

**DAMPAK KEPAILITAN PENGEMBANG RUMAH SUSUN  
TERHADAP TRANSAKSI JUAL BELI RUSUN  
(STUDI KASUS RUSUNAMI KEMANGGISAN *RESIDENCES*)**

**Oleh: Fennieka Kristianto**

fennieka@president.ac.id

**ABSTRACT**

Belum terselesaikannya pembangunan Rumah Susun (Rusun) dan penerbitan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) menyebabkan pembeli Sarusun hanya memiliki Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Satuan Rumah Susun (PPJB Sarusun), sehingga pembeli menanggung akibat hukum kepailitan yang dialami oleh pengembang Rusun yang dibelinya. Akibat kepailitan terhadap transaksi jual-beli Rusun menimbulkan permasalahan hukum terkait status hukum pembeli terhadap kepemilikan Sarusun yang telah dibayarkan harganya. Apakah Sarusun yang telah dibayarkan tersebut menjadi bagian dari harta pailit pengembang pailit? Tulisan ini bertujuan untuk mengetahui dampak kepailitan yang dialami oleh pengembang Rusun terhadap status hukum pembeli atas kepemilikan Sarusun dengan menelisik kasus yang terjadi pada Rusunami Kemanggisian Residences. Penelitian deskriptif kualitatif ini menggunakan metode penelitian kepustakaan. Berdasarkan analisa pada pembahasan diperoleh kesimpulan bahwa kepailitan mengakibatkan sita umum atas harta kekayaan pengembang Rusun, termasuk Sarusun yang telah dilunasi oleh pembelinya. Status hukum pembeli Sarusun yang telah melunasi pembayarannya berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bukan sebagai pemilik Sarusun, melainkan sebagai kreditur konkuren dari pengembang Rusun karena belum menyerahkan kepemilikan Sarusun baik secara faktual maupun yuridis dari pengembang kepada pembelinya. Akibatnya, hak kepemilikan Sarusun tersebut secara yuridis ada pada pengembang dan menjadi harta pailit pengembang. Mekanisme Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) dan/atau upaya mediasi dapat ditempuh sebagai alternatif penyelesaian permasalahan yang lebih menguntungkan bagi pengembang Rusun maupun pembelinya.

*The uncompleted Flats construction and not provided the Certificate of Property Rights on Flats Unit (SHM Flats Unit) make Flats Unit's purchaser only has the Conditional Sale and Purchase Agreement on Flats Unit (CSPA Flats Unit), therefore the Flats purchasers bear the consequences of bankruptcy on the developer. As a result of the bankruptcy of the Flats transaction raises legal issues related to the legal status of ownership of Flats Unit that purchaser has paid the price. Do paid Flats Units become part of the bankruptcy estate of bankrupt developer? This paper aims to determine the impact of bankruptcy developer on*

*flats' purchasers and their legal status of the Flat Unit's ownership by probing the case in Rusunami Kemanggisan Residences. This qualitative descriptive study, using research methods literature. Based on content analysis obtained the following conclusions. Bankruptcy resulted in a general seizure on properties of Flats developer, including Flats Unit which has been fully paid by the purchaser. The legal status of purchaser of Flats Unit who has paid payment based CSPA Flats Unit, not as owners, but as unsecured/concurrent creditors of the developer because it has not handed over the ownership of Flats Unit both factually and legally from the developer to the purchaser. As a result, the ownership rights of Flats Unit legally still on developer and become the developer's bankruptcy assets. Suspension of Obligation for Payment of Debt (PKPU) or mediation as an alternative dispute resolution is more favorable to developers and Flats purchaser.*

**Key Words: Bankruptcy, Developer, Flats, Sale and Purchase**

## I. PENDAHULUAN

Transaksi jual-beli antara pengembang dengan pembeli Rumah Susun (Rusun) menciptakan kompleksitas tersendiri yang sering kali menimbulkan permasalahan-permasalahan hukum terkait pemenuhan hak dan kewajiban para pihak sehingga harus diselesaikan di pengadilan. Fakta menunjukkan bahwa pembangunan Rusun memerlukan waktu yang lebih lama dibandingkan dengan pembangunan rumah tapak/*landed house*, karena berbagai persyaratan dan perizinan wajib dipenuhi oleh pengembang sebelum Rusun tersebut dapat dihuni secara aman dan layak. Permasalahannya, *Pre-Project Selling* (sistem penjualan sebelum proyek Rusun dibangun) seringkali dilakukan sebelum bangunan Rusun Umum atau Rusun Komersial terbangun dan layak dihuni. Transaksi jual-beli satuan rumah susun (Sarusun) antara pengembang

dan pembelinya dituangkan dalam Surat Pesanan dan/atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). *Pre project selling* telah menjadi model transaksi di Indonesia, namun sering dilupakan konsekuensi yuridis dalam pelaksanaannya. Penjelasan awal mengenai perjanjian seharusnya ditegaskan bahwa pengembang telah memiliki atau menguasai lahan tersebut secara sah tidak dalam keadaan dijaminkan, dan pengembang telah mendapatkan izin-izin yang diperlukan oleh proyek tersebut, serta PPJB harus memenuhi pedoman yang ditetapkan oleh Surat Keputusan Menpera.<sup>1</sup>

Pembangunan Rusun sebagai salah satu solusi penyediaan perumahan dan pemukiman terutama di perkotaan jika tidak disertai

---

<sup>1</sup> Surat Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No.11/KPTS/1994 tentang Pedoman Penyusunan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.

persiapan dan pengelolaan yang baik, maka akan menyebabkan tertundanya pembangunan atau kegagalan proyek tersebut. Hal tersebut terjadi kepada PT Mitra Safir Sejahtera (PT MSS) yang membangun Rumah Susun Milik Bersubsidi (Rusunami) Kemanggisan *Residence*, yang penyelesaian pembangunan Rusunnya terhambat.

Kasus bermula saat PT Mitra Safir Sejahtera, dinyatakan pailit oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada 25 Juni 2012. Karena dinyatakan pailit maka Rusunami Kemanggisan *Residence* akan dilelang padahal rusunami tersebut telah dibayar oleh ratusan pembelinya.

