

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Lingkungan yang baik dan sehat, tempat tinggal yang aman, serta kesejahteraan materi dan rohani merupakan hak asasi manusia yang bersifat universal. “Pasal 28H ayat 1 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (1). Peran negara asal dalam membentuk identitas warga negaranya sangatlah penting. Selama masih ada orang yang tinggal di dalamnya, perumahan akan menjadi kebutuhan yang penting.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman saat ini telah mengatur kepastian hukum terkait perumahan. Undang-undang ini merupakan perluasan dari ketentuan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 yang mengatur tentang perumahan dan permukiman. Peraturan perumahan dan permukiman ini dimaksudkan untuk menunjang seluruh kawasan pemukiman dan kegiatan pembangunan. Keputusan 09/KPTS/M/1995, yang dikeluarkan oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia, menetapkan peraturan tentang penjualan dan pembelian rumah yang mengikat secara hukum dengan tujuan untuk melindungi kepentingan pembeli dan penjual.¹

Di kehidupan sebagian besar masyarakat meyakini bahwa hidup seseorang akan lengkap jika memiliki perumahan sendiri. Belakangan ini perumahan menjadi salah satu bentuk investasi yang sangat populer. Banyak orang yang ingin mendapatkan keuntungan di kemudian hari dengan cara membeli perumahan di lokasi yang berbeda. Salah satu cara Pembelian perumahan dengan sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah pembelian perumahan oleh orang per orang. Dimana Konsumen mendapatkan kepastian memiliki perumahan dengan dana terbatas dan

¹ Andika Arisaputra and Elfrida Ratnawati Gultom, ‘Tanggung Jawab Developer Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Kasus Di Perumnas Semarang II)’, *Notarius*, 4.6 (2022), 11643–50.

Devoloper pembangunan perumahan mendapatkan dana pembelian perumahan dari Pembeli/User.²

Pembuatan PPJB biasanya dibuat dibawah tangan karena ada beberapa alasan, Pembeli melakukan pembayaran secara kredit atau pembeli melakukan secara bertahap sehingga pembayaran belum lunas. Dalam PPJB bisa saja Devoloper dan pembeli melakukan kesepakatan yaitu, pembeli membayar dengan bertahap, dimana setiap pembayaran, Devoloper melakukan pembangunan sesuai dengan jadwal yang telah disepakati bersama, contohnya apabila pihak pembeli melakukan pembayaran maka Devoloper menyelesaikan pembangunan, metode yang bersifat timbal balik tersebut dapat dibolak-balik untuk menghindari kelalaian salah satu pihak.³ Dapat di simpulkan, pihak Devoloper memindahkan atau menyerahkan hak miliknya atas barang yang telah di tawarkan, sedangkan pihak pembeli memenuhi pembayaran dengan harga yang telah disepakati bersama, sebagaimana disebutkan pada Pasal 1457 KUHPerdara, sudah seharusnya harga tersebut berupa sejumlah uang apabila bukan uang makan bukan disebut jual beli melainkan tuker menukar.

PPJB memuat semua perjanjian antara pembeli dan penjual yang berkaitan dengan jual beli, seperti harga, cara pembayaran, dan pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Perjanjian jual beli berdasarkan pasal 1320 dan 1338 KUH Perdata dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada para pihak yang membuatnya apabila dibuat di hadapan notaris. Untuk menjamin terlaksananya seluruh kepentingan hukum secara penuh, maka PPJB tersebut akan dilengkapi dengan Akta Surat Kuasa Menjual yang memberikan kewenangan kepada Devoloper untuk menjual dan membeli atas nama pembeli.

Setiap pihak yang terikat pada suatu perjanjian jual beli harus memenuhi kewajibannya dan menerima haknya. Dimana Devoloper wajib meneruskan Surat Perjanjian Jual Beli (SPJB) menjadi Akta Jual Beli (AJB) atas perumahan di hadapan orang yang telah berwenang yaitu penanggung jawab pembuatan akta tanah (PPAT), sedangkan pembeli wajib membayar harga yang telah disepakati Bersama.

² PEMUKIMAN.

³ Yunanto Dewi Hendrawati Arina Ratna Paramita, 'WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN (STUDI PENELITIAN PADA PENGEMBANG KOTA SEMARANG)', *DIPONEGORO LAW JOURNAL*, 5.3 (2016), 1-12.

Perjanjian yang dibuat harus memenuhi syarat-syarat pada pasal 1320 KUHPerdara sehingga akan mengikat dan menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang wajib dilaksanakan. Dalam pasal 1234 KUHPerdara menentukan jenis-jenis prestasi. Bila salah satu dari para pihak gagal dalam memenuhi prestasinya, maka pihak tersebut telah melakukan wanprestasi, Akibat dari kegagalan hal tersebut tentu akan menyebabkan kerugian bagi pihak lainnya.

Pada praktiknya pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli perumahan sebelum bangunan sempurna untuk di tempati sering terjadi, pembelian perumahan yang sudah dibayar dengan harga yang telah disepakati ternyata tidak dilanjut dengan pelayanan yang cukup baik kepada calon pembeli perumahan. Contohnya dalam pembangunan tidak memperhatikan kualitas bangunan, keadaan rumah yang sudah selesai pembangunan tidak sesuai dengan yang telah diperjanjikan.” Hal ini membuat pembeli kecewa. Tidak berjalannya prestasi juga kadang dilakukan oleh pembeli. Dimana pembeli telat dalam pelunasan perumahan. Kelaian menurut KUHPerdara adalah perbuatan wanprestasi diatur dalam pasal 1238 dan KUHPerdara.

