

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan salah satu negara yang padat penduduknya. Hal tersebut dibuktikan dengan adanya laporan Badan Pusat Statistik (selanjutnya disebut 'BPS') pada tahun 2013, disebutkan bahwa jumlah penduduk Indonesia sebanyak 248,8 juta penduduk dengan laju peningkatan jumlah penduduk setiap tahunnya rata-rata bertambah 48,6 juta penduduk. Masalah kepadatan penduduk di Indonesia sering ditemukan di kota-kota besar seperti contohnya adalah DKI Jakarta. Jumlah penduduk di DKI Jakarta berdasarkan laporan BPS pada tahun 2014 mencapai 15.173 penduduk¹, jumlah ini jauh lebih banyak dibandingkan dengan kota-kota lainnya seperti Bandung dengan jumlah penduduk 1.301 jiwa². Jumlah penduduk yang semakin meningkat setiap tahunnya akan berdampak kepada meningkatnya kebutuhan primer manusia, termasuk kebutuhan akan perumahan. Rumah yang layak adalah salah satu kebutuhan pokok manusia, yang tujuannya agar manusia dapat bertumbuh dan berkembang ditempat yang sesuai dengan harkat dan martabatnya, sehingga pemenuhannya akan

¹ Badan Pusat Statistik, "*Perkiraan Penduduk di Beberapa Negara*", diakses dari <http://www.bps.go.id/linkTabelStatis/view/id/1284>, pada tanggal 5 September 2015 pukul 23.11.

² Badan Pusat Statistik, "*Kepadatan Penduduk Menurut Provinsi tahun 2000-2014*", diakses dari <http://www.bps.go.id/linkTableDinamis/view/id/842>, pada tanggal 5 September 2015 pukul 23.36.

mensejahterakan rakyat. Rumah yang layak tentunya harus berada di daerah yang bersih, tempat yang aman bagi anak, dan lingkungan yang sehat bagi perkembangan anak dan kesehatan orang dewasa. Kebutuhan akan tempat tinggal yang terus meningkat membuat para pengembang tertarik untuk membangun hunian baik yang berbentuk vertical seperti Rumah Susun (selanjutnya disebut 'rusun') maupun yang berbentuk horizontal seperti kompleks perumahan. Permintaan pasar akan tempat tinggal semakin meningkat setiap tahunnya sedangkan jumlah tanah semakin sedikit, mengakibatkan harga tanah dan bangunan semakin mahal. Melihat hal tersebut, pemerintah memberikan perhatian khusus terhadap masyarakat golongan berpenghasilan rendah, terutama yang tidak memiliki kemampuan untuk membeli hunian yang layak. Masyarakat Berpenghasilan Rendah (selanjutnya disebut 'MBR') menurut Pasal 1 angka 14 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, merupakan masyarakat yang memiliki keterbatasan daya beli, tidak mampu untuk membeli tempat tinggal yang layak. Berdasarkan laporan BPS pada tahun 2014, tercatat Indonesia memiliki 21.065 penduduk yang tinggal di bantaran sungai³. Bandung sebagai salah satu kota besar, tercatat memiliki 1.949 penduduk yang tinggal di bantaran sungai⁴. Mengingat bahwa hunian yang sehat merupakan kebutuhan pokok manusia, maka Pasal 28 H Ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 mengamanatkan:

“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”

³ Badan Pusat Statistik, “Pemukiman di Bantaran Sungai”, diakses dari <http://www.bps.go.id/linkTabelStatis/view/id/1762>, pada tanggal 29 Oktober 2015 pukul 17.00.

⁴ *Ibid.*

Berdasarkan amanat dalam Pasal 28 H Ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945, pemerintah memberikan solusi untuk diadakannya pembangunan tempat tinggal dalam bentuk Rumah Susun Sederhana Milik yang Bersubsidi (selanjutnya disebut 'rusunami bersubsidi'). Solusi tersebut selain dapat memenuhi salah satu kebutuhan perumahan masyarakat, sekaligus untuk menciptakan tata kota yang baik. Pasal 3 huruf b dan c, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, menyebutkan bahwa salah satu tujuan dilaksanakannya pembangunan rusunami bersubsidi adalah untuk mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang terbuka yang lebih luas dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh. Pemerintah mewujudkan program rusunami bersubsidi tersebut dengan mengeluarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan kebijakan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 7/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui Kredit Pemilikan Rumah

