



**JURNAL
POROS HUKUM
PADJADJARAN**

P-ISSN: 2715-7202

E-ISSN: 2715-9418

Artikel diterima:
28 September 2021

Artikel diterbitkan:
30 November 2021

DOI:
<https://doi.org/10.23920/jphp.v3i1.671>

Halaman Publikasi:
<http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/JPHP/issue/archive>

Diterbitkan oleh:
Fakultas Hukum
Universitas Padjadjaran

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI KONDOTEL JIMBARAN VIEW BALI YANG TELAH MENERIMA PENYERAHAN UNIT KONDOTEL DAN TELAH MENANDATANGANI AKTA JUAL BELI SEBELUM PENGEMBANG DINYATAKAN PAILIT DITINJAU DARI PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT

LEGAL PROTECTION FOR THE BUYERS OF JIMBARAN VIEW BALI CONDOTEL THAT HAS RECEIVED THE CONDOTEL UNITS AND HAS SIGNED THE SALE AND PURCHASE DEED BEFORE THE DEVELOPER IS DECLARED BANKRUPT REVIEWED WITH RELATED LAWS

Monica Sondang Odilia Adi^a, Susilowati Suparto Dajaan^b, Betty Rubiati^c

ABSTRAK

Kondotel merupakan bangunan yang menggabungkan karakter kondominium dan hotel, yang dapat dihuni dengan dikelola menggunakan sistem hotel. Namun, pada praktiknya, terdapat pengembang yang dinyatakan pailit dan mengakibatkan unit kondotel dimasukkan kedalam harta pailit pengembang. Sebelum pengembang dinyatakan pailit, para pembeli telah melakukan serah terima unit dengan pengembang dan telah melakukan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis-normatif, dengan data dianalisis secara yuridis-kualitatif dan spesifikasi penelitian adalah deskriptif-analisis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Akta Jual Beli yang telah ditandatangani oleh para pembeli, peralihan haknya telah terjadi. Hak milik atas unit kondotel Jimbaran View Bali telah beralih menjadi milik para pembeli, sehingga tidak seharusnya unit kondotel dimasukkan kedalam harta pailit pengembang. Untuk melindungi para pembeli akibat ditolaknyanya permohonan pendaftaran peralihan hak untuk balik nama Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun oleh Kantor Pertanahan, para pembeli dapat mengajukan gugatan kepada pihak Kantor Pertanahan di Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar, karena mengakibatkan unit kondotel Jimbaran View Bali milik para pembeli dimasukkan kedalam harta pailit pengembang.

Kata kunci: akta jual beli; harta pailit; kondotel.

^a Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Jl. Banda No. 42 Bandung, email: monicasondang@gmail.com

^b Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Jln. Ir. Soekarno km. 21 Jatinangor, email: susilowati.suparto@unpad.ac.id

^c Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Jln. Ir. Soekarno km. 21 Jatinangor, email: betty.rubiati@unpad.ac.id

ABSTRACT

Condotel combines the characteristics of a condominium and a hotel in one building, hence its units can be purchased and owned individually, but still be operated like a hotel. Buyers hold the rights of ownership to their purchased units, yet there are cases where the developer of the condotel is declared bankrupt and the condotel is listed as its bankruptcy assets. That condition happened despite the fact that before being declared bankrupt, the units has been handedover by the developer to the buyers, and both parties have signed The Sale and Purchase Deed in front of a Land Deed Official. This article will talk about the case of Jimbaran View Bali Condotel, where said condition occurred. The study in this article was done using juridical-normative approach, the data was analyzed using juridical-qualitative method, and the specification of this study is descriptive-analysis. The findings show that the transfer of rights has happened, marked by the signing of The Sale and Purchase Deed by both parties. Buyer's ownership of Jimbaran View Bali Condotel units are legitimate, yet the curator still listed the condotel as the developer's bankruptcy assets. To protect themselves, the buyers whose rights of ownership are denied by the National Land Agency can file a lawsuit in Denpasar Administrative Court against the National Land Agency because of their stipulation caused for listing their units in Jimbaran View Bali Condotel as the developer's bankruptcy assets.

