

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah sumber daya alam yang mempunyai banyak fungsi dan diperlukan bagi umat manusia. Seiring berjalannya waktu tanah dapat dijadikan untuk tempat menetap, jual beli, bahkan untuk sewa menyewa. Sehingga dapat menyebabkan terdorongnya manusia untuk melakukan peralihan hak atas tanah akibat dari jual beli yang terjadi. Peralihan hak atas tanah adalah suatu proses perbuatan hukum yang dilakukan secara sengaja mempunyai tujuan untuk mengalihkan hak atas tanah seseorang kepada orang-orang yang menerima pengalihan.

Kota Semarang merupakan kota yang besar dan mempunyai pertumbuhan ekonomi yang baik dan masyarakatnya banyak dari kalangan menengah keatas. Dan Semarang juga terdapat banyak tempat wisata dan pusat perbelanjaan. Maka dari itu Pengembang atau yang sering kita sebut *developer*.

Pengembang melakukan beberapa pembangunan seperti pemukiman yang di lihat dari banyaknya populasi masyarakat di Kota Semarang. Pengembangan yang dilakukan salah satunya dengan pembangunan apartemen. Yang dimaksud Apartemen adalah bangunan yang dibangun secara horizontal atau vertikal. Apartemen adalah era baru pemukiman yang dahulu disebut rumah susun yang terdiri dari kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur dan juga dilengkapi dengan aula, kolam renang dan

tempat kebugaran. Dimana status kepemilikannya berupa hak pemilikan perseorangan atas satuan unit apartemen yang mempunyai hak bersama atas bangunan, benda dan tanah, yang diatur dalam Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Dalam hal ini telah tercantum dalam pasal 46 ayat (1) dan ayat (2) Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011,yaitu:

- (1) Hak kepemilikan atas sarusun merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (2) Hak atas tanah bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan atas NPP.

Kehadiran apartemen banyak diminati oleh berbagai lapisan masyarakat. Terutama bagi lapisan masyarakat menengah keatas, yang memilih apartemen untuk dijadikan rumah hunian kedua mereka, yang dimana dalam kepemilikannya dapat dilakukan dengan jual beli.

Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak yang pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang dijualbelikan itu serta harganya, Meskipun benda tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar.¹

Adapun dalam melakukan jual beli tersebut harus ada beberapa syarat yang harus diperhatikan oleh pembeli agar terhindar dari tanah sengketa atau suatu hal yang dapat mengakibatkan kerugian pada pembeli.

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

Terjadinya jual beli apartemen penting untuk di perhatikan. Apalagi syarat syarat yang melindungi pembeli harus diperhatikan dalam melakukan transaksi penjualan dan juga pembelian apartemen.²

Dalam melakukan jual beli apartemen hal yang harus diperhatikan adalah :³

1. Adanya perjanjian diantara kedua belah pihak.

Maksudnya adalah perjanjian tersebut tidak hanya diucapkan melalui lisan saja, namun harus ada bukti hitam diatas putih sebagai bukti. Perjanjian tersebut harus diperkuat dengan bukti materai dari pihak pertama dan juga pihak kedua dan disahkan oleh notaris. Perjanjian tersebut disebut dengan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dan dalam pembuatan PPJB harus di depan hadapan pejabat pembuat akta tanah. Karena PPJB digunakan untuk membuat AJB (Akta Jual Beli) yang resmi.

2. Adanya Kelengkapan Dokumen Apartemen

Maksudnya adalah memeriksa bukti kelengkapan dokumen. Bagi pembeli kelengkapan dokumen ini merupakan syarat wajib yang harus dimiliki oleh penjual sebagai bukti bahwa apartemen tersebut legal dan tidak bermasalah. Beberapa dokumen izin prinsip, dokumen izin lokasi, izin mendirikan bangunan dan juga izin kelayakan unit apartemen. Jika semua dokumen tersebut sudah lengkap apartemen bisa dinyatakan terbebas dari tanah sengketa atau tanah yang bermasalah.

