BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum berfungsi sebagai sarana untuk mengatur dan membentuk perilaku masyarakat, penting untuk menyelesaikan berbagai kesulitan dan mendorong perubahan sosial. Salah satu pendekatan untuk mencapai keadilan atau kesetaraan dalam sistem hukum adalah dengan memberikan bantuan hukum kepada semua pihak yang terlibat dalam urusan hukum. Peran kantor advokat atau penyedia layanan advokasi, khususnya bagi kelompok marginal dan kurang memiliki pengetahuan hukum, sangatlah penting. Hal ini sangat tepat mengingat mayoritas penduduk kita masih hidup di bawah garis kemiskinan dan memiliki pengetahuan hukum yang kurang. Pemerintah mempunyai tanggung jawab untuk menyediakan sistem jaminan sosial yang komprehensif yang mencakup seluruh warga negara dan mendukung komunitas marginal yang tidak mampu memperjuangkan dirinya sendiri.[1] Sesuai dengan harkat dan martabat manusia sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2011 tentang Bantuan Hukum.[2]

Selama pelaksanaan suatu perjanjian hukum, mungkin timbul situasi dimana hubungan tidak berkembang seperti yang diharapkan semula. Hal ini dapat terjadi ketika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya sehingga mengakibatkan pelanggaran kontrak atau kegagalan menepati janji. Dalam kasus seperti ini, pihak yang dirugikan mungkin akan merasakan adanya pelanggaran terhadap hak-haknya. Tidak semua permasalahan memerlukan tindakan hukum, terutama karena adanya kritik terhadap lamanya proses litigasi dan anggapan bahwa proses tersebut tidak

[1] Dr. Yuhelson,S.H,M.H. M.Kn, 2017, *Pengantar Ilmu Hukum*. Hlm. 3
[2] UU Bantuan Hukum No. 16 Tahun 2011

efisien dalam menyelesaikan kesulitan. Permasalahan ini juga dapat diselesaikan melalui metode alternatif, seperti arbitrase, yang menghindari intervensi pengadilan. dan metode penyelesaian sengketa lainnya melalui konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli. Tujuan utama dari upaya tersebut adalah untuk mencapai keadaan tenang atau kesepakatan di antara pihak-pihak yang berkonflik. Mediasi adalah suatu prosedur komprehensif yang memungkinkan kedua belah pihak untuk mengartikulasikan preferensi mereka dan mencapai penyelesaian yang saling menguntungkan, tanpa menimbulkan kerugian atau kekalahan bagi salah satu pihak. Ini dianggap sebagai salah satu dari banyak pilihan yang tersedia. Di antara berbagai pilihan yang ada, mediasi adalah suatu proses yang memungkinkan kedua belah pihak mengkomunikasikan tujuan dan mengambil keputusan tanpa menimbulkan kerugian atau kekalahan bagi salah satu pihak selama masa mediasi, sesuai dengan prinsip *Win Win Solution*. Pilihannya lebih luas.

Tugas akhir ini akan menyajikan laporan komprehensif mengenai temuan analisis dan peran serta penulis dalam proses penyelesaian perkara secara Non Litigasi antara Perusahaan Aneka Cipta Mulia Indah (klien) dan MSB (Tergugat). Pengalaman tersebut penulis peroleh saat mengikuti program magang CoE di Kantor Hukum Manayur Sandhita S.H and Partners. Perusahaan Aneka Cipta Mulia Indah yang sebelumnya dipimpin oleh Wenwandy Soekohin sebagai direktur utama, bergerak dalam pengembangan proyek “Kompleks Ruko Sawojajar Mas” yang terletak di Kota Malang. Kompleks Ruko Sawojajar Mas memperoleh pendapatan dari penjualan tanah dan pembangunan ruko di dalam kompleks tersebut. MSB adalah pembeli properti komersial yang dikenal sebagai ruko. Mereka melakukan pembayaran dalam 12 kali angsuran bulanan yang sama selama 1 tahun. Perjanjian Jual Beli (PPJB) dibuat untuk jual beli angsuran. Harga yang ditetapkan dalam PPJB yang ditetapkan pada tahun 2011 adalah sebesar Rp430.000.000 (empat ratus tiga puluh juta rupiah).