Keywords: *the sale and purchase deed; bankruptcy assets; condotel.*

PENDAHULUAN

Tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar yang utama bagi kehidupan manusia. Untuk melindungi dan menyejahterakan segenap bangsa Indonesia, negara bertanggung jawab untuk menyelenggarakan pembangunan perumahan agar masyarakat dapat memiliki tempat tinggal. Menurut Komarudin, perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia.¹ Untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi seluruh masyarakat, salah satu solusi yang dapat dilakukan adalah membangun hunian dengan konsep vertikal ke atas seperti rumah susun (rusun) sebagai alternatif hunian di tengah kota, karena saat ini lahan di perkotaan sudah sangat terbatas. Di Indonesia, rusun dibentuk dengan sistem *condominium*, yang didalamnya terdapat pemilikan individual atas satuan rumah susun (sarusun) dan juga pemilikan bersama atas tanah di mana bangunan terletak, sarana-sarana bangunan dan lainnya yang dapat digunakan secara bersama oleh para penghuni.²

Menurut Arie S. Hutagalung, *condominium* adalah pemilikan bangunan yang terdiri atas bagian-bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang dapat digunakan dan dihuni secara terpisah, serta dimiliki secara individual berikut bagian-bagian lain dari bangunan itu dan tanah di atas mana bangunan itu berdiri yang karena fungsinya digunakan bersama, dimiliki bersama oleh pemilik bagian yang dimiliki secara individual tersebut di atas.³ Saat ini, pembangunan apartemen, rusun, kondominium atau kondominium hotel (kondotel) di Indonesia, mengacu pada

¹ Komarudin, (1997). *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*. Jakarta: PT. Rakasindo. Hlm. 46.

² Alif, M. Rizal, (2009). *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum Benda*. Bandung: CV. Nuansa Aulia. Hlm. 19.

³ Hutagalung, Arie S., (2007). *Kondominium dan Permasalahannya (Edisi Revisi)*. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Hlm. 3.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rusun). Menurut Benioff, kondotel menggabungkan karakteristik dari kondominium dan hotel yang menghasilkan tipe properti hunian yang dikelola dengan sistem hotel.⁴ Dalam UU Rusun, pengertian kondotel tidak dijelaskan, namun terdapat dalam Peraturan Walikota Denpasar Nomor 42 Tahun 2007 tentang Bangunan Condominium Hotel (Condotel) (Perwalkot Denpasar tentang Condotel). Dalam Pasal 1 angka 5 Perwalkot Denpasar tentang Condotel, *condotel* adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal yang merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama dan difungsikan sebagai hotel berbintang.

Untuk dapat memiliki kondotel, para pihak terlebih dahulu melakukan hubungan hukum berupa kesepakatan yang dituangkan kedalam perjanjian tertentu, yang disepakati bersama untuk mengikat diri antara satu dengan yang lainnya berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata). Perjanjian yang mendasari kepemilikan rusun, apartemen, kondominium atau kondotel adalah perjanjian jual beli yang diatur dalam Pasal 1457 KUHPdata. Langkah awal dalam jual beli rusun, apartemen, kondominium atau kondotel, dilakukan dengan cara memesan unit yang akan dibeli terlebih dahulu, kemudian dituangkan ke dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), berdasarkan Pasal 43 ayat (1) UU Rusun. PPJB merupakan akta perjanjian yang bersifat baku dan disusun secara sepihak oleh pengembang. Di dalam PPJB, memuat tentang besarnya harga jual beli, waktu pelunasan, jadwal penyerahan unit bangunan dan pelaksanaan Akta Jual Beli (AJB).

PPJB dibuat untuk mengikat para pihak secara sementara sebelum AJB dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam PPJB, terdapat kontrak baku yang bertujuan untuk memberi kemudahan bagi pihak yang memiliki kepentingan lebih dominan dan untuk melindungi pihak pengembang dari kewajiban tertentu atau menghindarkan atas aturan tertentu yang dapat mengikat dan menghilangkan hak-hak konsumen sehingga merugikan konsumen.⁵ Dalam praktik, nyatanya terdapat perjanjian jual beli rusun, apartemen, kondominium atau kondotel, yang tidak berjalan sesuai harapan antara para pihak. Antara lain, pada saat pembeli telah membayar uang muka atau angsuran hingga mencapai 20% (dua puluh persen) dari harga jual beli yang telah disepakati, bangunan rusun, apartemen, kondominium atau kondotel belum

⁴ Kumala, Thalita, (2018). *Condotel Dengan Pendekatan Green Architecture di Tenayan, Pekanbaru*. Available online at: <http://e-journal.uajy.ac.id/16546/3/TA153972.pdf/>. [Accessed March 6, 2021].