Pengembang terdiri dari tiga pihak yang membuat perjanjian antara pihak PT Mitra Safir Sejahtera (PT MSS) dan dua mitranya untuk membangun proyek Apartemen Kemanggisan *Residence*. Para pihak ini bertanggung jawab atas kelangsungan proyek yang dimulai sejak tahun 2008. Bangunan terdiri dari dua *tower* terhenti pembangunannya sejak awal 2010. Dari surat Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan tertanggal 14 November 2012, ternyata bangunan Kemanggisan *Residences* belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Semula diupayakan Penundaan Pembayaran Kewajiban Utang (PKPU) ternyata tidak disetujui dalam rapat kreditur sehingga berakibat dipailitkannya pengembang PT MSS berdasarkan Surat Penetapan dari Hakim Pengawas No.

28/PKPU/2011/PN.Niaga.Jkt.Pst tertanggal 25 Juni 2012, yang isinya mengabulkan permohonan Tim Kurator dari PT Mitra Safir Sejahtera (Dalam Pailit). Akibat kepailitan tersebut, para pembeli Sarusun yang telah melunasi pembayarannya kepada PT MSS menuntut haknya dan kepastian status hukum mereka atas kepemilikannya.

Peristiwa hukum di atas menimbulkan berbagai pertanyaan antara lain mengenai dampak putusan hakim Pengadilan Niaga terhadap penyelesaian pembangunan rusun, apa akibat kepailitan pada pengembang Rusun terhadap hubungan jual beli dengan pembelinya? Terhadap harta apa sajakah sita umum tersebut mengikat pengembang rusun dimana pembelinya telah melunasi harganya namun belum dilakukan Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang? Bagaimana status hukum pembeli Sarusun yang telah melunasi pembayarannya akibat kepailitan pengembangnya?

## **II. AKIBAT PUTUSAN PAILIT PENGEMBANG RUMAH SUSUN TERHADAP POSISI HUKUM KONSUMEN RUMAH SUSUN.**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kepustakaan berdasarkan analisis pada putusan hakim pengadilan niaga atas suatu kasus kepailitan pengembang PT MSS. Pertimbangan hakim pemutus

adalah putusan tersebut telah memenuhi persyaratan kepailitan menurut Pasal 2 Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, sehingga permohonan pailit diterima oleh hakim pemutus, yaitu adanya paling sedikit 2 (dua) hutang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagihkan namun belum dibayarkan oleh debiturnya.<sup>2</sup>

Pengaturan Rusun berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rusun, menyebutkan berbagai macam Rusun, antara lain, rusun umum dan rusun komersil yang dibangun oleh pengembang dengan tujuan untuk dijual dan dimiliki oleh para pembeli rusun. Dalam Undang-Undang tersebut, dinyatakan bahwa 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.<sup>3</sup> Sedangkan rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi

kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, dan rumah susun komersil adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

Berdasarkan SK Menpera<sup>4</sup>, pengembang dapat melaksanakan *pre project selling*, artinya penjualan dilakukan sebelum bangunan proyek yang ditawarkan/dipasarkan terbangun dan siap dihuni oleh pembelinya. *Pre project selling* diperbolehkan namun harus mematuhi dan memenuhi syarat serta ketentuan tertentu seperti tanah bersama untuk bangunan rusun telah diperoleh dan tidak sedang dijaminkan ke pihak lain, sudah mendapatkan izin tertentu, seperti Surat Izin Peruntukan Penggunaan tanah (SIPPT), Izin Lokasi dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) serta syarat-syarat lainnya. Syarat dan ketentuan tersebut seringkali belum terpenuhi pada saat *pre project selling* dilaksanakan. Selanjutnya transaksi jual beli rusun dilaksanakan dan dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sarusun antara pengembang dan pembeli rusun.

Jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual untuk berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (*zaak*), dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli yang mengikatkan dirinya berjanji untuk membayar harga.<sup>5</sup> Dari pengertian yang diberikan pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), maka perjanjian

---

<sup>2</sup> Pasal 2 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

<sup>3</sup> Pasal 1 angka 1 Undang Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

---

<sup>4</sup> *Op.Cit.*, hal.3.

<sup>5</sup> Pasal 1457, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban, yaitu:

1. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli
2. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Perjanjian jual beli, dianggap sudah berlangsung antara pihak penjual dan pembeli, apabila mereka telah menyetujui dan bersepakat tentang “keadaan barang” dan “harga” barang tersebut, sekalipun barangnya belum diserahkan dan harganya belum dibayarkan.<sup>6</sup> Dalam jual beli telah terjadi “persesuaian kehendak” (*wil overeenstemming*) antara penjual dan pembeli mengenai “barang” dan “harga”. Barang dan harga yang menjadi esensial perjanjian jual beli. Tanpa adanya barang yang hendak dijual, tidak mungkin terjadi jual beli. Sebaliknya jika barang obyek jual beli tidak dibayar dengan sesuatu harga, jual beli dianggap tidak ada.<sup>7</sup> Barang adalah segala sesuatu yang dapat dijadikan obyek harta kekayaan, sehingga yang dapat dijadikan obyek jual beli adalah segala sesuatu yang bernilai harta kekayaan (*vermogen*).<sup>8</sup> Bukan hanya barang yang dapat dilihat wujudnya, tapi semua barang yang dapat bernilai harta kekayaan, baik yang nyata maupun yang tidak berwujud. Hal ini sesuai dengan maksud Pasal 1332 KUHPer, yaitu:

---

<sup>6</sup> *Ibid.*, Pasal 1458.

<sup>7</sup> Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), Hal.181.

<sup>8</sup> *Ibid.*, hal. 182.

“Hanya barang-barang yang bisa diperniagakan saja yang boleh dijadikan obyek persetujuan dengan sendirinya dapat dijadikan obyek jual beli. Asalkan barang yang jadi obyek jual beli tersebut sudah ada atau tidak gugur pada saat perjanjian jual beli dibuat maka jual beli dianggap sah.”<sup>9</sup>

Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613 dan 619 KUHPer.<sup>10</sup> Khusus untuk barang tidak bergerak terkait dengan tanah dan bangunan (dalam hal ini sarusun) telah diatur dalam ketentuan PP No.24 tahun 1997.

---

<sup>9</sup> M.A. tgl 23 Desember 1970 No. 698K/Sip/1969; *Yurisprudensi Indonesia*; M.A. R.I. 1972, hal. 210.

