

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan negara dan rakyat yang semakin beragam dan meningkat. Dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tanah, bahkan mendorong meningkatnya kegiatan jual beli tanah sebagai salah satu bentuk proses peralihan hak atas tanah, yang dimaksud dengan peralihan disini adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan.

Sejak tahun tujuh puluhan sejumlah orang menangkap peluang usaha baru dengan memilih berusaha dalam bidang jual beli tanah dan rumah, hingga tumbuh dan berkembang perusahaan yang kegiatan utamanya sebagai pengembang perumahan dan pemukiman, dikenal oleh masyarakat sebagai perusahaan *developer* atau *real estat*.¹

Pengembangan perumahan dan pemukiman yang dilakukan oleh perusahaan *developer*, di wujudkan dengan banyak dibangunnya rumah susun. Rumah susun adalah bangunan bertingkat, yang dapat dihuni bersama, dimana satuan-satuan dari unit dalam bangunan dimaksud dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun baik secara horizontal maupun secara vertikal. Pembangunan rumah susun ini ditujukan bagi masyarakat menengah ke bawah

¹ Sahat H.M.T. Sinaga, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Bandung: Pustaka Sutra, 2007, Hal.1.

yang dilakukan melalui jual beli, baik secara tunai maupun secara kredit. Dimana status kepemilikannya berupa hak pemilikan perseorangan atas satuan unit rumah susun yang meliputi hak bersama atas bangunan, benda dan tanah, yang diatur di dalam Undang- Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Hal ini sebagaimana tercantum di dalam Pasal 1 ayat (4), (5) dan ayat (6) Undang- Undang Nomor 20 Tahun 2011, yaitu :

4. Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.

5. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.

6. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.

Akan tetapi seiring perkembangan zaman yang semakin maju dan modern, rumah susun tergeser oleh kehadiran apartemen. Apartemen merupakan tempat tinggal terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur yang berada pada suatu lantai bangunan bertingkat yang besar dan mewah, dilengkapi dengan berbagai fasilitas seperti kolam renang, pusat kebugaran, toko dan sebagainya.²

Bentuk bangunan apartemen tidak berbeda dengan rumah susun, keduanya memiliki kesamaan yaitu dimiliki secara terpisah sebab dibangun secara horizontal dan vertikal. Perbedaannya hanya terlihat pada desain interiornya, dimana rumah susun hanya seperti rumah seadanya sedangkan apartemen di

² Kamus Besar Bahasa Indonesia, Hal.45

desain mengikuti perkembangan yang ada dengan desain yang lebih mewah. Meskipun apartemen merupakan bangunan mewah, tetapi kehadirannya cukup banyak diminati oleh berbagai kalangan. Terutama bagi kalangan menengah keatas, yang memilih apartemen sebagai rumah kedua mereka, yang dimana kepemilikannya dapat dilakukan dengan jual beli.

Dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak yang pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang dijual belikan itu serta harganya, meskipun benda tersebut belum diserahkan dan harganya juga belum dibayar.³

Terjadinya jual beli apartemen karena adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli apartemen yang biasanya disebut dengan perjanjian jual beli. Undang-undang telah menentukan syarat sahnya suatu perjanjian, hal ini dapat dilihat pada Pasal 1320 KUHPerdata yakni suatu perjanjian dianggap sah harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut⁴:

1. Adanya kata sepakat dari kedua belah pihak.
2. Kecakapan atau kedewasaan pada diri yang membuat perjanjian.
3. Harus mengenai pokok atau objek tertentu.
4. Dasar alasan atau sebab musabab yang diperbolehkan.

³ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 1991, Hal.14.

⁴ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986, Hal.24.

Pelaksanaan jual beli tanah berikut bangunan dalam hal ini adalah bangunan apartemen, harus memenuhi syarat⁵:

- a. Bahwa bangunan tersebut menurut sifatnya menjadi satu kesatuan dengan tanahnya.
- b. Bahwa pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, pemilik bangunan tersebut.
- c. Dalam akta jual belinya disebutkan secara tegas bahwa objek jual belinya adalah tanah hak berikut bangunan.

Dari syarat-syarat diatas dapat dilihat bahwa peralihan hak atas tanah atas satuan apartemen dapat dilakukan melalui jual beli. Dimana status kepemilikan hak atas tanahnya dapat berupa hak milik atau hak guna bangunan, sesuai dengan akta jual beli atas tanah apartemen sebagai salah satu bentuk akta tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Hak milik merupakan hak turun-temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosialnya.⁶ Terkuat dan terpenuhi bermaksud untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lain, yaitu untuk menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang terkuat dan terpenuhi.⁷ Sedangkan hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan- bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri,

⁵ Sahat H.M.T. Sinaga, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Bandung: Pustaka Sutra, 2007, Hal.22.

