

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Pada pertengahan bulan maret, seluruh dunia digemparkan dengan ditemukanya virus baru yaitu COVID-19 dan digolongkan sebagai pandemi. Hal ini disebabkan karena cara kerja dari virus ini adalah dengan cara menggandakan virus, menghancurkan paru dan melemahkan imun¹. Penyebaran virus corona yang sangat cepat dan masif, termasuk penyebaranya di Indonesia yang telah menyentuh angka 900 ribu kasus lebih pada akhir tahun 2020. Hal ini mengakibatkan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) yang mana meliputi peliburan tempat sekolah, kerja, kegiatan agama serta pembatasan tempat keramaian. Dampak yang ditimbulkan dari pandemi COVID-19 ini, tidak lagi hanya menyerang pada kesehatan semata akan tetapi telah mengarah pada sistem perekonomian. Dari data yang dikeluarkan oleh Badan Pusat Statistik menjelaskan bahwa setidaknya 84,5% usaha mikro kecil di Indonesia mengalami penurunan pendapatan dan sebanyak 82,29% usaha menengah dan besar juga mengalami penurunan pendapatan².

Salah satu bidang usaha yang mengalami dampak dan memegang penting dalam pembangunan ekonomi adalah sektor properti. Sektor properti tercatat mampu menyerap tenaga kerja mencapai 30,34 juta pekerja di seluruh Indonesia. Sektor properti di Indonesia sangat memegang peranan penting dalam pertumbuhan ekonomi di Indonesia, karena pada dasarnya sektor properti adalah *multiplier effect* dan memegang peranan penting terhadap 174 usaha lainnya. Ditengah pandemi COVID-19 mengakibatkan terjadinya pertumbuhan ekonomi lesu, hal ini dapat dilihat pada penjualan properti

¹ Fathiyah Isbaniah and Agus Dwi Susanto, "Pneumonia Corona Virus Infection Disease-19 (COVID-19)," *Journal Of The Indonesian Medical Association* (2020).

² Muhamad Wildan, ""Survei Terbaru BPS: 82,8% Pelaku Usaha Akui Alami Penurunan Pendapatan," *News Dttc* (Jakarta, September 2020), https://news.ddtc.co.id/survei-terbaru-bps-828-pelaku-usaha-akui-alami-penurunan-pendapatan-23934?page_y=769, diakses pada tanggal 12 November 2020.

residensial pada kuartal ke-III, dimana sektor properti mencatatkan volume penjualan dengan mengalami penurunan sampai dengan 30,93% secara *year on year* (yoy). Penurunan terbesar dialami dalam penjualan rumah dengan tipe besar yang mengalami penurunan mencapai 60,03% dan 24,99%³, dan secara triwulan sektor penjualan properti residensial secara keseluruhan mengalami penurunan mencapai 7,8% ditambah selama pandemi COVID-19 berlangsung tak kurang dari 13% dari penjualan mengalami pembatalan oleh konsumen. Data ini juga semakin dikuatkan dengan adanya laporan dari Indonesian Property Watch (IPW) yang mencatatkan bahwa penjualan sektor properti di daerah jabodetabek dan banten mengalami penurunan mencapai 31,3% atau mengalami penurunan dari 2.319 menjadi 1.594 Unit⁴.

Permasalahan yang timbul saat ini bagi para developer properti khususnya sektor residensial adalah mengenai *cash flow* dari suatu perusahaan. Banyak para developer melakukan efisiensi cost yang mengakibatkan kas yang dimiliki perusahaan digunakan untuk membayar *salary* (gaji) pekerja dan biaya operasional sehari-hari. Keterbatasan dana yang dimiliki oleh developer properti mengakibatkan developer tidak mampu untuk memenuhi kewajiban atau membayar hutang mereka kepada kreditur. Hal ini mengingat bahwa saat ini 24% jumlah kredit yang dimiliki oleh developer adalah kredit jangka pendek sehingga harus dilakukan pembayaran secepatnya. Kondisi keuangan developer properti yang memburuk selama pandemi membuat banyak developer mengalami kredit macet. Dari data yang disampaikan oleh Paulus Totok selaku ketua umum dari organisasi Real Estate Indonesia (REI), mengatakan bahwa lebih dari 50% developer properti mengalami kredit macet yang mengakibatkan banyak developer meminta untuk melakukan restrukturisasi kredit. Hal ini sejalan dengan tingginya lonjakan kasus Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) di pengadilan niaga, dimana pada kuartal II tahun 2020 terdapat 129 Kasus PKPU dan 16 kasus kepailitan, dan pada kuartal III tercatat ada 213 kasus PKPU dan 29 Perkara

³ CNN, 12 November 2020, “Survei BI: Kuartal III, Penjualan Hunian Anjlok 30,93 Persen”, https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20201112114457-532_568925/survei-bi-kuartal-iii-penjualan-hunian-anjlok-3093-persen, diakses pada tanggal 14 November 2020.