<sup>10</sup> Lihat Pasal 612 KUHPer, mengatur penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tidak bertubuh, dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan, dalam mana kebendaan itu berada; Pasal 613 KUHPer, menyebutkan (1) penyerahan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain; Penyerahan ini berlaku jika telah diberitahukan secara tertulis kepada yang berhutang dan diakuinya; (2) Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu; (3) Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endosemen. Pasal 616 KUHPer mengenai penyerahan atas kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan sebagaimana teratur dalam pasal 620. Khusus benda tak bergerak tanah dan bangunan mengikuti tata cara penyerahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Beralihnya hak milik atas suatu kebendaan harus memenuhi tiga syarat yaitu: (1) kewenangan dari pihak yang menyerahkan; (2) alas hak yang sah (*rechtstitel*); dan (3) penyerahan (*levering*). Penyerahan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan akta yang diikuti dengan pendaftaran apabila merupakan benda yang terdaftar.<sup>11</sup>

Kedudukan berkuasa atau bezit adalah suatu istilah yang mengandung pengertian yang bersifat yuridis-teknis, yaitu hak menguasai suatu kebendaan, mempertahankan atau menikmatinya selaku pemilik (Pasal 529 KUHPer). Hak kebendaan, berdasarkan sistem dan cara pembedaan kebendaan ke dalam kebendaan tidak bergerak dan kebendaan bergerak, doktrin memisahkan pula hak kebendaan dari hak perorangan. Hak Kebendaan adalah hak yang melekat pada kebendaan tersebut ke manapun kebendaan tersebut beralih, pemegang hak memiliki hak atas hak kebendaan tersebut.<sup>12</sup>

Mengenai maksud penyerahan barang yang dijual, tentu termasuk “penyerahan hak milik”. Seperti dijelaskan pada Pasal 1459 KUHPer, hak milik tidak dengan

---

<sup>11</sup> Lihat Pasal 19 jo. Pasal 23 butir 2 Undang-Undang Pokok Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

<sup>12</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2007), hal.228.

sendirinya menurut hukum berpindah dari penjual kepada pembeli. Hak Milik itu baru berpindah setelah barang yang dibeli diserahkan sesuai dengan aturan penyerahan yang ditetapkan. Dengan demikian penyerahan barang obyek jual beli tidak hanya mengenai penyerahan barangnya semata-mata, tetapi juga meliputi pengalihan penguasaan dan hak milik atas barang kepada pembeli.

Rumah susun atau apartemen termasuk barang tidak bergerak terkait dengan tanah dan bangunan, sehingga tata cara penyerahannya wajib mengikuti ketentuan dalam PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penyerahan hak kepemilikan atas Sarusun wajib dilakukan melalui Akta Jual Beli dari Pengembang kepada pembeli yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang (PPAT). Akta Jual Beli tersebut baru dapat dilakukan setelah terbit Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS).

### **III. UNDANG-UNDANG NO. 37 TAHUN 2004 TENTANG KEPAILITAN DAN PENUNDAAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG**

Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 (dahulu UU No. 4 tahun 1998) tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban pembayaran Utang (PKPU) yang selanjutnya dalam tulisan ini disingkat UUK, merupakan undang-undang yang

mengatur ketentuan tentang tata cara penyelesaian secara hukum perselisihan utang-piutang antara kreditur dan debitur melalui Pengadilan Niaga di Indonesia. Undang-Undang ini yang merupakan penyempurnaan dari peraturan kepailitan (*Faillissement Verordening*) peninggalan Belanda<sup>13</sup>, secara lebih tegas telah memberikan syarat yang harus dipenuhi untuk dapat secara hukum seorang debitur dinyatakan pailit, yaitu apabila debitur tersebut terbukti secara sederhana mempunyai minimal dua kreditur dan tidak membayar<sup>14</sup> minimal satu utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih (*due date and payable*). Istilah “tidak membayar dalam Pasal 2 ayat 1 UUK sengaja dipakai untuk tidak membedakan apakah fakta tidak dibayarnya utang debitur yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih tersebut disebabkan oleh “tidak mempunya” debitur pailit tersebut melunasi utangnya. Artinya, apabila debitur tersebut terbukti tidak membayar utangnya, ataupun “tidak maunya” debitur membayar utangnya yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih, mampu atau tidak mampu, debitur tersebut akan dinyatakan dalam keadaan pailit. Karena walaupun debitur mampu maka tidak ada alasan bagi debitur tersebut

---

<sup>13</sup> UU No.4 tahun 1998 merupakan penyempurnaan dari *Faillissement-Verordening* yang termuat dalam *Staatsblad* 1906 No. 348, yang sebelumnya diperbaiki melalui PERPU No.1 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Kepailitan.

<sup>14</sup> Pasal 2 ayat 1 UUK.

untuk tidak membayar utangnya yang sudah jatuh tempo untuk dilunasi.

#### **IV. AKIBAT KEPAILITAN PENGEMBANG RUMAH SUSUN.**

Konsekuensi pernyataan pailit ini akan mengakibatkan sita umum, berdasarkan Pasal 21 UUK, terhadap seluruh harta milik debitur pailit pada saat pernyataan pailit dibacakan, termasuk juga semua harta yang diperolehnya baik yang ada sekarang maupun yang akan ada di kemudian hari. Status sita umum ini dimaksudkan sebagai upaya untuk mewujudkan upaya penggunaan harta debitur pailit secara maksimal untuk pembayaran kewajibannya kepada kreditur-kreditur konkurensya (*unsecured creditors*) sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) *juncto* Pasal 1132 KUHPer secara pro-rata ataupun proporsional (*paritas creditorium*), dengan mengangkat seorang atau lebih kurator untuk melakukan pengurusan dan pemberesan terhadap budel pailit (*bankruptcy estate*) tersebut berdasarkan Pasal 16 dan Pasal 24 UUK.. Pertanyaannya adalah terhadap harta mana sajakah sita umum tersebut mengikat, apabila kepailitan terjadi pada pengembang Rumah Susun yang para konsumen rumah susun telah melunasi harganya namun belum dilakukan Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang? Bagaimana posisi hukum pembeli rumah susun selaku konsumen dari

pengembang rumah susun akibat kepailitan pada pengembangnya? Untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan tersebut penulis meneliti kasus yang terjadi pada PT Mitra Safir Sejahtera perusahaan pengembang Rusunami Kemanggisan *Residence* dan melihatnya berdasarkan undang-undang yang berlaku.