⁶ *Opcit*, Hal.236.

⁷ Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2001, Hal. 2.

dengan jangka waktu maksimal tiga puluh tahun.⁸ Oleh karena itu untuk mengetahui lebih dalam tentang pelaksanaan jual beli apartemen, peralihan hak atas tanah apartemen serta tentang status kepemilikan hak atas tanah apartemen, penulis tertarik untuk mengangkat dan menjadikannya sebuah Penulisan Skripsi yang berjudul:

“PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI DAN STATUS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH APARTEMEN DI PAYON AMARTHA VIEW SEMARANG“

B. Rumusan Masalah

Untuk dapat memperjelas agar permasalahan yang ada nantinya akan dibahas lebih terarah dan sesuai dengan tujuan serta sasaran yang diharapkan, maka penting dirumuskan permasalahan yang akan dibahas. Adapun perumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana proses pelaksanaan jual beli apartemen di Payon Amarta View ?
2. Bagaimana peralihan hak atas tanah apartemen di Payon Amarta View?
3. Bagaimana status kepemilikan hak atas tanah apartemen di Payon Amarta View?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan peneliti untuk mengadakan penelitian adalah sebagai berikut:

- a. Mengetahui proses jual beli apartemen di Payon Amarta View

⁸ *Opcit*, Hal.274.

- b. Mengetahui proses peralihan hak atas apartemen di Payon Amartha View
- c. Mengetahui tentang status kepemilikan hak atas tanah apartemen di Payon Amartha View

D. Manfaat Penelitian

Suatu penelitian yang dilaksanakan harus dapat memberikan manfaat yang jelas. Adapun manfaat yang ingin dicapai penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi Penulis

- a. Hasil penelitian ini bisa dijadikan sebagai awal penelitian yang berguna bagi penelitian selanjutnya yang lebih mendalam.
- b. Untuk menambah wawasan dan pengetahuan penulis mengenai jual beli dan status kepemilikan hak atas tanah apartemen.

2. Bagi Masyarakat

Untuk menambah wawasan dan pengetahuan masyarakat dan khalayak ramai mengenai perjanjian jual beli dan peralihan hak atas tanah serta status kepemilikan hak atas tanah apartemen.

3. Bagi Ilmu Pengetahuan

- a. Memberikan sumbangan terhadap ilmu hukum pada khususnya dan ilmu pengetahuan pada umumnya.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi pemikiran terhadap pengetahuan dan wawasan keilmuan khususnya bagi praktisi hukum, terutama pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.

E. Metode Penelitian

Untuk memperoleh data serta penjelasan mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan permasalahan diperlukan suatu metode penelitian. Hal ini dikarenakan dengan menggunakan metode penelitian yang benar akan didapat data yang benar serta memudahkan dalam melakukan penelitian terhadap suatu permasalahan. Untuk itu peneliti menggunakan metode guna memperoleh data dan mengolah data serta menganalisanya. Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Pendekatan penelitian adalah salah satu pola pemikiran secara ilmiah dalam suatu penelitian. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis sosiologis,⁹ sebab pendekatan ini mengkaji konsep peralihan hak atas tanah dan status kepemilikan hak atas tanah dalam pelaksanaan jual beli apartemen yang sesuai dengan pelaksanaan keilmuan dan aturan hukum yang berlaku.

2. Spesifikasi

Jenis penelitian yang digunakan penulis dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data seteliti mungkin tentang suatu manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya, maksudnya yaitu mempertegas hipotesa-hipotesa agar dapat membantu dalam memperkuat teori-teori lama dalam

⁹ J.Supranto, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, Jakarta: Rineka Cipta, 2003, Hal.3

menyusun teori baru.¹⁰ Alasan menggunakan penelitian deskriptif adalah untuk memberikan gambaran, lukisan dan memaparkan segala sesuatu yang nyata yang berhubungan dengan perjanjian jual beli dan peralihan hak atas tanah menjadi hak milik.

3. Jenis dan Sumber Data

A. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh langsung di lapangan, dalam hal ini penulis melakukan wawancara dengan Bapak Donny Oktaviano selaku Marketing Manager, dan pihak-pihak yang terkait dengan pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Apartemen di Payon Amartha View Semarang, Penelitian lapangan ini dilakukan dengan cara mempelajari secara langsung data-data yang ada hubungannya dengan masalah yang akan diteliti.

Lokasi penelitian sesuai dengan judul yang penulis ajukan, maka untuk memperoleh data yang berkaitan dengan skripsi ini penulis mengambil lokasi penelitian di Apartemen Payon Amartha View.

