

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. LATAR BELAKANG**

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang berperan penting dalam menunjang keberlangsungan hidup serta kesejahteraan masyarakat. Kebutuhan akan hunian yang layak, aman, dan terjangkau terus mengalami peningkatan seiring dengan pertumbuhan penduduk, urbanisasi, serta perkembangan wilayah, baik di kawasan perkotaan maupun perdesaan. Kondisi tersebut mendorong berkembangnya sektor properti dan perumahan secara pesat, yang dalam praktiknya melibatkan berbagai kepentingan hukum dan ekonomi, khususnya antara pengembang sebagai pelaku usaha dan masyarakat sebagai konsumen.

Secara konseptual, properti dapat dipahami sebagai segala bentuk hak atas tanah beserta benda-benda yang melekat secara permanen di atasnya, baik berupa bangunan maupun sarana lain yang digunakan untuk kepentingan tempat tinggal, usaha, atau investasi<sup>1</sup>. Properti tidak hanya dipandang sebagai objek ekonomi, tetapi juga sebagai objek hukum yang melekat hak dan kewajiban bagi para pihak yang terlibat di dalamnya. Dalam konteks tersebut, perumahan merupakan bagian integral dari sektor

---

<sup>1</sup> Nabila Aulia Sani and Eduardus Bayo Sili, “*Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Informasi Menyesatkan Properti Apartemen Dengan Iklan Pemasaran Legal Protection for Consumers Against Misleading Information on Apartment Properties with Marketing Advertisements*,” *Jurnal Commerce Law* 5, no. 1 (2025), <https://doi.org/10.29303/commercelaw.v5i1>.

properti, yang secara khusus difokuskan pada penyediaan hunian bagi masyarakat.

Secara yuridis, penyelenggaraan perumahan di Indonesia telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pasal 1 ayat (2) undang-undang tersebut mendefinisikan perumahan sebagai kumpulan rumah yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai bagian dari upaya pemenuhan kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau<sup>2</sup>. Dengan demikian, perumahan tidak hanya dimaknai sebagai bangunan fisik semata, melainkan juga mencakup aspek legalitas tanah, perizinan, perencanaan tata ruang, serta jaminan kepastian hukum bagi konsumen.

Meskipun kerangka hukum telah tersedia, dalam praktik penyelenggaraan perumahan dan pengembangan properti masih ditemukan berbagai persoalan yang berujung pada sengketa hukum. Berdasarkan banyak kasus yang terjadi di masyarakat, sengketa di bidang perumahan tidak hanya berkaitan dengan wanprestasi atau pelanggaran perdata, tetapi juga kerap berkembang menjadi perkara pidana. Bentuk permasalahan yang sering ditemukan antara lain penipuan dalam penjualan kavling, penguasaan dana konsumen yang tidak sesuai peruntukannya, pembangunan yang tidak direalisasikan, serta pelaksanaan kegiatan pengembangan perumahan tanpa didukung perizinan dan legalitas yang lengkap. Fenomena tersebut

---

<sup>2</sup> "Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman".

menunjukkan adanya kesenjangan antara ketentuan normatif dengan praktik penyelenggaraan perumahan oleh sebagian pengembang properti.

Salah satu contoh konkret yang mencerminkan kondisi tersebut adalah perkara yang melibatkan PT H.P. Dalam perkara ini, direksi perusahaan dilaporkan dan diproses secara pidana atas dugaan tindak pidana penipuan dalam penjualan kavling perumahan yang mengakibatkan kerugian bagi konsumen<sup>3</sup>. Berdasarkan fakta yang terungkap dalam proses penanganan perkara, praktik penjualan dilakukan dengan menjanjikan kepastian kepemilikan dan pembangunan perumahan, namun pada kenyataannya objek yang diperjualbelikan belum memenuhi persyaratan hukum sebagaimana dipersyaratkan dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan perumahan.

Lebih lanjut, dalam praktik penjualan kavling perumahan tersebut ditemukan adanya keterlibatan Notaris dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB yang dibuat digunakan sebagai dasar *legal formal* dalam transaksi antara pengembang properti dan konsumen, meskipun secara faktual objek perjanjian belum sepenuhnya memenuhi ketentuan hukum, seperti kejelasan status hak atas tanah, kelengkapan perizinan, serta kesiapan pembangunan. Keberadaan PPJB tersebut secara tidak langsung memberikan legitimasi hukum terhadap transaksi yang

---

<sup>3</sup> “Tipu Korban Ratusan Juta Rupiah, Direktur Pengembang Perumahan Di Karangploso Ditangkap Polisi,” accessed December 23, 2025, <https://tugumalang.id/pengembang-perumahan-di-karangploso-ditangkap-polisi/>.

bermasalah dan berpotensi memuluskan terjadinya tindak pidana penipuan oleh pengembang.

