

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang dan Rumusan Masalah

Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian akhir-akhir ini terus meningkat dari tahun ke tahun seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk. Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian di perkotaan jauh lebih besar dari pada di pedesaan disebabkan oleh jumlah penduduk di perkotaan lebih besar daripada jumlah penduduk di pedesaan. Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia (*Basic Need*) yang telah ada, seiring dengan keberadaan manusia itu sendiri. Media perumahan menjadi sarana bagi manusia guna melakukan berbagai macam aktifitas hidup dan sarana untuk memberikan perlindungan utama terhadap adanya gangguan-gangguan eksternal, baik terhadap kondisi iklim maupun terhadap gangguan lainnya. Bagi bangsa Indonesia, rumah merupakan hak konstitusional dan tercantum dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1) yang menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa serta sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif. Oleh karena itu, negara bertanggung jawab untuk menjamin pemenuhan hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau. Namun dalam kenyataannya,

untuk memenuhi atau memperoleh rumah, tidak mudah dan sederhana, karena rumah dari hari ke hari menunjukkan nilai ekonomis yang semakin tinggi dan semakin mahal sebagai akibat laju pertumbuhan penduduk yang tinggi, sehingga diperlukan biaya yang tidak sedikit untuk memenuhi kebutuhan utama yang bernama rumah sebagai tempat tinggal.

Hunian membuat masyarakat, khususnya masyarakat diperkotaan, Gaya hidup yang berkembang telah membuat pengembang perumahan menghadirkan beragam pilihan properti. Salah satunya berbasis properti syariah, untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dari bank pun perlahan-lahan mulai ditinggalkan, karena alasan riba.

Rumah merupakan salah satu aset yang mungkin paling mahal yang dapat dimiliki oleh seorang manusia selama hidupnya. Usaha untuk memiliki rumah seringkali merupakan upaya paling berat terutama bagi masyarakat yang hidup di perkotaan karena semakin mahalnya harga tanah dan rumah. Untuk mengatasi hambatan ini, skema kredit atau KPR (Kredit Pemilikan Rumah) sering menjadi pilihan banyak masyarakat. Di saat ekonomi yang kurang bergairah, kenaikan harga rumah dan tanah tersebut tidak selalu diiringi dengan kenaikan pendapatan sehingga semakin banyak masyarakat yang kesulitan untuk memiliki rumah. Penelitian ini bertujuan untuk menggali profil para pembeli rumah yang menggunakan skema KPR tanpa bank yang merupakan skema kredit dimana pembeli langsung mengangsur kepada pengembang, tanpa bank maksudnya adalah KPR tanpa menggunakan intermediasi lembaga keuangan apa pun baik bank maupun non-bank seperti BPR,

koperasi. Skema KPR tanpa bank ini masih relatif baru namun cukup berkembang di kota-kota di Indonesia.

Sebagai salah satu contoh dari perjanjian ini misalnya, konsumen dan bank patungan membeli sebuah rumah dengan proporsi dana 20% dari konsumen dan 80% dari bank. Kemudian konsumen membayar cicilan kepada bank yang terdiri dari dua komponen yaitu sewa dan pembelian rumah. Seiring waktu, pembayaran cicilan ini mengakibatkan proporsi kepemilikan (*share*) konsumen semakin besar dan proporsi kepemilikan bank semakin sedikit sehingga rumah tersebut pada akhirnya dapat dimiliki oleh konsumen.

Berbeda dengan skema KPR menggunakan Perbankan yang lazim dilakukan di Indonesia dan di negara lain, KPR tanpa bank muncul sebagai alternatif yang relatif baru bagi para calon pembeli rumah. KPR tanpa bank pada dasarnya kredit dimana para pembeli rumah tidak menggunakan bank dalam prakteknya sehingga konsumen langsung membayar cicilan kepada Pengembang perumahan (*developer*). Proses KPR tanpa bank berbeda dengan KPR biasa menggunakan bank. KPR tanpa bank dipercaya dapat lebih memudahkan konsumen karena konsumen tidak diharuskan berurusan dengan hal administratif yang sering kali membebani calon konsumen. KPR syariah tanpa bank dianggap memiliki fleksibilitas tinggi karena memiliki berbagai fitur sebagai berikut; tidak ada BI *checking*, tidak memerlukan slip gaji atau SK sehingga cocok untuk para pengusaha non formal seperti para pedagang, ditambah lagi tanpa sita, tanpa denda, dan tanpa riba. Beberapa fitur tersebut menjadi

andalan para pengembang perumahan yang mereka sampaikan di media promosi seperti *website* atau media sosial seperti Facebook,serta grup WhatsApp.

Pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian oleh orang per orang dapat dipenuhi melalui pembelian rumah dengan system pembayaran lunas oleh pembeli rumah dari penyelenggara pembangunan rumah, pembelian rumah dengan sistem kredit kredit Pemilik Rumah (KPR), atau pembelian rumah dengan system perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli.¹ Pembelian rumah dengan system jual beli pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli dari penyelenggara pembangunan perumahan diatur dalam pasal 42 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yaitu :

1. Rumah tunggal, Rumah asset, dan atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui system perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
2. Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat(1) dilakukan setelah persyaratan kepastian atas:
 - a. status kepemilikan tanah;
 - b. hal yang diperjanjikan;
 - c. kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
 - d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
 - e. keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen)

¹ Urip Santoso, 2014, *hukum perumahan, kencana prenatal media group, Jakarta, h. 237*

3. Ketentuan lebih lanjut mengenai system perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Menteri.

Pembangunan perumahan beberapa tahun terakhir ini menimbulkan persaingan yang sangat ketat dalam menarik pembeli. Dampaknya adalah timbul cara yang praktis dan cepat untuk menjual properti baik yang berupa perkantoran, perumahan maupun apartemen oleh para pengembang terutama oleh divisi marketing (pemasaran) yang dikenal dengan sistem *pre project selling*. Konsep pemasaran ini menjadi tren pada saat ini, terutama bagi para pengembang perumahan pemukiman (*developer*) biasanya dilakukan oleh pengembang dengan melakukan penjualan atau pemasaran sebelum produk properti yang bersangkutan terwujud, bahkan ada pula pengembang perumahan yang melakukan konsep pemasaran *pre project selling* sebelum dilengkapi persyaratan antara lain Izin Mendirikan Bangunan (IMB), izin Konstruksi dan izin-izin lainnya.