Pada pelaksanaan program rusunami bersubsidi sering mengalami permasalahan. Tahun 2008 kebijakan subsidi bunga yang ditetapkan melalui Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 15 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 07/Permen/M/2007 Tentang Pengadaan Perumahan Dan Pemukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui Kpr Sarusun Bersubsidi dicabut oleh pemerintah dengan alasan munculnya krisis global, sehingga pemerintah tidak mempunyai dana subsidi yang cukup. Hal tersebut mengakibatkan

konsumen pembeli rusunami bersubsidi harus membayar bunga komersial yang berlaku. Pencabutan kebijakan subsidi bunga yang dilakukan oleh pemerintah membuat tidak adanya kepastian hukum bagi konsumen rusunami bersubsidi.⁵

Terhambatnya pemberian dana subsidi bukan satu-satunya masalah, banyak masalah lainnya yang sering menjadi kendala dan pada akhirnya semakin menyulitkan para konsumen MBR. Salah satu kasus yang pernah terjadi adalah kasus Apartemen Buah Batu Park yang dibangun oleh PT. Menara Karsa Mandiri (selanjutnya disebut 'PT.MKM'). Apartemen Buah Batu Park merupakan apartemen bersubsidi yang pertama di Bandung. Dalam proses pembayarannya, konsumen dapat membayar dengan cara cicilan ataupun langsung lunas. Kepada konsumen, PT.MKM menjanjikan bahwa pembangunan akan selesai dalam tiga tahun. Tetapi, setelah berjalan selama tiga tahun, pembangunan masih belum selesai dan subsidi yang dijanjikan oleh PT.MKM mendadak diberhentikan sehingga para konsumen harus membayar cicilan secara penuh tanpa subsidi. Karena PT. MKM dianggap tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan pembangunan, pada akhirnya Pengadilan Niaga memutuskan bahwa PT.MKM dinyatakan pailit.

Pada kasus dipailitkannya PT.MKM, bank berkedudukan sebagai kreditor separatis, yakni memiliki kedudukan yang diistimewakan dimana kreditor separatis memiliki hak untuk mendapat pelunasan terlebih dahulu dari hasil penjualan harta pailit berdasarkan sifat piutangnya.⁶ Salah satu alternatif

⁵ Agus Pambadio, "Pemerintah bingung, Rusunami Limbung, Konsumen Buntung", diakses dari <http://www.detiknews.com>, pada tanggal 6 September 2015 pukul 01.46.

⁶ Abdul R. Saliman, "Hukum bisnis untuk perusahaan teori. Dan contoh kasus, Jakarta: kencana, 2010, hlm. 22.

penyelesaian kredit bermasalah adalah dengan penyitaan jaminan yang dilakukan dengan pengambilalihan agunan yang dijaminan oleh nasabah. Mekanisme ini disebut dengan Agunan Yang Diambil Alih (selanjutnya disebut 'AYDA'). Pasal 12 ayat (2) Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/26/PBI/2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/19/2006 tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif Bank Perkreditan Rakyat menyebutkan bahwa bank perkreditan rakyat wajib melakukan upaya AYDA dalam waktu paling lama 1 (satu) tahun. Pelaksanaan AYDA di lapangan sering mengalami hambatan yang dapat menyebabkan pelaksanaan AYDA terhambat dan membutuhkan waktu 1 (satu) tahun sampai dengan 5 (lima) tahun lebih untuk menyelesaikan AYDA tersebut. Dengan demikian, hal tersebut akan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi objek hak tanggungan yang dikuasai oleh bank melebihi waktu yang telah ditetapkan sehingga melanggar aspek Hukum Jaminan bahwa jaminan tidak boleh dimiliki oleh kreditor.

Seharusnya, status pailit secara hukum memberikan status sitaan terhadap seluruh harta perusahaan. Berdasarkan Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pengurus perusahaan yang telah pailit tidak mempunyai kewenangan terhadap harta perusahaan yang telah berada dalam sitaan umum, Hal tersebut dikarenakan pada saat status pailit dijatuhkan oleh Pengadilan Niaga, Kurator yang ditunjuk memiliki tugas untuk melakukan pengurusan dan pemberesan terhadap seluruh harta perusahaan yang jatuh pailit, sebagaimana tercantum dalam Pasal 69 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan

Kewajiban Pembayaran Utang. Pada saat ini perusahaan sudah tidak berwenang untuk mengelola harta termasuk untuk memberikan ganti rugi pada pembeli rusunami bersubsidi. Dengan demikian, pengurusannya jatuh pada kurator maka ganti kerugian didasarkan pada Undang-undang mengenai Kepailitan yaitu Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU).