## **V. KRONOLOGI KASUS KEPAILITAN PT MITRA SAFIR SEJAHTERA (PT MSS) DEVELOPER “RUSUNAMI KEMANGGISAN RESIDENCE”**

PT Mitra Safir Sejahtera (PT MSS) merupakan pengembang Rusunami bersubsidi "Kemanggisan *Residence*" bersama dengan rekannya Tjie Putra Willy Karamoy dan Alan Bates beserta Erna Tatang. Ketiga pihak tersebut mulai mengerjakan proyek sejak tahun 2008. Kemanggisan *Residence* didirikan sebanyak dua *tower* akan tetapi pembangunannya terhenti pada tahun 2010 awal. Berdasarkan keterangan Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan, *tower* tersebut belum memiliki IMB, pembangunan dilaksanakan tanpa izin dan melebihi batas intensitas yang ditetapkan yaitu ketinggian tidak boleh lebih dari 14 lantai. Rusunami ini dibangun melebihi batas yaitu menjadi 18 lantai.

Melihat perkembangan yang terjadi di lapangan, dua orang kreditor yang didukung oleh seorang pegawai bank BUMN memohonkan Penundaan Kewajiban Pembayaran

Utang (PKPU). Salah satu wakil pengembang yang seharusnya ikut bertanggung-jawab terhadap terhentinya pembangunan Kemanggisan *Residence* justru malah menagih PT MSS yang telah dimohonkan PKPU dan menolak diadakannya perdamaian dengan PT MSS.

Perkembangan selanjutnya, hakim Pengawas melakukan *voting*. Pada pokoknya sebagian besar kreditor konkuren dan kreditor separatis setuju dilakukannya perdamaian. Akan tetapi hambatan datang dari pengembang yang menolak perdamaian yang sudah disepakati oleh kreditor konkuren yang dalam hal ini adalah pembeli sarusun tersebut.

Pada tanggal 28 Februari 2012 Ketua Majelis Hakim memutuskan menolak rencana perdamaian dengan alasan tidak cukup terjaminnya pelaksanaan perjanjian perdamaian itu karena salah satu alasan diantaranya adalah tidak terjaminnya honor untuk kurator. Majelis hakim akhirnya menyatakan PT MSS pailit dan mengangkat hakim pengawas serta menunjuk tim kurator.

Warga rusunami terdiri dari 520 konsumen memiliki tagihan kepada PT MSS sebesar Rp102 Milyar dan kontraktor BUMN sebagai pembangun memiliki tagihan lebih dari Rp30 Milyar merasa diabaikan oleh majelis hakim meskipun kontribusi 520 lebih konsumen adalah porsi terbesar aset harta PT MSS. Sedangkan Bank Mutiara sebagai pemegang hak



tanggung pemberi kredit konstruksi memiliki tagihan sebesar Rp64 Milyar. Warga merasa diperlakukan tidak adil karena hanya diberi porsi pembagian terkecil.

Pada tanggal 25 Juni 2012, Hakim Pengawas, mengeluarkan Surat Penetapan yang berisi:

1. Mengabulkan permohonan Tim Kurator dari PT Mitra Safir Sejahtera (Dalam Pailit)
2. Menetapkan memberi izin kepada Tim Kurator untuk melaksanakan pemberesan terhadap aset-aset PT Mitra Safir Sejahtera (Dalam Pailit) dengan cara sebagaimana yang diatur dalam Pasal 185 ayat (3) UU No. 37 tahun 2004, yaitu mengundang investor untuk melanjutkan pembangunan karena Kreditor Konkuren sepakat tetap memiliki unit, bukan pengembalian uang.

Dalam Rapat Kreditur tanggal 5 september 2012 di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, para kreditur diarahkan oleh Hakim Pengawas & Tim Kurator untuk menerima atau menolak PT Agung Sinar Mulia (ASM). Hakim Pengawas mengingatkan kepada para Kreditur bahwa “jika aset dilelang, konsumen kemungkinan hanya memperoleh 15%-20%. Fakta yang menjadi keberatan para pembeli adalah bahwa PT Agung Sinar Mulia adalah perseroan yang baru didirikan tanggal 23 Juni 2012 dan akta perusahaannya baru disahkan oleh Kementerian Hukum dan HAM pada tanggal 28 Juni 2012 yang dianggap

oleh pembeli tidak memiliki kredibilitas maupun pengalaman apapun sebagai Pengembang. Perusahaan baru ini diajukan oleh Tim Kurator untuk mendapatkan persetujuan Hakim Pengawas dalam Rapat Kreditur agar sah secara Hukum untuk mengambil alih lagi aset pailit tersebut.

Para pembeli telah berusaha sekuat tenaga untuk membela hak-haknya dengan melakukan upaya-upaya hukum antara lain dengan mengajukan kasasi kepada Ketua Mahkamah Agung melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 6 Maret 2012 ( akan tetapi kasasi tersebut ditolak), mengajukan permohonan perlindungan hukum, kepada Lembaga Konsumen Indonesia, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, Komisi Yudisial, KPK, Ketua Komisi II, III dan V DPR RI juga ke Kementerian Hukum dan HAM, Kementrian Perumahan Rakyat hingga ke Gubernur DKI Jakarta.

Pada tanggal 24 Oktober 2012, Hakim Pengawas mengeluarkan Penetapan Lelang atas aset Rusunami Kemanggisan, dan Tim Kurator mengumumkan di Koran Kompas tgl 4 Desember 2012 akan dilakukan Lelang pada tanggal 18 Desember 2012. Hal tersebut ternyata bertolak belakang dengan Hasil Rapat Kreditur tanggal 5 September 2012 bahwa para Kreditur diberikan opsi-opsi skema penyelesaian kepailitan PT MSS dan Paguyuban Rusunami Kemanggisan sudah menyatakan sikap dengan mengundang investor untuk

mengambil alih aset dan melanjutkan pembangunan, menolak lelang yang dipaksa untuk dilaksanakan oleh Tim Kurator dan memohon agar Tim Kurator lakukan pengumuman ulang mengundang investor.

Kemudian pada 11 Desember 2012 warga Rusunami Kemanggisan mendatangi Pengadilan Tata Niaga pada PN Pusat untuk menyampaikan petisi yang berisi:

- 1). Minta Hakim Pengawas diganti
- 2). Minta Tim Kurator diganti
- 3). Minta Pencabutan Penetapan Lelang atas aset Rusunami Kemanggisan oleh Hakim Pengawas.
- 4). Permohonan Penyegehan Obyek sengketa atas asset PT MSS yaitu Rusunami Kemanggisan.

