

BAB I

PENDAHULUAN

Rumah dan tanah merupakan salah satu kebutuhan pokok yang dibutuhkan manusia untuk melangsungkan hidup. Diatas tanahlah semua kegiatan hidup dan penghidupan dilakukan oleh manusia. Dengan semakin meningkatnya jumlah pertumbuhan penduduk yang terjadi, membuat kebutuhan akan rumah semakin meningkat. Oleh karena itu, upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga terjangkau.¹

Semakin banyaknya jumlah penduduk, pemerintah tidak mampu memenuhi kebutuhan rumah dengan ledakan jumlah penduduk tersebut. Selain peran pemerintah dalam membantu membangun rumah untuk masyarakat ekonomi rendah, pemenuhan kebutuhan pokok ini juga dilakukan oleh para developer perumahan. Developer perumahan saat ini merupakan bisnis yang menjanjikan. Dengan semakin banyaknya developer di bidang perumahan sudah tentu memudahkan masyarakat untuk menjatuhkan pilihannya dalam memilih rumah sesuai dengan kemampuan keuangannya masing-masing.

Namun demikian, posisi pembeli perumahan berada pada bagian yang lemah, serta perlindungan hukum terhadap pembeli perumahan belum terjamin sebagaimana

¹ Andi Hamzah, 1990, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Jakarta, Rineka Cipta, hlm. 27

yang diharapkan. Hal tersebut disebabkan karena posisi tawar pembeli yang lemah dibanding pelaku usaha, oleh karena itu hak-hak pembeli sangat riskan untuk dilanggar.²

Banyak kasus yang terjadi dalam jual beli perumahan seperti terjadinya wanprestasi atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh developer. Pembeli perumahan di Indonesia seolah tidak berdaya menghadapi tingkah laku pengembang karena sudah banyak pembeli menjadi korban para pengembang yang fiktif dan nakal. Pada perumahan yang tidak fiktif pun pembeli seringkali tidak berdaya misalnya penyerahan rumah yang tidak sesuai dengan jadwal atau spesifikasinya yang telah diperjanjikan.

Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam Pasal 134 menyebutkan bahwa Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan. Dalam hal ini, penjual dianggap melakukan wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian jual beli kesepekatan bersama. Tidak jarang informasi yang diberikan kepada pembeli tidak benar atau merugikan pembeli.

Oknum pengembang curang pandai sekali memanfaatkan celah hukum untuk dipergunakan guna kepentingan pengembang misalnya status tanah yang belum dipecah-pecah masih menjadi satu sertifikat diagunkan kepada pihak bank dan dilain

² Abdul Halim Barkatullah, 2010, *Hak-hak Konsumen*, Bandung, Nusa Media, hlm. 1

pihak pengembang melakukan perjanjian perikatan dengan masing-masing pembeli dengan menyebut dengan jelas berapa luas yang dijual dan para pembeli tidak mengetahui bahwa status tanah yang dijual kepadanya masih menjadi jaminan oleh pihak pengembang. Pembeli tidak mengetahui bagaimana nanti apabila pengembang mengalami pailit atau tidak dapat melunasi hutangnya. Bagaimana kedudukan pembeli yang sudah terlanjur melakukan perikatan dengan pengembang dan apa yang menjadi hak-haknya.

Apabila hak-hak pembeli tersebut dilanggar, gugatan terhadap masalah pelanggaran hak pembeli perlu dilakukan karena posisi pembeli dan pelaku usaha berimbang dimata hukum. Penyelesaian sengketa selain mencari keadilan dengan memperoleh tanggung jawab dari developer juga untuk mendapatkan kepastian hukum. Selain melalui jalur litigasi atau melalui pengadilan, penyelesaian sengketa juga bisa melalui lembaga Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Penyelesaian sengketa melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dirasa lebih efektif dan efisien dibandingkan dengan menggunakan jalur litigasi.

Permasalahan yang sering timbul berkaitan dengan kegiatan dunia usaha seperti perdagangan baik jasa dan/atau barang senantiasa menarik untuk lebih diperhatikan, dicermati dan diteliti, hal ini disebabkan karena perdagangan akan selalu berkaitan dengan apa yang kepentingan pembeli yang lemah.³ Sengketa yang masuk ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dan telah diputus, maka developer yang melakukan

³ Janus Sidabalok, 2012, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 195.

wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum terikat untuk tanggung jawab secara hukum. Masalah tanggung jawab developer ini kemudian menarik untuk diteliti karena dapat memberikan gambaran yang jelas kepada masyarakat apabila mengalami hal yang sama dan ingin menyelesaikan sengketa tersebut.

Untuk mengetahui lebih lanjut mengenai tanggung jawab hukum developer selaku pelaku usaha didalam pengikatan jual beli rumah, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian penulisan hukum berjudul “TANGGUNG JAWAB DEVELOPER DALAM PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH AKIBAT KETERLAMBATAN PENYERAHAN RUMAH”.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dikemukakan di atas, inti dari permasalahan yang menjadi titik tolak penelitian adalah bagaimana tanggung jawab developer dalam pengikatan jual beli rumah akibat wanprestasi?

Berdasarkan permasalahan di atas, maka tujuan yang ingin dicapai dari penulisan ini adalah:

1. Tujuan Obyektif

Untuk mengetahui dan memahami bagaimana tanggung jawab developer dalam pengikatan jual beli rumah akibat keterlambatan penyerahan rumah.

2. Tujuan Subjektif

Untuk memperoleh data yang lengkap dalam rangka penyusunan penulisan hukum sebagai salah satu syarat meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.