⁵ Putro, Riswan Sendiko, (2018). "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Apartemen". *Jurnal Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya*, 3.

memenuhi kriteria pembangunan sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat (2) UU Rusun. Hal lain disebabkan karena pembangunan yang terlambat, pembeli terlambat membayar atau tidak melunasi pembayaran, dan atau terdapat pula pengembang yang dinyatakan pailit oleh Putusan Pengadilan.

Pada PT. Bukit Inn Resort (PT. BIR), terkait kondotel yang dimiliki bernama Kondotel Jimbaran View Bali, pada tanggal 23 Juni 2016 dan 24 Juni 2016, telah dilakukan penandatanganan AJB, antara para pembeli dengan pengembang yaitu PT. BIR, di hadapan PPAT. Setelah penandatanganan AJB dilakukan, pada saat proses pendaftaran AJB dan balik nama Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Badung, dokumen tidak dapat diproses dan dikembalikan dengan alasan:

1. Kartu Tanda Penduduk (KTP) pengembang sudah tidak berlaku (*expired*);
2. Belum dilampirkan Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik Penghuni Satuan Rumah Susun (AD PPPSRS) dan persetujuan dari Perhimpunan Pemilik Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) sesuai ketentuan Pasal 74 ayat (1) UU Rusun.

Pada 30 September 2016, kreditor mengajukan permohonan pailit, atas dasar adanya utang pengembang yang telah jatuh tempo sejak lama dan dapat ditagih. Dalam putusan akhir Majelis Hakim Pengadial Niaga dalam Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 29 November 2016, menyatakan bahwa PT. BIR pailit dengan Putusan Nomor X/Pailit/2016/PN.Niaga.Sby. Pada saat kurator membereskan harta pailit PT. BIR, kurator memasukkan unit Kondotel Jimbaran View Bali milik pembeli sebagai bagian dari harta pailit PT. BIR.

Dengan adanya putusan pailit tersebut, pihak pembeli mengalami kerugian karena tidak ada kepastian hukum terhadap peralihan hak atas unit kondotel yang telah dibeli. Para pembeli berhak untuk mendapatkan perlindungan, keadilan serta kepastian secara hukum, karena para pembeli telah memenuhi kewajibannya. Unit kondotel telah diserahkan kepada para pembeli serta penandatanganan AJB telah terlaksana sebelum pengembang dinyatakan pailit. Berdasarkan penjelasan di atas, permasalahan hukum yang timbul adalah bagaimana kedudukan pembeli yang telah menerima unit dan menandatangani AJB sebelum pengembang dinyatakan pailit dan perlindungan hukum terhadap pembeli yang telah menandatangani AJB namun ditolak pendaftarannya oleh BPN. Penelitian ini dilakukan untuk menganalisis kedudukan pembeli yang telah menerima unit dan menandatangani AJB sebelum pengembang dinyatakan pailit dan menganalisis perlindungan hukum terhadap pembeli yang telah menandatangani AJB namun ditolak pendaftarannya oleh BPN.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis-normatif, yaitu meneliti dan mengkaji data sekunder, kemudian dianalisis menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Dalam hal pengumpulan data, dilakukan dengan dua tahap yaitu studi kepustakaan dan wawancara. Analisis data yang digunakan adalah analisis secara yuridis-kualitatif, yaitu data yang telah diperoleh baik dari teori maupun lapangan, kemudian akan diseleksi dan dianalisis berdasarkan kualitas kebenarannya. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif-analitis, yaitu mengaitkan antara peraturan perundang-undangan yang berlaku dan teori-teori hukum ke dalam praktik pelaksanaan hukum positif pada permasalahan yang akan dibahas.⁶

PEMBAHASAN

Kedudukan Pembeli Kondotel Jimbaran View Bali yang telah Menerima Unit dan Menandatangani Akta Jual Beli sebelum Pengembang dinyatakan Pailit ditinjau dari Peraturan Perundang-Undangan Terkait

