

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sejak awal berdirinya bangsa Indonesia, bangsa ini memiliki suatu tujuan yang dibentuk oleh para tokoh-tokoh negara pada zaman kemerdekaan. Tujuan bangsa Indonesia sendiri tertera pada Alinea ke-IV pada Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang tertulis bahwa tujuan bangsa Indonesia adalah "Melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial." Berdasarkan hal tersebut, memajukan kesejahteraan umum adalah satu dari tujuan bangsa Indonesia berdiri, dan untuk melaksanakan hal tersebut maka perlu diadakan pembangunan secara nasional.

Pembangunan masyarakat Indonesia secara utuh ditekankan pada keseimbangan pembangunan. Kepuasan batiniah, dan lahiriah menekankan terhadap keseimbangan dalam pembangunan kemakmuran lahiriah serta, kepuasan batiniah¹. Bangsa Indonesia memiliki tanggung jawab dalam melakukan perlindungan kepada segenap bangsa Indonesia salah satunya melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, hal ini dilakukan supaya masyarakat Indonesia memiliki tempat tinggal dan dapat menghuni di sebuah rumah yang layak dan terjangkau. Rumah yang layak dan terjangkau tersebut, terdiri dari lingkungan yang sehat, aman, harmonis, serta berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Hal ini merupakan salah satu upaya negara untuk mencapai tujuan nasional tersebut yang dimana,

¹ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, (Jakarta:Pranadamedia Group, 2014), hal. 2

dalam memenuhi tujuan sosial tersebut harus didukung oleh sarana serta prasarana baik berupa sumber daya manusia maupun sarana berbentuk benda.²

Manusia pada awalnya menggunakan rumah hanya sekedar untuk tempat bersinggah sementara dan juga tempat berlindung. Lalu, seiring berjalannya waktu fungsi rumah sendiri menjadi bertambah yaitu dapat dijadikan tempat istirahat dan tempat berlindung dari cuaca ekstrim, selain itu juga sebagai tempat berlindung dari binatang-binatang yang dapat mengancam kehidupan manusia³. Di zaman sekarang, rumah bukan hanya tempat berlindung namun, rumah dapat dijadikan sebagai tempat untuk perkembangan kehidupan, berkeluarga, membesarkan anak, hingga tempat untuk bekerja atau usaha.⁴ Rumah juga dapat dijadikan aset investasi oleh beberapa orang karena harganya yang terus meningkat dan menjadi kebutuhan banyak orang yang didukung oleh pertumbuhan penduduk yang terus meningkat⁵. Oleh sebab itu, permasalahan mengenai perumahan merupakan permasalahan yang penting untuk mendapat perhatian khusus dari pemerintah. Karena permasalahan ini merupakan suatu permasalahan yang menyangkut hidup banyak orang dan atau masyarakat.

Rumah juga merupakan salah satu dari kebutuhan dasar manusia disamping sandang dan pangan. Demi mencukupi kebutuhan akan rumah dan perumahan yang selalu meningkat serta diiringi dengan pertambahan jumlah penduduk, maka diperlukannya suatu perencanaan dan pembangunan yang khusus oleh pihak pemerintahan beserta dengan pihak swasta.⁶ Hal ini tentu saja disertai dengan keikutsertaan sejumlah dana, serta berbagai sumber daya yang ada dalam masyarakat. Dalam memenuhi kehidupan yang sejahtera secara lahir batin

² Muchsan, *Hukum Kepegawaian*, (Jakarta: Bina Aksara, 1982) hal. 12

³ Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Direktorat Jendral Perumahan, "Sejarah Singkat Kebijakan Perumahan di Indonesia", <https://perumahan.pu.go.id/article/101/sejarah>, diakses pada 24 Juli 2021

⁴ *Ibid*

⁵ Rumah123, "Investasi Rumah, Tips, Keuntungan dan Rekomendasinya", <https://www.rumah123.com/panduan-properti/tips-properti-78930-tips-investasi-rumah-dan-keuntungannya-id.html>, diakses pada 24 Juli 2021

⁶ Urip Santoso, *Op Cit*, hal. 2

maka, rumah mempunyai peran yang penting dalam memenuhi hal tersebut, Selain itu, rumah juga memiliki kontribusi yang besar dalam pembentukan sifat dan kepribadian sebuah bangsa.

