

BAB II

FAKTA HUKUM DAN IDENTIFIKASI FAKTA HUKUM

A. Fakta Hukum

1. Sekitar tanggal 14 Mei 2020, E menghubungi AMR (*marketing*) dari developer (ARA dan TA) terkait iklan jual rumah di media sosial Instagram. Setelah itu E dan AMR membuat jadwal untuk pengecekan rumah contoh *cluster* perumahan di daerah Tangerang Selatan yang dibangun oleh developer (ARA dan TA).
2. Developer (ARA dan TA) merupakan pengembang perumahan berbentuk badan hukum berupa Perseroan Terbatas dengan nama PT. RJB.
3. Setelah pengecekan rumah contoh *cluster* perumahan di daerah Tangerang Selatan yang dibangun oleh developer (ARA dan TA), E melakukan negosiasi harga kepada AMR yang mana harga awal 1 unit rumah tersebut adalah Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) hingga terjadi kesepakatan harga menjadi Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
4. Setelah terjadi kesepakatan harga 1 unit rumah yaitu menjadi Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), E melakukan pembayaran rumah secara lunas dengan metode pembayaran transfer bank ke rekening BRI milik ARA.
5. Tanggal 30 Mei 2020, E membuat Perjanjian Jual Beli rumah dengan ARA yang di dalamnya memuat klausul antara lain:
 - 1) Harga jual senilai Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Harga tersebut di atas sudah termasuk biaya Notaris/PPAT, biaya Akta Jual Beli, biaya Balik Nama Sertifikat Hak Milik, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atau pajak pembelian, 1 unit AC $\frac{1}{2}$ PK dan 1 unit tangki air kapasitas 500 liter.

- 2) ARA berkewajiban menyelesaikan Pembangunan rumah milik E dalam jangka waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) bulan dihitung sejak penandatanganan perjanjian.
 - 3) Penyerahan Sertifikat Hak Milik oleh pihak developer (ARA dan TA) selambat-lambatnya 14 (empat belas) bulan terhitung sejak ditanda tanganinya Perjanjian.
 - 4) Developer (ARA dan TA) menjamin kepada E, tanah maupun rumah tersebut adalah benar-benar di bawah penguasaan dan / atau pengelolaan developer (ARA dan TA) dan bebas dari sitaan, ikatan dan beban apapun lainnya serta tidak dipergunakan sebagai jaminan hutang dengan cara apapun
 - 5) Berdasarkan jangka waktu yang telah ditentukan ARA belum menyelesaikan pembangunan rumah tersebut, maka E akan mendapat ganti rugi sebesar 1% (satu persen) setiap bulan dari total uang yang telah dibayarkan E kepada A.
6. Developer (ARA dan TA) menjanjikan 1 unit mobil Brio sebagai hadiah pembelian rumah yang akan diundi bersama konsumen lainnya.

7. Sampai waktu yang sudah ditentukan, developer (ARA dan TA) belum menyelesaikan kewajiban untuk serah terima unit dan penyerahan Sertifikat Hak Milik kepada E.
8. Tanggal 26 Juni 2022 developer (ARA dan TA) meminta keringanan denda serta pernyataan penyelesaian pekerjaan unit bangunan dan legalitas sertifikat hak milik (SHM)
9. Setelah perjanjian yang dibuat tanggal 30 Mei 2020 mengenai serah terima bangunan dan penyerahan Sertifikat Hak Milik, ARA membuat surat pernyataan dengan perincian sebagai berikut:
 - 1) Penandatanganan AJB atas konsumen yang telah menyelesaikan kewajiban paling lambat 30 November 2022 dan SHM selesai dan diterima paling lambat 30 Januari 2023.
 - 2) Pemasangan lampu jalan selesai paling lambat 15 November 2022
 - 3) Pemasangan unit cctv selesai paling lambat 15 November 2022
 - 4) Pengadaan perlengkapan security selesai paling lambat 15 November 2022
 - 5) Pengadaan papan nama perumahan selesai paling lambat 15 November 2022
 - 6) Pemasangan saluran air pos security selesai paling lambat 30 November 2022
 - 7) Pemasangan kawat berduri sepanjang pagar selesai paling lambat 30 November 2022

- 8) Perbaikan Drainase dan konstruksi jalan (penguatan) selesai paling lambat 30 November 2022
10. Selain dari surat pernyataan tersebut, ARA dan TA selaku pihak developer juga menyampaikan secara lisan terkait penyerahan Sertifikat Hak Milik kepada E.
11. Sekitar awal tahun 2023, developer TA menyampaikan kepada E dan disaksikan oleh konsumen lainnya, bahwa developer ARA telah menggunakan uang perusahaan untuk keperluan pribadi yang mana seharusnya uang tersebut digunakan untuk keperluan Perusahaan. Kemudian developer TA juga menyampaikan sudah bertemu dengan orang tua developer ARA di Kota Palembang untuk meminta pertanggungjawaban, dan orang tua developer ARA menjamin sebidang tanah untuk mengganti uang perusahaan yang sudah digunakan oleh developer ARA untuk keperluan pribadi.
12. Hingga saat ini, pihak developer (ARA dan TA) tidak melaksanakan isi dari perjanjian yang dibuat tanggal 30 Mei 2020 dan surat pernyataan yang dibuat tanggal 05 November 2022.
13. Saat ini ARA dan TA tidak bisa dihubungi, selain itu kantor *marketing office* ARA dan TA sudah tutup. Terkait hal tersebut E tidak mengetahui dimana kantor ARA dan TA pindah.
14. Atas peristiwa tersebut E merasa dirugikan atas dugaan perbuatan yang dilakukan oleh developer (ARA dan TA).

B. Identifikasi Fakta Hukum

1. Bagaimanakah dugaan perbuatan yang dilakukan oleh developer (ARA dan TA) dapat dikualifikasikan sebagai tindak pidana penipuan dan/atau penggelapan ?
2. Bagaimana akibat hukum atas dugaan perbuatan pihak developer (ARA dan TA) terhadap dugaan tindak pidana yang dilakukan ?
3. Bagaimana tindakan hukum yang dapat dilakukan korban atas dugaan tindak pidana yang dilakukan oleh developer (ARA dan TA) ?