Hal di atas adalah bentuk luapan kekecewaan dan kekesalan warga atas perilaku Hakim Pangawas yang seolah mengabaikan para pemilik unit Rusunami, yang mempunyai hak atas unit-unit yang telah dibayar, baik secara tunai bertahap, kredit dengan KPA melalui Bank atau pinjam uang dengan kantor masing-masing dan warga telah memiliki PPJB yang disahkan oleh Pejabat Notaris. Paguyuban sudah menyurati Hakim Pengawas dan ditembusi kepada Tim Kurator untuk menempuh cara penyelesaian dengan mengundang investor seperti opsi-opsi yang ditawarkan oleh Tim Kurator pada Rapat Kreditur di Pengadilan Negeri. Kebuntuan karena warga menolak PT ASM yang membeli aset rusunami Kemanggisan Rp115 milyar dan warga dikenakan eskalasi Rp4.500.000,-/ m2. Hasil investigasi warga PT ASM adalah

perusahaan yang tidak jelas, baru berdiri 3 bulan dan belum ada pengalaman sebagai Pengembang. Maka Tim Kurator memberikan 5 opsi seperti terlampir dalam Laporan Kerja Tim Kurator. Dan warga pemilik unit Rusunami melalui surat No.17/IX/Paguyuban-MSS/2012 telah menentukan sikap atas 5 skema sebagai opsi (pilihan) penyelesaian dari Tim Kurator, dan melalui surat tersebut memilih poin nomor 2, “mengundang investor untuk melanjutkan pembangunan menyelesaikan unit”.

Petisi yang pembeli ajukan beramai-ramai dan ditandatangani oleh 170-an kreditur/konsumen tidak ditanggapi oleh Ketua PN Pusat maupun para aparat penegak Hukum baik di PN Pusat, maupun Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sebagai tembusan atas Petisi tersebut. Ketua PN Pusat justru menghimbau untuk mencari investor yang dapat mengambil alih aset Rusunami Kemanggisan dan menyelesaikan pembangunan.

Atas Penetapan Hakim Pengawas Lelang I atas aset tersebut, pembeli melakukan Gugatan Perlawanan Lelang, Kuasa Hukum memperoleh kesulitan saat mendaftarkan Gugatan di Pengadilan Tata Niaga pada PN Pusat. Fakta yang terjadi atas upaya ini adalah:

- 1). Para pembeli selaku konsumen justru digugat balik oleh Tim Kurator sebesar Rp125 Milyar melalui Kuasa Hukumnya yang berkantor di Pegangsaan Jakarta Pusat.
- 2). Gugatan Perlawanan Lelang dari para kreditur yang tergabung dalam

Tim Kolegial digugat balik oleh Tim Kurator sebesar Rp 150 Milyar.

Mengingat upaya hukum yang dilakukan selalu gagal, maka para kreditur konsumen memohon bantuan Gubernur DKI Jakarta. Beliau dengan seluruh jajarannya menanggapi permohonan tersebut dengan membentuk sebuah Konsorsium BUMD pada Desember 2012. Konsorsium ini dipersiapkan untuk mengambil alih aset (membeli) Rusunami Kemanggisan agar dilanjutkan kembali pembangunannya sebagai wujud niat baik Gubernur untuk menolong 520 konsumen memperoleh hak (rumah) yang merupakan warga DKI Jakarta dengan penghasilan sesuai upah minimal.

Selanjutnya, dalam perjalanan proses survei kelayakan, PT Sarana Jaya yang ditunjuk sebagai pelaksana Konsorsium BUMD tersebut disinyalir memperoleh data yg keliru dari Tim Kurator. Seharusnya Tim Kurator memberikan Daftar Kreditur Diakui Tetap, bukan Daftar Pembeli yang dikeluarkan dari Debitur (PT MSS). Dalam Daftar Pembeli tersebut ada pihak-pihak dari yang diduga berasal dari Debitur yang mengaku memiliki unit sehingga menyestakan dalam penilaian aset oleh tim BUMD. Aset yg hendak diambil alih tersebut menjadi tidak menguntungkan karena hanya tersisa 30% lebih unit yang dapat dipasarkan. Padahal Tim Kurator memiliki Daftar Kreditur Diakui Tetap yang telah disahkan oleh Pengadilan Tata Niaga melalui penetapan Hakim Pengawas dan

merupakan Daftar para Kreditur / Konsumen PT MSS yang telah mengajukan hak tagih kepada Tim Kurator dan sudah melalui proses verifikasi oleh Tim Kurator. Dari Daftar Kreditur Diakui Tetap tersebut masih tersisa 60% unit-unit yang masih bisa dipasarkan sehingga aset ini sebenarnya masih sangat menguntungkan.

Lelang kedua pada tanggal 30 Januari 2013 dengan harga jual Rp225 Milyar berujung pada TAP (Tanpa Ada Peminat). Kemudian Hakim Pengawas mengeluarkan Penetapan Penjualan Bawah Tangan pada Februari 2013 maka Kurator telah mengumumkan di Koran Kompas pada tgl 14 Februari 2013 Penjualan Bawah Tangan dengan harga jual Rp175 Milyar.

Sesuai arahan Hakim Pengawas pada Rapat kreditur tgl 5 Sept 2012 dan arahan Ketua PN Pusat pada tanggal 11 Desember 2012 bahwa para Kreditur sebaiknya juga ikut mencari investor. Maka setelah BUMD bentukan Gubernur DKI Jakarta disinyalir diberi oleh Tim Kurator data-data yang tidak benar, maka para warga Rusunami Kemanggisan berusaha mencari investor swasta. Melalui proses pencarian calon investor yang panjang selama berbulan-bulan, akhirnya pada awal bulan April 2013 para kreditur/konsumen berhasil menggandeng pengembang swasta, PT Cipta Karya Sinergy untuk masuk sebagai calon pembeli aset PT MSS dalam pailit. Akan tetapi, usaha untuk mempertemukan calon investor dengan Tim Kurator

tidak berhasil karena selama 3 minggu warga Rusunami sangat kesulitan menghubungi Tim Kurator.

Tim Kurator menyatakan aset sudah terjual sebagai jawaban atas surat Paguyuban Rusunami Kemanggisan

No.37/V/PAGUYUBAN-MSS/2013 tertanggal 3 Mei 2013. Pada tanggal 15 Mei 2013 para kreditur konsumen mendatangi kantor Tim Kurator. Secara lisan Tim Kurator menjelaskan bahwa aset sudah dijual di bawah tangan kepada PT Berlian Makmur Property (PT BMP) pada tanggal 30 Maret 2013 dengan harga Rp125 Milyar. Penelusuran para kreditur terhadap keberadaan PT BMP menyingkapkan fakta bahwa PT BMP pada saat itu belum genap 1 bulan berdiri, bahkan akta pendiriannya masih sementara.