²<https://www.rukamen.com/blog/syarat-jual-beli-apartemen/>

³ Ibid

3. Sertifikat Hak Milik.

Syarat untuk memiliki sebuah unit apartemen selanjutnya adalah pihak penjual harus mempunyai SHM atau sertifikat Hak Milik. Sertifikat Hak Milik adalah bukti legal bahwa unit apartemen tersebut sudah dibagi – bagi secara terpisah dengan bagiannya masing masing SHM tersebut bisa meliputi salinan buku tanah dan juga dokumen surat ukur tanah dan beberapa gambar untuk denah setiap satuan unit apartemen.

4. Akta Jual Beli Sebagai Syarat Jual Beli Apartemen.

PPJB yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, selanjutnya adalah mengurus Akta Jual Beli. Pejabat pembuat akta tanah yang telah menyaksikan PPJB antara penjual dan pembeli selanjutnya akan mengurus AJB. Dalam pembuatan AJB ini sudah diatur oleh Badan Pertanahan Nasional sehingga pejabat pembuat akta tanah hanya tinggal mengikuti peraturan dan format yang telah diatur oleh Badan Pertanahan tersebut. AJB dilengkapi dengan balik nama, dengan mengganti nama yang melekat pada sertifikat hak milik dengan nama pembeli. Sehingga saat sertifikat sudah di balik nama atas pembeli, pengembang sudah tidak mempunyai hak lagi atas tanah dan bangunan yang sudah di beli oleh pembeli.

Dengan melihat beberapa syarat diatas dapat diketahui dalam peralihan hak atas unit apartemen dapat dilakukan dengan cara jual beli. Dan peralihan tersebut harus dilakukan di hadapan Notaris.

Dengan demikian dari beberapa penjelasan diatas, maka penulis mengusulkan proposal penelitian dengan judul “ **TINJUAN YURIDIS PELAKSANAAN**

JUAL BELI DAN STATUS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH APARTEMEN “X” DI KOTA SEMARANG ”.

B. Rumusan Masalah

Dari Uraian latar belakang diatas agar dalam pemabahasan lebih bertujuan maka dalam penulisan skripsi ini penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

- a. Bagaimana proses pelaksanaan jual beli apartemen “X” di Kota Semarang.
- b. Bagaimana status kepemilikan hak atas tanah akibat jual beli apartemen “X” di Kota Semarang.

C. Tujuan Penelitian

- a. Untuk Mengetahui proses pelaksanaan jual beli apartemen “X” di Kota Semarang.
- b. Untuk Mengetahui status kepemilikan hak atas tanah akibat jual beli apartemen “X” di Kota Semarang.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang ingin di capai penulis adalah sebagai berikut :

- a. Bagi Penulis
 1. Hasil penulisan ini dijadikan sebagai awal penelitian yang berguna bagi penelitian selanjutnya secara lebih mendalam.
 2. Untuk menambah wawasan dan pengetahuan penulis mengenai jual beli dan status kepemilikan hak atas tanah apertemen.

b. Bagi Masyarakat

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

c. Bagi Ilmu Pengetahuan

1. memberikan sumbangan terhadap ilmu hukum pada khususnya dan ilmu pengetahuan pada umumnya.

2. Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi pemikiran terhadap pengetahuan dan wawasan keilmuan khususnya bagi praktisi hukum, terutama, pada fakultas hukum Unissula.

