

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Manusia adalah bagian dari makhluk sosial yang hidup dan juga berkembang di dalam kelompok masyarakat serta manusia akan terus berusaha untuk memenuhi seluruh kebutuhan bagi dirinya sendiri untuk dapat bertahan, eksis, dan juga agar dapat meningkatkan kesejahteraan hidupnya. Upaya dalam melestarikan hidup dan juga upaya untuk meningkatkan kesejahteraan bagi dirinya, dapat dibuktikan dengan manusia berusaha untuk mendapatkan, mempertahankan, dan mengupayakan harta dan juga benda. Harta benda menjadi obyek yang paling penting dalam pelaksanaan dan pemenuhan kehidupan manusia. Kajian dan pengaturan tentang harta benda di Indonesia turut dimasukkan ke dalam Buku bagian ke II, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (yang untuk selanjutnya disebut dengan KUHPer).¹

Apabila meninjau dan menelaah lebih lanjut mengenai KUHPer, KUHPer itu sendiri berusaha membedakan dan mengelompokkan benda menjadi beberapa kelompok, yaitu menjadi benda yang berwujud dan juga benda yang tidak berwujud, benda yang bergerak dan juga benda yang tidak bergerak, benda yang dapat dipakai habis dan juga benda yang kemudian tidak dapat dipakai habis, barang yang saat ini dapat dilihat keberadaannya dan juga barang yang dikemudian hari tidak ada, barang yang kemudian dapat dibagi

¹ Simanjutak, P. N. H. *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2015, h. 61.

dan juga barang yang tidak dapat dibagi sama sekali, serta mengelompokkan benda yang terdapat dalam ruang lingkup perdagangan dan juga benda yang berada di luar lingkup perdagangan.² Kelompok benda tersebut dilihat dan ditinjau dari kebutuhan masing-masing manusia dan juga untuk membedakannya juga terdapat pengelompokkan benda yang keberadaan benda tersebut ternyata telah terdaftar dan benda yang tidak terdaftar sama sekali.

Para pakar juga sepakat bahwa dalam kehidupan sehari-hari manusia tidak pernah luput dari kebutuhan barang atau benda untuk menunjang kehidupannya. Sama halnya dengan apa yang disampaikan oleh Moch. Isnaeni yang turut menjelaskan mengenai betapa pentingnya keberadaan dari suatu benda atau barang dalam menjalankan kehidupan sehari-hari bagi setiap manusia. Benda atau barang tersebut dianggap sebagai suatu kebutuhan yang mendukung untuk terus dan dapat bertahan dalam menjalani hidup, memiliki peran yang kemudian sangat berpengaruh atau vital, serta tujuan manusia umumnya dicapai dengan kepemilikan sebuah benda atau barang.³

Salah satu benda yang memiliki kedudukan dan pengaruh yang besar dalam kehidupan manusia adalah tanah. Tanah adalah salah satu benda atau barang yang memiliki kedudukan yang vital bagi kehidupan manusia. Tanah menjadi sebuah aset yang dapat diperjual belikan, dipindahtangankan, dibangun di atasnya, dan atau dilakukan perbuatan hukum lainnya. Salah satu

² H. S., Salim. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009, h.87.

³ Isnaeni, Moch. *Benda Terdaftar dalam Konstelasi Hukum Indonesia*, Jurnal Hukum, Vol. 13 No. 7, h. 47.

perbuatan hukum yang dapat dilakukan dengan tanah adalah membangun sebuah tempat tinggal, baik itu dalam bentuk rumah atau perumahan atau dalam bentuk bangunan *condotel* yang menjulang ke atas. Tidak dapat dipungkiri bahwa rumah menjadi salah satu kebutuhan wajib bagi setiap orang untuk bertahan hidup dan melangsungkan kehidupannya. Bukan hanya di wilayah kota yang bersifat metropolitan, tetapi keberadaan rumah yang menjadi kebutuhan pokok atau primer juga sangat dibutuhkan bagi setiap orang di pedesaan. Membangun sebuah tempat tinggal di atas tanah, menyebabkan keberadaan tanah tersebut yang kemudian menjadi langka dan menyebabkan perlu adanya pembaharuan dan ide-ide strategis dalam membangun sebuah rumah.

