

BAB III

AKIBAT HUKUM TERHADAP PENGEMBANG PERUMAHAN APABILA TIDAK DAPAT MEMPERTANGGUNG JAWABKAN PENGELOLAAN DANA KONSUMEN

A. Permasalahan yang timbul akibat pengembang perumahan tidak dapat mempertanggungjawabkan pengelolaan dana konsumen

Permasalahan yang timbul akibat perdagangan barang dan/atau jasa dalam hal ini perumahan berbasis syariah terhadap pengelolaan dana konsumen perlu mendapatkan perhatian serius, sebab berkaitan dengan apa yang disebut dengan konsumen. Konsumen sebagai salah satu pihak yang sering bertransaksi merasa dirugikan oleh tindakan pelaku usaha (developer) dalam hal ini PT ABC yang tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian, Terlebih lagi pihak pengembang perumahan berbasis syariah belum menyelesaikan pembayaran status hak atas tanah yang akan dibangun dan fakta yang terjadi pihak pengembang perumahan dalam hal ini PT. ABC juga tidak dapat mempertanggung jawabkan pengelolaan dana konsumen karena sampai batas yang diperjanjikan PT ABC tidak melaksanakan pembangunan perumahan tersebut, maka pihak pengembang perumahan telah melanggar pasal 378 KUHP, jo. Undang-undang No.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 137, dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah)”.

Karena itu setiap konsumen yang nyata-nyata dirugikan dapat menggugat pelaku usaha dalam hal ini pengembang perumahan melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa. Seperti persoalan hukum pada umumnya, sengketa konsumen harus diselesaikan sehingga tercipta hubungan baik antara pengembang perumahan dengan konsumen. Penyelesaian sengketa konsumen adalah dimaksudkan untuk menjamin terpenuhinya hak dan kewajiban dari masing-masing pihak tanpa ada yang merasa dirugikan. Penyelesaian sengketa konsumen tidak menutup kemungkinan dilakukan secara damai oleh para pihak yang bersengketa. Maksud penyelesaian secara damai adalah penyelesaian yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa (pengembang perumahan dan konsumen) tanpa melalui pengadilan (litigasi) atau badan penyelesaian sengketa konsumen. Disamping terkait dengan sengketa yang didamaikan, dalam penyelesaian sengketa terkadang membutuhkan objek tertentu untuk mencapai perdamaian, misalnya dalam hal pemberian ganti rugi sesuai dengan bentuk-bentuk dan jumlah kerugian yang dialami.

B. Penyelesaian sengketa pengembang perumahan dengan konsumen melalui jalur Non litigasi dan litigasi

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman juga mengamanatkan “Penyelesaian sengketa di bidang perumahan terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat”. Apabila penyelesaian sengketa konsumen berdasarkan musyawarah mufakat tidak mendapatkan hasil yang baik untuk kedua belah pihak yakni konsumen dan pelaku usaha (*developer*), pasal 148 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengatur penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh oleh konsumen perumahan, sebagai berikut :

1. Dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa melalui alternative penyelesaian sengketa.
2. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana. Konsumen yang merasa dirugikan dapat menggugat pihak pengembang perumahan, karena hal ini

telah tertuang dalam pasal 149 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menerangkan, gugatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 148 ayat (1) atas pelanggaran dapat dilakukan oleh:

- a. orang perseorangan
- b. badan hukum
- c. masyarakat; dan/atau
- d. pemerintah dan/atau instansi terkait.

Konsumen perumahan baik orang perseorangan, badan hukum, masyarakat dan/atau pemerintah dan/atau instansi apabila merasa dirugikan dapat menggugat pengembang perumahan baik melalui peradilan umum (litigasi) atau luar peradilan (non litigasi), apabila musyawarah yang telah dijalani atau dilakukan tidak menghasilkan sesuatu yang dihendaki.

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non litigasi) menurut pasal 148 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan hal ini dipertegas dengan pasal 3 huruf (a) Kepmenperindag No.350/MPP/Kep/12/2001 Penyelesaian sengketa melalui lembaga yang berwenang, yaitu melalui BPSK dengan menggunakan mekanisme melalui konsolidasi, mediasi, atau arbitrase.