Konsep *pre project selling* sebenarnya merupakan suatu test pasar untuk mengetahui bagaimana reaksi konsumen terhadap produk properti yang dipasarkan. Dalam perkembangannya, test pasar yang semula tertutup, kemudian dalam praktek dibuat terbuka dan dimanfaatkan langsung oleh pengembang. Dengan demikian penjualan diharapkan dapat menjual secepat dan sebanyak mungkin produk properti itu.

Daya tarik konsep pemasaran *pre project selling* ini sangat besar jika dilihat dari berbondong-bondongnya konsumen atau orang-orang yang mengunjungi acara pre launching atau pro sale dan sejenis ini. Biasanya para calon konsumen tergiur

potongan harga sebesar 15% sampai dengan 20% yang diberikan oleh pengembang perumahan. Di samping potongan harga tersebut diberikan juga bonus alat-alat transportasi, alat-alat elektronik, serta bonus furniture yang besarnya mencapai jutaan rupiah bahkan sampai puluhan juta rupiah.

Hal ini merupakan cela hukum yang menjadi fenomena dilingkungan kita, tidak sedikit perusahaan-perusahaan pengembang perumahan menggunakan konsep pemasaran *project selling* yang dimana perusahaan property menggunakan strategi tersebut. Metode pemasaran *project selling* secara tidak langsung merupakan pelanggaran yang dilakukan oleh perusahaan property, yang dimana perusahaan tersebut belum memenuhi kepatutan – kepatutan hukum yang harusnya di penuhi terlebih dahulu. Pelanggaran – pelanggaran itu jika penulis amati dapat digolongkan sebagai suatu Kejahatan Korporasi.

Kejahatan korporasi adalah suatu perbuatan dari suatu korporasi, atau dari karyawan-karyawan korporasi yang bertindak atas nama suatu korporasi yang dilarang dan dapat dikenakan pidana oleh hukum. Kejahatan korporasi tidak hanya merupakan pelanggaran atas hukum pidana semata, tetapi juga merupakan pelanggaran atas hukum perdata dan administrasi. Dalam istilah lain yang sering muncul dan terkait dengan tindak pidana kerah putih, tindak pidana ekonomi, dan tindak pidana korporasi adalah tindak pidana bisnis, yang oleh Conklin dirumuskan bahwa unsur-unsur *Business Crimes* adalah sebagai berikut: Suatu perbuatan melawan hukum yang diancam dengan sanksi pidana (*an illegal act, punishable by a criminal sanction*) Dilakukan oleh seorang atau korporasi didalam pekerjaannya yang

sah atau di dalam pencarian atau usahanya dibidang industri atau perdagangan (*which is committed by an individual or corporation in the course of a legitimate accuoation or pursuit in the industrial or commercial sector*) Bertujuan untuk memperoleh uang atau kekayaan, menghindari kehilangan atau kerugian kekayaan, atau memperoleh keuntungan bisnis atau keuntungan pribadi. Adapun faktor pendorong terjadinya pelanggaran yang dilakukan oleh korporasi adalah sikap korporasi dan badan-badan peradilan yang tidak memandang pelanggaran-pelanggaran oleh korporasi sebagai kejahatan atau penjahat, dan kondisi-kondisi lainnya seperti perilaku untuk mengejar keuntungan dengan cara yang efisien dan sebanyak-banyaknya.²

Sebagai satu contoh yang baru-baru ini terjadi pada PT. ABC yang bergerak di bidang pengembang perumahan berbasis syariah yang terletak di daerah sidoarjo jawa timur. Dalam konteks kasus ini PT ABC menawarkan kepada masyarakat suatu hunian dengan Konsep syariah yang mana kedepannya penghuni perumahan tersebut seluruhnya harus nuansa islam mulai dari nama Perumahannya sampai dengan klaster yang akan dihuni, seiring berjalannya waktu dengan melakukan promosi dan teknik penjualan dengan cara pembayaran ada 2 (dua) cara yaitu dengan pembayaran tunai dengan mendapatkan beberapa discount dan bonus serta dengan cara angsuran yang jangka waktunya sesuai dengan perjanjian kesepakatan, dan pembayaran langsung melalui pihak *developer* tanpa melibatkan bank, terlebih lagi tanpa adanya BI

² Rufinus Hotmaulana Hutaaruk, 2013, *Penanggulangan kejahatan korporasi melalui pendekatan restorative suatu terobosan hukum*, Sinar grafika, Jakarta, h. 5

checking, tanpa sita dan tanpa riba dan bebas denda, sehingga mempermudah proses para calon konsumen untuk mendapatkan rumah yang diidamkan, Kesepakatan antara pengembang perumahan dengan konsumen dilakukan dalam bentuk PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dihadapan Notaris yang ditunjuk oleh pengembang perumahan dalam bentuk Waarmerking.

Karena system pembayaran yang digunakan dapat langsung ke kantor pengembang perumahan (*developer*) tanpa harus proses di bank, maka masyarakat banyak tertarik yang pada akhirnya terjual beberapa klaster, sebagai contoh nama klaster safa, marwah dan jannah yang total rumah hunian dan kavling 120 unit dengan harga rata-rata per unit Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiaah), yang mana akan dilakukan serah terima pada bulan february 2019, Tetapi pada pertengahan 2017 para konsumen melakukan pengembalian (*refund*) besar-besaran karena dari internal perusahaan (para marketing PT. ABC) tersebut melakukan pemberitahuan kepada para konsumen dalam hal ini para marketing perusahaan PT. ABC memberikan informasi bahwa perumahan yang akan dibangun tersebut, aset yang berupa tanah belum sepenuhnya milik perusahaan karena pembayaran tanah yang akan dibangun masih belum lunas masih dalam bentuk uang muka (*down payment*), pada akhirnya pihak PT. ABC selaku pengembang perumahan harus mengembalikan dana para konsumen yang sudah disetor, kemudian pada pertengahan 2018 diikuti para karyawan PT. ABC melakukan pengunduran diri (*resign*) secara bersama – sama dikarenakan para karyawan tersebut sudah tidak lagi digaji serta tidak percaya terhadap kinerja perusahaan dalam hal ini pengembang perumahan sehingga