Sebagai upaya hukum untuk mempertahankan hak yang dibenarkan undang undang, para kreditor konsumen melakukan gugatan 'Perlawanan Lelang' atas pemaksaan Tim Kurator untuk melaksanakan Lelang pada tanggal 18 Desember 2012. Alasan Para Konsumen/Kreditur Konkuren PT MSS mengajukan perlawanan lelang, karena bertentangan dengan hal-hal sebagai berikut:

1. Dalam Rapat Kreditur pada tanggal 22 Juni 2012, telah diambil keputusan melalui *Voting* bahwa semua Kreditur Rusunami Kemanggisan memilih Unit dan telah disepakati bersama Tim Kurator dan Hakim Pengawas bahwa pengurusan pemberesan adalah dengan mekanisme Pasal 185 ayat (3) UU

No.37 Tahun 2004, sehingga pada tanggal 25 Juni 2012 dikeluarkan Penetapan Hakim Pengawas No: 28/PKPU/2011/PN.Niaga.Jkt.Pst-05 HP yaitu pengurusan pemberesan oleh Tim Kurator dengan mengundang investor melalui pengumuman di koran agar dilanjutkan pembangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 185 ayat (3), UU no 37 tahun 2004 sehingga konsumen dapat memperoleh Hak/Unit.

2. Dalam Rapat Kreditur tanggal 5 September 2012, kepada para Kreditur diberikan 5 opsi atas penyelesaian pemberesan oleh Tim Kurator. Sebagai jawaban atas opsi tersebut, dengan surat Paguyuban No: 17/X/Paguyuban-MSS/2012, para kreditur memilih agar dilaksanakan pengumuman ulang untuk mengundang investor untuk melanjutkan Pembangunan sebagaimana diatur dalam pasal 185 ayat (3) UU no. 37 tahun 2004 dan sesuai Surat Penetapan HP No: 28/PKPU/2011/PN.Niaga.Jkt.Pst-05 HP dengan tujuan agar konsumen dapat memperoleh unit.

Tanggal 5 juli 2013, Tim Kurator mengumumkan Pengumuman Peletakkan Pembagian Harta Pailit Tahap Pertama atas penjualan aset Rusunami Kemanggisan di Koran Kompas tanggal 4 Juli 2013. Dalam lampiran penetapan Hakim Pengawas tertera bahwa pembagian kepada kreditur Konkuren ternyata sesuai dengan apa yang disampaikan dalam rapat-rapat kreditur sebelumnya, yaitu hanya sebesar 15% dari jumlah tagihan yang diajukan.

Melihat kronologi rumitnya peristiwa hukum di atas yang asalnya merupakan peristiwa jual-beli rumah susun akan tetapi berubah wujud menjadi peristiwa sebagaimana pemaparan tersebut, membuat kita bertanya-tanya tentang bagaimanakah sebenarnya peralihan hak milik atas satuan rumah susun itu?

## **VI. PERALIHAN HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN**

Dalam sistem Hukum Perdata Indonesia sebagaimana yang dikenal di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia (KUHPer), khususnya yang dimuat di dalam Buku III (tentang Hukum Perikatan), diketahui bahwa peralihan hak milik dapat terjadi melalui berbagai cara yang antara lain melalui jual-beli, tukar-menukar, ataupun hibah. Hubungan hukum dalam jual-beli Sarusun/unit apartemen, lebih kompleks dibandingkan dengan jual-beli rumah tapak (*landed house*), karena tidak saja menyangkut bagian individual/personal melainkan menyangkut bagian bersama dan tanah bersama tempat dibangunnya bangunan apartemen tersebut. Bukti kepemilikan Sarusun yang dijual secara *strata title (free hold)* dinyatakan dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) atas nama pembeli Sarusun tersebut. Namun, dalam praktiknya, penerbitan SHMSRS ke atas nama pembeli Sarusun tersebut memerlukan proses yang cukup

panjang dan memakan waktu, sedangkan pelunasan atas harga beli sudah terjadi dan dibayarkan pembeli kepada penjual (pengembang) sebelum bangunan Rusun/apartemen terbangun.

Berdasarkan Pasal 1458 KUHPer sudah ditegaskan bahwa Perjanjian Jual Beli lahir sejak para pihak sepakat tentang benda dan harganya. Lahirnya Perjanjian Jual Beli belum membawa serta berpindahnya hak milik benda sebagai tujuan akhir Perjanjian Jual Beli.

Saat ini, semakin banyak pengembang yang tidak mampu menyelesaikan pembangunan proyek perumahannya atau secara administratif belum menyelesaikan kewajibannya sudah dipailitkan oleh pihak pemohon pailit. Pemohon pailit yang juga bertindak selaku konsumen properti atau pembeli unit properti dari pengembang, seringkali beranggapan bahwa dengan memailitkan pengembang yang dianggap gagal, mereka dapat memperoleh pengembalian uang yang telah dibayarkannya kepada pengembang. Permasalahannya tidaklah sesederhana itu, pembeli properti selaku pemohon pailit tidak memikirkan dampak kepailitan dari perusahaan pengembangnya. Ternyata dari kasus-kasus kepailitan yang dapat diketahui dari media massa, surat kabar, banyak pengembang yang telah dipailitkan. Semakin mudah pemohon pailit memailitkan perusahaan atau perorangan atau badan hukum dewasa ini. Artinya, dengan semakin

banyak pengembang dan atau perusahaan dipailitkan, semakin berkurang lapangan kerja di sektor tersebut. Perlu kiranya dicermati dan ditelaah lebih lanjut mengenai dampak kepailitan bagi perusahaan pengembang, mengingat peran serta mereka sangatlah diperlukan bagi penyediaan perumahan rakyat Indonesia yang semakin hari semakin meningkat kebutuhannya. Meskipun tidak dapat dipungkiri bahwa masih ada perusahaan pengembang yang nakal atau tidak mempunyai itikad baik dalam melakukan penyelenggaraan pembangunan perumahan, sehingga membawa kabur uang konsumen pembeli properti yang dijanjikan akan dibangunnya.

