

Property Law

MAGAZINE



PERTAHANAN HUKUM BAGI DEVELOPER PROPERTY

Sambutan



**CHANDRA
.,S.H.,M.H.**

Property Law Magazine adalah majalah e-book yang bersifat edukasi, informasi umum dan bukan merupakan nasehat hukum.

Pembaca dapat menanyakan persoalan yang sedang dihadapi dan/atau mengusulkan pembahasan yang perlu untuk diangkat secara mendalam.

Majalah ini bersifat cuma-cuma (gratis), yang dibagikan secara terbuka dan dapat diakses di website www.thedelictum.com atau dapat mengirimkan e-mail melalui propertyexpertlawyer@gmail.com.

Kami memohon doa serta dukungan, agar dapat konsisten memberikan informasi yang bersifat edukatif dalam hal ini adalah hukum-hukum yang berkaitan dengan property atau real estate.

Atas perhatiannya, kami ucapkan terimakasih banyak.

Salam hormat,

exceptio non adimpleti contractus

DEVELOPER DAPAT MENGGUNAKAN SEBAGAI PERTAHANAN HUKUM UNTUK TIDAK MEMENUHI KEWAJIBANNYA

Anda pernah membaca atau setidaknya mendengar asas hukum. "*exceptio non adimpleti contractus*"?

Apabila belum pernah mendengar atau mengetahui asas hukum tersebut, maka akan sangat baik bagi pengembang atau staff legal untuk mengetahui hal tersebut.

sebelum membahas lebih lanjut mengenai asas hukum tersebut, kami akan memberikan pengantar terlebih dahulu. Pengembang sudah sering menghadapi konsumen yang unik dengan meminta kembali uangnya yang kembali, padahal pengembang telah menunaikan prestasinya berupa unit rumah telah terbangun, telah ditempati oleh konsumen dan telah tersedia sarana prasarana.

Exceptio non adimpleti contractus adalah tanggapan hukum yang menyatakan bahwa salah satu pihak dalam perjanjian timbal balik tidak dapat dituntut untuk memenuhi kewajibannya jika pihak lain juga tidak memenuhi kewajibannya terlebih dahulu.



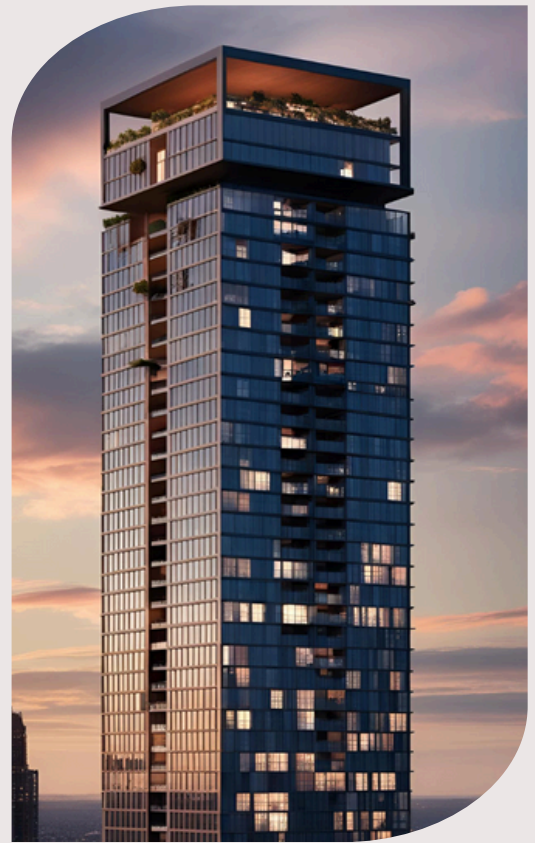
Dalam konteks developer properti dan perumahan, jika pembeli (kreditur) tidak memenuhi kewajibannya (misalnya pembayaran) kepada developer (debitur), maka developer dapat menggunakan *exceptio non adimpleti contractus* sebagai pertahanan hukum untuk tidak memenuhi kewajibannya (misalnya membangun properti).

exceptio non adimpleti contractus

DEVELOPER DAPAT MENGGUNAKAN SEBAGAI PERTAHANAN HUKUM UNTUK TIDAK MEMENUHI KEWAJIBANNYA

seseorang tidak berhak menggugat, apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian. Setiap pelaksanaan perjanjian akan selalu diikuti dengan kemungkinan untuk terjadi wanprestasi, meskipun pada dasarnya hal ini selalu menjadi perhatian utama para pihak yang sebisa mungkin akan mereka hindari. Wanprestasi secara singkat dapat digambarkan sebagai kondisi dimana pihak yang mempunyai beban prestasi tidak dapat memenuhi prestasi yang telah disepakati dalam perjanjian.