Subyek penelitian dalam penelitian ini yang dijadikan subyek penulis adalah pimpinan atau staf yang bisa memberi penjelasan secara jelas mengenai proses jual beli apartemen, termasuk di dalamnya tentang peralihan hak serta status kepemilikan hak atas tanah apartemen tersebut.

B. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan. Data sekunder berguna untuk mencocokkan dengan data primer.

¹⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Press, 1993, Hal.10.

Data sekunder terdiri dari:

1. Bahan Hukum Primer :

Yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti Undang-Undang dan KUHPerdata, Undang-undang yang berkaitan disini adalah: Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Undang-undang Pokok Agraria, Undang-undang Nomor 01 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

2. Bahan Hukum Sekunder:

Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang diperoleh dari data literature, buku-buku, dokumen yang ada hubungannya masalah yang diteliti. Dengan sumber-sumber data di atas diharapkan dapat menunjang serta melengkapi data-data yang diperlukan oleh peneliti dalam menyusun skripsi ini.

3. Bahan Hukum Tersier:

Bahan hukum tersier yaitu memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder misalnya: bibliografi, kamus, ensiklopedia.

4. Metode Pengumpulan Data

Data-data yang digunakan dalam penelitian ini akan dikumpulkan melalui 2 metode yaitu studi pustaka dan studi lapangan.

a. Studi Kepustakaan

Yaitu suatu metode pengumpulan data dengan cara mempelajari kedua bahan hukum diatas untuk memperoleh data sekunder yang dilakukan dengan cara

membaca dan mempelajari serta mengutip peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan obyek penelitian dari skripsi ini.

b. Studi Lapangan

Metode ini digunakan untuk memperoleh data primer yang dilakukan dengan cara peneliti terjun langsung ke lapangan guna memperoleh yang diperlukan. Adapun cara pengumpulan datanya adalah melalui 3 tahap:

1) Wawancara

Berupa tanya jawab antara penulis dengan sumber informasi yang berlangsung secara lisan. Wawancara ini dilakukan dengan cara terarah guna mencapai data yang jelas sehingga penulis lebih mudah untuk menganalisis dan mengembangkan data yang dihasilkan dari wawancara tersebut.

2) Observasi

Dengan cara mengamati secara langsung tentang pola-pola perilaku yang nyata sebagaimana adanya, untuk memperoleh gambaran yang lebih mendalam mengenai perilaku manusia yang mungkin tidak ditemukan dalam teori.

3) Pengambilan *Sample*

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan teknik non random sampling artinya tidak semua individu dilakukan interview, dengan metode *judgmental* sampling yaitu pemilihan elemen sampel berdasarkan pertimbangan bahwa sampel mewakili populasi¹¹

¹¹ J. Supranto, *Op.cit*, 2003, Hal.35

5. Metode Analisis Data

Tujuan analisis data dalam penelitian adalah untuk menyempitkan dan membatasi data dengan harapan menjadi data yang tersusun secara baik. Adapun metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis diskriptif kualitatif yaitu data yang diperoleh baik dari observasi, wawancara, maupun studi kepustakaan kemudian disusun secara sistematis selanjutnya disimpulkan sehingga diperoleh gambaran yang baik, jelas dan dapat memberikan data seteliti mungkin mengenai objek penelitian.

F. Sistematika Penulisan Skripsi

Untuk memberikan gambaran secara menyeluruh dan memudahkan pembaca untuk mengetahui isi yang terkandung dalam skripsi ini, maka garis besar sistematika penulisan skripsi ini terdiri dari 4 (empat) bab, yaitu sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

Yaitu bab yang menguraikan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, metode penelitian, dan sistematika penelitian.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka berisi tentang hal-hal yang menjelaskan teori-teori yang berhubungan dengan skripsi ini, yaitu Pengertian Apartemen, Pengertian Hak Atas Tanah, Pengertian Jual Beli Hak Atas Tanah, Kepemilikan Atas Tanah Pada Satuan Apartemen Berdasarkan UURS, Status Kepemilikan Hak Atas Tanah

Pada Satuan Apartemen, Peralihan Hak Atas Tanah Pada Satuan Apartemen, Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah Apartemen, Tanggung Jawab Hukum Jika Salah Satu Pihak Melanggar Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Apartemen, Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Pandangan Islam.

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Merupakan bab hasil penelitian sekaligus pembahasan yang menyajikan tentang kepastian hukum terhadap Proses Pelaksanaan jual beli apartemen di Payon Amartha View, Peralihan hak atas tanah apartemen di Payon Amartha View, Status kepemilikan hak atas tanah apartemen di Payon Amartha View.

BAB IV: PENUTUP

Merupakan bab terakhir yang mengemukakan kesimpulan dari penelitian yang telah dilakukan dengan disertai saran-saran yang dapat bermanfaat bagi masyarakat.