Untuk membangun rusun, apartemen, kondominium atau kondotel di Indonesia, dibutuhkan jasa penyedia atau pelaku pembangunan yang biasa disebut dengan pengembang, berdasarkan Pasal 1 angka 15 UU Rusun. Umumnya, masyarakat di perkotaan lebih memilih membeli perumahan atau apartemen dari pengembang.⁷ Penjualan seperti rusun, apartemen, kondominium atau kondotel, dapat dilakukan pada saat bangunan belum selesai dibangun, bahkan tidak jarang jual beli terjadi pada saat masih dalam tahap perencanaan. Pada saat pembelian rusun, apartemen, kondominium atau kondotel, antara pengembang dengan para pembeli akan terjalin sebuah hubungan atau suatu ikatan yang dinamakan perjanjian. Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, yang akan menimbulkan suatu hubungan antara dua orang tersebut, yang dinamakan perikatan.⁸

Perjanjian yang dilakukan antara pengembang dengan para pembeli adalah perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli yang dianut KUHPerdara bersifat obligatoir, karena belum memindahkan hak milik. Hak milik baru dapat berpindah apabila telah terjadi penyerahan (*levering*) suatu barang dari pemilik atau atas namanya kepada orang lain, sehingga orang lain yang menerima penyerahan akan memperoleh hak milik atas barang tersebut, dan dalam hal ini unit kondotel. Apabila objek jual beli yang dijual

⁶ Soemitro, Ronny Hanitjo, (1990). *Metodelogi Penulisan Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia. Hlm. 97-98.

⁷ Natalia Salim dan Endang Pandamdari, (2019). "Tanggung Jawab Developer Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Penyerahan Unit Apartemen Pluit Sea View Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli". *Jurnal Hukum Adigama*, 2(2), 2.

⁸ Subekti, (1987). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Itermasa. Hlm. 1.

belum diserahkan kepada pembeli, maka hak milik atas objek tersebut tidak akan berpindah kepada pembeli berdasarkan Pasal 1459 KUHPerdara. Berdasarkan Pasal 506 KUHPerdara, sarusun dapat digolongkan sebagai benda tidak bergerak.

Menurut Subekti, pemindahan hak milik atas barang tidak bergerak tidak cukup dengan pengoperan kekuasaan belaka (penyerahan secara nyata), melainkan harus dibuat suatu surat penyerahan (*akte van transport*) yang harus dikutip dalam daftar *eigendom*, yang dinamakan balik nama.⁹ Balik nama akan dicatatkan dalam akta yang dinamakan AJB. Apabila telah dicatatkan dalam AJB, secara implisit akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak sudah berubah menjadi pemegang hak yang baru.¹⁰ Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas sarusun melalui jual beli, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah). Berdasarkan Pasal 84 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (PP Rusun), penyerahan sarusun pertama kali oleh pengembang, dilakukan dengan menyerahkan kunci setelah sertifikat laik fungsi diterbitkan.

Penyerahan sarusun pertama kali, berdasarkan Pasal 84 ayat (2) PP Rusun, dilengkapi dengan penyerahan dokumen:

1. Berita Acara Serah Terima Kunci;
2. AJB; dan
3. SHMSRS atau Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Sarusun.

Berdasarkan Surat Pernyataan Serah Terima Unit pada Tahun 2013, pengembang telah menyerahkan kunci Kondotel Jimbaran View Bali untuk pertama kali kepada pembeli. Sejak Tahun 2013 hingga Tahun 2015, kondotel telah dioperasikan sebagai hotel oleh pihak ketiga dan pada Tahun 2016 diambil alih oleh pengembang dan tetap dijalankan sebagai hotel. Sejak awal dioperasikan sebagai hotel hingga Tahun 2016, pembeli telah mendapat pembagian hasil keuntungan atau *return of investment* (RoI). Pada tanggal 23 Juni 2016 dan 24 Juni 2016, telah dilakukan penandatanganan AJB dihadapan PPAT.

Setelah AJB ditandatangani, hak milik sarusun yang dijual akan berpindah kepada pembeli yang menjadi pemilik baru, berikut hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari sarusun.¹¹ Artinya, apabila telah dilakukan penandatanganan AJB oleh para pihak pada tanggal 23 Juni 2016

⁹ *Idem*. Hlm. 71.

¹⁰ Sandra Terta, FX. Arsin Lukman dan Teddy Anggoro, (2019). "Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Akta Jual Beli Yang Tidak Didaftarkan Dan Jaminan Yang Tidak Dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Niaga Surabaya Nomor X/Pailit/2016/PN.Niaga.Sby)". *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Indonesia*, 8.