Konsumen perumahan yang dirugikan sesuai dengan pasal 15 ayat (1) Kepmenperindag No. 350/MPP/Kep/12/2001 “Setiap konsumen yang dirugikan dapat mengajukan permohonan penyelesaian sengketa konsumen kepada BPSK baik secara tertulis maupun lisan melalui Sekretariat BPSK. Pengaduan konsumen dapat dilakukan di tempat BPSK yang terdekat dengan domisili konsumen. Sesuai pasal 15 ayat (3) Kepmenperindag No. 350/MPP/Kep/12/2001 “Permohonan penyelesaian sengketa konsumen yang diajukan oleh ahli waris atau kuasanya dilakukan apabila konsumen :

- a. Konsumen meninggal dunia
- b. Konsumen sakit atau berusia lanjut, sehingga tidak dapat mengajukan pengaduan sendiri baik secara tertulis maupun lisan, sebagaimana dibuktikan dengan surat keterangan dokter dan bukti Kartu Tanda Penduduk (KTP)
- c. Konsumen belum dewasa sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- d. Konsumen Orang asing (warga negara asing). Penyelesaian sengketa melalui luar pengadilan sebagaimana diatur dalam pasal 147 dan pasal 148 ayat (2) Undang-Undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan permukiman, tidak tercapai kesepakatan atau para pihak tidak mau lagi menempuh alternative perdamaian. Penyelesaian selanjutnya yang dapat ditempuh adalah penyelesaian sengketa melalui pengadilan umum (litigasi). Konsumen yang dirugikan dari perjanjian jual beli perumahan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan

sengketa antara konsumen dan pelaku usaha. Yakni melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum. Dengan memperhatikan pasal 48 Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, penyelesaian sengketa konsumen melalui peradilan mengacu pada ketentuan tentang peradilan umum yang berlaku. Jadi dengan demikian, proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan negeri, dilakukan seperti halnya mengajukan gugatan sengketa perdata biasa, dengan mengajukan tuntutan ganti kerugian baik berdasarkan perbuatan melawan hukum, gugatan ingkar janji/wanprestasi atau kelalain dari pelaku usaha (*developer*) yang menimbulkan cedera, kematian atau kerugian bagi konsumen.

Pengajuan gugatan perdata sesuai ketentuan pasal 118 HIR melalui pengadilan negeri diajukan ditempat kedudukan pelaku usaha dalam hal ini pengembang perumahan berbasis syariah yang menjadi tergugat. Akan tetapi sesuai ketentuan pasal 148 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan dipertegas dalam pasal 23 jo. pasal 45 Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, maka konsumen yang akan mengajukan gugatan kepada pelaku usaha (*developer*), tidak lagi mengajukan gugatan melalui pengadilan negeri ditempat kedudukan pelaku usaha yang menjadi tergugat, tetapi sengketa konsumen perumahan diajukan oleh konsumen kepada pengadilan negeri ditempat kedudukan konsumen sebagai penggugat. Jadi, dengan demikian bagi konsumen perumahan yang dirugikan dan ingin menggugat pihak

pengembang perumahan melalui peradilan umum, dapat mengajukan gugatannya ditempat kedudukan konsumen sendiri sebagai penggugat.

C. Akibat hukum terhadap pengembang perumahan terhadap pengelolaan dana konsumen dan sanksi pidana

Penyelesaian sengketa konsumen selain dapat ditempuh dengan gugatan perdata juga dapat ditempuh melalui jalur pidana. Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui jalur pidana karena setiap peraturan pasti memiliki sanksi pidana. Sanksi pidana ini diharapkan membantu kepastian hukum terhadap perlindungan konsumen jika hukum yang lain sudah tidak lagi dapat melindungi konsumen. Hukum pidana dapat digunakan bersama-sama dengan instrumen-instrumen hukum lainnya (*primum remedium*). Hal ini diterapkan dalam pasal 61 Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bahwa penuntutan pidana dapat dilakukan terhadap pelaku usaha dan/atau pengurusnya yang kemudian dipertegas dengan sanksi pidana yang diatur dalam pasal 151 Undang-Undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan permukiman Apabila 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 Pasal 150 ayat (2) Undang-Undang No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Selain itu, pihak pengembang perumahan juga dapat dijerat pidana pasal 137 Undang-undang No.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 137 UU PKP, dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp.5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah)”.

Berdasarkan Pasal 151 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang berbunyi sebagai berikut:

1. 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)
2. 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. Namun pada akhirnya pihak penyidik kepolisian yang menangani pelaporan perkara terkait dengan tindak pidana yang dilakukan oleh PT.ABC dijerat dengan dan/ atau 378 KUHP dengan ancaman pidana 4 tahun penjara, karena dalam isi perjanjian kontraktual ditemukan adanya unsur penipuan dan atau penggelapan, dan setelah proses persidangan di lalui terdakwa dalam hal ini direktur PT. ABC divonis dengan putusan hakim 1 tahun penjara.