Problematika seperti itu kerap kali dijumpai dalam pelaksanaan perjanjian timbal balik. Sehingga muncullah suatu prinsip yang dikenal dan diakui dalam hukum perjanjian, yaitu *exceptio non adimpleti contractus*. Prinsip ini dipergunakan dalam kondisi dimana salah satu pihak melakukan wanprestasi justru karena pihak lain telah terlebih dahulu melakukan wanprestasi. *Exceptio non adimpleti contractus* ini merupakan suatu tangkisan untuk menyatakan bahwasanya salah satu pihak belum memenuhi prestasi yang ditetapkan oleh karenanya ia tidak dapat menuntut pihak lain wanprestasi.



Apabila salah satu pihak menuntut pihak yang lain karena wanprestasi padahal jelas bahwa ia terlebih dahulu melakukan wanprestasi, maka pihak yang dituntut itu memiliki kesempatan untuk mengajukan tangkisan. Tangkisan/eksepsi tersebut dapat dijadikan bahan pertimbangan sepanjang dapat dibuktikan pihak yang menuntut itu telah secara nyata melakukan wanprestasi terlebih dulu. Tangkisan ini kemudian dikenal sebagai *exceptio non adimpleti contractus* dalam pelaksanaan perjanjian timbal balik []

PERLINDUNGAN HUKUM DEVELOPER TERHADAP LAHAN YANG BELUM LUNAS TETAPI TELAH DIPASARKAN



Konsumen sering sekali melaporkan developer atas tuduhan penipuan dan/atau penggelapan ketika mengetahui lahan yang dipasarkan oleh developer belum lunas atau belum sepenuhnya dikuasai oleh developer. Padahal secara logika hukumnya, developer melakukan pemasaran dan melakukan berbagai aktivitas diatas tanah tersebut (red: tanah yang belum lunas) pasti memiliki dasar hukumnya setidaknya perjanjian diantara pemilik Tanah dengan developer.

Undang-undang cipta kerja dan peraturan turunannya memperbolehkan memasarkan tanah yang belum lunas, ketentuan ini diperbolehkan oleh Peraturan Perundang-Undangan. Merujuk PP No.12 Tahun 2021 Tentang perubahan atas peraturan pemerintah nomor 14 tahun 2016 tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, Pasal 22 ayat (1) huruf b yang berbunyi “Pelaku pembangunan yang melakukan Pemasaran...paling sedikit memiliki kepastian hak atas tanah”.

Pasal 22 ayat (3) “Kepastian hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dibuktikan dengan sertipikat hak atas tanah atas nama pelaku pembangunan atau sertipikat hak atas tanah atas nama pemilik tanah yang dikerjasamakan atau dokumen hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”

PERLINDUNGAN HUKUM DEVELOPER TERHADAP LAHAN YANG BELUM LUNAS TETAPI TELAH DIPASARKAN

Berdasarkan ketentuan diatas terdapat norma “sertipikat hak atas tanah atas nama pemilik tanah yang dikerjasamakan atau dokumen hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”. maka developer dapat melakukan Pengikatan jual beli untuk menjaga kepastian hak atas tanah atau proses transaksi jual beli yang dilakukan oleh kedua belah pihak tersebut.

Perlindungan developer terhadap lahan yang sudah dilakukan pengikatan jual beli walaupun belum dilunasi merupakan suatu bentuk proses pertanggung jawaban yang dilakukan dalam pengikatan jual beli. Bentuk-bentuk perlindungan hukum bagi developer yang melakukan pengikatan jual terhadap lahan yang belum dilunasi yang dilakukan di perusahaan pengembang dapat dikuatkan dengan pembuatan surat perjanjian dibawah tangan atau dihadapan notaris diantaranya:

1. Dengan membuat Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang memuat surat kuasa Jual kepada konsument, atau melakukan berbagai aktivitas diatas Tanah tersebut atau ketentuan lainnya; atau

2. Dengan membuat Akta Jual Beli (AJB) yang merupakan akta perjanjian yang otentik untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan dari penjual kepada pembeli yang pembuatannya dihadapan petugas yang berwenang.