Keterlibatan Notaris dalam perkara perumahan yang bermasalah sering kali menimbulkan persoalan hukum tersendiri. Notaris sebagai pejabat umum memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik dan berkewajiban bertindak jujur, mandiri, tidak memihak, serta menjunjung tinggi prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris<sup>4</sup>. Namun dalam praktiknya, pembuatan PPJB tanpa kehati-hatian dan tanpa verifikasi yang memadai terhadap objek perjanjian dapat berimplikasi pada pertanggungjawaban hukum Notaris, baik secara etik, perdata, maupun pidana. Hal ini menunjukkan bahwa tindak pidana di bidang perumahan dan pengembangan properti tidak selalu berdiri sendiri, melainkan sering melibatkan peran berbagai pihak, termasuk pejabat umum.

Penanganan perkara pidana di bidang perumahan dan pengembang properti melalui mekanisme peradilan formal sering kali berlangsung dalam waktu yang lama dan belum sepenuhnya memberikan pemulihan yang optimal bagi korban. Putusan pidana yang menjatuhkan sanksi kepada pelaku tidak selalu berbanding lurus dengan pengembalian kerugian yang dialami konsumen. Dalam konteks ini, tujuan pemidanaan yang semata-mata bersifat represif sering kali belum mampu memenuhi rasa keadilan substantif bagi korban.

---

<sup>4</sup> Moody Rizqy Syailendra, "Volume 2 Nomor 10 Oktober 2023 UPAYA NOTARIS DAN PPAT TERHADAP TINDAK PIDANA PENCUCIAN UANG ATAS PEMBELIAN TANAH DAN PROPERTI," n.d., <https://jmi.rivierapublishing.id/index.php/rp>.

Oleh karena itu, dalam praktik penegakan hukum mulai berkembang penerapan mediasi penal atau pendekatan keadilan restoratif sebagai alternatif penyelesaian perkara pidana tertentu, termasuk dalam tindak pidana di bidang pengembangan properti dan perumahan. Mediasi penal merupakan mekanisme penyelesaian perkara pidana dengan mempertemukan pelaku dan korban dalam suatu proses dialog yang difasilitasi oleh aparat penegak hukum atau pihak berwenang, dengan tujuan utama untuk memulihkan kerugian korban, mendorong pertanggungjawaban pelaku, serta memulihkan hubungan sosial yang terganggu akibat tindak pidana.

Dalam perkara tindak pidana di bidang pengembang properti, mediasi penal menjadi relevan karena pada umumnya kerugian yang dialami korban bersifat ekonomis dan berkaitan langsung dengan pemenuhan hak atas hunian. Melalui mediasi penal, pelaku atau pengembang properti didorong untuk mengembalikan dana, melanjutkan pembangunan, atau memberikan bentuk kompensasi lain yang disepakati bersama, sehingga kepentingan korban dapat dipulihkan secara lebih cepat dan efektif dibandingkan dengan proses peradilan pidana konvensional.

Namun demikian, penerapan mediasi penal dalam perkara pidana perumahan yang melibatkan korporasi serta pihak lain seperti Notaris menghadapi tantangan tersendiri. Perbedaan kepentingan para pihak, kompleksitas struktur organisasi pengembang properti, serta posisi Notaris sebagai pejabat umum sering kali menyulitkan proses dialog dan pencapaian

keepakatan. Selain itu, belum adanya mekanisme baku dan pedoman teknis yang secara khusus mengatur penerapan mediasi penal dalam perkara perumahan dan properti turut mempengaruhi efektivitas pelaksanaannya. Oleh karena itu, diperlukan kajian hukum yang komprehensif mengenai peran dan batasan mediasi penal dalam penyelesaian tindak pidana di bidang pengembangan properti dan perumahan agar dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan yang adil bagi seluruh pihak. Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik dalam penulisan Tugas Akhir untuk meneliti dengan judul:

**ANALISIS PERAN DAN KEDUDUKAN ADVOKAT DALAM  
EFEKTIVITAS PELAKSANAAN MEDIASI PENYELESAIAN  
PERKARA TINDAK PIDANA DI BIDANG PENGEMBANG  
PROPERTI:STUDIDI FIRMA PADEPOKAN HUKUM LESANPURO**

#### **B. RUMUSAN MASALAH**

1. Bagaimana Proses Pelaksanaan Mediasi dalam Penyelesaian Perkara Tindak Pidana di Bidang Properti antara Konsumen perumahan dengan PT.HP.
2. Bagaimana Proses Pelaksanaan Mediasi dalam Penyelesaian Perkara Tindak Pidana di Bidang Properti antara pemilik lahan awal dengan PT.HP

#### **C. TUJUAN PENELITIAN**

1. Untuk mengetahui proses penyelesaian perkara dengan metode Mediasi dalam perkara Tindak Pidana di Bidang Properti antara konsumen dengan PT.HP.

