

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah merupakan kebutuhan pokok yang mendasar bagi manusia. Manusia tinggal dan beraktivitas di atas tanah, sehingga keterkaitan antara manusia dan tanah sangatlah mendalam. Hampir semua aspek kehidupan manusia, baik secara langsung maupun tidak langsung, bergantung pada tanah. Bahkan, ketika seseorang meninggal dunia, tanah tetap menjadi kebutuhan esensial untuk proses penguburan.

Seiringnya pertumbuhan penduduk di Indonesia, tanah merupakan benda tidak bergerak yang memiliki nilai tinggi. Dengan begitu, pemerintah Indonesia membuat kebijakan tentang pembuatan rumah susun untuk berbagai kalangan. Namun, rumah susun pun memiliki permasalahannya sendiri, seperti sengketa rumah susun antara pihak pengembang dengan pembeli, pengembang dengan pemerintah, dan lainnya. Sengketa rumah susun ini dapat terjadi akibat adanya perjanjian antara dua pihak, di mana salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi).<sup>1</sup>

Sengketa rumah susun merupakan konflik yang timbul ketika terdapat perbedaan interpretasi atau pelanggaran terhadap perjanjian yang

---

<sup>1</sup> Reza Aulia HP, Taufik Siregar, Dessy Agustina Harahap, "Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Warisan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 376/Pdt.G/2017/PN.Mdn)", *JUNCTO: Jurnal Ilmiah Hukum*, Vol.3, No. 2 (April, 2020), hlm. 112

melibatkan pihak-pihak yang memiliki kepentingan terhadap rumah susun tersebut. Sengketa ini bisa terjadi dalam berbagai bentuk, seperti keterlambatan penyerahan unit, perubahan harga yang tidak dijelaskan secara rinci, kualitas bahan baku serta barang yang berbeda, atau masalah tidakcocokan dokumen yang berkaitan dengan rumah susun.

Dalam penyelesaian sengketa rumah susun, biasanya melibatkan proses hukum dan mediasi antara pihak-pihak yang terlibat. Pemerintah juga memiliki peran penting dalam memfasilitasi penyelesaian sengketa rumah susun secara adil dan transparan, dengan mempertimbangkan hukum dan regulasi yang berlaku serta melibatkan lembaga-lembaga terkait.

Dalam upaya memenuhi beragam kebutuhan manusia, sangat penting untuk mengoptimalkan penggunaan dan pemanfaatan tanah. Pengoptimalkan ini harus memperhitungkan kapasitas tanah dan memperhatikan faktor-faktor lingkungan. Untuk mencapai tujuan tersebut, perencanaan yang efektif dalam pengelolaan tanah, regulasi penggunaan tanah, manajemen hak atas tanah, serta penyediaan informasi dan pemetaan tanah melalui kegiatan pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran tanah diperlukan.<sup>2</sup>

Pemerintah telah memprioritaskan peraturan mengenai pentingnya pembangunan perumahan dan pemukiman, dengan menekankan bahwa upaya harus dilakukan untuk meningkatkan dan memperluas akses terhadap perumahan yang layak bagi seluruh lapisan masyarakat dengan tujuan agar perumahan dapat dijangkau oleh semua orang. Terjangkaunya perumahan

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djanbatan, hlm. 13

untuk seluruh masyarakat juga berarti bahwa pemerintah harus mampu menyediakan tempat tinggal bagi mereka yang memiliki pendapatan rendah, sementara pemerintah juga harus mampu menyediakan tempat tinggal bagi mereka yang memiliki pendapatan.<sup>3</sup>

Seiring pertumbuhan kehidupan manusia, hambatan utama bagi upaya pemerintah untuk membangun perumahan adalah keterbatasan lahan yang tersedia sebagai wilayah tempat tinggal. Keterbatasan ini terjadi karena jumlah lahan yang tersedia terus meningkat, bukan karena penurunan jumlah lahan yang tersedia. Karena peningkatan jumlah penduduk yang membutuhkan tanah lebih banyak daripada jumlah lahan yang tersedia, terjadi ketidakseimbangan dalam struktur tanah, terutama di daerah perkotaan.