Apabila developer telah memiliki dokumen diatas, maka sepatutnya tidak dapat dipersoalkan secara pidana. Karena perlu dipahami bahwa investasi dalam bidang property memerlukan modal yang sangat banyak, sehingga dalam prosesnya penguasaan atas lahan tidak dapat dilakukan secara langsung kecuali dapat dilakukan secara bertahap.

Undang-undang cipta kerja dan peraturan turunannya memberikan kemudahan kepada developer agar terciptanya lapangan kerja dan terjadi perputaran ekonomi. []

LEGAL DUE DILLIGENCE (LDD) PROPERTY

Legal Due Dilligence (LDD) atau lazimnya juga disebut legal audit adalah suatu kegiatan pemeriksaan secara seksama dari segi hukum yang dilakukan oleh konsultan hukum terhadap suatu perusahaan atau obyek transaksi sesuai dengan tujuan transaksi, untuk memperoleh informasi atau fakta material yang dapat menggambarkan kondisi suatu perusahaan atau objek transaksi.

Due diligence properti adalah proses pengumpulan informasi dan analisis terkait suatu properti sebelum melakukan transaksi pembelian. Tujuannya adalah untuk meminimalkan risiko dan memastikan keputusan investasi didasarkan pada pemahaman mendalam mengenai segala aspek yang memengaruhi nilai dan potensi properti tersebut. LDD bertujuan untuk memastikan properti tidak memiliki masalah hukum yang dapat berdampak pada kepemilikan. Beberapa manfaat dari LDD properti yaitu :



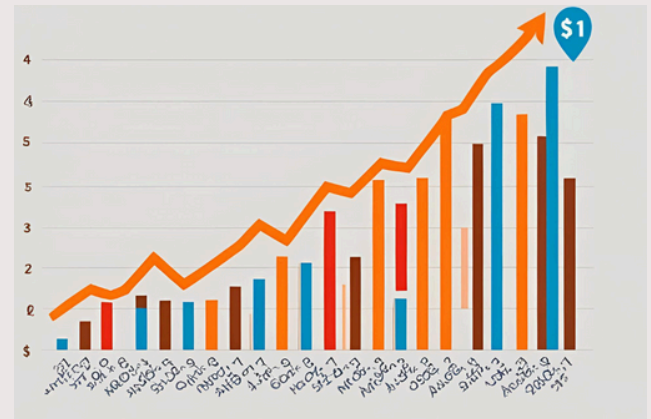
1. Membantu pembeli mengetahui latar belakang properti
2. Membantu pembeli memperkuat penilaian target
3. Membantu pembeli mengukur fakta materiil, kontigensi, dan tanggung jawab
4. Membantu pembeli menghindari potensi risiko
5. Membantu pembeli mengambil keputusan yang tepat

Sebelum melangkah lebih jauh, pastikan bekerja sama dengan tim profesional seperti pengacara, inspektur properti, akuntan, dan agen real-estat untuk memastikan informasi yang akurat. Dengan langkah bijak ini, kamu dapat meminimalkan risiko dan maksimalkan potensi keuntungan dari investasi properti.

PASAR PROPERTI INDONESIA 2025, DIPREDIKSI TUMBUH.

Pada tahun 2025, pasar properti Indonesia diprediksi akan tumbuh, dengan berbagai peluang investasi yang menarik. Namun, tantangan seperti perlambatan ekonomi dan ketidaksesuaian produk dan permintaan pasar juga harus dihadapi. Sepanjang Tahun 2024, mengutip informasi yang dipublikasikan oleh Kompas yang mengutip data Kementerian Investasi dan Hilirisasi/Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM), realisasi investasi properti di subsektor perumahan, kawasan industri dan perkantoran mencapai total Rp 122,9 triliun, atau menempati peringkat empat besar dari total 23 subsektor. Dari investasi itu, proyek yang bersumber dari penanaman modal dalam negeri (PMDN) tercatat berjumlah 20.017 proyek, sedangkan dari penanaman modal asing (PMA) 17.818 proyek.

Capaian nilai investasi perumahan, kawasan industri dan perkantoran pada 2024 melampaui realisasi di tahun 2023 yang tercatat Rp 115,2 triliun. Ini menunjukkan sektor properti tetap menjadi salah satu sektor yang menarik minat investor, meskipun sempat mengalami perlambatan di beberapa tahun terakhir.