menimbulkan tersendatnya proses pembangunan dan pembayaran para konsumen yang membayar dengan cara angsuran kepada pengembang perumahan tersebut. Dengan terjadinya permasalahan tersebut maka yang pada awalnya pihak PT. ABC dapat melakukan pengembalian (*refund*) kepada konsumen dengan cara angsuran yang semula lancar, tetapi karena kejadian tersebut pada pertengahan tahun 2018 pengembalian (*refund*) angsuran dari pihak PT. ABC sudah tidak dapat melakukan kewajibannya sehingga para konsumen berbondong-bondong mendatangi kantor Pengembang perumahan dalam hal ini PT. ABC untuk minta pertanggung jawaban, kemudian sempat dilakukan beberapa kali Mediasi antara pihak pengembang perumahan dengan para konsumen namun tidak menemukan jalan keluar sehingga para konsumen melakukan pelaporan terkait dengan permasalahan tersebut kepada pihak kepolisian dan pasal yang disangkakan dalam pelaporan tersebut pengembang perumahan berbasis syariah dalam hal ini PT. ABC adalah pasal 378 KUHP. Kejahatan yang dilakukan oleh PT. ABC menurut hemat penulis merupakan kategori *Crime against corporation* (employee crime) yaitu kejahatan terhadap korporasi dalam hal ini yang menjadi sarana kejahatan adalah korporasi. Berdasarkan pelaporan dikepolisian para konsumen melaporkan PT. ABC dengan pasal 378 KUHP tentang Penipuan dan dari hasil penyelidikan serta peningkatan menjadi penyidikan telah ditemukan fakta hukum bahwa PT. ABC dalam ijin pengembangan perumahan serta surat ijin lainnya belum lengkap dan pembayaran lahan yang akan dibangun perumahan belum lunas sehingga berdasarkan pendalaman hasil penyidikan pihak kepolisian sampai pada tahap P21 jaksa penuntut umum menerapkan pasal 378 dan

penuntutannya terhadap direktur pengembang perumahan tersebut dituntut 1 Tahun 6 bulan Penjara sedangkan dari hasil putusan Majelis Hakim dalam persidangan memutuskan pidana penjara 1 Tahun. Sedangkan dari hasil pendalaman pihak penyidik kepolisian terkait dengan kasus ini ditengarai mengarah kepada suatu tindak pidana TPPU yang mana pada rekening PT. ABC terbukti digunakan untuk beberapa keperluan pribadi, untuk pengerjaan proyek lain, serta untuk beberapa bisnis lainnya, namun tidak sampai berhenti disitu bahwa pihak penyidik kepolisian terus mencari bukti-bukti baru yang mengarah pada Tindak Pidana Pencucian Uang yang disebut TPPU yang sampai dengan saat ini masih dalam proses penyidikan dan melengkapi alat bukti.

Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka selanjutnya dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk pertanggung jawaban pengembang perumahan terhadap pengelolaan dana konsumen yang tidak digunakan untuk kegiatan pembangunan perumahan yang berdampak pada konsumen yang tidak memperoleh unit rumah yang telah diperjanjikan?
2. Apa akibat hukum terhadap pengembang perumahan yang tidak dapat mempertanggung jawabkan pengelolaan dana konsumen atas pembangunan perumahan sebagaimana yang telah diperjanjikan?

B. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk menganalisis bentuk pertanggung jawaban pengembang perumahan terhadap pengelolaan dana konsumen yang tidak digunakan untuk kegiatan pembangunan perumahan yang berdampak pada konsumen yang tidak memperoleh unit rumah yang telah diperjanjikan.
2. Untuk menganalisis akibat hukum terhadap pengembang perumahan yang tidak dapat mempertanggung jawabkan pengelolaan dana konsumen atas pembangunan perumahan sebagaimana yang telah diperjanjikan.

C. Manfaat Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang menjadi fokus kajian penelitian ini dan tujuan yang ingin dicapai, maka diharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis.

Secara teoritis diharapkan dapat menambah informasi atau wawasan yang lebih konkrit kepada pemerintah dan instansi terkait. Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum yang terkait dengan kedudukan Undang – undang Nomor 8 tahun 2010 tentang Tindakan Pidana Pencucian Uang dengan 378 KUHP terhadap Undang – Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang

Perumahan dan kawasan untuk memperoleh penjelasan dari penafsiran Hukum.

2. Kegunaan Praktis.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi pemikiran dan pertimbangan dan memberikan masukan yang sangat berharga bagi Pemerintah, Dewan Perwakilan Rakyat, Akademisi, Pengusaha, masyarakat indonesia, dan instansi terkait dengan hukum.

D. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Dengan memperhatikan tujuan penelitian di atas, maka penelitian yang dilakukan merupakan penelitian yuridis normatif³ yaitu penelitian terhadap asas-asas hukum,⁴ yang fokusnya mengenai kedudukan Perusahaan property dalam tindakan Perjanjian pada pasal 1320KUHPperdata, pasal 1365KUHPperdata, Kejahatan Korporasi pada 378 KUHP dan Undang – Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

2. Pendekatan Masalah

Sehubungan dengan tipe penelitian yang digunakan yakni yuridis normatif, maka pendekatan yang dilakukan adalah pendekatan Perundang-undangan (*statute*

³ Soerjono Soekanto, 2011, Pengantar Penelitian Hukum, Penerbit Universitas Indonesia Press, cetakan kedua, Jakarta, , h.23.

⁴ *ibid*, h. 62.

approach) karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian⁵, pendekatan konseptual (*conceptual approach*), konsep dalam pengertian yang relevan adalah unsur-unsur abstrak yang mewakili kelas-kelas fenomena dalam suatu bidang studi yang kadangkala menunjuk pada hal-hal universal yang diabstaksikan dari hal-hal yang partikular⁶, dan pendekatan perbandingan (*comparative approach*) yang merupakan salah satu cara yang digunakan dalam penelitian normatif untuk membandingkan dari satu sistem hukum yang satu dengan lainnya sehingga dapat ditemukan unsur-unsur persamaan dan perbedaan dari kedua sistem hukum⁷.

3. Sumber Bahan Hukum

Alat pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan. Sumber bahan hukum diperoleh dari bahan-bahan hukum primer, sekunder, dan tersier,⁸ yang penerapannya di sini meliputi antara lain :

A. Bahan hukum primer, yang terdiri dari :

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, , Kitap Undang-Undang Hukum Perdata, Undang – undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan pemukiman, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

⁵ Johnny Ibrahim, 2011, Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif, Bayu Media Publishing. Malang, h. 302

⁶ Ibid, h. 306.