Dalam menghadapi keterbatasan lahan dan untuk meningkatkan efektivitas penggunaan tanah serta pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal, pemerintah mulai mempertimbangkan pembangunan bangunan yang dapat digunakan sebagai hunian bersama dengan masyarakat lainnya. Konsep ini menghasilkan pembangunan rumah susun, yaitu bangunan bertingkat yang dapat dihuni secara kolektif, di mana unit-unit dalam bangunan tersebut dapat dimiliki secara terpisah, baik secara horizontal maupun vertikal, sesuai dengan kebutuhan masyarakat.<sup>4</sup>

Pembangunan rumah susun memiliki tujuan untuk mengatasi permasalahan keterbatasan lahan dengan menyediakan tempat tinggal yang

---

<sup>3</sup> Jefri Alzamzami, Leli Joko Suryono, "Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun dan Akibat Hukumnya dalam hal Terjadi Wanprestasi", *Media of Law and Sharia* Vol. 2, No. 3, (Juni, 2021), hlm. 238.

<sup>4</sup> Su Ritohardoyo, "Strategi Pembangunan Rumah Susun Berkelanjutan", *Patrawidya: Seri Penerbitan Penelitian Sejarah dan Budaya*, Vol. 16, No. 3, (Maret, 2015), hlm. 395.

layak bagi beberapa keluarga dalam satu wilayah, tanpa memerlukan luas tanah yang besar, karena rumah susun memiliki struktur bangunan bertingkat. Selain itu, pembangunan rumah susun juga merupakan upaya untuk mengurangi keberadaan pemukiman kumuh yang sering muncul karena keterbatasan kemampuan masyarakat dalam membangun rumah sendiri sebagai tempat tinggal. Dengan adanya rumah susun, diharapkan tata ruang kota dapat menjadi lebih terbuka, memberikan atmosfer yang lebih luas, serta memberikan kontribusi dalam penyegaran kota, pengurangan pemukiman kumuh, dan pembentukan lingkungan yang tertata, bersih, dan teratur. Hal ini karena pembangunan rumah susun ditujukan khusus untuk masyarakat dengan keterbatasan ekonomi, yang dapat dijangkau dengan biaya yang terjangkau bagi mereka.<sup>5</sup>

Tanggung jawab pemerintah dalam usaha memenuhi hak-hak masyarakat ini menjadi kewenangan pemerintah pusat. Dengan prinsip tugas pembantuan dan otonomi daerah, beberapa tugas dan kewenangan pemerintah pusat dialihkan kepada pemerintah daerah untuk mempercepat peningkatan kesejahteraan masyarakat secara merata di wilayahnya. Demikian pula dalam pembangunan rumah susun, sesuai dengan ketentuan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang mengatur bahwa, Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan rumah susun yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah.

---

<sup>5</sup> *Ibid.*

Secara umum, rumah susun terdiri dari dua bagian, yaitu rumah susun sederhana milik dan rumah susun sederhana sewa. Namun, dalam praktiknya, pemerintah lebih cenderung membangun rumah susun sewa sebagai bagian dari upaya untuk memberikan akses perumahan kepada masyarakat golongan menengah ke bawah. Sedangkan untuk pihak swasta lebih sering cenderung membangun rumah susun milik. Tujuan utama pembangunan rumah susun ini adalah untuk menyediakan perumahan terjangkau bagi masyarakat tersebut.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah sebuah sumber hukum yang secara khusus mengatur hukum perdata dan menyediakan ketentuan-ketentuan umum yang berkaitan dengan orang, benda, perikatan, pembuktian, dan daluarsa. Salah satu jenis perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah perjanjian jual beli, yang merupakan perjanjian yang dikenal secara resmi.

Ketentuan umum mengenai jual beli diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, mulai dari Pasal 1457 hingga Pasal 1473. Namun, pelaksanaan jual beli tidak selalu berjalan lancar dan dapat menghadapi kendala atau hambatan. Kendala tersebut bisa berkaitan dengan pemenuhan hak dan kewajiban antara para pihak atau ketentuan-ketentuan lain yang harus dipatuhi oleh semua pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli.