E. Terminologi

a. Pelaksanaan Jual Beli

Pelaksanaan menurut kamus besar bahasa Indonesia adalah proses, cara, perbuatan melaksanakan (rancangan dan sebagainya dan sebagainya) sedangkan Jual Beli secara umum adalah pemindahan hak milik berupa barang atau harta kepada pihak lain dan menggunakan uang sebagai salah satu alat tukarnya.

b. Status Kepemilikan

Status menurut kamus besar bahasa Indonesia adalah keadaan atau kedudukan (orang, badan, dan sebagainya) dalam hubungan dengan masyarakat disekelilingnya. Sedangkan Kepemilikan secara umum adalah kekuasaan yang didukung secara sosial untuk memegang kontrol terhadap

sesuatu yang dimiliki secara eksklusif dan menggunakannya untuk bertujuan pribadi. Definisi ini mirip dengan definisi kekayaan. Baik pribadi atau public.

c. Hak atas Tanah

Hak atas tanah menurut UUPA tertera dalam pasal 33 ayat (1) UUD 1945 bahwa bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara.

d. Apartemen

Apartemen menurut kamus besar bahasa Indonesia adalah Tempat tinggal (yang terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur dsbg) yang berada pada 1 lantai bangunan bertingkat. Atau bangunan bertingkat, terbagi dalam beberapa tempat tinggal.

F. 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 penulis menggunakan metode guna memperoleh data dan mengolah data serta menganalisanya.

Menurut Soerjono Soekanto, Penelitian ialah suatu kegiatan Ilmiah yang didasarkan pada suatu metode, sistematika serta pemikiran tertentu, dengan bertujuan Untuk dapat mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan cara menganalisannya. Kecuali, jika diadakannya

pemeriksaan mendalam terhadap fakta hukum tersebut yang kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas suatu permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.⁴

Metode penelitian mempunyai berbagai kategori. Diantaranya ialah metode penelitian yang berdasarkan pada suatu focus kajiannya terbagi menjadi tiga bagian yakni :

1. Metode Penelitian Hukum Normatif
2. Metode Penelitian Hukum Empiris
3. Metode Penelitian Hukum Normatif – Empiris

Adapun Penjelasan dari metode penelitian hukum diatas sebagai berikut :

a. Metode Penelitian Hukum Normatif

Penelitian dengan menggunakan metode ini sering biasa disebut dengan penelitian hukum doktriner atau juga disebut dengan penelitian perpustakaan. Dinamakan penelitian hukum doktriner, sebab penelitian ini hanya ditunjukkan pada peraturan – peraturan tertulis sehingga penelitian tersebut sangat erat hubungannya pada perpustakaan dikarenakan hukum normatif ini akan membutuhkan data – data yang bersifat sekunder dari perpustakaan. Dalam suatu penelitian hukum normative hukum yang tertulis dikaji pula dari berbagai aspek seperti aspek teori, filosofi, perbandingan, struktur atau komposisi, konsistensi penjelasan umum serta penjelasan pada setiap pasal, formalitas dan kekuatan mengikat suatu undang – undang serta bahasa yang digunakan ialah bahasa hukum.

⁴Soerjono Soekanto, 1981, Pengantar Penelitian Metodologi Hukum, UI-Press, Jakarta, hlm 43

Sehingga dapat disimpulkan pada penelitian hukum normative mempunyai cakupan yang sangat luas.

b. Metode Penelitian Hukum Empiris

Adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk dapat melihat hukum dalam artian nyata serta meneliti bagaimana bekerjanya hukum disuatu lingkungan masyarakat. Dikarenakan dalam penelitian hukum empiris ini ialah meneliti orang dalam hubungan hidup dimasyarakat maka metode penelitian hukum empiris dapat juga dikatakan sebagai penelitian hukum sosiologis. Sebab penelitian hukum yang diambil berdasarkan fakta – fakta yang ada di dalam suatu Masyarakat, Badan Hukum, atau Badan Pemerintah.

c. Metode Penelitian hukum Normatif – Empiris

Metode ini pada dasarnya adalah gabungan antara pendekatan hukum normative dengan adanya penambahan dari berbagai unsur – unsur empiris. Dalam metode penelitian normatif – empiris ini juga mengenai implementasi ketentuan hukum normatif (undang – undang) dalam aksinya disetiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam suatu masyarakat. Dalam penelitian hukum normatif – empiris terdapat tiga kategori, yaitu :

1. *Non Judicial Case Study*

Adalah pendekatan studi kasus hukum yang tanpa ada konflik sehingga tidak ada akan campur tangan dengan pengadilan.