Berdasarkan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang:

“kurator adalah balai harta peninggalan atau orang perseorangan yang diangkat oleh pengadilan untuk mengurus dan membereskan harta debitor pailit di bawah pengawasan hakim pengawas”

Berdasarkan uraian yang disebutkan oleh Sastrawijaya dalam buku yang berjudul Hukum Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, seharusnya setelah dinyatakan pailit, kurator melakukan pencocokan piutang karena dengan pencocokan piutang inilah nantinya akan muncul pertimbangan dan urutan hak dari masing-masing kreditor. Setelah dilakukannya pencocokan piutang, kurator akan membagi-bagi harta debitor kepada kreditor sesuai dengan urutan haknya.⁷ Apabila kembali melihat pada tujuan dilaksanakannya pembangunan rusunami bersubsidi berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, pemerintah menginginkan agar terjaminnya kebutuhan pokok manusia yakni hunian yang layak untuk golongan MBR. Terjadinya permasalahan dalam pembangunan rusunami bersubsidi tentunya akan menyulitkan pembeli yang merupakan MBR. Hak-hak pembeli rusunami

⁷Sastrawidjaja, “*Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*”, Bandung: Alumni, 2014, hlm. 190.

bersubsidi akibat putusan pailit tersebut menjadi tidak terlindungi. Peraturan kepailitan tidak memberikan ruang bagi pembeli rusunami bersubsidi untuk didahulukan hak-haknya ketika terjadi suatu kepailitan.

Pembeli rusunami bersubsidi dalam pengaturan kepailitan masuk sebagai kreditor konkuren (paling akhir) yang akan menerima hak-haknya dari pembagian budel pailit. Hal ini semakin sulit apabila keadaan insolvensi dari situasi pailit tersebut sangat parah yang dapat mengakibatkan konsumen tidak memperoleh haknya sama sekali. Berdasarkan uraian diatas, salah satu aspek yang menjadi perhatian dalam kepailitan pengembang rusunami bersubsidi adalah tidak terpenuhinya perlindungan hukum bagi hak pembeli rusun yang merupakan kreditor konkuren. Sehingga penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang dituangkan dalam laporan akhir berbentuk skripsi dengan judul:

“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEDUDUKAN DAN HAK KONSUMEN AKIBAT DIPAILITKANNYA PENGEMBANG RUSUNAMI BERSUBSIDI DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 37 TAHUN 2004 TENTANG KEPAILITAN DAN PENUNDAAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG”

B. Identifikasi Masalah

1. Bagaimana kedudukan hak konsumen dalam hubungan kontraktual dengan pengembang dalam hal pemesanan Rusunami Bersubsidi?
2. Bagaimana pemenuhan hak konsumen akibat dipailtkannya pengembang yang tidak dapat memenuhi kewajibannya?
3. Bagaimana tanggung jawab pemerintah sebagai pemberi subsidi terhadap konsumen yang dirugikan atas dipailtkannya pengembang yang membangun rusunami bersubsidi?

C. Tujuan Penulisan

1. Untuk mengetahui kedudukan hak konsumen dalam hubungan kontraktual dengan pengembang dalam hal pemesanan;
2. Untuk mengetahui pemenuhan hak konsumen atas tidak terpenuhinya pemesanan unit sarusun akibat dipailtkannya pengembang;
3. Untuk mengetahui tanggung jawab pemerintah terhadap konsumen yang dirugikan atas dipailtkannya pengembang yang membangun rusunami bersubsidi.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan yang diharapkan dari penulisan ini antara lain:

1. Kegunaan Teoritis, yang terdiri dari:
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan di bidang ilmu hukum pada umumnya, khususnya mengenai hukum Kondominium dan Rumah Susun serta hukum kepailitan;
 - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya referensi dan literatur dalam dunia kepastasaan mengenai penerapan prinsip-prinsip keadilan dalam hal kedudukan kreditor konkuren.
2. Kegunaan Praktis, yang terdiri dari:
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan mengenai penerapan dan persepsi prinsip-prinsip keadilan dalam kedudukan kreditor akibat dipailitkannya debitor;
 - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat mencegah resiko-resiko yang akan timbul dari pembangunan rusunami bersubsidi.

E. Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Teori

Teori merupakan hasil penelitian seorang ahli, teori tersebut menerangkan atau menjelaskan gejala spesifik atau proses tertentu yang terjadi. Teori dibutuhkan dalam suatu penelitian sebagai informasi pembanding atau tambahan untuk melihat gejala yang diteliti secara lebih utuh. Dalam penulisan ini dipakai kerangka teori yang dimaksud dengan keadilan merupakan keseimbangan hak dan kewajiban antara pembeli rusunami, pengembang, dan pemerintah.

Pemerintahan dan masyarakat yang tertata baik dalam keharmonisan dan keadilan merupakan cita-cita semua bangsa. Setiap warga negara Indonesia menginginkan hidup dalam keadilan dan persamaan hak dengan berpedoman pada perikemanusiaan. Dengan demikian segala aspek yang melingkupi hidup masyarakat harus ditata seadil mungkin. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia dan Pancasila adalah sarana penataan berkehidupan rakyat Indonesia. Penataan kehidupan ditujukan agar dapat memenuhi konsep keadilan pembangunan nasional Republik Indonesia. Pancasila mengamanatkan konsep keadilan dalam Sila ke-5, yang berbunyi:

“Keadilan Sosial Bagi Seluruh Rakyat Indonesia”

Keadilan Sosial dalam sila ke-5 Pancasila mengamanatkan bahwa Indonesia dapat mewujudkan suatu kondisi masyarakat yang adil dan

makmur, tidak ada diskriminasi, tidak ada penindasan, memiliki kedudukan yang sama di mata hukum dan memiliki hak serta kewajiban yang harus didapat dan dilaksanakan. Konsep keadilan pada dasarnya dapat dikatakan bersifat ‘abstrak’, adil hampir menjadi sesuatu yang relatif dan dari segi mana seseorang memandang suatu keadilan. Makmur, tidak ada diskriminasi, tidak ada penindasan bukanlah suatu tolok ukur keadilan. Keadilan sosial yang sesungguhnya adalah setiap orang dapat mendapatkan hak yang memang harus ia dapatkan dan melaksanakan kewajiban sebagai mana porsinya.

Sila ke-lima Pancasila kemudian dituangkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pada bagian pembukaan yang menyatakan:

“....kemudian daripada itu untuk membangun suatu pemerintah negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah kemerdekaan itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia.....”

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dalam hal ini lebih menjelaskan bahwa keadilan adalah salah satu komponen demi terciptanya suatu kesejahteraan dan keadilan sosial haruslah menjadi suatu dasar lahirnya kemerdekaan. Kemerdekaan yang

dimaksud bukan hanya mengenai bebas dari penjajahan tetapi, merdeka untuk memperjuangkan hak yang harus didapat dan kewajiban yang harus dilaksanakan. Apabila dikaitkan dengan kasus dalam penulisan ini, permasalahan kreditor konkuren yang tidak mendapatkan keadilan berawal dari adanya pengembang yang tidak memenuhi kewajiban seperti seharusnya. Oleh karena itu, adil dapat tercapai apabila semua pihak dapat melakukan kewajibannya dan mendapatkan haknya.

Terkait hak yang melekat pada konsumen, Pasal 28D Ayat (1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan bahwa:

“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”

Undang-Undang Dasar mengamanatkan bahwa setiap warga negara berhak atas perlindungan dan kepastian hukum yang adil, setiap warga negara yang dimaksud termasuk konsumen.

Teori yang mengkaji dan menganalisis tentang keadilan sejak Aristoteles hingga saat ini, disebut dengan teori keadilan. Teori keadilan dalam bahasa Inggris disebut dengan *theory of justice*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *theorie van rechtvaardigheid*.⁸

⁸Salim. *Op.Cit.*, hlm. 25.

Kata keadilan dimaknakan sifat (perbuatan, perlakuan) yang adil.

Terdapat tiga pengertian adil, yaitu:

1. Tidak berat sebelah atau tidak memihak;
2. erpihak pada kebenaran;
3. Sepatutnya atau tidak sewenang-wenang.⁹

Teori keadilan yang dikembangkan oleh **John Stuart Mill**:

“Tidak ada teori keadilan yang bisa dipisahkan dari tuntutan kemanfaatan. Keadilan adalah istilah yang diberikan kepada aturan-aturan yang melindungi klaim-klaim yang dianggap esensial bagi kesejahteraan masyarakat, klaim-klaim untuk memegang janji diperlakukan dengan setara dan sebagainya”.¹⁰

John Stuart Mill memfokuskan keadilan pada perlindungan terhadap klaim-klaim. Tujuan dari klaim itu, yaitu untuk meningkatkan kesejahteraan dan memegang janji secara setara. Secara setara diartikan bahwa kedudukan orang adalah sejajar (sama tingginya), sama kedudukannya atau kedudukannya seimbang.

