

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Dewasa ini jumlah penduduk semakin meningkat dalam setiap tahunnya. Seiring dengan meningkatnya populasi manusia, tempat tinggal atau rumah merupakan salah satu kebutuhan yang terpenting untuk menunjang kehidupan dan sebagai kebutuhan pokok disamping kebutuhan akan sandang dan pangan manusia yang biasa disebut kebutuhan primer. Rumah selain sebagai tempat berteduh juga merupakan tempat tinggal dan menetapnya seseorang. Untuk menentukan dimanakah domisili seseorang biasanya juga ditentukan berdasarkan dimanakah wilayah tinggalnya berada. Dengan adanya penambahan penduduk yang sangat cepat dan terutama di kota-kota besar, masalah kekurangan akan perumahan menjadi lebih parah lagi, sedangkan untuk membangun dengan cepat perumahan/rumah-rumah baru yang merupakan satu-satunya jalan yang paling efektif belum secara merata dapat di bangun oleh pemerintah karena melihat kebutuhan-kebutuhan lainnya yang masih perlu diprioritaskan.

Bagi mereka golongan masyarakat menengah kebawah untuk memperoleh sebuah rumah bukanlah hal yang mudah. Ini disebabkan karena harga perumahan yang begitu tinggi sehingga sangatlah sulit bagi mereka untuk menjangkaunya. Lebih-lebih untuk menempati perumahan yang bersih dan sehat juga dirasa sulit untuk dipenuhi. Sedangkan bagi golongan masyarakat menengah ke atas kebutuhan akan perumahan bukanlah sesuatu

masalah yang penting, sebab dengan mudah mereka dapat melakukan jual beli perumahan.

Dari sanalah dapat dilihat kesenjangan sosial masyarakat yang sangat mencolok. Untuk itu demi mewujudkan kesejahteraan yang merata, khususnya dalam bidang perumahan dan pemukiman sebagaimana yang dicita-citakan oleh pemerintah yaitu masyarakat yang adil, makmur dan sejahtera maka pemerintah mengikutsertakan rakyat untuk segera mulai mengusahakan terwujudnya kesejahteraan tersebut. Pemerintah menginsafi sedalam-dalamnya bahwa salah satu cara untuk mengatasi kesulitan perumahan pada dewasa ini adalah menambah jumlah perumahan yang ada dengan membuka kesempatan seluas-luasnya bagi setiap warga negara dan badan-badan swasta disamping pembangunan perumahan yang diselenggarakan pemerintah melalui Perum Perumnas, serta memberikan kebebasan kepada pemilik untuk menempati, mempergunakan rumah yang dibangun baik untuk dirinya sendiri maupun orang lain.

Dengan adanya pertambahan penduduk yang sangat cepat dan terutama di kota-kota besar, masalah kekurangan akan perumahan menjadi lebih parah lagi, sedangkan untuk membangun dengan cepat perumahan/rumah-rumah baru yang merupakan satu-satunya jalan yang paling efektif belum secara merata dapat dibangun oleh pemerintah karena melihat kebutuhan-kebutuhan lainnya yang masih perlu diprioritaskan.

Sadar kesulitan akan kebutuhan perumahan dan pemukiman tersebut maka pemerintah, bekerja sama dengan Perum Perumnas dan perusahaan milik swasta khususnya yang bergerak dalam bidang perumahan bermaksud untuk mengatasi masalah ini.

Persoalan perumahan adalah multikompleks, pemerintah menjelaskan pula bahwa masalah pembangunan perumahan tidak cukup dengan pengumpulan modal dan tenaga kerja saja. Pemecahannya memerlukan suatu penelitian dan perencanaan yang seksama.¹⁾

Dengan adanya pembangunan perumahan kemudian dilanjutkan penjualan rumah maka suatu perbuatan hukum dapat terjadi yaitu yang disebut dengan jual beli perumahan.

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), tertera dalam Pasal 1457 yang dinamakan Jual Beli sendiri yaitu:

Jual Beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.²⁾

Pada pelaksanaan jual beli rumah suatu permasalahan dapat timbul dengan adanya perjanjian tersebut. Permasalahan-permasalahan tersebut muncul disebabkan berbagai alasan. Permasalahan tersebut diantaranya adalah: adanya keterbatasan dana dari pihak pembeli dan calon pembeli untuk membayar harga perumahan secara kontan sehingga bagi golongan masyarakat tertentu (menengah ke bawah) akan lebih mudah untuk mendapat rumah yang dirasa sulit. Serta bagaimana sebenarnya prosedur kepemilikan atas rumah yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku di kantor Perumahan.