Keberadaan tanah yang kemudian menjadi langka dan semakin hari semakin sulit untuk di dapatkan, menyebabkan para pengembang properti mengembangkan usaha dan investasinya dengan membangun sebuah *condotel* yang merupakan bangunan rumah dengan konsep menjulang tinggi ke atas. *Condotel* merupakan alternatif bagi masyarakat yang tidak memiliki lahan tanah tetapi ingin memiliki sebuah rumah hunian yang dapat dijadikan sebagai kebutuhan sandang.⁴ Para pengembang (yang selanjutnya disebut sebagai *developer*) selalu berusaha untuk membangun *condotel* di wilayah-wilayah yang memiliki padat penduduk dan juga memiliki aktivitas yang cukup tinggi serta ruang wilayah yang tidak mungkin lagi untuk dapat dibangun sebuah

⁴ Paramadani, Salsabila Putri. *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Susun Bukan Hunian (Non-Hunian) Ditinjau Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun*, Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad, Volume 4, Nomor 1, 2020, h. 22.

rumah. Tidak sedikit orang yang tertarik, karena kembali lagi pada sebuah fungsi hunian yang untuk menampung setiap kebutuhan paling dasar untuk setiap manusia, sebagai tempat tinggal, dapat dijadikan sebagai aset yang bernilai, untuk meningkat status sosial dan juga ekonomi, atau bahkan untuk mengembangkan, membina, dan juga membentuk sebuah keluarga.⁵

Peluang penyediaan tempat tinggal tersebut tidak disia-siakan oleh pihak *developer* untuk menjalankan usahanya yakni menyediakan tempat tinggal atau hunian bagi masyarakat tersebut yang salah satunya dalam bentuk *condotel*. Dalam usaha jual beli atau pemesanan *condotel* antara masyarakat dengan *developer* tersebut, terkadang timbul permasalahan yang terjadi. Permasalahan yang terjadi tersebut dapat dilihat dari sebuah perkara yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Surabaya dengan nomor putusan 664/Pdt.G/2017/PN.Sby. Dalam perkara yang diputus pada tanggal 22 Maret 2018 menjelaskan Iksan Gunawan (yang selanjutnya akan disebut sebagai Penggugat) melawan PT Penta Berkat dan juga Kepala Kantor Pertanahan Kota Batu (yang selanjutnya akan disebut sebagai Tergugat dan juga Turut Tergugat).

Putusan tersebut berisikan dalil Penggugat yang menyatakan bahwa ia telah melakukan pembelian sebuah unit *condotel* dari Tergugat yang terletak pada rumah susun *condotel* Batu Emerald dengan keterangan unit model superior atau dengan luas bangunan sebesar 24m², dengan letak dan nomor kamar B2, Nomor 10 yang mana *condotel* Batu Emerald tersebut didirikan di atas sebuah tanah dengan status tanah hak milik dengan pemiliknya adalah Drs.

⁵ Santoso, Urip. *Hukum Perumahan*, Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2014, h. 7.

Mochamad Ma'ruf dengan harga Rp 791.700.000 (tujuh ratus sembilan puluh satu juta tujuh ratus ribu rupiah). Mekanisme pembayaran tersebut dilakukan dengan wajib menyetorkan sebesar 40% di awal yang kemudian diangsur sebanyak 24 kali. Penggugat telah membayar sebanyak 11 kali dengan uang yang telah dikeluarkan sebesar Rp 145.145.000,- (seratus empat puluh lima juta seratus empat puluh lima ribu rupiah).

Apabila ditinjau dari bunyi Pasal 6 ayat (2) Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 012/XI/PB2014 yang dilakukan antara Penggugat dan juga Tergugat menjelaskan bahwa Tergugat memiliki kewajiban untuk menyerahkan obyek perjanjian yang berupa unit *condotel* yang telah disepakati kepada Penggugat setelah Tergugat melakukan penyelesaian pembangunan yang dimulai pada awal bulan Maret 2016. Tetapi faktanya adalah Penggugat mengetahui hingga pertengahan tahun 2015 pihak Tergugat juga belum kunjung melakukan permulaan pembangunan dan hingga pada awal bulan September 2015 Penggugat menerima surat dengan No. LO/PB/001-IX/2015 dari Tergugat yang menginformasikan adanya penundaan untuk melakukan pembangunan sebuah *condotel* Batu Emerald dan Tergugat juga menyampaikan bahwa ia berjanji akan memulai pembangunannya pada akhir November 2015. Tetapi, Penggugat mengetahui hingga bulan Maret di tahun 2016 Tergugat beserta dengan timnya tidak kunjung memulai pembangunan awal. Perbuatan Tergugat tersebut secara langsung telah membuat Penggugat merugi dan menunjukkan bahwa Tergugat dalam hal ini telah melakukan perbuatan

wanprestasi atas perjanjian jual beli unit *condotel* Batu Emerald dengan Penggugat.