John Rawl menegaskan bahwa keadilan haruslah berdimensi kerakyatan yang perlu memperhatikan dua prinsip keadilan, yaitu:¹¹

“ *Pertama*, memberi hak dan kesempatan yang sama atas kebebasan dasar yang paling luas seluas kebebasan yang sama bagi setiap orang.

Kedua, mampu mengatur kembali kesenjangan sosial ekonomi yang terjadi sehingga dapat memberikan keuntungan yang bersifat timbal balik bagi setiap orang, baik mereka yang berasal dari kelompok beruntung maupun tidak beruntung”.

Dengan demikian, prinsip perbedaan menuntut diaturnya struktur dasar masyarakat sedemikian rupa sehingga kesenjangan prospek

⁹ Algra, dkk., "Mula Hukum", Jakarta:Binacipta, 1983, hlm. 7.

¹⁰ Karen Lebacqz, "Teori-teori keadilan", Bandung:Nusa Media, 2011, hlm. 23.

¹¹John Rawls, "Teori Keadilan", terj. Uzair Fauzan, Yogyakarta:Pustaka Pelajar, 2006. hlm. 26.

mendapat kesejahteraan, pendapatan, otoritas, diperuntukkan bagi keuntungan orang-orang yang paling kurang beruntung. Ini berarti keadilan yang harus diperjuangkan adalah melakukan koreksi dan perbaikan terhadap kondisi ketimpangan yang dialami kaum lemah dan yang selanjutnya adalah setiap aturan harus memposisikan diri. Maksud dari setiap aturan harus memposisikan diri adalah bukan berarti peraturan harus memihak salah satu pihak, tetapi peraturan haruslah menjadi suatu dasar lahirnya keadilan karena peraturan itu harus memperhatikan imbas yang mungkin terjadi dimasa mendatang kepada masing-masing pihak.

Adil adalah konsep yang lahir dari adanya hak dan kewajiban, menciptakan keadilan adalah salah satu tujuan dari bangsa Indonesia karena keadilan adalah dasar lahirnya kemakmuran dan kesejahteraan. Dengan kata lain, Indonesia tidak mempunyai pilihan lain untuk mencapai keadilan sebelum terciptanya keharmonisan antara hak dan kewajiban, oleh karena itu Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 menjelaskan sedemikian rupa bahwa manusia dilahirkan dengan hak yang melekat pada dirinya. Tercapainya kepastian hukum akan melahirkan keadilan, dengan tercapainya keadilan maka akan lahir kesejahteraan pada masyarakat.

2. Kerangka Konseptual

Di dalam penulisan skripsi ini, penulis menggunakan kerangka konseptual sebagai berikut:

- a. Pemerintah berdasarkan Pasal 1 angka 22, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b. Rumah Susun berdasarkan Pasal 1 angka 1, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun adalah bangunan gedung 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.
- c. Satuan rumah susun berdasarkan Pasal 1 angka 3, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun adalah

unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

d. Pengembang menurut Adrian Sutedi adalah seseorang atau pengusaha yang mengharapkan keuntungan dengan kegiatan pengembangan rumah susun/apartemen.¹²

e. Konsumen berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.

f. Kelompok sasaran berdasarkan Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 7/PERMEN/M/2007 adalah keluarga/rumah tangga termasuk perorangan baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum pernah memiliki sarusun sederhana, belum pernah menerima subsidi sarusun sederhana dan termasuk ke dalam kelompok masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan berpenghasilan rendah dengan penghasilan sampai dengan Rp. 4.500.000,- per bulan.

¹²Adrian Sutedi, "*Hukum Rumah Susun dan Apartemen*", Jakarta: Sinar Grafika, 2012, hlm. 9.