2. *Judicial Case Study*

Adalah pendekatan studi kasus hukum dikarenakan adanya konflik sehingga akan melibatkan campur tangan pengadilan untuk dapat memberikan keputusan penyelesaian.

3. *Live Case Study*

Adalah pendekatan pada suatu peristiwa hukum yang pada prosesnya masih berlangsung ataupun belum berakhir.

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 penelitian hukum empiris atau metode pendekatan yuridis sosiologis⁵. 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. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan penulis dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data seteliti mungkin

⁵ J. Suprpto, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, Jakarta: Rineka Cipta, 2003, Hal.3

tentang suatu manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya, maksudnya yaitu mempertegas hipotesa-hipotesa agar dapat membantu dalam memperkuat teori-teori lama dalam menyusun teori baru⁶. 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. Sumber Data Penelitian

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan data yang meliputi:

1. Data sekunder

Penelitian kepustakaan ini digunakan untuk mendapatkan data sekunder, untuk memperoleh dasar teori dalam memecahkan masalah yang timbul dengan bahan-bahan sebagai berikut:

a. Bahan Hukum Primer

1. KUH Perdata
2. Undang-Undang No.20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

b. 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

⁶ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta: UI-Press, 1993, Hal.10.

diharapkan dapat menunjang serta melengkapi data-data yang diperlukan oleh peneliti dalam menyusun skripsi ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder dalam melakukan penelitian ini adalah kamus hukum, surat kabar, internet, dan kamus Besar Bahasa Indonesia

2. Data Primer

Penelitian lapangan ini dilakukan dengan cara mempelajari secara langsung data-data yang ada hubungannya dengan masalah yang akan diteliti:

a. Lokasi Penelitian

Sesuai dengan judul yang peneliti ajukan, maka untuk memperoleh data yang berkaitan dengan skripsi ini peneliti mengambil lokasi penelitian di Apartemen “X” di Kota Semarang

b. Subyek Penelitian

Dalam penelitian ini yang dijadikan subyek penelitian adalah Legal Manager 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.

4. Metode Pengumpulan Data

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

1. 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.

2. 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 2 tahap :

a) Wawancara

Berupa tanya jawab antara penulis dengan sumber informasi yaitu Igusti Erlangga sebagai salah satu pegawai di Apartemen tersebut dan 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 wawancaratersebut.

b) Observasi

Observasi dilakukan di Apartemen “X” di Kota Semarang. 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.

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 deskriptif 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.

G. Sistematika Penulisan Hukum

Memberikan gambaran menyeluruh tentang sistematika penulisan hukum yang sesuai dengan aturan baru dalam penulisan hukum, maka sistematika dalam penelitian ini terdiri dari, yang tiap – tiap bab terbagi dalam sub bab yang dimaksudkan untuk memudahkan pemahaman terhadap keseluruhan hasil penelitian. Sistematika penulisan hukum ini adalah sebagai berikut:

BAB I :PENDAHULUAN

Pada bab ini dikemukakan mengenai Latar Belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II :TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini diuraikan tentang tinjauan mengenai pengertian apartemen, pengertian jual beli hak atas tanah, pihak yang terlibat jual beli hak atas tanah, perjanjian antara pihak jual beli hak atas tanah, hubungan antara pihak jual beli hak atas tanah, Peralihan hak atas tanah apartemen, hak dan kewajiban para pihak dalam jual beli hak atas tanah apartemen, status kepemilikan hak atas tanah apartemen, tanggung jawab hukum jika salah satu pihak melanggar perjanjian jual beli hak atas tanah apartemen.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini memuat tentang uraian mengenai prosedur jual beli apartemen dan status kepemilikan hak atas tanah apartemen di Kota Semarang.

BAB IV : PENUTUP, dalam bab ini memuat tentang kesimpulan dan saran mengenai penelitian yang telah dilakukan.