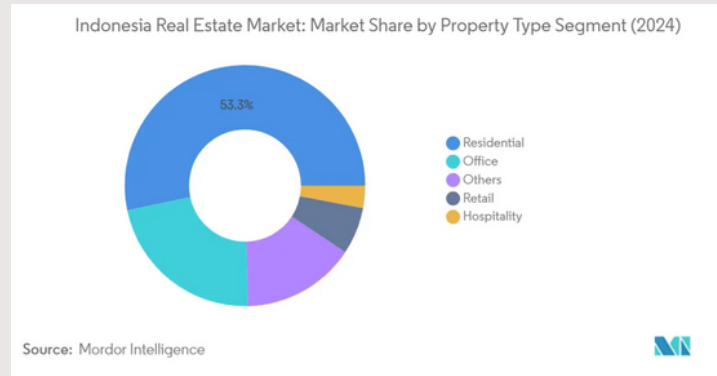


Hasil penelitian Lembaga Penyelidikan Ekonomi dan Masyarakat (LPEM) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Indonesia (FEB UI) tahun 2023, menunjukkan, sektor properti, real estat, dan konstruksi bangunan menyediakan kesempatan kerja bagi 13,8 juta orang per tahun atau setara dengan 9,6 persen dari total angkatan kerja nasional tahun 2022.

(<https://www.kompas.id/artikel/bagaimana-prospek-industri-properti-2025>)

PROSPEK POSITIF 2025

Ukuran pasar properti Indonesia diperkirakan mencapai USD 68,55 miliar pada tahun 2025. (<https://www-mordorintelligence-com>)



Segmen ini telah menunjukkan ketahanan yang luar biasa, dengan proyek apartemen kelas atas dan menengah mengalami peningkatan penjualan dibandingkan dengan pasar keseluruhan.

Pasar potensialnya adalah Jabodetabek dan beberapa kota utama di Pulau Bali diprediksi akan tetap tumbuh sebagai metropolitan yang sangat potensial untuk pertumbuhan properti. sementara Makassar, Semarang, dan Surabaya masuk sebagai kota yang berada dalam radar investasi properti di tahun 2025.

Meskipun potensial tetapi terdapat beberapa hal yang akan menjadi tantangan yang mungkin dihadapi oleh sektor properti. Seperti kendala pada kesiapan tanah, material pendukung pembangunan, birokrasi perizinan, birokrasi pengesahan regulasi di antara pemerintah terkait, hingga masalah daya beli masyarakat yang menjadi faktor penting terhadap penjualan sektor properti. []

Segmen real estat perumahan terus mendominasi pasar real estat Indonesia, menguasai sekitar 53% pangsa pasar pada tahun 2024. Kinerja segmen ini yang kuat didorong oleh populasi kelas menengah Indonesia yang terus tumbuh, tren urbanisasi, dan inisiatif pemerintah yang mendukung pembangunan perumahan yang terjangkau. Penerapan peraturan FLPP (Fasilitas Likuiditas untuk Perumahan Murah) telah sangat berpengaruh dalam mendorong sektor perumahan bersubsidi di seluruh Indonesia, membantu mengatasi backlog perumahan yang signifikan sebanyak 15 juta unit. Di Jabodetabek sendiri, permintaan unit real estat perumahan baru tetap kuat sekitar 200.000 unit per tahun, dengan pasar perumahan primer menyumbang sekitar 100.000 unit per tahun.



DUKUNGAN KEBIJAKAN OJK DALAM PEMBIAYAAN PERUMAHAN

OJK mendukung program Pemerintah terkait penyediaan rumah bagi masyarakat, khususnya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), yang memberikan kesempatan bagi masyarakat luas untuk memiliki rumah melalui program 3 juta hunian. Dalam proses pemberian kredit/pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), OJK memberikan ruang bagi Lembaga Jasa Keuangan (LJK) untuk mengambil kebijakan pemberian kredit/pembiayaan berdasarkan penerapan manajemen risiko yang sesuai dengan risk appetite dan pertimbangan bisnis. OJK telah menyampaikan surat kepada perbankan dan LJK lainnya agar dapat mendukung perluasan pembiayaan untuk KPR bagi MBR.