Kota Yogyakarta, yang terletak di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, merupakan sebuah kota yang terbuka dan siap menerima perubahan tanpa melupakan adat istiadat dan budayanya. Hal ini membuat kota Yogyakarta mengalami perkembangan yang pesat berkat pengaruh positif

yang masuk ke dalam kehidupan masyarakatnya. Berdasarkan latar belakang ini, Kota Yogyakarta menjadi pusat bagi daerah sekitarnya dan menjadi penopang dalam berbagai bidang, terutama dalam hal ekonomi masyarakat sekitarnya. Dampak dari situasi ini adalah terjadinya urbanisasi, yang kemudian meningkatkan kebutuhan akan tempat tinggal bagi masyarakat yang memerlukan perhatian khusus dari Pemerintah Kota Yogyakarta.

Pemerintah Kota Yogyakarta, meskipun dihadapkan pada keterbatasan lahan, tetap berupaya membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal. PT. Surya Argon Jaya merupakan salah satu kontraktor yang bergerak dalam bidang pembangunan rumah susun di daerah Yogyakarta, salah satunya adalah JOGJA APARTEMEN yang berlokasi di lingkungan/kawasan Kelurahan Sorosutan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta. Pembeli yang tertarik telah sejumlah pembayaran kepada pihak PT. Surya Argon Jaya selaku pengembang Jogja Apartemen. Seharusnya, pembeli menerima unit apartemen pada tahun 2018. Namun pada kenyataannya, pembangunan rumah susun tersebut mengalami pemberhentian pembangunan atau yang sering disebut dengan pembangunan mangkrak. Akhirnya, konsumen tidak dapat memperoleh hak-haknya setelah melakukan pembayaran secara berkala karena proyek pembangunan apartemen tersebut tidak berjalan sesuai yang diharapkan.

Berdasarkan penjelasan di atas, penulis tertarik untuk melakukan kajian yang lebih mendalam terkait topik studi putusan perkara rumah susun JOGJA APARTEMEN dalam putusan nomor 35/pdt.g/2022/PN.yyk, dengan

demikian penulis memilih judul pada penulisan ini yaitu “**DASAR PERTIMBANGAN HAKIM DALAM PUTUSAN WANPRESTASI PERJANJIAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN JOGJA APARTEMEN DI YOGYAKARTA (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 35/PDT.G/2022/PN.YYK).**”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apa dasar pertimbangan hakim dalam menetapkan pengembang wanprestasi?
2. Sanksi apa yang diberikan kepada tergugat yang telah melakukan wanprestasi?

## **C. Tujuan Penelitian**

Suatu penelitian harus memiliki tujuan yang pada dasarnya menyatakan pencapaian yang diinginkan oleh peneliti sebagai solusi terhadap permasalahan yang sedang diselidiki. Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Tujuan Objektif
  - a. Mengetahui apa dasar pertimbangan hakim terhadap pengembang wanprestasi sudah tepat atau belum.
  - b. Mengetahui apa sanksi yang diterima oleh pengembang wanprestasi.
2. Tujuan Subjektif
  - a. Menambah wawasan dan pengetahuan penulis mengenai pertimbangan hakim dalam menentukan suatu putusan.

- b. Membandingkan teori-teori hukum yang telah diterima oleh penulis selama masa perkuliahan dengan implementasinya dalam praktek lapangan.
- c. Mengaplikasikan pengetahuan dan teori hukum yang diperoleh oleh penulis untuk memberikan kontribusi positif, terutama untuk diri sendiri dan masyarakat secara umum.
- d. Mengumpulkan data yang cukup dan relevan sebagai dasar penulisan hukum untuk memenuhi persyaratan akademis guna meraih gelar kesarjanaan di bidang ilmu hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, Yogyakarta.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini:

##### 1. Manfaat Teoritis

Diharapkan bahwa hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi berupa pemikiran dan dasar teoritis untuk perkembangan disiplin ilmu hukum, terutama dalam konteks hukum perdata.

Dapat menambahkan literatur atau sumber informasi ilmiah yang dapat digunakan sebagai dasar untuk penelitian dan penulisan ilmiah di bidang hukum perdata pada masa yang akan datang.

##### 2. Manfaat Praktis

- a. Memberikan informasi kepada masyarakat umum tentang proses jual beli rumah susun di Kota Yogyakarta. Ini juga akan memberikan ide-

ide kepada pihak yang terkait untuk mengatasi masalah yang muncul saat melakukan jual beli rumah susun.

- b. Penelitian ini berpotensi meningkatkan pengetahuan dan pengalaman penulis dalam bidang hukum perdata, khususnya mengenai wanprestasi.