¹¹ Hutagalung, Arie S. *Op. Cit.* Hlm. 55.

dan 24 Juni 2016, hak milik kondotel telah beralih dari pengembang kepada para pembeli. Seharusnya, unit kondotel yang telah dimiliki pembeli tidak dimasukkan ke dalam harta pailit pengembang oleh kurator, karena hak milik telah beralih menjadi milik para pembeli. Meskipun hingga pada saat putusan pailit dibacakan, SHMSRS masih terdaftar atas nama pengembang, namun pengembang telah melakukan penyerahan kepada para pembeli. Penyerahan secara nyata dan secara yuridis pada Kondotel Jimbaran View Bali telah terpenuhi sebelum PT. BIR dipailitkan.

Penyerahan nyata telah terpenuhi, karena telah dilakukan dengan penyerahan bangunan serta kunci unit dari pengembang kepada para pembeli sejak Tahun 2013. Penyerahan secara yuridis juga telah terpenuhi dengan dilakukannya penandatanganan AJB oleh para pihak dihadapan PPAT. Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 (SEMA No. 4 Tahun 2016), bagian perdata umum pada angka 7, dijelaskan bahwa peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik. Dengan dasar angka 7 SEMA No. 4 Tahun 2016 tersebut, peralihan hak pada para pembeli seharusnya dapat dianggap telah terjadi karena telah memenuhi unsur-unsur dalam SEMA. Para pembeli telah menandatangani PPJB sejak Tahun 2012 hingga Tahun 2013 dengan pengembang.

Setelah melakukan penandatanganan PPJB, para pembeli telah menunjukkan itikad baik untuk membayar sejumlah uang muka dan telah melakukan pelunasan kepada pengembang tanpa lewat dari batas waktu yang telah ditentukan. Sejak Tahun 2013, para pembeli telah menguasai kondotel sejak pertama kali dilakukan serah terima unit, dan diikuti dengan ditandatanganinya perjanjian antara pembeli dan pengembang untuk pengelolaan kondotel diserahkan kepada pihak ketiga sebagai operator hotel. Terdapat putusan yang dapat dijadikan solusi terhadap pembeli Kondotel Jimbaran View Bali sebagai pemilik yang sah, pada Putusan Nomor A/Plw/Pailit/2015/PN.Niaga.Sby *juncto* Putusan Nomor B/Pailit/2011/PN.Niaga.Sby tanggal 19 Agustus 2015. Dalam putusan akhir, hakim memutuskan bahwa PPJB yang telah dilakukan antara pengembang dengan para pembeli atas kondotel yang telah dibeli adalah sah, karena PPJB dan penyerahan unit kondotel telah dilakukan lebih dari 1 (satu) tahun sebelum pengembang dinyatakan pailit. Hakim memutuskan untuk mengeluarkan unit kondotel yang telah dimasukkan kedalam harta pailit pengembang, karena PPJB yang telah dilakukan adalah sah dan telah dilakukan penyerahan unit oleh pengembang, meskipun belum dilakukan AJB antara pengembang dan para pembeli.

Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Kondotel Jimbaran View Bali yang telah Menandatangani Akta Jual Beli Namun Ditolak Pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan Ditinjau dari Peraturan Perundang-Undangan Terkait

Perlindungan hukum menurut Satjipto Raharjo adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah upaya untuk mengorganisasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat supaya tidak terjadi tubrukan antarkepentingan dan dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹² Berkaitan dengan konsumen, hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak konsumen dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.¹³ Hukum tentunya akan melindungi bagi para pembeli Kondotel Jimbaran View Bali, karena hak-haknya telah terlanggar dan dirugikan. Perlindungan dapat dilakukan dengan dua cara yaitu perlindungan secara preventif dan perlindungan secara represif. Perlindungan secara preventif dalam hal jual beli sarusun, dapat dilakukan dengan pembuatan PPJB pada saat sarusun belum sepenuhnya terbangun.