Peran rumah sangat penting karena, rumah merupakan suatu kebutuhan yang mendasar bagi setiap manusia. Kebutuhan akan rumah akan terus ada dan berkembang sesuai dengan pertumbuhan dan perkembangan kehidupan manusia yang akan terus berubah-ubah. Berdasarkan pasal 28 huruf H angka 1 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (yang selanjutnya akan disebut sebagai Pasal 28 angka 1 UUD 1945), menegaskan bahwa,

"Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan."

Seturut dengan adanya perkembangan di Republik Indonesia, urusan penyediaan perumahan ditangani langsung oleh pemerintah, hal ini telah ditulis dalam UUD 1945. Secara kelembagaan pemerintahan Indonesia, urusan mengenai perumahan dan kawasan permukiman ditangani oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat khususnya di Direktorat Jenderal Perumahan.

Pembangunan perumahan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan sejak masa pemerintahan orde lama, ketentuan mengenai perumahan diatur dalam Undang-Undang No.41 Tahun 1964 tentang Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-pokok Perumahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1962 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2476) menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1964 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2611). Undang-Undang No. 41 Tahun 1964 dinyatakan tidak berlaku oleh Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469). Undang-Undang No. 4 dinyatakan tidak berlaku oleh Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188).⁷

Perumahan merupakan suatu hal yang penting sehingga, pemerintah bersama dengan DPR memberlakukan peraturan khusus yang mengatur tentang perumahan itu sendiri yaitu UU Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (yang selanjutnya akan disebut sebagai UU Perumahan dan Kawasan Permukiman).

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), rumah berarti bangunan untuk tempat tinggal atau bangunan pada umumnya (seperti gedung).⁸ Berdasarkan UU Perumahan dan Kawasan Permukiman rumah merupakan sebuah bangunan dan/atau gedung yang fungsi sebagai tempat tinggal yang layak untuk dihuni, serta menjadi salah satu sarana dalam pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, dan juga sebagai aset bagi pemiliknya. Sedangkan menurut John F.C Turner, dalam bukunya *Freedom to Build* mengatakan Rumah adalah bagian dari sebuah perumahan dan permukiman yang membutuhkan suatu proses, dan akan terus berkembang yang berdampak pada mobilitas sosial ekonomi penghuninya dalam suatu kurun waktu tertentu.⁹

Berdasarkan Pasal 1 angka 2 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman perumahan memiliki arti sebagai suatu kumpulan dari beberapa rumah sebagai bagian dari perumahan dan/atau permukiman, baik di daerah perkotaan maupun daerah pedesaan, yang di dalamnya dilengkapi dengan adanya prasarana, sarana, dan utilitas umum yang layak sebagai hasil dari suatu upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Sedangkan, Kawasan permukiman diatur dalam Pasal 1 angka 3 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman. Kawasan permukiman diartikan sebagai, suatu bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa Kawasan daerah perkotaan maupun Kawasan daerah pedesaan, yang memiliki fungsi sebagai

⁷Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Direktorat Jendral Perumahan, *Op Cit*,

⁸ Kamus Besar Bahasa Indonesia “Rumah”, <https://kbbi.web.id/rumah>, diakses pada 24 Juli 2021

⁹Admindpu,”Rumah, Perumahan, dan Permukiman”, <https://dpu.kulonprogokab.go.id/detil/52/rumah-perumahan-dan-permukiman>, diakses pada 24 Juli 2021

suatu lingkungan tempat tinggal dan/atau lingkungan hunian, serta tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan manusia. Namun, Perumahan dan Kawasan merupakan sebuah kesatuan sistem yang terdiri dari beberapa aspek diantaranya adalah aspek pemeliharaan dan aspek perbaikan. Hal ini sebagaimana tercantum dalam pasal 1 ayat 1 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Dalam membahas suatu perumahan dan kawasan permukiman maka, hal ini akan selalu dikaitkan *real estate*. *Real estate* adalah suatu kegiatan untuk melakukan pembangunan yang berkaitan erat dengan perumahan dan kawasan permukiman.¹⁰ Dalam *Black's Law Dictionary* *real estate* memiliki pengertian bahwa tanah dan segala sesuatu yang ada di atasnya yang tidak dapat dipindahkan seperti bangunan, dan segala sesuatu yang ada pada bangunan itu seperti alat penerangan, atau benda-benda bergerak yang mungkin merupakan hak milik pribadi.¹¹ Sedangkan, *The World Book Encyclopedia* mengatakan bahwa *real estate* adalah tanah beserta dengan segala sesuatu yang melekat secara permanen baik di atas tanah, maupun di bawah tanah.¹²

Menurut Peraturan Pemerintah No 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (yang selanjutnya disebut sebagai PP No 14 Tahun 2016) dalam pasal 1 angka 6 disebutkan bahwa:

“Perumahan adalah kumpulan Rumah sebagai bagian dari Permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagai hasil upaya pemenuhan Rumah yang layak huni.”