Apabila MSB gagal mengirimkan dana karena sebab apa pun sehingga mengakibatkan pihak kedua tidak dapat mengidentifikasi MSB, maka MSB dianggap lalai dalam kewajiban melakukan pembayaran angsuran. Kegagalan ini berlanjut hingga penjual berhasil menemukan lokasi MSB sekali lagi, tanpa adanya indikasi itikad baik dari pihak MSB. Ruko merupakan jenis bangunan yang memadukan ruang komersial di lantai dasar dengan ruang hunian di lantai atas. Namun pembeli (MSB) melanggar ketentuan perjanjian dengan menunjukkan dokumen yang mengikat secara hukum dan ditandatangani oleh penjual (Wenwandy Soekohin) tanpa alasan yang sah. Akhirnya kesabaran penjual terhadap MSB mencapai ambang batasnya. Kemudian pihak penjual sudah habis kesabarannya menghadapi MSB maka dari itulah perkara ini bermula. Perkara ini sebelumnya pada tahun 2020 silam sempat sudah selesai proses preadilannya secara litigasi di Pengadilan Negeri Kota Malang, akan tetapi masih berlanjut belum terselesaikan hingga saat ini dikarenakan pihak penjual ruko (klien) masih merasa dirugikan atas putusan yang menjadi penyelesaian perkara tersebut sebelumnya. Jika dilihat dalam PPJB maka terlihat bahwa pihak pembeli (MSB) tidak memiliki itikad baik dalam jual beli tersebut. Asas itikad baik merupakan landasan dari pembuatan sebuah perjanjian. Pada pasal 1338 ayat (3) yang mengatur mengenai itikad baik sebagai dasar landasan seseorang melakukan perbuatan hukum dalam membuat suatu perjanjian. Asas ini yang membuat para pihak harus melaksanakan isi perjanjian berdasarkan kepercayaan, keyakinan yang teguh, dan kemauan baik dari para pihak.[3] Maka dari itu dengan putusan yang sudah keluar tersebut dan rangkaiannya masih dinilai merugikan oleh klien kami, dimulailah babak proses penyelesaian perkara yang baru yaitu upaya proses penyelesaian sengketa secara Non Litigasi agar dapat diselesaikan secara benar dan tidak ada yang dirugikan pada akhirnya (*win-win solution*).

[3] KUH Perdata, Pasal 1338, Ayat 3

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan rumusan masalah sebagaimana berikut :

1. Bagaimana penaganan sengketa jual beli ruko secara Non Litigasi studi kasus perkara No.128/Pdt.G/2020/PN.Mlg?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian rumusan masalah diatas, maka dapat dirumuskan tujuan penelitian yang sebagaimana berikut :

1. Untuk mengetahui Bagaimana penaganan sengketa jual beli ruko secara Non Litigasi studi kasus perkara No.128/Pdt.G/2020/PN.Mlg

D. Manfaat Penelitian

- Bagi Penulis

  Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan pencerahan lebih lanjut tentang penyelesaian sengketa jual – beli ruko secara Non Litigasi. Hasil tulisan ini merupakan syarat bagi penulis untuk menyelesaikan program magang CoE (Center of Excellence) sekaligus program sarjana (S1) dan mendapatkan gelar sarjana hukum (S.H).

- Bagi Masyarakat

  Penulis berharap penelitian ini memberikan sedikit pengetahuan kepada masyarakat atau siapapun yang ingin belajar ataupun ingin mengetahui tentang penyelesaian perkara sengketa jual beli ruko secara Non Litigasi

- Manfaat akademik

  Hasil penelitian ini akan melengkapi literatur dan bibliografi di fakultas hukum dan universitas pada umumnya. Serta diharapkan dapat menjadi salah satu tambahan ilmu yang berupa literasi untuk

menambah banyaknya nilai ataupun bobot materil pada arsip akademik kampus.

E. Kegunaan Penelitian

- Kegunaan Teoritis

  Penulis berkeinginan kajian hukum ini dapat bermanfaat dalam aspek pendidikan pada khususnya mata kuliah hukum acara perdata, sebagai dedikasi terhadap proses penyelesaian perkara sengketa jual beli ruko secara Non Litigasi.

- Kegunaan Praktis

  Dalam penelitian ini, penulis menggunakan penelitian hukum sosiologis yang sering disebut dengan *fieldwork*, untuk melihat peraturan hukum yang berlaku dan apa yang terjadi secara langsung di lapangan.