⁴ Pius Klobor, “Penjualan Perumahan Kuartal III 2020 Turun,” *Indonesia Properti Channel* (Jakarta, 2020), <https://propertyandthecity.com/penjualan-perumahan-kuartal-iii-2020-turun/>.

kepailitan⁵. Kurator Imran Nating menyebutkan bahwa sektor yang paling terdampak dan terpukul ditengah pandemi ini adalah sektor properti. Tingginya kasus kredit macet yang dialami oleh developer properti di tengah pandemi seperti ini tentunya akan mengganggu pertumbuhan ekonomi di Indonesia, sehingga oleh dari pada itu harus dicarikan solusi dan penyelesaian kredit macet yang dapat menguntungkan bagi kedua belah pihak.

Di tengah pandemi COVID-19 Penyelesaian kredit macet melalui lembaga pengadilan niaga yaitu dengan Kepailitan dan PKPU mungkin menjadi alternatif yang sangat disukai oleh para kreditur. Hal ini dapat terlihat dari tingginya permohonan Kepailitan dan PKPU di pengadilan niaga. Pailit secara sederhananya adalah suatu kondisi dimana seorang debitur tidak bisa memenuhi prestasinya untuk melunasi kredit atau utangnya kepada para kreditur, yang mana keadaan ini disebabkan karena kondisi kesulitan uang (*financial distress*) akibat adanya kemunduran dari usaha debitur⁶. Keadaan pailit ini dapat dialami oleh siapa saja, baik itu perorangan maupun badan hukum⁷, salah satu contoh developer besar yang mengalami kepailitan di tengah pandemi ini adalah PT. Cowel Development. Dalam hal terjadinya kepailitan developer properti, pihak yang paling dirugikan adalah konsumen. Hal ini dikarenakan dalam hal terjadi kepailitan maka seluruh aset yang dimiliki developer akan disita dan dilelang untuk pembayaran utang, sehingga akan menjadi timbul suatu permasalahan dan pertanyaan bagi konsumen tentang kepastian hukum terhadap properti yang belum melakukan akta jual beli, Sehingga hal ini memicu pertanyaan bagi konsumen properti terkait dengan nasib konsumen pasca pailitnya developer.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka penulis tertarik untuk mengkaji tentang bagaimana penyelesaian kredit macet developer properti residensial di tengah gelombang pandemi COVID-19 dan bagaimana akibat hukum terhadap konsumen properti akibat terjadinya kepailitan terhadap developer.

⁵ Vendy yulia susanto, "Ini Penyebab Laporan PKPU Di Tahun 2020 Meningkat," *Kontan.Co.Id* (jakarta, 2020), <https://nasional.kontan.co.id/news/ini-penyebab-laporan-pkpu-di-tahun-2020-meningkat>.

⁶ Hadi Shubhan, *Hukum Kepailitan: Edisi Revisi*, 4th ed. (jakarta: kencana, n.d.).

⁷ Elyta Ras Ginting, *Hukum Kepailitan: Teori Kepailitan*, (jakarta: sinar grafika, 2018).

B. RUMUSAN MASALAH

Adapun yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

- 1) Bagaimana penyelesaian kredit macet developer properti residensial ditengah gelombang pandemi COVID-19?
- 2) Bagaimana akibat hukum terhadap konsumen properti akibat terjadinya kepailitan terhadap developer?

C. RUANG LINGKUP PENELITIAN

Agar pembahasan ini tidak terlalu meluas dan penelitian ini dapat menemukan inti dari penelitian yang diharapkan dapat menjawab permasalahan yang ada. Maka penulis rasanya perlu membatasi ruang lingkup dari penelitian ini, yaitu terkait dengan penyelesaian kredit macet developer properti residensial ditengah gelombang pandemi COVID-19 dan akibat hukum terhadap konsumen properti akibat terjadinya kepailitan terhadap developer.

D. TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN

1) Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui penyelesaian kredit macet developer properti residensial ditengah gelombang pandemi COVID-19
- b. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap konsumen properti akibat terjadinya kepailitan terhadap developer.

2) Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Manfaat Teoritis

Melalui penelitian ini, diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran terhadap perkembangan ilmu hukum, khususnya pada hukum bisnis. Dalam hal ini yang berkaitan dengan ilmu hukum yang mengatur mengenai Penyelesaian Kredit Macet Developer Properti Residensial Ditengah Pandemi Covid-19.

- b. Manfaat Praktis

Melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada:

- Bagi Penulis Menambah wawasan penulis mengenai persoalan Penyelesaian Kredit Macet Developer Properti Residensial Ditengah Pandemi Covid-19.
- Bagi Pemerintah Karya tulis ini dapat menjadi alternatif Penyelesaian Kredit Macet Developer Properti Residensial Ditengah Pandemi Covid-19.
- Bagi Penulis Lainnya Dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan atau dikembangkan lebih lanjut, serta referensi terhadap penelitian yang sejenis dalam hal ini menyangkut Penyelesaian Kredit Macet Developer Properti Residensial Ditengah Pandemi Covid-19.