Pembangunan akan perumahan dilaksanakan supaya setiap keluarga dapat menempati rumah yang layak di dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi serta, teratur. Rumah yang layak adalah bangunan rumah yang setidaknya memenuhi persyaratan dalam undang-undang,

¹⁰ Urip Santoso, *Op Cit*, hal. 25

¹¹ *Ibid*

¹² Urip Santoso, *Op Cit*, hal. 26

persyaratan akan keselamatan bangunan, serta kecukupan minimum akan luas bangunan rumah beserta dengan kesehatan para penghuninya.¹³

Demi mewujudkan suatu rumah yang layak untuk dihuni di dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan, teratur. Maka, Penyelenggara Perumahan dan Kawasan Permukiman wajib untuk membangun prasarana, sarana, dan utilitas umum. Pengembang Perumahan atau Penyelenggara Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah orang perorangan atau badan hukum yang menjalankan usahanya untuk mengembangkan suatu kawasan perumahan dan atau permukiman menjadi sebuah perumahan yang layak untuk dihuni, serta dapat memiliki nilai ekonomis yang dapat diperjual belikan dengan masyarakat¹⁴ Secara umum pengembang perumahan dibagi menjadi 3 yaitu:¹⁵

1. Pengembang Besar: Pengembang yang membangun perumahan dengan harga satuan dari rumah mencapai diatas Rp. 800.000.000 (*delapan ratus juta rupiah*)
2. Pengembang Menengah: Pengembang yang membangun perumahan dengan harga satuan dari rumah diantara harga Rp. 300.000.000 (*tiga ratus juta rupiah*) hingga Rp. 800.000.000 (*delapan ratus juta rupiah*)
3. Pengembang Kecil: Pengembang yang membangun perumahan dengan harga satuan dari rumah tersebut menfcapai maksimal di harga Rp. 300.000.000 (*tiga ratus juta rupiah*)

Sarana menurut Pasal 1 angka 10 PP No 14 Tahun 2016 sarana adalah fasilitas dalam Lingkungan Hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi. Sarana di dalam perumahan terdiri atas¹⁶:

¹³ Urip Santoso, *Op. Cit*, hal. 3

¹⁴ Dhaniswara K. Harjono, *Hukum Properti*, (Jakarta:Pusat Pengembangan Hukum dan Bisnis Indonesia, 2016), hal. 19

¹⁵ Serfianto Dibyo Purnomo, Iswi Hariyani, Cita Yustisia Serfiyani, *Kitab hukum bisnis property*, (Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2011), hal. 12

¹⁶ Diklat Penyelenggaraan Rumah Swadaya modul 10 Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Badan Pengembang Sumber Daya Manusia “*Peningkatan Kualitas Lingkungan Perumahan dan Penyedia PSU*”. hal. 8

1. Sarana perniagaan/perbelanjaan;
2. Sarana pelayanan umum dan pemerintahan
3. Sarana pendidikan
4. Sarana kesehatan
5. Sarana peribadatan
6. Sarana rekreasi dan olahraga
7. Sarana pemakaman
8. Sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
9. Sarana parkir

Selain itu, Penyelenggara Perumahan dan Kawasan Permukiman wajib membangun juga prasarana yang digunakan untuk menunjang kesejahteraan penghuni yang dimana berdasarkan Pasal 1 ayat 9 PP No 14 Tahun 2016 disebutkan bahwa:

“Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik Lingkungan Hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.”
Prasarana di dalam perumahan terdiri atas¹⁷:

1. Jalan;
2. Drainase;
3. Air minum;
4. Sanitasi;
5. Air limbah;
6. Persampahan.

Setelah sarana dan prasarana yang telah dijabarkan diatas maka, selain prasarana dan sarana Penyelenggara Perumahan dan Kawasan Permukiman wajib untuk membangun utilitas umum demi menunjang kesejahteraan penghuni. Berdasarkan Pasal 1 angka 11 PP No 14 Tahun 2016 disebutkan utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian. Utilitas¹⁸ umum di dalam perumahan terdiri atas:

1. Jaringan listrik;
2. Jaringan telepon;
3. Jaringan gas;
4. Jaringan transportasi;
5. Pemadam kebakaran; dan
6. Sarana penerangan jasa umum

Dalam prakteknya, Penyelenggara Perumahan dan Kawasan Permukiman dapat memasarkan suatu rumah sebelum bangunan rumah tersebut selesai, apabila ada yang berminat memesan maka oleh Penyelenggara Perumahan dan Kawasan Permukiman pemesanan tersebut

¹⁷ *Ibid*

¹⁸ *Ibid*

diminta untuk menandatangani surat pesanan. Selanjutnya, diikuti oleh penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli. Mengenai kewajiban Penyelenggara Perumahan dan Kawasan Permukiman untuk menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas umum maka perlu diatur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (yang selanjutnya akan disebut sebagai PPJB) tersebut, selama isi dari perjanjian tersebut tidak melanggar undang-undang yang telah berlaku.

PPJB adalah suatu perjanjian yang diakui oleh undang-undang, dan dibuat para pihak antara calon penjual dan calon pembeli akan suatu tanah/bangunan sebagai tanda pengikatan awal yang sah sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli (“AJB”) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”)¹⁹. Dalam PPJB tersebut berisikan tentang persyaratan atau ketentuan mengenai keadaan yang harus dilaksanakan atau dijalankan terlebih dahulu oleh Para Pihak terkait sebelum melakukan AJB di hadapan PPAT.²⁰ Tujuan dari PPJB sendiri adalah mengikat hubungan antara Penyelenggara Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagai calon penjual dan pemesan sebagai calon pembeli.

Selain daripada Undang-Undang yang telah penulis jabarkan diatas, dalam menjalankan pelaksanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman maka, pihak pengembang perumahan atau Penyelenggara Perumahan dan Kawasan Permukiman juga harus melihat pada, Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen²¹. Pelaku usaha merupakan setiap orang atau badan usaha, yang berbentuk badan hukum maupun bukan yang didirikan, serta berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama, yang dalam pelaksanaannya melalui perjanjian penyelenggaraan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi. Sedangkan, Konsumen adalah setiap orang yang menggunakan atau memakai barang

¹⁹Albert Aries, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai Alat Bukti”, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/t53d8fec20b060/perjanjian-pengikatan-jual-beli-sebagai-alat-bukti>, diakses pada 23 Juli 2021.

²⁰ Ibid.

²¹ Dolfi Sandag, “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Pengembang Perumahan Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011”, *Lex et Societatis*, Vol. III/No. 2/Mar/2015/Edisi Khusus, Hal. 103

dan/atau jasa yang tersedia dalam suatu masyarakat, baik bagi kepentingan pribadi, maupun kepentingan orang lain dan/atau makhluk hidup lain yang tidak diperbolehkan untuk diperdagangkan.²² Berdasarkan pengertian yang telah dipaparkan sebelumnya maka, dalam hal ini pengembang dapat diartikan sebagai pelaku usaha dan pembeli dapat dikatakan sebagai konsumen.

Berdasarkan Data Badan Pusat Statistik Indonesia, jumlah total penduduk di Indonesia pada tahun 2020 mencapai 270 juta jiwa, angka ini dihitung berdasarkan sensus penduduk 2020.²³ Berdasarkan data dari Direktorat Sistem dan Strategi Penyelenggaraan Perumahan dituliskan bahwa jumlah perumahan di Indonesia masih belum bisa memenuhi seluruh penduduk di Indonesia. Pada tahun 2020 Indonesia telah memiliki 119.600 (*seratus sembilan belas ribu enam ratus*) rumah umum, 48.400 (*empat puluh delapan ribu empat ratus*) rumah susun, 23.900 (*dua puluh tiga ribu sembilan ratus*) Rumah khusus. Berdasarkan hal tersebut tentu saja masih perlu dilakukannya pembangunan perumahan di Indonesia.²⁴ Hal ini dapat terjadi jika ada keselarasan tujuan pembangunan antara pemerintah dengan penyelenggara-perumahan dan Kawasan Permukiman yang ada di Indonesia yang dimana dalam pembangunannya perlu memenuhi segala yang tertulis dalam peraturan perumahan dan Kawasan permukiman.

