



Managing Partner dari Leks&Co

Terhitung sejak tanggal 12 Januari 2011, Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman ("UU Perumahan") telah berlaku. UU Perumahan tidak hanya mengatur mengenai rumah tunggal atau rumah deret yang dibangun di atas tanah (landed house) tapi juga rumah susun, yang secara spesifik diatur di dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Di UU Perumahan, diatur beberapa sanksi pidana yang dapat menjerat pengembang, pejabat pemerintah, atau pun pihak-pihak lain. Salah satu ketentuan yang perlu diwaspadai oleh pengembang ialah ketentuan yang diatur di dalam Pasal 138 UU Perumahan:

"Badan hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun dilarang melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45."

Pasal 138 UU Perumahan secara spesifik berlaku untuk pengembang yang berbentuk badan hukum. Dengan demikian, pengembang perorangan tidak masuk dalam kategori ini. Kata-kata "badan hukum yang melakukan pembangunan" jelas merujuk kepada pengembang perumahan (developer). Lalu, kata-kata "rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun" mengandung arti bahwa Pasal 138 ini mempunyai cakupan terhadap pengembang, baik yang mengembangkan perumahan (landed house) dan juga rumah susun (condominium). Selanjutnya, pengaturan tentang larangan dapat dilihat melalui kata-kata "dilarang melakukan serah terimadan / atau menarik dana lebih dari 80% dari pembeli sebelum memenuhi persyaratan sebagai mana dimaksud dalam Pasal 45". Dari larangan tersebut, dapat diketahui bahwa yang dilarang ialah pengembang tidak dapat (i) melakukan serah terima sebelum memenuhi persyaratan Pasal 45, dan/atau (ii) menarik dana lebih dari 80% dari pembeli sebelum memenuhi persyaratan Pasal 45. Jika pengembang yang berbentuk badan hokum melanggar Pasal 138 UU Perumahan, sanksi pidananya ialah pidana kurungan paling lama 1(satu) tahun atau denda paling banyak Rp1.000.000.000,-(satu miliar rupiah).

Jadi, persyaratan apa saja yang diatur di dalam Pasal 45 UU Perumahan? Pasal 45 merujuk pada Pasal 42 ayat (2) UU Perumahan. Pasal 42 ayat (2) UU Perumahan mengatur sebagai berikut:

Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

1. status kepemilikan tanah;
2. hal yang diperjanjikan;
3. kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
4. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
5. keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (duapuluh persen).

Penjelasan Pasal 42 ayat (2) menguraikan bahwa yang dimaksud dengan "hal yang diperjanjikan" adalah kondisi rumah yang dibangun dan dijual kepada konsumen, yang dipasarkan melalui media promosi, meliputi lokasi rumah, kondisi tanah/kaveling, bentuk rumah, spesifikasi bangunan, harga rumah, prasarana, sarana, dana utilitas umum perumahan, fasilitas lain, waktu serah terima rumah, serta penyelesaian sengketa. Selain itu, arti dari "keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen)" adalah hal telah terbangunnya rumah paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari seluruh jumlah unit rumah serta ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam suatu perumahan yang direncanakan. Secara sederhana, jika rumah yang direncanakan 100 unit, maka 20 unit harus telah terbangun.

Ketentuan Pasal 42 ayat (2) secara prinsip mengatur tentang perjanjian pendahuluan jual beli, yang secara umum dikenal sebagai perjanjian pengikatan jual beli atau PPJB. Dengan berlakunya UU Perumahan, pengembang baru dapat menandatangani PPJB dengan pihak pembeli, setelah memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 42 ayat (2). Oleh karena itu, sebelum syarat-syarat tersebut dipenuhi, PPJB belum dapat ditandatangani, yang artinya, pengembang tidak dapat menarik dana lebih dari 80% dari pembeli. Secara kontras, jika PPJB telah ditandatangani, hal itu berarti seluruh syarat-syarat telah terpenuhi, dan sebagai akibatnya, pengembang

Ada Sanksi Pidana Di Balik Penarikan Dana Lebih Dari 80% Terhadap Penjualan Rumah Tunggal, Rumah Deret, dan/atau Rumah Susun

EDDY LEKS, SH., ACIARB

eddy.leks@lekslawyer.com

dapat menarik dana lebih dari 80% dan/atau melakukan serah terima dengan pihak pembeli.

Tentunya dapat diketahui bahwa tujuan dari pengaturan sanksi pidana terhadap pelaksanaan Pasal 138 UU Perumahan pada prinsipnya ialah untuk melindungi pembeli, terutama pembeli yang ingin atau mampu membayar harga jual rumah yang dibelinya dengan tunai keras (pelunasan di muka). Hal ini sering dijumpai pada pengembang-pengembang di Indonesia. Hanya dengan bermodalkan surat pesanan atau bahkan tanpa surat pesanan, para pembeli telah berani melakukan pembayaran secara tunai (cash) keras kepada pengembang, dimana secara fakta, belum ada pembangunan apa pun yang dilaksanakan di atas lokasi. Lebih jauh, izin mendirikan bangunan pun mungkin belum terbit atas nama pengembang. Hal-hal seperti inilah yang diatur oleh pembuat undang-undang agar tidak terjadi lagi di kemudian hari, demi perlindungan hukum kepada para pembeli.

Meskipun para pengembang juga mempunyai kepentingan untuk memperoleh pembayaran tunai di muka secara tunai keras untuk kepentingan cash flow, pengembang perlu waspada agar hanya menerima

pembayaran tersebut setelah penandatanganan PPJB dilaksanakan. Dengan kata lain, penerimaan dana lebih dari 80% dari pembeli hanya diterima setelah syarat-syarat sebagaimana diatur Pasal 42 ayat (2) UU Perumahan terpenuhi. Yang jelas ialah pembuat undang-undang memberikan hak kepada pengembang untuk menerima dana sampai dengan 80%, meskipun syarat-syarat untuk melakukan PPJB belum terpenuhi. Tentunya, penarikan dana sampai dengan 80% bukanlah jumlah yang kecil untuk pengembang.

Satu hal yang perlu diperhatikan ialah sanksi pidana yang diatur di dalam UU Perumahan memberikan alternative hukuman, yaitu hukuman berupa pidana kurungan atau denda. Sanksi yang diberikan bukanlah gabungan antara pidana kurungan dan denda. Namun, pembayaran meski pada sanksi pidana Pasal 138 UU Perumahan

memberikan alternative hukuman, tentunya pengembang tetap perlu waspada dan berhati-hati terhadap potensi pelanggaran Pasal 138 UU Perumahan ini. Adalah selalu lebih bijaksana untuk menghindari dari jeratan hukum dibandingkan mengambil risiko hukum yang tidak perlu.