Berdasarkan uraian tersebut, Peneliti tertarik dalam penulisan hukum ini untuk meneliti dengan judul **“UPAYA MENJAMIN PEMENUHAN HAK PARA PIHAK DI DALAM JUAL BELI PERUMAHAN (Studi Kasus Perkara Nomor 50/Pdt.G/2023/Pn Kpn Tentang Wanprestasi jual beli perumahan)”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, peneliti merumuskan masalah, Bagaimana Penyelesaian Sengketa Gugatan Wanprestasi Jual Beli Perumahan Pada Perkara Dengan Nomor Register **50/Pdt.G/2023/Pn Kpn ?**

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin peneliti capai dengan adanya penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan penyelesaian sengketa wanprestasi atas jual beli perumahan pada gugatan nomor registrasi perkara 50/Pdt.G/2023/Pn Kpn.

D. Manfaat penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan oleh peneliti terhadap adanya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini bisa digunakan untuk pijakan serta referensi keilmuan berbagai penelitian hukum di masa yang akan datang, khususnya berkenaan dengan pemenuhan hak para pihak di dalam jual beli perumahan.

2. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai dasar pengetahuan untuk menemukan celah pelanggaran tidak terpenuhinya prestasi yang sering terjadi di jual beli perumahan.

E. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan yang diharapkan peneliti terhadap adanya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi Penulis

Penelitian ini menjadi dasar memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Muhammadiyah Malang.

2. Bagi Institusi Penegak Hukum

Sebagai pijakan dalam mengetahui ketentuan berkenaan dengan hak para pihak di dalam jual beli perumahan.

3. Bagi Masyarakat

kemampuan mengidentifikasi permasalahan hukum, melakukan penalaran hukum, analisis suatu permasalahan hukum yang dihadapi, lalu memecahkan permasalahan tersebut.⁴

F. Metode Penelitian

1. Jenis Pendekatan

Metode Pendekatan yang digunakan untuk menulis skripsi ini adalah menggunakan metode yuridis empiris. Metode yuridis empiris sendiri adalah metode penelitian hukum dengan cara langsung turun ke lapangan, dengan penelitian lapangan yang menerapkan pada ketentuan hukum apa saja yang dapat diterapkan dan terjadi di kehidupan masyarakat.

2. Lokasi Penelitian

Dalam penulisan tugas akhir ini, peneliti melakukan penelitian yang

⁴Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum (Jakarta: Kencana Prenanda Media Group, 2005).

berada pada :

- a. Kuasa Hukum Wiwied Tuhu Prasetyanto S.H., M.H. & Partners, yang bertempat Kompleks Perdagangan Velodrome Kav 68, Jalan Danau Jonge No. 1 Madyopuro Kota Malang
- b. di Pengadilan Negeri kepanjen. Hal tersebut dikarenakan di Pengadilan inilah perkara yang peneliti angkat sebagai skripsi disidangkan.

3. Jenis Sumber Data

Jenis data yang digunakan untuk penulisan skripsi ini yaitu:

a. Data primer

Data primer adalah informasi yang dikumpulkan dari lokasi penelitian itu sendiri, dimana situs itu sendiri dijadikan sebagai sumber awal. Arsip dokumen Asmojodipati Lawyers menyediakan sebagian besar data yang digunakan dalam penelitian ini.

b. Data skunder

Data skunder merupakan suatu data yang cara memperolehnya sebagai pelengkap dari data primer. Yang dimaksud data disini ialah Literatur, teori ahli, dan doktrin.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang dilakukan untuk penulisan skripsi ini dilakukan dengan 3 (tiga) cara yakni : (a) wawancara dimana penulis secara langsung kepada kuasa hukum Wiwied Tuhu Prasetyanto S.H., M.H., terkait studi kasus Nomor **50/Pdt.G/2023/Pn Kpn** yang telah ditetapkan untuk menjelaskan pengetahuannya, (b) melakukan observasi dengan pengamatan langsung turun ke lapangan untuk mengetahui proses penyelesaian sengketa studi kasus Nomor **50/Pdt.G/2023/Pn Kpn**, (c) Dokumentasi dimana penulis meneliti dan mengcopy data dokumen yang ada pada penyelesaian sengketa studi kasus Nomor **50/Pdt.G/2023/Pn Kpn**

G. Sistematika Penulisan

Berkaitan dengan penulisan skripsi ini Peneliti menggunakan sistem penulisan sebagai berikut:

- Bab I Pada bab ini peneliti memberikan uraian tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan peneltian, manfaat penelitian, kegunaan

penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan hukum.

Bab II Dalam bab ini peneliti memaparkan tentang Tinjauan Pustaka yang berisi terkait penjelasan mengenai Tinjauan Umum tentang pengertian Hak, Tinjauan Umum Tentang perjanjian, dan Tinjauan Umum Tentang Pernjanjian Pengikatan jual beli (PPJB)

Bab III Berisi Pembahasan mengenai hasil penelitian yang berkaitan dengan proses Penyelesaian Sengketa Gugatan Wanprestasi Jual Beli Perumahan Pada Perkara Dengan Nomor Register **50/Pdt.G/2023/Pn Kpn.**

Bab IV Pada bab ini memberikan uraian terkait dengan penutupan dari penulisan yang didalamnya terdiri dari kesimpulan dan saran.