Namun, dalam realitanya masih ada beberapa Penyelenggara Perumahan dan Kawasan Permukiman yang masih belum melaksanakan kewajibannya dalam membangun sebuah perumahan khususnya dalam pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas dalam perumahan, mereka lebih memilih untuk mengambil keuntungan sebanyak-banyaknya dengan tidak

²³ Badan Pusat Statistik Indonesia, “BPS: 270,20 juta Penduduk Indonesia Hasil SP2020”, <https://www.bps.go.id/news/2021/01/21/405/bps--270-20-juta-penduduk-indonesia-hasil-sp2020.html>, diakses pada 15 Agustus 2021

²⁴ Direktorat Sistem dan Strategi Penyelenggaraan Perumahan” Informasi Statistik Infrastruktur PUPR 2020”, <https://data.pu.go.id/sites/default/files/Informasi%20Statistik%20Infrastruktur%20PUPR%20Tahun%202020.pdf>, diakses pada 15 Agustus 2021

membertimbangkan pembangunan sarana, prasarana dan utilitas umum. Selain itu, juga banyak Penyelenggara Perumahan dan Kawasan Permukiman yang sering melalaikan pembangunan sarana, prasana, serta utilitas umum. Mereka hanya mementingkan untuk melakukan penjualan perumahan sedangkan sarana, prasarana, dan utilitas umum masih belum selesai dibangun. Terlebih lagi masih sering ditemukan Penyelenggara Perumahan dan Kawasan Permukiman tidak memenuhi apa yang mereka sudah perjanjikan terkait dengan sarana, prasarana, dan utilitas dalam perumahan.

Berdasarkan masalah diatas maka, penulis mengambil salah satu contoh kasus terkait dengan tidak terpenuhinya sarana, prasarana dan utilitas oleh Penyelenggara Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dapat dilihat dalam kasus perdata di pengadilan Mataram yang dimana nomor kasusnya adalah sebagai berikut (Putusan Nomor 135/Pdt.G/2017/PN Mtr, 55 /PDT/2018/PT.MTR dan 365 K/Pdt/2019.)

Perkara perdata dengan nomor 135/Pdt.G/2017/PN Mtr yang diadili di Pengadilan Negeri Mataram ini berawal dari 14 (*empat belas*) penggugat yang merupakan warga Desa Sesela, Lombok Barat dengan memberi kuasa kepada 2 (*dua*) orang advokat menggugat PT Abi Kusuma Jaya Properti & *Developer* yang merupakan pengembang perumahan karena sebelum PT Abi Kusuma Jaya ini membangun perumahan Panorama Alam Sesela di Desa Sesela ia mempromosikan diri melalui selebaran maupun tim pemasarannya bahwa akan dibangunnya perumahan tersebut dengan harga jual rumah tipe 21 dengan luas tanah 200 M2 Rp 52.000.000,- (*lima puluh dua juta rupiah*) termasuk sudah dilengkapi fasilitas PDAM (air PAM). Kemudian, setelah para penggugat menempati rumah tersebut, tidak dilengkapi adanya fasilitas umum dan fasilitas sosial. Bahkan, diketahui bahwa Perumahan Panorama Alam Sesela ini telah memperoleh bantuan PSU dari Kementerian Perumahan Rakyat Republik Indonesia Bidang Pengembang Kawasan namun tidak pernah dilaksanakan oleh tergugat. Para penggugat dan tergugat juga telah beberapa kali melakukan pertemuan agar tergugat memenuhi

kewajibannya mengenai PSU namun tergugat tidak pernah menanggapinya. Akibatnya ketika turun hujan, para penggugat kesulitan mengakses jalan keluar masuk perumahan karena jalan tanah di perumahan tersebut tergenang air karena tidak adanya saluran pembuangan air.