Kasus dipailitkannya pengembang Rusun Kemanggisan *Residences*, sangatlah mengundang perdebatan, karena bangunan apartemen telah berdiri dan sudah dihuni oleh sebagian besar pembelinya. Namun, oleh karena Undang-Undang Kepailitan kita hanya mensyaratkan adanya 2 kreditur saja, maka sangatlah mudah memailitkan seseorang atau badan hukum termasuk pengembang dalam hal ini. Dalam kaitannya dengan kepailitan di bidang industri properti, perlu ditinjau ulang definisi “utang” sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan kita. Konsumen selaku pembeli unit properti adalah membeli unit properti tersebut dari pengembang berdasarkan hubungan jual-beli atas unit properti yang dibangun oleh perusahaan

penyelenggara pembangunan tersebut/pengembang. Jika pengembang tidak atau belum memenuhi kewajibannya untuk membangun ataupun kewajiban administrasinya, apakah dapat dianggap utang seperti hubungan utang-piutang umumnya? Bagaimana status kepemilikan unit-unit properti baik yang telah dihuni maupun yang telah dilunasi oleh pembeli-pembeli lainnya, sementara pelunasan atas suatu harga unit properti sudah dibayarkan kepada pengembang/penjual unit properti tersebut? Jual beli atas tanah dan bangunan adalah secara terang dan tunai, artinya pelunasan terjadi dan barang yang dibeli menjadi milik pembelinya. Namun kenyataan yang ada, secara fisik, unit properti yang dibeli telah dikuasai dengan cara menghuninya, tapi secara yuridis belum terjadi *levering* karena untuk proses balik nama ke atas nama pembeli memerlukan waktu yang tidak sebentar atau instan, akibatnya secara yuridis, kepemilikan masih di tangan perusahaan penyelenggara pembangunan/ pengembang.

Dalam peristiwa *levering* terdapat dua macam unsur yaitu penyerahan nyata (*feitelijke levering*) dan penyerahan yuridis (*juridische levering*). *Levering* dinyatakan sah apabila kedua unsur *levering* itu terjadi. Terkait dengan *levering* tersebut ternyata penyerahan benda bergerak dan benda tidak bergerak terdapat perbedaan. Benda bergerak jika diserahkan (diberikan) seketika itu pula baik *feitelijk levering* ataupun *juridische levering* terjadi

secara bersamaan tanpa dilihat tahapan antara kedua unsur tersebut. sebaliknya kalau penyerahan benda tidak bergerak umumnya antara *feitelijke levering* dan *juridische levering* peristiwanya tampak ada jeda pemisahannya. Hal tersebut disebut-sebut sebagai salah satu konsekuensi yang timbul akibat adanya pembagian benda bergerak dan benda tidak bergerak yang ada dalam KUHPer. Berdasarkan Pasal 1457 KUHPer, unsur esensial perjanjian jual beli adalah benda dan harga. Dari hal tersebut dapat diketahui kapan lahirnya perjanjian jual-beli. Pasal 1458 KUHPer menuturkan bahwa perjanjian jual-beli sudah lahir sejak para pihak sepakat tentang benda dan harga.<sup>15</sup> Untuk membuktikan secara normatif bahwa *levering* merupakan saat penentu guna beralihnya hak milik atas suatu benda, ternyata diatur dalam Pasal 1459 KUHPer yang memastikan bahwa pembeli belum menjadi pemilik kalau belum ada penyerahan, walaupun harga sudah dibayarkan. Hal itu membuktikan bahwa *levering* atau penyerahan merupakan peristiwa penentu beralihnya hak milik benda dari satu tangan ke tangan yang lain.

Sejalan dengan alur di atas, seseorang baru menjadi pemilik sebuah benda, setelah terjadi *levering* dari pihak lain atas dasar peristiwa perdata atau titel. Seketika setelah ada *levering*, pemilik memikul risiko

---

<sup>15</sup> Moch.Isnaeni. *Hukum Benda dalam Burgerlijk Wetboek* (Surabaya: PT Revka Petra Media, 2016), hal. 39.

atas benda miliknya itu. Namun Pasal 1460 KUHPer menyebutkan bahwa jika benda yang dijual itu sudah ditentukan, sejak saat pembelian, maka benda menjadi tanggung jawab pembeli, meskipun belum terlaksana penyerahan. Jika dicermati ternyata terdapat disharmonisasi antara Pasal 1460 KUHPer dengan pasal-pasal sebelumnya yang memaparkan keutuhan sistem yang dianut oleh KUHPer, bahwa *levering* yang mengakibatkan seseorang menjadi pemilik suatu benda, maka selanjutnya yang bersangkutanlah yang harus memikul risikonya yang mana hal itu berlandas pada *adagium* “risiko ada pada pemilik”. Pernyataan Pasal 1460 KUHPer tersebut yang intinya menegaskan bahwa sejak pembelian, sejak sepakat dalam tahapan ini baru lahir Perjanjian Jual Beli, berarti belum tercapai tujuan akhir perjanjian jual beli, pembeli ditetapkan sudah harus bertanggung jawab pada benda tersebut, meski *levering* belum dilakukan. Jika *levering* belum terjadi, bukankah posisi pembeli belum sebagai pemilik, namun mengapa harus bertanggung jawab terhadap benda yang bukan miliknya. Melalui SEMA No.3/1963 dihindarkan kepada para hakim agar tidak menerapkan Pasal 1460 KUHPer dalam perkara-perkara yang terkait antara *levering* dengan soal risiko.

Pemindahan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HM Sarusun) melalui jual beli dari pengembang kepada pembelinya melalui

pembuatan akta jual beli oleh PPAT<sup>16</sup>. Selanjutnya, perbuatan hukum pemindahan hak tersebut agar mengikat pihak ketiga dan untuk memenuhi asas publisitas, maka akta PPAT tersebut wajib didaftarkan di kantor pertanahan setempat dan dilakukan pencatatan peralihan haknya dalam buku tanah dan sertipikat, kemudian dilaksanakan perubahan nama pemegang haknya dari pengembang kepada pemilik baru. Selanjutnya sertipikat HM Sarusun yang bersangkutan diserahkan kepada pembelinya sebagai pemegang hak yang baru.

Dengan demikian, jika pengembang dinyatakan pailit, maka aset (unit-unit properti) yang telah dibeli dan dibayar lunas oleh pembeli/konsumen properti masih tercatat sebagai milik pengembang, sehingga dihitung dan dimasukkan dalam budel pailit perusahaan pengembang yang dipailitkan. Tidaklah mengherankan jika sebagian besar konsumen pembeli dan penghuni yang tidak pro pada pemohon pailit, mencoba memintakan upaya lain selain pailit.