Perlindungan represif dilakukan untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi antara pengembang dan pembeli sarusun apabila hak-hak salah satu pihak tidak terpenuhi. Untuk mendaftarkan peralihan hak dengan memindahkan hak atas bidang tanah yang sudah bersertifikat atau Hak Milik Satuan Rumah Susun (HMSRS), memerlukan beberapa dokumen yang akan diserahkan ke Kantor Pertanahan selain akta PPAT, berdasarkan Pasal 103 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Perkaban No. 3 Tahun 1997), salah satunya identitas pihak yang mengalihkan hak. Berdasarkan angka 11 huruf b bagian Pengisian Ruang Akta yang diberi nomor dalam Lampiran 1b tentang Tata Cara Pengisian Akta Jual Beli pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Perkaban No. 8 Tahun 2012), komparasi identitas para pihak dalam AJB dapat disertai dengan:

1. Kartu Tanda Penduduk (KTP);
2. Surat Izin Mengemudi (SIM); atau
3. Paspor dan sebagainya.

¹² Raharjo, Satjipto, (2000). *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. Hlm. 53-54

¹³ Hadjon, Phillipus M., (1987). *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: PT. Bina Ilmu. Hlm. 25.

Dalam kasus Kondotel Jimbaran View Bali, permohonan pendaftaran peralihan hak untuk dilakukan proses balik nama SHMSRS yang semula atas nama pengembang untuk menjadi atas nama pembeli, ditolak oleh BPN Badung dengan alasan KTP pengembang telah kadaluwarsa, berdasarkan surat dari BPN Badung kepada PPAT pada tanggal 4 Januari 2017. Pada saat akan dibuat AJB, pengembang telah melampirkan paspor sebagai jenis identitas lain dan telah melampirkan surat keterangan domisili yang menerangkan Nomor Induk Kependudukan (NIK) pengembang karena E-KTP sedang dalam proses pengurusan, kepada PPAT.¹⁴

Berdasarkan keterangan Notaris X, menggunakan paspor sebagai jenis identitas dalam AJB masih dapat dilakukan pada Tahun 2016. Apabila ingin menggunakan KTP di dalam AJB, namun telah kadaluwarsa, dapat melampirkan surat keterangan domisili yang menjelaskan NIK.¹⁵ Berdasarkan angka 1 huruf a bagian Peralihan Hak Atas Tanah dan Satuan Rumah Susun karena Jual Beli dalam Lampiran II tentang Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (Perkaban No. 1 Tahun 2010), identitas pengembang yang digunakan pada saat peralihan hak adalah KTP. Berdasarkan keterangan Bapak Y selaku Kepala Kantor Badan Pertanahan Sibolga, dalam hal permohonan peralihan hak pada Tahun 2016, menggunakan KTP namun telah kadaluwarsa, dapat melampirkan surat keterangan domisili yang menerangkan NIK pihak terkait, sehingga dapat dilakukan peralihan hak. Apabila E-KTP telah selesai diproses, dapat dilampirkan menyusul, selama telah dilampirkan surat keterangan domisili yang menerangkan NIK pihak terkait.¹⁶

Berdasarkan surat BPN Badung tanggal 4 Januari 2017, terdapat alasan lain permohonan pendaftaran peralihan hak untuk dilakukan proses balik nama SHMSRS tidak dapat dilakukan, karena belum melampirkan AD PPPSRS dan persetujuan dari PPPSRS sesuai Pasal 74 ayat (1) UU Rusun. Berdasarkan keterangan pengembang, penjualan kondotel belum sepenuhnya terjual, sehingga pengelolaan sementara dapat dilakukan oleh pengembang, berdasarkan Pasal 59 ayat (1) UU Rusun *juncto* Pasal 83 ayat (1) huruf a PP Rusun. Didalam PPJB Kondotel Jimbaran View Bali, pada intinya pembeli memberikan kuasa dan wewenang kepada pengembang dengan hak substitusi untuk bertindak sebagai anggota perhimpunan. Secara tidak langsung, pengembang menjadi perhimpunan penghuni dan segala kepengurusan penghuni akan dikelola oleh pengembang sebagai PPPSRS sementara. Berdasarkan Pasal 104 ayat (1) Perkaban No. 3

¹⁴ Hasil wawancara melalui telepon dengan Direktur Utama PT. BIR, pada tanggal 27 Juni 2021.

¹⁵ Hasil wawancara melalui telepon dengan Notaris X, pada tanggal 27 Juni 2021.

¹⁶ Hasil wawancara melalui telepon dengan Bapak Y selaku Kepala Kantor Badan Pertanahan Sibolga, pada tanggal 27 Juni 2021.

