahan Hukum

Tiga kategori bahan hukum yang berbeda digunakan di studi ini, yaitu :

1. Bahan hukum primer

Analisis bergantung pada pengetahuan hukum yang berasal dari sistem hukum positif di Indonesia. Istilah "hukum positif" mencakup hukum tertulis dan prinsip-prinsip implisit yang tertanam dalam hukum adat. Studi ini dipandu oleh peraturan perundang-undangan berikut, yang berfungsi sebagai kerangka hukum dasar:

- a. Kitab UU Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*), *Staatsblad* Tahun 1847 No. 23.
- b. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 terkait Perlindungan Konsumen
- c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 terkait Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- d. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 terkait Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang
- e. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 terkait Rumah Susun.

2. Bahan Hukum Sekunder

Analisis ini sangat bergantung pada sumber-sumber hukum tambahan, seperti buku-buku teks dan makalah akademis yang membahas topik-topik seperti perlindungan konsumen, kepailitan, dan perusahaan pengembang real estat. Selain itu, juga mempertimbangkan putusan yang dibuat oleh Pengadilan Niaga Jakarta Pusat, khususnya Putusan No.: 21/Pdt.Sus/Pailit/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst.

3. Bahan hukum Tersier

Kamus hukum dan ensiklopedia merupakan sumber hukum tersier.

1.6.4 Teknik pengumpulan Bahan Hukum

Analisis ini sangat bergantung pada sumber hukum sekunder, seperti artikel ilmiah dan buku teks. Sumber hukum utama untuk penelitian kepustakaan mengenai perlindungan konsumen dalam studi ini ialah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dari sebuah bisnis pengembangan yang sekarang sudah tidak ada lagi. Sumber sekunder dan tersier dalam bentuk literatur akademis, penelitian arsip pribadi, dan berita-berita online juga digunakan untuk menyusun laporan ini. Setiap pendekatan yang berhasil dalam mengumpulkan dokumen hukum harus mencakup proses penilaian dan pencatatan data yang dikumpulkan dari literatur. Selain itu, pengumpulan data dilakukan dengan mempertimbangkan analisis, dan masalah-masalah yang

dihadapi selama tahap perumusan masalah didokumentasikan untuk referensi di masa mendatang.

1.6.5 Teknik Analisis Bahan Hukum

Analisis ini menggunakan pendekatan sistematis untuk menginterpretasikan informasi. Ketika memeriksa sebuah UU secara metodis, penting untuk mempertimbangkan keterkaitan dan dampak dari semua peraturan berikutnya.²¹ Di studi ini, peneliti meneliti perlindungan hak-hak konsumen dalam kasus-kasus di mana sebuah perusahaan konstruksi rumah pailit dengan menggunakan pendekatan interpretasi yang komprehensif yang disebut PPJB. Tujuan dan prinsip-prinsip negara hukum dapat dilihat dari bagaimana ketentuan hukum ditafsirkan, dengan mempertimbangkan konteks sosial yang berlaku.

²¹ *Ibid*, 147