- g. Masyarakat berpenghasilan rendah berdasarkan Pasal 1 angka 14 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh sarusun umum.
- h. Perjanjian Pengikatan Jual Beli menurut R. Subekti adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.¹³
- i. Kepailitan berdasarkan ketentuan umum, Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang 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.
- j. Insolvensi adalah suatu keadaan keuangan suatu objek hukum perdata.¹⁴
- k. Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menurut Munir Fuadi adalah suatu masa yang diberikan oleh undang-undang melalui putusan hakim niaga di mana dalam masa tersebut

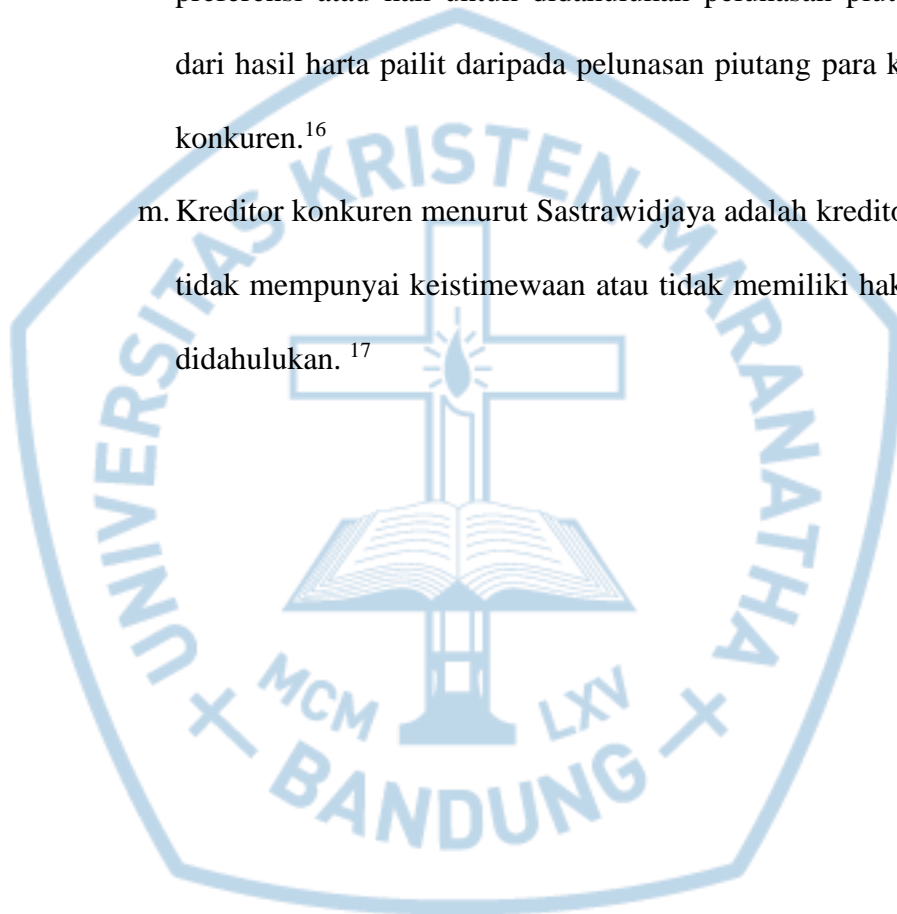
¹³R. Subekti, "*Hukum Perjanjian*", Bandung: Bina Cipta, 1987, hlm. 75.

¹⁴ Sutan Remy Sjaheini, "*Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan*", Jakarta: Prenadamedia, 2016, hlm.3.

kepada pihak kreditor dan debitur diberikan kesempatan untuk memusyawarahkan cara-cara pembayaran seluruh atau sebagian utangnya, termasuk apabila perlu untuk merestrukturisasi utangnya tersebut.¹⁵

l. Kreditor Preferen adalah kreditor yang mempunyai hak preferensi atau hak untuk didahulukan pelunasan piutangnya dari hasil harta pailit daripada pelunasan piutang para kreditor konkuren.¹⁶

m. Kreditor konkuren menurut Sastrawidjaya adalah kreditor yang tidak mempunyai keistimewaan atau tidak memiliki hak untuk didahulukan.¹⁷



¹⁵Munir Fuadi, *"Hukum Pailit Dalam Teori dan Praktek"*, Jakarta: Citra Aditya, 2014, hlm. 177.

¹⁶ Sutan Remy Sjaheini, *Op. Cit.*, hlm. 13.

¹⁷Sastrawidjaya. *Op. Cit.*, hlm. 127.

F. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi. Oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan suatu kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten, dengan mengadakan analisa dan konstruksi.¹⁸

Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah yuridis normatif, dilakukan dengan cara mengkaji peraturan perundang-undangan yang berlaku dan diterapkan pada permasalahan hukum tertentu. Penelitian normatif seringkali disebut dengan penelitian doktrinal, yaitu penelitian yang objek kajiannya adalah peraturan perundang-undangan dan bahan pustaka.¹⁹

Pada penulisan skripsi ini, penulis meneliti aspek perlindungan hukum terhadap kreditor konkuren yang dirugikan akibat dipailitkannya pengembang rusunami bersubsidi. Dengan meneliti aspek perlindungan hukum terhadap konsumen diharapkan dapat ditemukan apakah ketentuan perundang-undangan di Indonesia telah memberikan perlindungan hukum secara seimbang kepada pihak konsumen.