⁷ Ibid. Hal 313.

⁸ Soerjono Soekamto dan Sri Mamudji, 2011, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, (Jakarta: Rajawali Press), h. 13 dan 33.

B. Bahan hukum sekunder, yang terdiri dari :

Bahan hukum sekunder, pada dasarnya digunakan untuk memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti hasil-hasil seminar atau hasil penelitian, artikel ilmiah, dan bahan internet lainnya, bahkan dokumen pribadi atau pendapat dari kalangan pakar hukum yang relevan dengan objek telaahan penelitian ini.

C. Bahan hukum tertier.

Bahan hukum tertier yaitu bahan hukum penunjang yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus umum, majalah dan jurnal ilmiah⁹. Surat kabar dan majalah mingguan juga menjadi tambahan bahan bagi penulisan tesis ini sepanjang memuat informasi yang relevan dengan penelitian ini.

4. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum.

Untuk menemukan jawaban ilmiah atas isu hukum yang telah dirumuskan, maka pengumpulan bahan hukum baik primer maupun sekunder dilakukan dengan sistem bola salju (*snow ball*). Dengan metode ini diharapkan diperoleh bahan-bahan yang lengkap dan mendalam tentang topik penelitian. Adapun langkah yang diambil

⁹ Soerjono Soekamto dan Sri Mamudji, 2011, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Press), h. 13 dan 33.

adalah dengan jalan melakukan studi pustaka dan menginventarisasi kedudukan hukum pengembang perumahan yang menjalani upaya hukum dalam kejahatan korporasi dalam 378 KUHP, pasal 1320,1365 KUHPerduta dan Undang – Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

5. Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum berkait dengan pengolahan dan konstruksi bahan hukum. Pada penelitian hukum normatif, hakikat pengolahan bahan hukum adalah untuk mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis. Sistematisasi berarti membuat klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis untuk memudahkan pekerjaan analisis dan konstruksi.¹⁰

Analisis di dalam penelitian ini, dilakukan secara kualitatif yakni pemilihan teori-teori, asas-asas, norma-norma, doktrin, dan yurisprudensi serta pasal-pasal di dalam Undang-Undang terpenting yang relevan permasalahan. Kemudian membuat sistematika dari bahan tersebut sehingga akan menghasilkan klasifikasi tertentu sesuai dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini. Bahan hukum yang dianalisis secara kualitatif akan dikemukakan dalam bentuk uraian secara sistematis pula dengan menjelaskan hubungan antara berbagai jenis bahan hukum, selanjutnya semua bahan hukum diseleksi dan diolah kemudian dinyatakan secara deskriptif

¹⁰ Johnny Ibrahim, 2008. Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif, Bayu Media Publishing. Malang, h. 297.

sehingga selain menggambarkan dan mengungkapkan dasar hukumnya, juga dapat memberikan solusi terhadap permasalahan yang dimaksud.

E. Kajian Teoritis

1. Pengertian Pengembang perumahan

Pengembang perumahan (*developer*) adalah orang perorangan atau perusahaan yang bekerja mengembangkan suatu kawasan permukiman menjadi perumahan yang layak huni dan memiliki nilai ekonomi sehingga dapat dijual kepada masyarakat. Pengembang perumahan (*developer*) dapat terdiri dari orang perorangan maupun perusahaan, baik perusahaan yang belum berbadan hukum (CV atau Firma) maupun perusahaan yang sudah berbadan hukum (PT atau Koperasi). Menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan, disebutkan pengertian perusahaan pembangunan perumahan yang dapat masuk dalam pengertian pengembang perumahan (*developer*) yaitu: “Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.” Sektor properti berkaitan erat dengan sektor perbankan, konstruksi, arsitek sipil, perencanaan dan sektor usaha serta industri yang berkaitan dengan bidang properti, seperti : semen, besi, batubata, cat, dan lain-lain. Sehingga

dapat dikatakan properti merupakan sektor yang sangat vital bagi masyarakat.¹¹ Bisnis properti adalah merupakan jenis bisnis yang diincar investor, karena bisnis properti selain memiliki sifat investasi yang lebih berkelanjutan (*sustainable*), juga merupakan ragam investasi yang potensial, karena harga properti yang selalu naik setiap tahunnya merupakan sebuah keuntungan bagi para investor. Akan tetapi, seiring dengan pertumbuhan bisnis properti, ternyata seiring juga dengan maraknya kasus hukum yang terjadi terkait dengan pemalsuan sertifikat, sengketa tanah, baik yang meliputi sengketa mengenai luasnya maupun letaknya, dan seringnya terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang perumahan.

Istilah “properti” di Indonesia sering disalah artikan hanya dalam bentuk fisik bangunan yang tergolong mewah dan megah, yang pada umumnya dimiliki oleh masyarakat golongan menengah ke atas. Padahal, meskipun hanya sepetak kecil tanah saja sudah dapat didefinisikan sebagai “properti”. Kekeliruan ini terjadi karena istilah dan penamaan “properti” lebih sering digunakan oleh para pengembang perumahan di Indonesia untuk membangun dengan model dan jenis rumah, sehingga wajar jika muncullah konotasi bahwa properti merupakan bangunan mewah. Pengistilahan properti terhadap model bangunan mewah ini memang bertujuan untuk menanamkan kesan, citra dari bangunan, atau kompleks perumahan¹².

¹¹ Anton Tan, 2014, *The Real Secret of Successful Investor and Developer*, Jakarta : Elex Media Komputindo, h. 1

¹² R. Serfianto Dibyo Purnomo, Iswi Hariyani, dan Cita Yustisia Serfiyani, 2011 *Kitab Hukum Bisnis Properti : Panduan Lengkap Bisnis Properti Ditinjau Dari Aspek Hukum Bisnis, Cet. 1*, Yogyakarta : Penerbit Pustaka Yustisia, h. 11.

Properti adalah setiap fisik atau tidak yang berwujud fisik yang dimiliki seseorang atau bersama dengan sekelompok atau milik badan hukum. Kata properti berasal dari Bahasa Inggris yaitu "*property*" yang berarti sesuatu yang dapat dimiliki seseorang. Di Indonesia, istilah "properti" identik dengan real estate, rumah, tanah, ruko, gedung, atau gudang-gudang. Belakangan, istilah properti bergeser dari pengertian semula menjadi lebih spesifik pada pengertian harta benda tak bergerak (tanah/bangunan).