Tahun 1997, untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah atau SHMSRS karena pemindahan hak yang dibuktikan dengan akta PPAT, tidak diperlukan syarat dokumen lain dari yang telah disebutkan dalam Pasal 103 ayat (1) atau ayat (2) Peraturan No. 3 Tahun 1997, kecuali hal tersebut dipersyaratkan oleh Peraturan Pemerintah (PP) atau peraturan yang lebih tinggi.

Dalam Pasal 45 ayat (3) PP Rusun, terdapat dokumen yang harus dilampirkan saat mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak dengan cara jual beli kepada Kantor Pertanahan yaitu akta PPAT atau Berita Acara Lelang dan SHMSRS. Berdasarkan Pasal 45 ayat (3) PP Rusun, AD PPPSRS bukanlah dokumen utama yang harus dilampirkan pada saat mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak untuk balik nama. Dengan ditolaknya permohonan pendaftaran peralihan hak untuk balik nama SHMSRS menjadi atas nama pembeli oleh BPN, mengakibatkan unit kondotel yang telah dimiliki pembeli masuk kedalam harta pailit pengembang. Berdasarkan Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU KPKPU), debitor demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan. Para pembeli tidak dapat menguasai dan memanfaatkan unit kondotel karena BPN berpendapat bahwa unit kondotel masih atas nama pengembang, akibat ditolaknya permohonan pendaftaran peralihan hak untuk balik nama yang telah diajukan sebelumnya.

Menjadi pailitnya PT. BIR bukan merupakan kesalahan dari pengembang, melainkan karena salah satu Direktur PT. BIR. Berdasarkan Surat Pernyataan tanggal 6 Maret 2018, yang dibuat oleh salah satu Direktur PT. BIR, bahwa ia telah mengakui surat yang digunakan pada tanggal 20 September 2016 untuk keperluan sidang pailit PT. BIR merupakan surat keterangan palsu. Surat palsu yang digunakan adalah Surat Pernyataan dan Pengakuan Utang serta Surat Pemberian Kuasa kepada Lembaga Perkreditan Desa (LPD) Kelan, untuk menagih utang kepada PT. BIR pada tanggal 22 Agustus 2016. Dengan adanya surat pernyataan yang dibuat oleh salah satu Direktur PT. BIR tersebut, para pembeli dapat mengajukan permohonan kepada Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya untuk mengeluarkan unit kondotel dari daftar harta pailit pengembang. Permohonan dilakukan dengan alasan telah dilakukan penyerahan secara nyata maupun secara yuridis dari pengembang kepada pembeli, jauh sebelum pengembang dipailitkan, dengan melihat Putusan No. A/Plw/Pailit/2015/PN.Niaga.Sby *juncto* Putusan No. B/Pailit/2011/PN.Niaga.Sby tanggal 19 Agustus 2015.

Selain mengajukan permohonan untuk mengeluarkan unit kondotel dari daftar harta pailit pengembang, para pembeli dan pengembang dapat mengajukan gugatan kepada pihak BPN di Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar. Berdasarkan Pasal 53

ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU PTUN), para pembeli dan pengembang dapat mengajukan gugatan agar Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang dikeluarkan dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi. Pengajuan tersebut dilakukan dengan alasan, akibat surat yang dikeluarkan oleh BPN yang pada intinya menolak pada saat permohonan pendaftaran peralihan hak untuk dilakukan proses balik nama SHMSRS, mengakibatkan unit kondotel dimasukkan kedalam harta pailit pengembang. Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (SEMA No. 2 Tahun 1991), apabila terdapat pihak ketiga yang tidak dituju oleh suatu KTUN dan merasa kepentingannya dirugikan akibat dikeluarkannya KTUN tersebut, maka tenggang waktu untuk mengajukan gugatan akan dihitung secara kasuistis. Untuk mengajukan gugatan, kepentingan yang dirugikan harus bersifat langsung.

Kepentingan para pembeli kondotel yang dirugikan bersifat langsung, karena dengan dikeluarkan KTUN tersebut, para pembeli tidak dapat memanfaatkan unit kondotel yang telah dibeli dan mengalami kerugian materiil yang besar, terhitung sejak putusan pailit dibacakan Tahun 2016. Dengan dipailitkannya PT. BIR, walaupun para pembeli merupakan pemilik yang sah, namun dalam kepailitan akan menduduki posisi kreditur konkuren. Terhadap kreditur konkuren, dalam hal pembagian harta pailit pengembang, para pembeli akan mendapatkan sebagian kecil dalam pembagian harta pailit. Tidaklah adil bagi para pembeli yang telah membeli unit kondotel dengan itikad baik, tidak dapat menguasai dan memanfaatkan unit kondotel tersebut. Berdasarkan Pasal 4 huruf e Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UU PK), para pembeli memiliki hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.