Berdasarkan penjabaran latar belakang masalah di atas memiliki sebuah ketertarikan untuk mengkaji dan meneliti kasus atau permasalahan tersebut dengan mengangkat sebuah judul: “*Upaya Hukum Pembeli Satuan Unit Rumah Susun Terhadap Wanprestasi Developer dalam Kasus Batu Emerald*”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan di atas, adapun rumusan masalah sebagai berikut: Apa upaya hukum bagi pembeli satuan unit rumah susun terhadap *developer* yang wanprestasi dalam kasus Batu Emerald?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian rumusan masalah di atas, adapun tujuan penelitian sebagai berikut:

1.3.1 Tujuan Akademik

Secara akademik, tujuan penelitian ini yakni untuk memenuhi persyaratan guna memperoleh Sarjana Hukum (S.H.) Strata Satu (S-1) pada Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan Kampus Surabaya.

1.3.2 Tujuan Praktis

Secara praktis, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui upaya hukum bagi pembeli satuan unit rumah susun atas wanprestasi yang dilakukan *developer* terhadap pihak pembeli dalam kasus Batu Emerald

dengan gugatan atas dasar wanprestasi dan mengetahui akibat hukum dari perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini bermanfaat memberikan pengetahuan dan gambaran mengenai upaya hukum atas pembelian satuan unit rumah susun atas wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang terhadap pembeli dalam kasus Batu Emerald.

1.5 Metode Penelitian

1.5.1 Tipe Penelitian

Penulisan yang dilakukan dalam meneliti topik skripsi ini adalah menggunakan sebuah metode penelitian hukum yang bersifat yuridis-normatif-dogmatik, yaitu sebuah metode penelitian dengan menggunakan bahan hukum yang dapat berupa peraturan perundang-undangan dan juga dapat menggunakan pendapat dan/atau doktrin-doktrin dari para pakar hukum khususnya terkait mekanisme perjanjian jual beli dalam kajian dan perspektif hukum perdata.

1.5.2 Pendekatan Penelitian

Pendekatan Penelitian yang digunakan dalam meneliti isu hukum ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan juga pendekatan kasus (*case approach*).

Pendekatan perundang-undangan adalah sebuah penelitian yang berfokus pada penelaahan bahan hukum yang berupa peraturan

perundang-undangan dan juga regulasi yang memiliki hubungan dengan permasalahan hukum yang sedang di bahas.⁶ Pendekatan ini umumnya dilakukan dengan mengkaji peraturan perundang-undangan yang terkait dengan perjanjian jual beli dan/atau yang berkaitan.

Pendekatan konseptual adalah pendekatan yang berusaha untuk menelaah permasalahan hukum dan juga mencari serta menemukan jalan keluar dan/atau pemecahan masalah dari permasalahan hukum tersebut tetapi tetap berpatokan pada kaidah peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bukan hanya itu saja, dalam pendekatan konseptual juga akan menggunakan paham dan doktrin dari pakar hukum untuk membangun sebuah argumentasi yang berlandaskan dengan hukum sebagai bentuk pemecahan sebuah permasalahan yang dibahas.⁷ Penggunaan pendekatan konseptual ini akan meneliti pendapat-pendapat para ahli hukum di bidang perjanjian jual beli guna menemukan asas-asas hukum dalam perjanjian jual beli.

Pendekatan kasus adalah pendekatan yang didasarkan pada *ratio decidendi* atau yang didasarkan dari pertimbangan-pertimbangan hakim dalam suatu putusan pengadilan.⁸ Pendekatan kasus dalam melakukan penelitian mendasarkan analisis dengan merujuk pada putusan Pengadilan Negeri Surabaya dengan nomor perkara 664/Pdt.G/2017/PN.Sby. yang diputus pada tanggal 22 Maret 2018.

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012, h. 137.

⁷ *Ibid.*, h. 177.

⁸ *Ibid.*, h. 158.

1.5.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang dapat diperinci sebagai berikut:

a. Bahan Hukum Primer yang terdiri bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan dan dokumen resmi Negara yaitu:⁹

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
5. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *Juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
7. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun.
8. Peraturan Walikota Denpasar Nomor 42 Tahun 2007 tentang Bangunan Condominium Hotel

⁹ *Ibid.*, h.60

b. Bahan Hukum Sekunder yang terdiri atas buku hukum, jurnal hukum yang berisi prinsip dasar, pandangan para ahli hukum, hasil penelitian hukum, kamus ataupun ensiklopedia hukum seperti berikut.¹⁰

1. Buku-buku hukum khususnya hukum perdata dan hukum perjanjian jual beli.
2. Kamus-kamus hukum, skripsi-skripsi, tesis-tesis, disertasi-disertasi, dan jurnal-jurnal hukum yang terkait dengan perjanjian jual beli.