Menurut kamus besar Bahasa Indonesia, properti adalah harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian tak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan yang dimaksudkan. Dalam hal ini yang dimaksud sebagai properti adalah bangunan berkonstruksi horizontal atau vertikal (bertingkat) yang digunakan untuk rumah bertempat tinggal (hunian), atau bangunan yang digunakan untuk tempat usaha dan lainnya (non-hunian) ¹³.

Perusahaan properti adalah perusahaan usahanya bergerak dibidang penjualan, pembelian, sewa menyewa dan lain sebagainya dengan produk yang dijual berupa :

- a. Tanah
- b. Bangunan
- c. Toko
- d. Ruko
- e. Hunian
- f. Konsep hunian

¹³ Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis, *Op.Cit.*, h. 80.

g. Gedung dan lain sebagainya

Setiap produk yang yang dijual dan/atau disewakan oleh perusahaan properti memiliki keabsahan hukum sesuai dengan Undang – Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan pemukiman.

Perusahaan properti juga sesuai dengan Undang – Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang nantinya disebut UU PT, harus sesuai dengan BAB II UU PT perihal pendirian PT, Anggaran Dasar dan perubahan anggaran dasar, daftar perseroan terbatas dan pengumuman.

2. Syarat menjadi Pengembang perumahan

Adapun persyaratan menjadi pengembang perumahan setidaknya harus mendapatkan izin dari kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan rakyat yang mana syarat tersebut antara lain adalah:

- a. Surat izin usaha perdagangan (SIUP)
- b. Akta pendirian perusahaan (PT)
- c. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
- d. Sertifikat tanah dan site plan yang telah disetujui oleh kepala daerah setempat,dan

Persyaratan yang harus dipenuhi oleh penyelenggara pembangunan perumahan, yaitu:

a. Persyaratan teknis

Persyaratan teknis antara lain persyaratan tentang struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kesehatan, dan kenyamanan yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan

b. Persyaratan administrative

Persyaratan administrative adalah perijinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan, ijin lokasi, peruntukan, status hak atas tanah, dan/atau ijin Mendirikan Bangunan (IMB).

c. Persyaratan tata ruang

Persyaratan tata ruang yaitu kesesuaian pembangunan perumahan dengan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota yang telah ditetapkan dalam bentuk Peraturan daerah.

d. Persyaratan ekologis

Persyaratan ekologis adalah persyaratan yang berkaitan dengan keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan, baik antara lingkungan buatan dan lingkungan alam maupun dengan social budaya, termasuk nilai-nilai budaya bangsa yang perlu dilestarikan.

Yang termasuk persyaratan ekologis antara lain analisis dampak lingkungan dalam pembangunan perumahan. Karena tidak setiap rumah dapat di perjual

belikan oleh penyelenggara pembangunan perumahan. Bentuk rumah yang dapat di perjual belikan yaitu rumah tinggal, rumah deret, dan rumah susun. Jenis rumah yang dapat diperjual belikan yaitu rumah komersial, rumah swadaya, dan rumah umum, sedangkan rumah khusus dan rumah Negara tidak dapat diperjual belikan oleh penyelenggara pembangunan perumahan. Penyelenggara pembangunan perumahan yang dapat memperjual belikan rumah yang dibangunnya, adalah perseorangan warga Negara Indonesia, Perseroan Terbatas (PT), yayasan, Badan Otorita, dan Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk Perusahaan Umum (Perum).¹⁴

Sebelum melakukan kegiatan pembangunan pihak pengembang perumahan harus bertanggung jawab untuk melakukan pembebasan lahan yang akan dibangun perumahan, karena itu merupakan syarat yang harus dipatuhi agar pengembang perumahan dapat melaksanakan pembangunan perumahan tanpa ada permasalahan hukum serta sanksi denda sesuai dengan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam Pasal 137 yang berbunyi “ Setiap orang dilarang menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya”. Oleh karena itu sanksi pidana dalam Pasal 154 yang berbunyi “Setiap orang yang menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal

¹⁴ Urip Santoso, 2014, *hukum perumahan .kencana prenada media grup, h. 213-215*

137, dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah)”.

3. Pihak-pihak yang dapat menjadi Penyelenggara pembangunan Perumahan

Adapun pihak-pihak yang dapat menjadi penyelenggara pembangunan perumahan, yaitu :

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Perseroan Terbatas
- c. Yayasan
- d. Lembaga Negara
- e. Kementrian
- f. Lembaga pemerintah Non kementrian
- g. Pemerintah Propinsi
- h. Pemerintah kabupaten/ Kota
- i. Badan Otorita

- j. Badan Usaha Milik Negara
- k. Badan Usaha Milik Daerah
- l. Badan Keagamaan dan badan social

Pada dasarnya tidak setiap orang dapat dengan mudah membangun rumah, diperlukan berbagai hal sehingga rumah itu bisa didirikan dan ditempati. Seperti, tanah, kepemilikan, struktur bangunan, tes kelayakan dan uji coba, perizinan pendirian bangunan. Banyak dari masyarakat yang tidak ingin direpotkan dengan hal seperti itu, karena itu masyarakat yang ingin membangun rumah lebih memilih atau menempuh cara yang lebih efektif dan tidak menyita banyak waktu, dengan cara membeli sebuah rumah dari agen rumah atau pengembang perumahan. Peran serta dari Pemerintah untuk menyediakan perumahan, terutama yang ditujukan kepada masyarakat menengah dan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), melalui pembangunan perumahan oleh Perum Perumnas. Akan tetapi, pesatnya kebutuhan masyarakat akan perumahan jauh melebihi kemampuan dari pemerintah. Melihat usaha Perumahan ini sebagai pasar potensial untuk meraih keuntungan. Maka tidak heran jika perusahaan pembangunan perumahan swasta tumbuh menjamur guna memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan salah satunya pengembang perumahan berbasis syariah. Fakta yang ada selama ini bahwa posisi konsumen perumahan berada pada bagian yang lemah, serta perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan belum terjamin sebagaimana yang diharapkan. Realitas ini semakin dipertegas oleh Silvy staff marketing yang mengatakan bahwa “Pemasaran

yang dilakukan developer juga sangat tendensius, sehingga tidak jarang informasi yang disampaikan itu ternyata menyesatkan (*misleading information*) atau tidak benar, padahal konsumen sudah terlanjur menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan pengembang atau bahkan sudah akad kredit dengan Bank pemberi Kredit Kemilikan Rumah (KPR) .