Dalam sistem Hukum Perdata Indonesia sebagaimana yang dikenal di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, khususnya yang dimuat di dalam Buku III (tentang Hukum Perikatan), diketahui bahwa peralihan hak milik dapat terjadi melalui berbagai cara yang antara lain melalui jual-beli,

tukar-menukar, ataupun hibah. Hubungan hukum dalam jual-beli unit apartemen, lebih kompleks dibandingkan dengan jual-beli rumah biasa (*landed house*), karena tidak saja menyangkut bagian individual/personal melainkan menyangkut bagian bersama dan tanah bersama tempat dibangunnya bangunan apartemen tersebut. Bukti kepemilikan Unit apartemen yang dijual secara *strata title (free hold)* dinyatakan dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) atas nama pembeli unit apartemen tersebut. Meskipun pelunasan atas harga beli sudah terjadi dan dibayarkan pembeli kepada penjual (pengembang) sebelum bangunan Rusun terbangun. Dengan dimungkinkannya *pre project selling*, maka penjualan dilakukan sebelum bangunan proyek yang ditawarkan/dipasarkan terbangun dan siap dihuni oleh pembelinya. *Pre project selling* tersebut memang diperbolehkan namun harus mematuhi dan memenuhi syarat dan ketentuan tertentu seperti sudah mendapatkan izin tertentu (seperti Surat Izin Peruntukan Penggunaan tanah/SIPPT, Izin Lokasi atau Izin Mendirikan Bangunan/ IMB) dan syarat-syarat lainnya. Syarat dan ketentuan tersebut seringkali belum dilaksanakan pada saat *pre project selling* dijalankan. Namun, dalam prakteknya prosedur penerbitan SHMSRS ke atas nama pembeli Sarusun tersebut memerlukan proses yang cukup panjang dan memakan

---

<sup>16</sup> Arie S. Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya*, (Jakarta: Badan Penerbit FHUI, 2007). hal.47.



waktu<sup>17</sup>, yang diterangkan secara singkat sebagai berikut: (1) Menentukan dan memisahkan masing-masing Sarusun serta NPP, rencana tapak beserta denah berikut potongannya, batas pemilikan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama; (2) Memperoleh IMB dari Pemerintah Daerah/Pemda; (3) Meminta pengesahan Pemda atas Pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas antara masing-masing Sarusun, bagian, benda dan tanah bersama serta NPPnya; (4) Pembangunan dapat segera dilaksanakan setelah Pertelaan mendapatkan pengesahan Pemda setempat; (5) Setelah pembangunan selesai, pengembang wajib mengajukan Izin Layak Huni untuk memastikan bahwa pelaksanaan pembangunan rusun dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi, dan perlengkapan lainnya telah sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang dimuat dalam IMB; (6) Pengembang mengajukan pengesahan Akta Pemisahan kepada Pemda; (7) Akta Pemisahan yang telah disahkan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat dengan melampirkan Sertipikat atas tanahnya, Izin Layak Huni, dan warkah-warkah lainnya; (8) Kantor Pertanahan menerbitkan SHM Sarusun atas nama pengembang sesuai dengan jumlah Sarusunya; (9) Pembeli yang telah melunasi harganya, dengan akta Jual Beli

---

<sup>17</sup> Republik Indonesia. *Peraturan Pemerintah Tentang Proses Pelaksanaan Sertifikasi Rumah Susun*, PP No. 4 Tahun 1988.

PPAT dilakukan pemindahan haknya dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat dengan melampirkan SHM Sarusun yang masih atas nama pengembang; (10) Apabila persyaratan tersebut terpenuhi, maka oleh Kantor Pertanahan dicatatkan peralihan peralihan hak milik dari pengembang ke pembeli, kemudian SHM Sarusun diserahkan kepada pembeli sebagai pemegang haknya yang baru.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka sita umum mengikat, apabila kepailitan terjadi pada pengembang Rumah Susun yang pembelinya telah melunasi harganya namun belum dilakukan Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang maka aset (unit-unit properti) yang telah dibeli dan dibayar lunas oleh pembeli/konsumen Sarusun masih tercatat sebagai milik pengembang, sehingga dihitung dan dimasukkan dalam budel pailit perusahaan pengembang yang dipailitkan. Selanjutnya secara yuridis, posisi hukum pembeli Sarusun yang telah melunasi pembayarannya berdasarkan PPJB berubah menjadi kreditur konkuren (*unsecured creditor*), yang artinya bukan sebagai pemilik Sarusun karena hak kepemilikan Sarusun masih berada pada pengembang, sehingga Sarusun tersebut dimasukkan ke dalam budel pailit pengembang. Akibatnya, pembeli Sarusun yang telah melunasi harganya mengalami kerugian mengingat kedudukannya sebagai kreditur konkuren yang tidak dijamin pelunasannya oleh pengembang

secara penuh. Perlu dipertimbangkan oleh Majelis Hakim pemeriksa permohonan pailit untuk mengarahkan kepada mekanisme Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) atau upaya mediasi sebagai alternatif penyelesaian permasalahan yang lebih menguntungkan kedua pihak.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-Buku:

- Harahap, Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung:Alumni, 1986.
- Hutagalung, S. Arie. *Kondominium dan Permasalahannya*, Depok: Badan Penerbit FHUI, 2007
- Isnaeni, Moch. *Hukum Benda dalam Burgerlijk Wetboek*, Surabaya: PT. Revka Petra Media, 2016

Lontoh, Rudhy A. et.al. *Penyelesaian Utang-Piutang : Melalui Pailit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*. Bandung: Alumni, 2001.

Subekti. *Hukum Perjanjian*. Cet.XII. Jakarta: PT. Intermasa, 1990.

Soekanto dan Mamuji, Sri. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Cet.8. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2004.

### Peraturan Perundang-Undangan:

Departemen Perumahan Rakyat. *Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Tentang Pedoman Penyusunan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun*, SK No.11/KPTS/1994.

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, UU No. 37 Tahun 2004.

\_\_\_\_\_. *Undang Undang Tentang Rumah Susun*, UU No. 20 Tahun 2011.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah Tentang Proses Pelaksanaan Sertifikasi Rumah Susun*, PP No. 4 Tahun 1988.

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet.XXVI. Jakarta: Prandnya Paramita, 1994.

Makamah Agung Republik Indonesia, *Yurisprudensi*

*Indonesia No. 698K/Sip/1969,*  
M.A.R.I.: 1972.