

## **BAB I**

### **LATAR BELAKANG PEMILIHAN MASALAH HUKUM**

Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia yang berfungsi sebagai tempat berlindung dan memberikan kenyamanan bagi penghuninya. Mengingat perannya yang sangat penting tersebut, setiap orang berupaya memiliki rumah dan salah satu cara yang umum dalam memperoleh rumah adalah melalui transaksi jual beli yang dilakukan secara sah antara penjual dan pembeli.

Jual beli sebuah rumah biasanya melibatkan developer, di mana dalam hal jual beli ini developer merupakan pihak penjual. Developer memiliki peran yang sangat penting dalam proses penjualan rumah, karena developer bertanggung jawab untuk menyerahkan unit rumah sesuai dengan rencana dan spesifikasi yang telah ditawarkan kepada calon pembeli.

Proses jual beli rumah biasanya diawali dengan penawaran yang diberikan oleh developer kepada calon pembeli. Umumnya developer akan menjelaskan kepada calon pembeli terkait spesifikasi rumah, surat izin mendirikan bangunan, status kepemilikan rumah apakah bersifat Sertifikat Hak Milik, Sertifikat Hak Guna Bangunan, atau Sertifikat Hak Atas Satuan Rumah Susun.

Apabila calon pembeli tertarik terhadap penawaran yang diberikan oleh developer dan telah menentukan unit rumah yang akan dibeli, maka calon pembeli akan melakukan pembayaran uang muka kepada developer. Proses pembayaran, jangka waktu pembangunan, serah terima unit rumah, sanksi,

denda, serta hal-hal lain terkait jual beli rumah umumnya diatur dalam perjanjian jual beli.

Praktik jual beli rumah antara pembeli dan developer, tidak selalu berjalan dengan lancar. Terkadang masalah muncul ketika proses pembangunan rumah, seperti keterlambatan penyelesaian pembangunan rumah yang melampaui jangka waktu yang telah dijanjikan. Selain masalah jangka waktu pembangunan, sering kali terjadi masalah ketidaksesuaian antara spesifikasi bangunan yang dijanjikan oleh developer dengan mutu/material yang digunakan ketika proses pembangunan.

Hal esensial dalam jual beli rumah adalah status kepemilikan. Sering kali terjadi di masyarakat permasalahan terkait pembelian telah lunas tetapi pembeli tidak mendapatkan sertifikat. Awalnya, developer menjamin kepastian sertifikat tersebut, namun setelah pembeli melunasi pembayaran dan menerima unit rumah, status Sertifikat Hak Milik masih belum jelas.

Ketidakjelasan status kepemilikan Sertifikat Hak Milik membuat pembeli merasa tidak aman. Meskipun pembeli telah melunasi pembayaran dan menerima unit rumah, tanpa kepastian sertifikat, pembeli merasa ragu terhadap legalitas kepemilikan rumah yang telah dibeli. Hal ini dapat menimbulkan kekhawatiran terkait risiko sengketa di masa depan, sehingga membuat proses memiliki rumah menjadi tidak aman bagi pembeli.

Perjanjian jual beli rumah yang disepakati oleh para pihak memuat klausul mengenai kewajiban masing-masing pihak. Tidak setiap kelalaian dalam melaksanakan kewajiban tersebut dapat serta-merta dianggap sebagai

wanprestasi. Suatu perjanjian dapat dikualifikasikan sebagai tindak pidana penipuan apabila dibuat dengan itikad buruk atau dengan maksud jahat untuk merugikan pihak lain.

Tindak pidana penipuan diatur dalam pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yang berbunyi “Barangsiapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, diancam karena penipuan dengan pidana penjara paling lama empat tahun”.

Peneliti menemukan kasus dalam transaksi jual beli rumah yang dialami oleh E, di mana E membeli satu unit rumah dari developer (ARA dan TA) yang berlokasi di Kota Tangerang Selatan sekitar bulan Mei 2020. Hingga saat ini, lebih dari empat tahun sejak transaksi tersebut berlangsung, E masih belum memperoleh kepastian terkait status Sertifikat Hak Milik (SHM) dari rumah yang dibelinya. Meskipun pembayaran telah diselesaikan dan unit rumah sudah diterima, ketidakjelasan mengenai sertifikat ini menimbulkan ketidaknyamanan bagi E. Developer (ARA dan TA) pada awalnya menjanjikan bahwa seluruh legalitas dan sertifikasi kepemilikan rumah akan diurus dengan baik, namun hingga sekarang, janji tersebut belum terealisasi.

Ketidakpastian terkait Sertifikat Hak Milik membuat E merasa khawatir akan keamanan dan keabsahan hak kepemilikannya atas rumah tersebut,

mengingat pentingnya sertifikat dalam menjamin hak hukum atas properti yang dimiliki. Kondisi ini tidak hanya mengganggu kenyamanan E sebagai pembeli, tetapi juga mengungkapkan kelemahan dalam pengelolaan sertifikat dan perizinan oleh pihak developer, yang seharusnya memberikan kejelasan dan kepastian hukum sejak awal proses jual beli dilakukan.

Hal ini yang kemudian mendorong untuk diberikan pendapat hukum kepada E atas dugaan perbuatan yang dilakukan oleh developer (ARA dan TA). Berdasarkan permasalahan di atas maka menarik untuk dikaji untuk memberikan pendapat hukum yang hasilnya akan dituangkan dalam bentuk Legal Memorandum dengan judul:

**“PENDAPAT HUKUM TENTANG ASPEK HUKUM PIDANA TERHADAP INDIKASI TINDAK PIDANA PENIPUAN DAN/ATAU PENGHELAPAN PIHAK DEVELOPER”.**