Didalam perjanjian jual beli perumahan oleh pengembang perumahan, hampir selalu mencantumkan mengenai masa garansi dan cara penyelesaian apabila pada suatu waktu terjadi masalah dalam perjanjian maupun pembayaran ataupun ketika konsumen sudah menempati rumah yang dibelinya dari pengembang perumahan. Kewajiban oleh konsumen telah dilakukan mengenai pembayaran dan kesanggupan pelunasannya dan kewajiban pengembang perumahan telah dilakukan sampai dengan tahap pembangunan rumah, namun ketika konsumen akan atau selama menempati rumah yang siap dihuni ternyata rumah yang dijanjikan tidak dibangun dan ada beberapa konsumen yang mengeluhkan rumah tidak bisa digunakan selayaknya dikarenakan bangunan rumah mengalami kecacatan misalnya pada tembok, lantai dan pada konstruksi utama atau tidak sesuai dengan spesifikasi yang telah ditawarkan atau diperjanjikan. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam pasal 134 “Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan”. Maka dalam hal ini, pengembang perumahan dianggap melakukan wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian jual beli kesepakatan

bersama. Berdasarkan uraian diatas, maka penulis berpendapat bahwa pengembang perumahan telah dianggap melakukan wanprestasi dalam perjanjian terhadap konsumen. Menurut Yahman, Wanprestasi atau dikenal dengan istilah ingkar janji yaitu salah satu pihak tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan, karena sesuatu sebab lalai atau kekhilafan; Paksaan dan Penipuan. Apabila suatu perjanjian yang didasari oleh penipuan dapat dibatalkan dengan mengajukan gugatan pembatalan dengan argumentasi terdapat perbuatan melanggar hukum.¹⁵

Peraturan yang terkait dengan perumahan yang memberikan perlindungan terhadap pengembang perumahan dan Konsumen, Peraturan yang terkait dengan perumahan yang memberikan jaminan terhadap pengembang perumahan, memang tidak secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan, akan tetapi peraturan yang memberikan perlindungan terhadap pelaku usaha sudah diwakili didalam pasal 130 huruf (a) dan (c) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam memberikan perlindungan bagi pelaku usaha kemudian dipertegas dengan pasal 5 dan 6. Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang memberikan perlindungan bagi pelaku usaha terhadap haknya dan dari itikat buruk konsumen.

Adapun pasal 130 huruf (a) dan (c) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam memberikan perlindungan bagi pelaku usaha kemudian dipertegas dengan adanya pasal 5 Undang- Undang Nomor 8

¹⁵ *Yahman, 2014, Karakteristik wanprestasi & tindak pidana penipuan yang lahir dari hubungan kontraktual, Kencana Persada Media Grup, Jakarta, h.255*

Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang mengatur kewajiban konsumen yang jelas memberikan perlindungan bagi pelaku usaha bahwa, konsumen yang mengadakan transaksi harus beritikad baik dengan membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati dan apabila terdapat sengketa mengikuti upaya penyelesaian hukum dengan baik dan patut, dan dipertegas dengan pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa pelaku mempunyai hak memperoleh pembayaran sesuai kesepakatan nilai tukar barang dan terlindung dari konsumen yang tidak beritikad baik misalnya konsumen yang mungkin memcemarkan nama baik pelaku usaha, serta mendapat rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang yang diperdagangkan. Pelaku usaha yang memproduksi barang dibebaskan dari tanggung jawab atas kerugian yang diderita konsumen, apabila barang tersebut terbukti seharusnya tidak diedarkan atau tidak dimaksudkan untuk diedarkan, cacat barang timbul pada kemudian hari, Cacat timbul akibat ditaatinya ketentuan mengenai kualifikasi barang, kelalaian yang diakibatkan oleh konsumen, lewatnya jangka waktu penuntutan 4 (empat) tahun sejak barang dibeli atau lewatnya jangka waktu yang diperjanjikan ketentuan ini dipertegas dalam pasal 27 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, ketentuan ini memberikan perlindungan bagi pengembang perumahan agar terbebas dari kerugian yang diderita konsumen akibat dari kesalahan atau kelalaian yang dilakukan oleh konsumen sendiri. Pertanyaannya, mengapa tidak banyak peraturan yang mengatur perlindungan terhadap pengembang perumahan? Dan jawabannya adalah pengembang perumahan

merupakan pelaku usaha sebagai produsen yang memproduksi barang yang dalam hal ini perumahan.

Pengembang perumahan sebagai produsen yang memproduksi barang tentu telah mengetahui kualitas dari barang yang mereka produksi dan/atau mungkin jauh dari hal itu semua. Jadi, pengembang perumahan kecil kemungkinan dapat dirugikan dari penjualan barang dan/atau jasa, adapun kemungkinan kerugian tersebut terjadi karena tidak lancarnya angsuran pembayaran atau terjadi kredit macet rumah dari konsumen. Hal demikian dapat pengembang perumahan hindari dengan adanya perjanjian baku (standar kontrak) yang memuat berbagai klausula tertentu.

Menurut Silvy staff administrasi PT ABC, pertama selama proses pembayaran belum lunas, maka hak pemilikan atas tanah berikut bangunan yang terletak di atasnya masih merupakan hak pengembang perumahan, kedua pengembang berhak mendapatkan pembayaran sejumlah uang seperti yang disepakati dalam perjanjian yang telah disepakati.