PENUTUP

Kesimpulan

Kedudukan pembeli Kondotel Jimbaran View Bali yang telah menerima unit dan menandatangani AJB merupakan pembeli yang sah. Peralihan hak telah terjadi dari pengembang kepada pembeli setelah dibuat akta di PPAT, sehingga unit kondotel seharusnya dikeluarkan dari daftar harta pailit pengembang oleh Kurator, karena peralihan hak kepada pembeli telah terjadi sebelum pengembang dipailitkan. Perlindungan hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli karena permohonan pendaftaran peralihan hak untuk balik nama SHMSRS ditolak di BPN, adalah mengajukan gugatan kepada BPN di PTUN Denpasar. Selain mengajukan gugatan di PTUN, para pembeli dapat memintakan penetapan kepada Hakim di Pengadilan Niaga

pada Pengadilan Negeri Surabaya untuk membatalkan Putusan No. X/Pailit/2016/PN.Niaga.Sby, sehingga unit kondotel dapat dikeluarkan dari daftar harta pailit pengembang.

Saran

Demi tercapainya kepastian hukum, pemerintah wajib memberikan perlindungan bagi para pembeli yang telah membeli dan bagi masyarakat yang akan membeli sarusun dari pihak pengembang, dengan cara melakukan perbaikan terhadap UU KPKPU, dalam hal apabila pembeli telah menandatangani PPJB; pembeli telah membayar lunas; pembeli telah menerima unit bangunan; atau pembeli telah menandatangani AJB namun masih dalam proses pendaftaran peralihan hak. Sehingga, apabila pengembang dipailitkan, unit sarusun yang telah dijual dan telah dibeli, tidak dimasukkan kedalam harta pailit pengembang oleh Kurator. Bagi para pembeli yang merasa dirugikan akibat adanya keputusan dari pihak BPN, dapat mengajukan gugatan ke PTUN Denpasar. Kemudian, bagi para pembeli yang merasa dirugikan karena adanya Putusan Pailit No. X/Pailit/2016/PN.Niaga.Sby, yang mengakibatkan unit kondotel dimasukkan kedalam harta pailit pengembang, dapat mengajukan permohonan penetapan kepada Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya, untuk mengeluarkan unit kondotel dari daftar harta pailit pengembang.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Alif, M. Rizal, (2009). *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum Benda*. Bandung: CV. Nuansa Aulia.
- Hadjon, Phillipus M., (1987). *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: PT. Bina Ilmu.
- Hutagalung, Arie S., (2007). *Konominium dan Permasalahannya (Edisi Revisi)*. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Komarudin, (1997). *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*. Jakarta: PT. Rakasindo.
- Raharjo, Satjipto, (2000). *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Soemitro, Ronny Hanitjo, (1990). *Metodelogi Penulisan Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Subekti, (1987). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermedia.

Jurnal

- Natalia Salim dan Endang Pandamdari, (2019). "Tanggung Jawab Developer Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Penyerahan Unit Apartemen Pluit Sea View Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli". *Jurnal Hukum Adigama*, 2(2), Desember 2019.
- Putro, Riswan Sendiko, (2018). "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Apartemen". *Jurnal Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya*.
- Sandra Terta, FX. Arsin Lukman dan Teddy Anggoro, (2019). "Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Akta Jual Beli Yang Tidak Didaftarkan Dan Jaminan Yang Tidak Dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Niaga Surabaya Nomor X/Pailit/2016/PN.Niaga.Sby)". *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Indonesia*.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Peraturan Walikota Denpasar Nomor 42 Tahun 2007 tentang Bangunan Condominium Hotel (Condotel)

Sumber Lain

Kumala, Thalita, (2018). Condotel Dengan Pendekatan Green Architecture Di Tenayan, Pekanbaru. Available online at: <http://e-journal.uajy.ac.id/16546/3/TA153972.pdf/>. [Accessed March 6, 2021].