F. Metode Penelitian

- Jenis Penelitian

Penulis melakukan penelitian menggunakan metode yuridis empiris yang diketahui sebagai penelitian yang langsung terjun ke lapangan dengan memperdalam peraturan hukum yang ada di Indonesia yang mana dalam tatanankehidupan masyarakat yang benar terjadi.[4]

- Lokasi Penelitian

Penulis akan melaksanakan penelitian di Kantor Pengacara Mansyur Sandhita yang merupakan tempat kami melakukan magang CoE selama kurang lebih 1 (satu) tahun yang terletak di Jl. Lahor No.9A, RW.3, Bunulrejo, Kec. Blimbing, Kota Malang, Jawa Timur. Penulis memilih lokasi ini karena merupaka tempat penulis ditempatkan magang sekaligus terdapat aktifitas penyelesaian perkara sengketa jual beli ruko yang penulis jadikan tema untuk tugas akhir ini.

[4] Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, 2015, *Metodologi Penelitian Volume 14*. Hlm. 1

- Jenis Data

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber primer di lapangan atau data yang diperoleh langsung melalui metode observasi secara langsung di lapangan. Dalam hal ini pemohon atau kuasa hukum pemohonlah yang meneruskan penelitian yang dilakukan oleh penulis.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari yang merupakan suatu prosedur pelengkap bukan data primer. Data sekunder yang ditemukan penulis adalah data dari UU Arbitrase dan Alternnatif Penyelesaian Sengketa No. 30 Tahun 1999 untuk Penyelesaian Perkara sengketa jual beli ruko secara Non Litigasi.

c. Data Tersier

Data tersier adalah dokumen hukum yang mendukung pemberian penjelasan mengenai istilah-istilah hukum yang digunakan oleh penulis. Di antara dokumen litigasi tingkat ketiga, yaitu kamus hukum, kamus bahasa Indonesia dan kamus bahasa Inggris, glosarium, ensiklopedia, web dan halaman resmi yang didapatkan oleh penulis.

- Teknik Pengumpulan Data / Bahan Hukum

Teknik penulisan dalam pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan ini terurai sebagai berikut:

a) Dokumentasi

Teknik pengumpulan data dengan dokumen sebagai sumber yang dimiliki penulis berupa teks, artikel, dalam bentuk elektronik. Berdasarkan data yang diperoleh penulis dari dokumen ini, penulis memperoleh data yang relevandengan kasus yang akan ditelitinya.

b) Teknik Observasi

Observasi adalah memperhatikan atau melihat. Bila dijabarkan, observasi adalah aktivitas yang dilakukan untuk mengamati secara langsung suatu objek ataupun subjek tertentu dengan tujuan memperoleh sejumlah data dan informasi terkait objek ataupun subjek tersebut. Dengan menggunakan teknik observasi lapangan, penulis dapat meraih tujuan penelitian.

c) Metode Analisis Data

Metode analisis data yang akan digunakan adalah analisis kualitatif, analisis kualitatif ini bersifat deskriptif yaitu berupa peristiwa di dalam observasi lapangan yang telah dilakukan sebagai hasil penelitian. Metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian dengan menggunakan teknik analisis mendalam yang ditunjukkan dengan menganalisis proses penyelesaian perkara sengketa jual beli ruko secara Non Litigasi.

G. Sistematika Penulisan

Dalam menyusun karya tulis imiah ini, agar dalam pembahasan terfokus pada pokok permasalahan dan tidak melebar kemasalah yang lain, maka penulis membuat sistematika penulisan karya tulis ilmiah sebagai berikut :

BAB 1 PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis membahas tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB 2 TINJAUAN PUSAKA

Dalam bab ini penulis tentang Berisi teori-teori maupun ketentuan hukum yang digunakan dalam menyelesaikan sengketa hukum yang diangkat menjadi tema tugas akhir, maupun yang akan digunakan dalam menganalisis langkah dan hasil penyelesaian sengketa hukum.

BAB 3 HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini penulis membahas tentang berisikan uraian langkah-langkah dalam penyelesaian perkara, disertai dokumen hukum yang terkait. Selain itu berisikan tentang uraian peran mahasiswa dalam proses penyelesaian sengketa, dan analisis.

BAB 4 PENUTUP

Dalam bab ini berisi tentang Kesimpulan dan Saran.