Ketentuan-ketentuan tersebut diatas adalah perlindungan bagi pengembang perumahan dalam menyelenggarakan perumahan. Perlindungan bagi pengembang diatas diharapkan memberikan kepastian hukum bagi pengembang perumahan dalam penyelenggaraan perumahan yang akan atau sedang dijalani. Pasal 129 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman telah tegas menyebutkan bahwa hak menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur adalah hak yang harus dipenuhi dan ini merupakan perlindungan bagi

konsumen perumahan. Pasal 134 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman juga menyebutkan suatu larangan bahwa “Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan” pasal 134 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman ini dibuat untuk memberi perlindungan pada konsumen agar hunian perumahan yang telah dibeli sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan antara konsumen dan pelaku usaha (pengembang perumahan). Apabila pengembang perumahan tidak melaksanakan kewajiban terhadap dana konsumen maka pengembang dapat dikenai sanksi yaitu ketika pihak pengembang sudah menjanjikan namun tidak dibangun atau kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum tidak sesuai, maka dapat dikenai sanksi administratif yang dapat berupa sebagaimana disebutkan dalam Pasal 150 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011. Selain itu, pihak pengembang yang bersangkutan juga dapat dijerat pidana berdasarkan Pasal 151 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang berbunyi sebagai berikut:

Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp. 5.000.000.000.00 (lima milyar rupiah). Selain pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pelaku dapat

dijatuhi pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang memberikan perlindungan terhadap konsumen perumahan diperkuat lagi dengan adanya pasal 4 dan pasal 7 Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang lebih memberikan perlindungan bagi konsumen. Peraturan yang mengatur perlindungan terhadap konsumen tidak hanya pasal 129 dan 134 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, perlindungan bagi konsumen juga diperkuat di dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang juga memuat berbagai kaidah yang menyangkut hubungan dan masalah konsumen. Sekalipun peraturan perundang-undangan tersebut tidak khusus dibuat untuk perlindungan konsumen, setidaknya dapat dijadikan dasar bagi perlindungan konsumen dalam memberikan perlindungan bagi konsumen misalnya dalam pembukaan alinea ke 4 yang berbunyi “... kemudian daripada itu untuk membentuk suatu pemerintah negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia ...” dan dalam pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 “Tiap warga Negara berhak atas penghidupan yang layak bagi kemanusiaan” pasal ini tegas melindungi hak bahwa masyarakat yang didalamnya juga termasuk konsumen sebagai warga Negara berhak mendapat penghidupan yang layak antara lain adalah hunian atau rumah yang layak juga tentunya. Perlindungan bagi konsumen juga dipertegas dengan Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat

1993 yang berbunyi “meningkatkan pendapatan produsen dan melindungi kepentingan konsumen”.

Peraturan perundang-undangan yang memuat dan mempertegas perlindungan yang memberikan jaminan terhadap konsumen juga terdapat dalam pasal 1491 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/KUHPerdata menyebutkan penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual (*developer*) terhadap si pembeli (konsumen), adalah dua hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tentram, kedua terhadap adanya cacat tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan pembatalan pembeliannya, ini agar konsumen terhindar dari pembelian barang yang tidak sesuai dengan yang dikehendaki. Pasal 1473 sampai dengan 1512 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/KUHPerdata, pasal-pasal tersebut mengatur perbuatan yang berkaitan dengan perlindungan kepada pembeli (konsumen) dan perlindungan kepada pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian, dan terutama dalam buku kedua, ketiga, dan keempat yang memuat berbagai kaidah hukum yang mengatur hubungan konsumen dan penyedia barang atau jasa konsumen.

4. Hubungan hukum antara pengembang perumahan (*developer*) dengan konsumen

Hubungan hukum antara pengembang perumahan (*developer*) dengan konsumen dapat terjadi apabila didasari adanya suatu perjanjian, menurut rumusan pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, didefinisikan sebagai: “suatu perbuatan

dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Menurut Subekti “perjanjian adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau lebih, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak lain, dan pihak yang lain tersebut berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu“ dalam hal ini pengembang perumahan dan konsumen harus memenuhi syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya suatu perjanjian yang tertuang dalam pasal 1320 KUHPerdara :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal

Pada dasarnya, diawali dengan adanya ketidaksesuaian antara bangunan perumahan, atau dengan apa yang tercantum dalam brosur atau iklan berupa informasi produk, dan tidak dibangunnya perumahan atau dengan apa yang termuat dalam perjanjian jual beli yang ditandatangani atau disepakati oleh kedua belah pihak. Kewajiban yang telah disepakati bersama dalam perjanjian tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya atau terjadi cidera janji yang mengakibatkan wanprestasi. Konsekuensi yuridis dari tindakan wanprestasi tersebut adalah timbulnya hak dari pihak yang dirugikan dalam perjanjian tersebut untuk menuntut ganti kerugian dari pihak yang telah merugikannya, yaitu pihak yang telah melakukan wanprestasi tersebut. Selain akibat dari perbuatan wanprestasi, kerugian yang diderita pembeli perumahan juga sering timbul dari perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*). Berkaitan hubungan hukum terhadap pengembang perumahan dengan konsumen

apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pengembang perumahan dalam mengatasi permasalahan ini maka diperlukan suatu instrumen hukum yang mengatur tentang perjanjian . Secara teoritik terdapat beberapa isu hukum tentang karakteristik wanprestasi yang lahir dari hubungan kontraktual, dengan memahami karakteristik dari hubungan kontraktual tersebut maka dapat diajukan sebagai bahan untuk dikaji terutama yang menyangkut keabsahan dan penerapan berlakunya prinsip umum hukum kontrak yang telah dibuat para pihak hendaknya dapat dijalankan sesuai keinginan para pihak untuk melindungi kepentingan antara hak dan kewajiban¹⁶. Wanprestasi dikenal dengan ingkar janji, yaitu kewajiban dari Debitur dalam hal ini pengembang perumahan untuk memenuhi prestasi, jika dalam melaksanakan kewajiban bukuan terpengaruh karena keadaan, maka debitur dianggap telah melakukan ingkar janji. Perkataan wanprestasi berasal dar bahasa Belanda, yaitu berarti prestasi buruk. Pelanggaran terhadap hak-hak kontraktual menimbulkan kewajiban ganti rugi berdasarkan wanprestasi sebagaimana diatur dalam pasal 1236 KUHPerduta (untuk prestasi memberikan sesuatu), dan pasal 1239 KUHPerduta (untuk prestasi berbuat sesuatu). Kemudian berkenaan dengan wanprestasi dalam pasal 1243 KUHPerduta menyatakan bahwa penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak terpenuhinya suatu perikatan, barulah diwajibkan apabila si berutang dinyatakan lalai dalam memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika

¹⁶ *Yahman, 2014, Karakteristik wanprestasi & tindak pidana penipuan yang lahir dari hubungan kontraktual, Kencana Persada Media Grup, Jakarta, h.51-52*

sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya.