¹⁸Soerjono Soekanto, *“Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat”*, Jakarta: Cv. Rajawali, 1986, hlm. 23.

¹⁹Soejono, *“Metode Penelitian Hukum”*, Jakarta: Rineka Cipta, 2003, hlm. 56.

Dalam penelitian skripsi ini, penulis menggunakan sifat penelitian, pendekatan penelitian, jenis data, teknik pengumpulan data dan analisis data sebagai berikut:

1. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan secara deskriptif analitis, yaitu penelitian dengan menuliskan fakta-fakta yang berupa data sekunder seperti bahan hukum primer yakni peraturan perundang-undangan yang berkaitan, bahan hukum sekunder yakni seperti hasil karya ilmiah yang bersangkutan dengan kasus yang dibahas, dan bahan hukum tersier yang bertujuan untuk memberikan pengertian dan pemahaman atas bahan hukum lainnya.²⁰

2. Jenis Data dan Sumber Bahan Hukum

Penelitian ini dilakukan dengan melakukan penelitian kepustakaan, dengan proses seperti berikut:

Penelitian kepustakaan adalah penelitian yang dilakukan dalam upaya mencari data sekunder, yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat pada masalah yang akan diteliti, terdiri dari:

a. Bahan Hukum Primer

Yaitu berupa peraturan perundang-undangan, antara lain Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945, Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2007 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun,

²⁰Sumadi, "*Metode Penelitian*", Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003, hlm. 81.

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 7/PERMEN/M/2007 dan peraturan perundang-undangan lainnya.

b. Bahan Hukum Skunder

Yaitu berupa bahan-bahan yang berkaitan dengan bahan hukum primer, antara lain hasil karya ilmiah para sarjana dan hasil-hasil penelitian, artikel-artikel dan internet yang berkaitan dengan penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Yaitu berupa kamus hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia.

3. Pendekatan Penelitian

Penelitian skripsi ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan konseptual dan pendekatan undang-undang. Pendekatan konsep digunakan untuk memahami konsep-konsep perlindungan hukum terhadap konsumen. Pendekatan undang-undang dilakukan untuk meneliti ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai kedudukan hak konsumen.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan peneliti dengan cara studi kepustakaan yakni dengan mengkaji data sekunder yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis.

5. Langkah Penelitian

Proses penelitian akan diuraikan oleh penulis dalam beberapa tahap, yakni sebagai berikut:

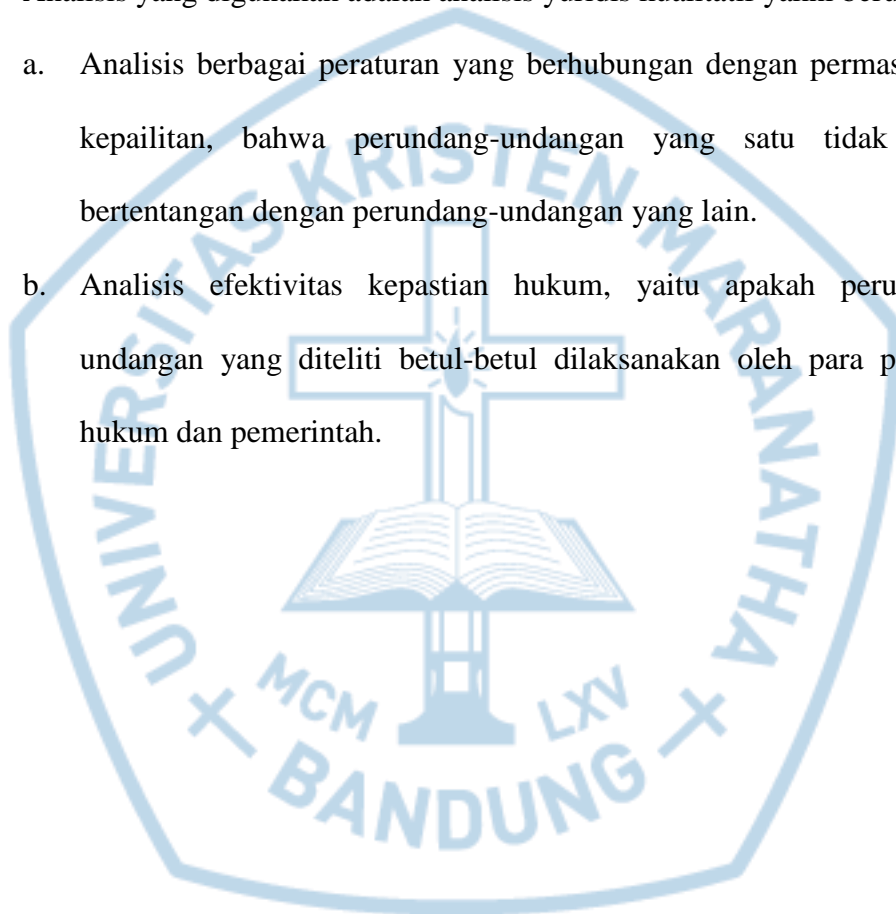
- a. Penulis akan mencari data yang berkaitan dengan kedudukan dan hak konsumen sebagai kreditor konkuren dan kreditor preferen dalam hal kepailitan dari segi perundang-undangan yang berlaku;
- b. Penulis akan mencari data dari buku yang berkaitan dengan kepailitan dan kedudukan hak konsumen;
- c. Penulis akan mencari teori yang telah dikemukakan oleh para ahli yang berkaitan dengan kedudukan hak konsumen dalam hal terjadinya kepailitan;
- d. Penulis akan mencari referensi kasus yang serupa dalam karya ilmiah yang telah dipublikasikan sebelumnya;
- e. Data yang telah dikumpulkan tersebut akan dianalisis oleh penulis dan kemudian data tersebut akan diuraikan dan dihubungkan dengan kasus yang dibahas penulis. Pengolahan bahan hukum dilakukan secara deduktif, yakni menarik kesimpulan dari suatu permasalahan yang bersifat umum untuk permasalahan konkret yang sedang diteliti;
- f. Data yang telah dianalisis dan dihubungkan dengan kasus yang dibahas oleh penulis akan disusun dalam penulisan yang lebih sistematis guna mencapai target yang diinginkan berupa solusi atas permasalahan kedudukan hak konsumen sebagai kreditor konkuren;

- g. Setelah data tersebut disusun dalam penulisan skripsi yang sistematis, penulis akan memberikan kesimpulan atas kasus yang dibahas dari data yang telah dianalisis dan disusun sebelumnya.

6. Teknik Analisis Data

Analisis yang digunakan adalah analisis yuridis kualitatif yakni berupa:

- a. Analisis berbagai peraturan yang berhubungan dengan permasalahan kepailitan, bahwa perundang-undangan yang satu tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan yang lain.
- b. Analisis efektivitas kepastian hukum, yaitu apakah perundang-undangan yang diteliti betul-betul dilaksanakan oleh para penegak hukum dan pemerintah.



G. Sistematika Penulisan

Dalam Penelitian ini sistematika penulisan yang disusun oleh penulis diuraikan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis akan menguraikan tentang latar belakang, identifikasi masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II: HUBUNGAN KONTRAKTUAL ANTARA PEMBELI UNIT SARUSUN DENGAN PENGEMBANG DALAM HAL PEMBELIAN UNIT SARURUSUN.

Dalam bab ini penulis akan menjelaskan teori-teori hubungan kontraktual antara penjual dan pembeli, serta mekanisme proses jual-beli.

BAB III : PRODUK HUKUM SERTA PERAN PEMERINTAH YANG DAPAT MELINDUNGI HAK KONSUMEN SARUSUN.

Dalam bab ini penulis akan menuliskan teori-teori hukum serta prinsip-prinsip hukum yang dikaitkan dengan Undang-Undang guna menemukan produk hukum yang dapat melindungi kepentingan kreditor konkuren

BAB IV : ANALISIS KEDUDUKAN DAN HAK KONSUMEN AKIBAT DIPAILITKANNYA PENGEMBANG DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 37 TAHUN 2004 TENTANG KEPAILITAN DAN PENUNDAAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG.

Dalam bab ini penulis akan menganalisis jawaban dari identifikasi masalah yang telah diuraikan pada BAB I.

BAB V : PENUTUP

Dalam bab ini penulis akan memaparkan kesimpulan dari hasil analisis yang sudah dilakukan dan memberikan saran-saran yang membangun