1.5.4 Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Proses pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengumpulkan seluruh bahan hukum primer yang memiliki kaitan dengan permasalahan hukum yang dibahas dan dikaji kemudian dikaitkan dengan fakta hukum yang ada. Selanjutnya mengumpulkan apa yang termasuk ke dalam bahan hukum sekunder untuk menemukan pendapat dan/atau doktrin dari pakar hukum yang tepat. Setelah seluruh sumber hukum yang didapatkan, maka proses pengolahan bahan hukum tersebut adalah dilakukan dengan menghubungkan dan/atau mengkaitkan seluruh fakta hukum yang ada dengan seluruh bahan hukum primer dan juga sekunder yang telah kumpulkan. Setelah dikaitkan maka selanjutnya akan mengklasifikasikan berdasarkan urutan permasalahan yang kemudian menjadi suatu pokok pembahasan yang akan diinterpretasi dan disimpulkan.

1.5.5 Analisis Bahan Hukum

¹⁰ *Ibid.*, h.61

Proses analisis bahan hukum tersebut akan melakukan sebuah inventarisasi atas bahan hukum primer dan juga bahan hukum sekunder yang kemudian akan dikaji, dibahas, dianalisis, diidentifikasi keseluruhannya dengan mengkaitkan dan berlandaskan pada permasalahan hukum yang digunakan dan di bahas. Setelah itu, akan membuat analisis dari bahan hukum tersebut sehingga di akhir penulisan akan mendapatkan sebuah jawaban dan juga kesimpulan dari permasalahan yang dibahas.

1.6 Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini disusun dalam 4 (empat) bab, dimana masing-masing bab saling berkaitan dan akan dibagi dalam beberapa sub-bab untuk memaparkan pembahasan secara ringkas, yakni diuraikan sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan merupakan awal penulisan dengan pembahasan mengenai kasus pembelian satuan unit rumah susun (*condotel*) terhadap *developer* dalam kasus batu Emerald yang merupakan perjanjian wanprestasi, sehingga penulisan ini membahas dari putusan Pengadilan Negeri Surabaya dengan nomor perkara 664/Pdt.G/2017/PN.Sby sebagaimana pembahasannya dibahas dari rumusan masalah yaitu; apa upaya hukum bagi pembeli satuan unit rumah susun terhadap *developer* yang terjadi wanprestasi dalam kasus Batu Emerald. Bab I Pendahuluan ini memiliki 6 (enam) sub-bab yang berisi uraian tentang latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematik penulisan.

Bab II Kerangka Teoritik akan dibagi menjadi 3 (tiga) sub-bab, **2.1 Pengertian *Condotel*** yang mengemukakan definisi *condotel* sebagaimana

merupakan penggabungan istilah condominium dan hotel sehingga merupakan bangunan dengan beberapa fasilitas apartemen seperti ruang tamu, kamar tidur dan juga menyediakan fasilitas penghuni seperti kolam renang, gym dan restaurant selayak hotel. Selanjutnya pada sub-bab **2.2 Teori Perjanjian Beli** diatur secara khusus dalam Pasal 1457 sampai Pasal 1540 Buku III BW, dimana perjanjian memuat janji pengembang untuk menjual kepada user dan konsumen juga berjanji membeli dari pengembang sebidang tanah hak bangunan yang akan ada di atasnya sesuai dengan pesanan konsumen. Pada sub-bab **2.3 Teori Wanprestasi** akan membahas pengertiannya. Teori Wanprestasi diartikan sebagai perjanjian yang tidak dipenuhi karena disengaja maupun tidak sengaja, disebabkan hukum berupa kontrak sering kali berisi banyak kewajiban agar hal yang diinginkan merupakan suatu keuntungan dapat diperoleh sesuai dengan yang dijanjikan di awal. Selanjutnya teori gugatan atas dasar wanprestasi ini menjelaskan apabila perjanjian yang disepakati terjadi suatu pelanggaran maka dapat diajukan gugatan wanprestasi karena ada hubungan kontraktual antara pihak yang menimbulkan kerugian dan pihak yang menderita kerugian.

Bab III Analisis Upaya Hukum Bagi Pembeli Satuan Unit Rumah Susun Terhadap *Developer* Yang Wanprestasi Dalam Kasus Batu Emerald terdiri dari 2 sub bab yaitu **3.1 Kronologi Kasus** membahas mengenai awal mula permasalahan dalam nomor putusan 664/Pdt.G/2017/SBY serta para pihak-pihak yang terlibat, alasan pengajuan keberatan serta petitum dalam permohonan keberatan yang telah diajukan oleh

pihak Iksan Gunawan dalam putusan perkara tersebut dan **3.2 Analisis Upaya Hukum Bagi Pembeli Satuan Unit Rumah Susun Terhadap Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 664/Pdt.G/2017/PN.Sby** yang akan diuraikan pembahasan mengenai permasalahan yang diajukan yakni mengenai upaya hukum pembeli satuan unit rumah susun terhadap developer yang wanprestasi dalam kasus Batu Emerald.

Akhirnya **Bab IV Penutup**, dalam bab ini akan disajikan kesimpulan-kesimpulan dan saran-saran.