2. Untuk mengetahui proses penyelesaian perkara dengan metode Mediasi dalam perkara Tindak Pidana di Bidang Properti antara pemilik lahan awal dengan PT.HP

#### **D. MANFAAT PENELITIAN**

- Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan memberikan masukan kepada Masyarakat dan Aparat Penegak Hukum dalam penyelesaian perkara tindak pidana di bidang properti menggunakan metode mediasi.

- Manfaat Praktis

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan kontribusi kepada Aparat Penegak Hukum khususnya Advokat dalam penyelesaian perkara tindak pidana di bidang properti menggunakan metode mediasi.

#### **E. KEGUNAAN PENELITIAN**

- Bagi Penulis

Hasil dari penelitian ini merupakan syarat untuk menyelesaikan Program Magang CoE (Centre of Excellence) Kelas Profesional Asisten Advokat Batch IV dan program Sarjana (S1) sekaligus mendapatkan gelar Sarjana Hukum (S.H).

- Bagi Aparat Penegak Hukum

Penulis berharap hasil dari penelitian ini bisa digunakan oleh para Aparat Penegak Hukum untuk referensi model penyelesaian perkara tindak pidana di bidang Perumahan menggunakan metode mediasi.

- Bagi Akademisi

Penelitian ini bermanfaat untuk menambah literatur di Fakultas Hukum.

## **F. METODE PENELITIAN**

### **a) Jenis Penelitian**

Penulisan Tugas Akhir ini menggunakan metode penelitian hukum empiris. Metode ini mengamati hukum dalam konteks yang nyata di Masyarakat. Selain itu metode ini disebut juga sebagai metode penelitian hukum sosiologis. Penelitian hukum ini didasarkan pada fakta-fakta yang ditemukan pada saat proses penyelesaian perkara.

### **b) Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian dalam penulisan Tugas Akhir ini berada di Firma Padepokan Hukum Lesanpuro, beralamat di jalan Kyai Haji Rowi RT.005 RW 005, Kedungkandang, Kota Malang. Polres Malang, Beralamat di jalan Jendral A.Yani No.1, Ardirejo, Kepanjen, Kabupaten Malang.

### **c) Jenis Data**

- Data Primer

Merupakan data dan informasi yang diperoleh secara langsung dari sumbernya. Data primer menggunakan hasil observasi langsung dengan para pihak yang terkait pada saat proses penyelesaian

perkara. Selain itu data primer dalam penelitian ini adalah wawancara dengan pihak terkait.

- **Data Sekunder**

Merupakan data dan informasi yang tidak diperoleh langsung dari sumbernya. melainkan, diperoleh melalui studi pustaka, buku, peraturan perundang-undangan, yang berkaitan dengan penelitian ini.

**d) Teknik Pengumpulan Data**

- **Observasi**

Observasi merupakan aktivitas yang dilakukan untuk mengamati secara langsung objek maupun subjek dari suatu penelitian hukum. Dengan menggunakan Teknik Observasi penulis dapat mengetahui tujuan penelitian.

- **Dokumentasi**

Teknik Dokumentasi merupakan teknik Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui studi dokumen dengan memanfaatkan berbagai sumber tertulis, seperti teks, artikel ilmiah, dan dokumen elektronik. Dokumen-dokumen tersebut dikaji untuk memperoleh data yang relevan dengan permasalahan yang diteliti.

Data yang diperoleh selanjutnya dianalisis secara sistematis sebagai dasar dalam penyusunan pembahasan dan penarikan kesimpulan penelitian.

**e) Analisa Data**

Metode analisis data dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan sifat deskriptif, yakni menggambarkan berbagai peristiwa yang ditemukan selama observasi lapangan sebagai bagian dari hasil penelitian. Pendekatan kualitatif diterapkan melalui teknik analisis mendalam untuk memahami secara menyeluruh dinamika yang terjadi di lapangan. Dalam konteks ini, analisis difokuskan pada pengkajian proses pelaksanaan mediasi sebagai salah satu cara penyelesaian perkara pidana di sektor perumahan,

#### **G. SISTEMATIKA PENULISAN**

**BAB I:** Berisi Latar Belakang Permasalahan, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kegunaan Penelitian, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

**BAB II:** Berisi tentang teori-teori maupun ketentuan hukum yang digunakan dalam penyelesaian perkara yang diangkat dalam tugas akhir. Maupun yang digunakan dalam analisis penyelesaian perkara.

**BAB III:** Berisi tentang hasil penelitian yang terdiri dari Kasus Posisi, Proses Pelaksanaan Penyelesaian Perkara dengan Mediasi, Peran Peneliti dalam Penyelesaian Perkara, dan Analisis Penyelesaian Perkara.

**BAB IV:** Berisi tentang Kesimpulan dan Saran.