Oleh karena itu penulis tertarik untuk mengetahui lebih mendalam serta lebih lanjut bagaimana pelaksanaan kegiatan jual beli rumah di Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (PERUM PERUMNAS) Regional V Semarang ini dalam rangka membantu kegiatan

¹⁾ Sudargo Gautama, Komentar Atas Undang-Undang Pokok Perumahan Dan Peraturan Sewa- Menyewa, Penerbit Alumni Bandung Kotak Pos 272, 1985, Halaman 38.

²⁾ R. Subekti, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Penerbit PT. Prodnya Paramita, Jakarta, 1992, Halaman 305.

pemerintah menyediakan perumahan yang layak dengan harga yang mudah terjangkau demi terwujudnya kesejahteraan yang adil dan merata.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis bermaksud untuk mengadakan penelitian lebih lanjut dengan mengambil judul “Pelaksanaan Jual Beli Rumah dan Permasalahannya di PERUM PERUMNAS Regional V Semarang”.

B. PEMBATASAN DAN PERUMUSAN MASALAH

a. Pembatasan Masalah

Mengingat arti pentingnya kebutuhan akan perumahan dewasa ini, maka dalam penelitian ini hanya dibatasi sebagaimana judul di atas.

b. Perumusan Masalah

Agar sasaran mencapai tujuan yang diinginkan maka dibuatlah perumusan sebagai berikut :

- 1) Bagaimana proses pelaksanaan jual beli rumah di PERUM PERUMNAS Regional V Semarang ?
- 2) Apakah hambatan-hambatan yang terjadi dalam jual beli rumah di Perum Perumnas Regional V Semarang serta cara penyelesaiannya ?

C. TUJUAN DAN KEGUNAAN PENELITIAN

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui bagaimana cara memperoleh rumah dengan mudah dan mendapatkan keringan dalam pembayaran.
- b. Untuk mengetahui bagaimana cara menyelesaikan permasalahan yang timbul dari perjanjian jual beli rumah.

2. Kegunaan Penelitian

a. Secara Teoritis

Sebagai sumbangan pada khasanah ilmu pengetahuan hukum, khususnya hukum jual beli rumah.

b. Secara Praktis

1) Bagi Pemerintah

Sebagai masukan kepada pemerintah dalam hal ini Badan Pembinaan Pembangunan Perumahan dan Pemukiman dalam membina dan mengawasi pelaksanaan jual beli rumah.

2) Bagi Masyarakat

Sebagai informasi bagi masyarakat untuk dapat mengetahui bagaimana pelaksanaan jual beli rumah serta penyelesaian permasalahannya di PERUM PERUMNAS Regional V Semarang.

3) Bagi Peneliti

Sebagai perbandingan antara teori di bangku kuliah dengan praktek di lapangan.

D. METODE PENELITIAN

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang penulis pergunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif yaitu suatu penelitian yang menekankan pada ilmu hukum, namun disamping itu juga mempergunakan kaidah-kaidah

Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Kredit Pemilikan Kavling Siap Bangun (KP-KSB), Kredit Pemilikan Rumah Sangat Sederhana (KP-RSS) dan Kredit Pemilikan Rumah Sederhana (KP-RS).

4. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang dipergunakan dalam pembuatan skripsi ini yaitu metode kualitatif yakni seluruh dari data yang diperoleh dianalisis dan didukung oleh teori yang relevan, untuk akhirnya bisa memberikan kejelasan terhadap pokok permasalahan yang diajukan dan kemudian hasilnya akan dilaporkan dalam bentuk skripsi.

E. SISTEMATIKA PENULISAN

Dalam penulisan skripsi ini penulis menyusun menjadi empat bab dengan sistematika sebagai berikut:

Bab I sebagai bab pendahuluan, penulis membahas tentang latar belakang masalah, pembatasan dan perumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, metode penelitian serta sistematika penelitian.

Bab II ini akan diuraikan mengenai tinjauan Pustaka yang membahas tentang perjanjian pada umumnya, perjanjian jual beli serta pengertian tentang rumah dan perumahan serta tata cara jual beli perumahan.

Adapun dalam Bab III akan menguraikan mengenai hasil penelitian dan analisa data yang meliputi gambaran umum tentang perumahan, tata cara jual beli perumahan atau proses pelaksanaan jual beli perumahan dan mengenai hambatan-hambatan yang terjadi dalam jual beli rumah di Perusahaan Umum