Para penggugat merasa sangat dirugikan secara materiil maupun immaterial dan menuntut PT Abi Kusuma Jaya untuk membangun PSU di lingkungan Perumahan Panorama Alam Sesela sesuai ketentuan yang berlaku serta memberikan ganti rugi sejumlah total 5.9 miliar. Para penggugat juga menuntut tergugat membayar uang paksa sebesar Rp 10.000.000 (*sepuluh ribu rupiah*), untuk setiap harinya serta sita jaminan apabila tergugat lalai memenuhi isi putusan ini. Namun, tergugat menjawab gugatan dari para penggugat bahwa gugatan keliru subyek tergugat karena yang membangun perumahan tersebut adalah Yeni Suryani Pribadi di tanah hak dan menjadi milik Yeni Suryani dan sebagian dibangun oleh pengembang lain. Kedua orang tersebut tidak digugat dalam perkara ini. Kedua, gugatan penggugat kurang subyek tergugat, para penggugat tidak melibatkan Bank (Bank BTN) karena para penggugat mengadakan perjanjian kredit dengan bank tersebut. Hasil putusan perkara perdata ini ditolak untuk seluruhnya dikarenakan gugatan wanprestasi dari para penggugat tidak memiliki bukti yang cukup untuk membenarkan dalilnya. Oleh sebab itu, Majelis Hakim menghukum para penggugat untuk membayar biaya perkara. Serta menuntut penggugat sebesar Rp. 10.600.000.000, (*sepuluh milyar enam ratus juta rupiah*) secara bersama untuk membayar ganti rugi materil dan immaterial sebagai akibat adanya gugatan ini serta sita jaminan terutama atas tanah dan bangunan milik penggugat.

Para penggugat kemudian melakukan banding dengan nomor perkara 55/PDT/2018/PT.MTR dengan isi gugatan yang sama kepada PT Abi Kusuma Jaya. Hasil putusan banding ini ditolak seluruhnya dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Mataram No 135/Pdt.G/2017/PN.Mtr serta menghukum para pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara. Tidak selesai disitu, kemudian para penggugat mengajukan lagi kasasi dengan

nomor perkara 365 K/Pdt/2019 dengan isi gugatan yang sama serta jawaban tergugat yang sama. Namun, Hasil putusan kasasi ini ditolak seluruhnya.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan oleh penulis diatas, maka penulis menarik rumusan masalah yang akan diteliti yakni sebagai berikut:

1. Bagaimana kewajiban pengembang perumahan atau Penyelenggara Perumahan dan Kawasan Permukiman terkait dengan pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam suatu perumahan?
2. Bagaimana perlindungan hukum yang seharusnya dapat diterima oleh pembeli rumah dan tanah yang tidak menerima sarana, prasarana dan utilitas yang lengkap dan layak dari pihak Penyelenggara Perumahan dan Kawasan Permukiman terkait Putusan Mahkamah Agung Nomor 365 K/Pdt/2019?

1.3 Tujuan Penelitian

Mengacu pada 2 rumusan masalah diatas, maka penulis melakukan penelitian ini dengan tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui kewajiban pengembang perumahan atau Penyelenggara Perumahan dan Kawasan Permukiman terkait dengan pembangunan sarana, prasarana dan, utilitas umum dalam suatu perumahan.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pembeli rumah dan tanah terkait dengan tersedianya dengan sarana, prasarana, dan utilitas yang tidak tersedia dalam suatu perumahan (studi kasus Putusan Nomor 135/Pdt.G/2017/PN Mtr, 55 /PDT/2018/PT.MTR dan 365 K/Pdt/2019.)

1.4. Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan sebuah pengembangan ilmu pengetahuan terkait dengan persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi oleh pihak Penyelenggara Perumahan dan Kawasan Permukiman terkait dengan sarana, prasarana, dan utilitas umum dalam suatu perumahan

1.4.2 Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan wawasan kepada pembeli rumah dan tanah terkait dengan perlindungan hukum yang bisa didapatkan terkait dengan sarana, prasaran, dan utilitas perumahan yang tidak tersedia dalam suatu perumahan.

1.5. Sistematika Penulisan

Penulisan yang digunakan dalam tugas ini terbagi menjadi beberapa sub-bab dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini membahas tentang tinjauan konseptual mengenai perlindungan hukum yang dapat diterima oleh penghuni yang tidak menerima sarana, prasarana dan utilitas yang lengkap dan layak dari pihak Penyelenggara Perumahan dan Kawasan Permukiman

BAB III : METOLOGI PENELITIAN

Pada bab ini membahas mengenai jenis penelitian, jenis data, cara perolehan data, jenis pendekatan dan analisis data yang digunakan dalam penelitian ini.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Pada bab ini membahas mengenai hasil penelitian dan analisis dari rumusan masalah

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini membahas mengenai kesimpulan terkait dengan seluruh analisis dan memberikan saran berdasarkan hasil analisis