Dalam praktek sering dijumpai ingkar janji dalam hukum perdata, ada tiga bentuk ingkar janji:

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- b. Terlambat memenuhi prestasi;
- c. Memenuhi prestasi secara tidak baik;

Sehubungan dengan perbedaan ingkar janji tersebut diatas, maka timbul suatu persoalan bagaimana jika pengembang perumahan yang tidak memenuhi prestasi tepat pada waktunya harus dianggap terlambat, atau tidak memenuhi prestasi, atau tidak sama sekali? Terkait dengan kasus yang terjadi pada PT. ABC penulis berpendapat apabila pengembang tidak mampu memenuhi prestasi, maka pengembang dapat dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali. Maka secara hukum perdata pihak pengembang sudah melakukan wanprestasi, karena pengembang tidak membangun rumah yang dijanjikan sesuai dengan batas akhir perjanjian rumah tersebut tidak dapat diserahkan kepada konsumen, bahkan untuk lahan yang akan digunakan untuk perumahan juga tidak ada. Dengan demikian menurut pendapat penulis pengembang ada unsur penipuan didalam perjanjian tersebut yang mana terdapat unsur tipu muslihat terkandung dalam pasal 378 KUHP, "Barangsiapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu,

dengan tipu muslihat, atau rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapus hutangan piutang, diancam karena penipuan dengan pidana paling lama empat tahun.” unsur membujuk dalam delik penipuan dalam hal ini adalah tipu muslihat yaitu perbuatan-perbuatan yang dilakukan sedemikian rupa, sehingga perbuatan-perbuatan itu menimbulkan kepercayaan atau keyakinan atas kebenaran dari sesuatu kepada orang lain, jadi tidak terdiri atas ucapan, tetapi atas perbuatan atau tindakan. Sesuatu perbuatan saja sudah dapat dianggap sebagai tipu muslihat sebagai contoh menunjukkan surat-surat palsu, memperlihatkan sesuatu barang yang palsu merupakan tipu muslihat, keempat alat penggerak atau pembujuk ini dapat dipergunakan secara alternative maupun secara kumulatif. Karakteristik waanprestasi dan penipuan, keduanya memiliki karakteristik yang sama, yaitu sama-sama didahului atau diawali dengan hubungan hukum kontraktual (*breach of contract and fraud characteristics has always started with a contractual legal relationship*) Ketika kontrak ditutup diketahui sebelumnya ada tipu muslihat, keadaan palsu dan rangkaian kata bohong oleh salah satu pihak, maka hubungan ini dinamakan” penipuan” dalam hukum perdata pasal 1328 BW (adanya cacat kehendak diantaranya: kekhilafan, paksaan, dan penipuan). Dalam melindungi hak dan kewajiban dua koridor hukum ini dapat ditempuh, *pertama*, tuntutan pidana yaitu penipuan pasal 378 KUHP terdapat perbuatan “ melawan hukum” dengan tujuan adanya efek jera berkenaan dengan sanksi pidana berupa penjara. *Kedua*, dengan melakukan gugatan perdata adanya “perbuatan melanggar hukum” Pasal 1365

KUHPerdata dan pasal 1328 KUHPerdata, dengan tujuan untuk pembatalan kontrak. Apabila setelah kontrak ditutup atau ditandatangani terdapat tipu muslihat, keadaan palsu, dan rangkaian kata bohong, maka hubungan hukum ini di namakan “wanprestasi”. Upaya –upaya ini dilakukan yaitu dengan cara mengajukan gugatan perdata, dengan tujuan untuk “pemenuhan prestasi, ganti kerugian, dan pembatalan” atau “pemenuhan ditambah ganti rugi pelengkap” atau pembubaran ditambah ganti rugi pelengkap”. Penerapan konsep wanprestasi dan penipuan dalam yurisprudensi terhadap kasus-kasus yang lahir dari hubungan kontraktual belum terdapat acuan, pemahaman dan penafsiran yang sama, antara hakim Pengadilan Tingkat Pertama, Tingkat Banding, dan Tingkat Kasasi. satu pihak menyatakan hubungan hukum itu merupakan suatu perbuatan “wanprestasi” , dilain pihak merupakan suatu perbuatan “penipuan”. Oleh karena itu telah terjadi *inkonsistensi* dari Hakim Mahkamah Agung RI dalam memutus suatu perkara yang lahir dari hubungan kontraktual. Satu pihak menyatakan terbukti sebagai perbuatan penipuan, di pihak lain menyatakan bukan merupakan perbuatan pidana atau wanprestasi. Untuk mengetahui batasan pembeda antara “ wanprestasi” dan “ penipuan” yaitu terletak pada waktu (*tempus delicti*) ketika kontrak itu ditutup/ditandatangani. Apabila “*setelah*” (*post pactum*) kontrak ditutup, diketahui adanya tipu muslihat, keadaan palsu atau rangkaian kata bohong dari salah satu pihak, maka perbuatan itu merupakan wanprestasi. Jika suatu kontrak setelah ditutup/ditandatangani ternyata “*sebelumnya*” (*ante factum*) ada rangkaian

kata bohong, maka perbuatan itu merupakan perbuatan penipuan, pasal 378 jo. Pasal 1328 KUHPperdata.¹⁷

F. Sistematika Pertanggungjawaban

Untuk menyusun tesis ini peneliti membahas dan menguraikan masalah, yang dibagi dalam lima bab. Adapun maksud dari pembagian tesis ini ke dalam bab-bab dan sub bab adalah agar untuk menjelaskan dan menguraikan setiap permasalahan dengan baik.

Bab I tentang Pendahuluan, menjelaskan Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Landasan Teori/Kerangka Teori, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

Bab II tentang bentuk pertanggung jawaban pengembang perumahan berbasis syariah terhadap pengelolaan dana konsumen yang tidak digunakan untuk kegiatan pembangunan perumahan yang berdampak pada konsumen yang tidak memperoleh unit rumah yang telah diperjanjikan.

Bab III tentang akibat hukum terhadap pengembang perumahan berbasis syariah apabila tidak dapat mempertanggung jawabkan pengelolaan dana konsumen atas pembangunan perumahan sebagaimana yang telah diperjanjikan.

¹⁷ *Yahman, 2014, Karakteristik wanprestasi & tindak pidana penipuan yang lahir dari hubungan kontraktual, Kencana Persada Media Grup, Jakarta, h.259-2661*

Bab IV tentang Penutup, di dalam bab ini merupakan penutup yang memuat kesimpulan dan saran.