Di samping itu, beberapa kebijakan strategis OJK dalam mendukung pembiayaan sektor perumahan yaitu:

- Kualitas KPR dapat dinilai hanya berdasarkan ketepatan pembayaran Sesuai POJK No.40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, penetapan kualitas Aset Produktif untuk debitur dengan plafon sampai dengan Rp 5 miliar dapat hanya didasarkan atas ketepatan pembayaran pokok dan/atau bunga (1 pilar), yang juga berlaku untuk KPR. Perlakuan penilaian kualitas aset tersebut bersifat lebih longgar dibandingkan kredit lainnya dimana bank menilai dengan 3 pilar (prospek usaha, kinerja debitur, kemampuan membayar).
- Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dapat dikenakan bobot risiko yang rendah dan ditetapkan secara granular dalam perhitungan aset tertimbang menurut risiko untuk risiko kredit (ATMR Kredit). Sebagaimana SEOJK No.24/SEOJK.03/2021 tentang Perhitungan ATMR untuk Risiko Kredit dengan Menggunakan Pendekatan Standar bagi Bank Umum, kredit untuk properti rumah tinggal dapat dikenakan bobot risiko ATMR Kredit yang rendah dibandingkan kredit lainnya antara lain kredit kepada korporasi.

Dalam ketentuan tersebut bobot risiko ditetapkan secara granular dengan bobot terendah sebesar 20 persen, berdasarkan Loan To Value (LTV). Adapun LTV dalam konteks ATMR Kredit dihitung pada setiap posisi akhir bulan berdasarkan nilai tercatat kredit dibandingkan nilai agunan properti, sehingga dengan adanya pembayaran cicilan kredit dan semakin mendekati jatuh tempo, akan terjadi penurunan LTV yang diikuti dengan penurunan bobot ATMR kredit. Dengan demikian, perbankan memiliki ruang permodalan yang lebih besar untuk menyalurkan KPR selanjutnya.

- Untuk mendukung sisi pendanaan kepada pengembang perumahan, larangan pemberian kredit pengadaan/pengolahan tanah telah dicabut sejak 1 Januari 2023. OJK telah memberikan keleluasaan bagi pengembang perumahan untuk memperoleh pembiayaan dari perbankan untuk pengadaan/pengolahan tanah, dimana sebelumnya terdapat larangan pemberian kredit untuk pengadaan/pengolahan tanah, sebagaimana diatur pada POJK No.44/POJK.03/2017 jo. POJK No.16/POJK.03/2018 tentang Pembatasan Pemberian Kredit atau Pembiayaan oleh Bank Umum untuk Pengadaan Tanah dan/atau Pengolahan Tanah.

TANTANGAN PERIZINAN

Apabila perizinan perumahan di Indonesia rumit maka akan menjadi penghambat utama bagi pengembang, khususnya untuk proyek perumahan skala besar dan rumah bersubsidi. Proses perizinan yang berbelit-belit, persyaratan yang kompleks, dan kurangnya koordinasi antar instansi menjadi faktor-faktor yang memperlambat pembangunan perumahan. Semakin banyak tahapan perizinan yang dilalui, maka semakin mahal pula biaya yang harus pengembang keluarkan

Perlu diketahui rumitnya proses perizinan perumahan dapat menghambat perekonomian karena memperlambat pembangunan perumahan, yang berpotensi mengurangi pasokan rumah dan mendorong kenaikan harga. Ini juga dapat menciptakan biaya tambahan bagi pengembang karena mereka harus mengalokasikan sumber daya lebih untuk menyelesaikan proses perizinan. Kompleksitas birokrasi yang rumit dan memakan waktu dapat menyebabkan penundaan yang signifikan dalam memulai atau mengembangkan bisnis,



yang pada gilirannya dapat menghambat laju pertumbuhan ekonomi serta menghalangi partisipasi lebih luas dalam ekonomi. kendala terbesar dalam proses penerimaan izin usaha adalah lamanya waktu yang dibutuhkan untuk mendapatkan persetujuan akhir.

Ketika birokrasi yang rumit menjadi hambatan bagi pelaku bisnis, dampaknya tidak hanya terbatas pada tingkat individu, tetapi juga berdampak pada ekonomi secara keseluruhan. Keterlambatan dalam memulai atau mengembangkan bisnis dapat mengakibatkan hilangnya peluang ekonomi yang berharga, termasuk potensi penciptaan lapangan kerja baru, peningkatan pendapatan, dan inovasi ekonomi yang lebih luas. []

Property Law

MAGAZINE

www.thedelictum.com

propertyexpertlawyer@gmail.com.