

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan nasional yang dilaksanakan oleh Bangsa Indonesia pada hakekatnya bertujuan untuk mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia, secara adil dan merata, sebagai salah satu usaha untuk mengisi cita-cita perjuangan Bangsa Indonesia bagi terwujudnya masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945.

Salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan perumahan (papan), disamping kebutuhan sandang dan pangan, yang merupakan kebutuhan pokok bagi setiap Warga negara Indonesia dan keluarganya. Perumahan merupakan masalah nasional dan dampaknya sangat dirasakan seluruh tanah air, terutama di daerah perkotaan yang pesat.⁽¹⁾

Pemerintah menginsyafi sedalam-dalamnya, bahwa salah satu cara untuk mengatasi kesulitan perumahan dewasa ini ialah menambah jumlah perumahan yang ada dengan membuka kesempatan membangun seluas-luasnya bagi setiap Warga negara dan badan – badan swasta disamping pembangunan yang diselenggarakan pemerintah serta memberikan kebebasan kepada si pemilik untuk menempati/mempergunakan rumah yang dibangun baik untuk dirinya maupun untuk orang lain.⁽²⁾

⁽¹⁾ Oloan Sitorus, Nomadyawati, *Hak Atas Tanah Dan Kondominium*, Dasamedia Utama, Jakarta, 1995, hal 108

⁽²⁾ Andi Hamzah, dkk, *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, Rineka Cipta, Jakarta, 1992, hal 86

Hal tersebut seperti yang tertuang dalam Bab II pasal 3 mengenai Tugas dan Wewenang Pemerintahan berdasar UU no.1 tahun 1994 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah pengganti UU no.6 tahun 1962 tentang Pokok – Pokok Perumahan :

"Pemerintah berusaha membangun perumahan setahap demi setahap bagi keperluan rakyat dan negara, dengan memperhatikan perkembangan kota dan daerah"

Sebagaimana yang kita ketahui bahwa kebutuhan akan terpenuhinya perumahan maupun tanah (yang nantinya dijadikan sebagai sarana pemukiman) semakin hari, semakin meningkat menyebabkan naiknya harga untuk memperoleh perumahan tersebut. Namun terkadang hal tersebut terbentur dengan kondisi masyarakat kita yang masih berpenghasilan rendah.

Maka agar keinginan masyarakat untuk memiliki rumah tetap terpenuhi, mereka mengambil alternatif untuk memiliki tanah terlebih dahulu dengan harga yang memadai dan dengan harapan nantinya mereka dapat mendirikan bangunan (Rumah) di atasnya setahap demi setahap sesuai kemampuan mereka.

Sekarang ini populer pula apa yang disebut *Tanah Kapling*. Pada mulanya orang menguasai tanah kavling berdasarkan *surat penunjukan kavling*, yang dikeluarkan oleh instansi yang mengelola kawasan setempat. Jadi pengertian asli tanah kapling tidak lain dari tanah yang sudah dipetak. Tetapi dalam pengertian masyarakat luas, tanah kapling adalah tanah yang diperoleh dari pemerintah daerah atau perusahaan tanah/perumahan atau industri.

Apa yang disebut tanah kapling itu adalah tanah yang telah dibatasi panjang dan lebarnya oleh yang berwenang, yang dimaksudkan untuk diberikan hak pemakaiannya kepada orang/badan yang membutuhkannya, dengan persyaratan tertentu.⁽³⁾

Persyaratan tertentu itu misalnya mengenai orang yang boleh mendapat (misalnya korban penggusuran), tentang maksud penggunaan (misalnya untuk perumahan atau bangunan industri), sehubungan dengan cara dan besarnya pembayaran dan permohonan hak atas tanah dan sebagainya.

Kita mengetahui bahwa sifat jual-beli menurut Hukum tanah kita sekarang ini ialah *tunai*.

Tunai, artinya jual-beli berupa penyerahan hak atas tanah (penyerahan tanah kepada pembeli) untuk selama-lamanya, dengan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.

Tunai juga berarti dibayar lunas. Jadi pada saat dilakukan jual-beli, kehendak dan tujuan kedua belah-pihak tercapai. Pembeli memperoleh tanah, penjual memperoleh uang.⁽⁴⁾

Dalam hal ini tidak ada penyerahan apa yang dijualbelikan secara nyata. Tidak mungkin pada saat pembeli membayar (tunai/setelah lunas), penjual menyerahkan tanahnya pada saat itu juga. Yang dimaksud dalam jual beli ini adalah meliputi penyerahan hak yaitu hak atas tanah.

Tetapi dalam praktek tidak selamanya harga jual itu dibayar secara tunai (lunas). Adakalanya baru dibayar sebagian. Dalam hal demikian jual-

⁽³⁾ Effendi perangin, S.H, *Praktek Jual Beli Tanah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hal.29-30

⁽⁴⁾ *Ibid* hal 50-51

beli itu harus disebut juga lunas, dibayar sepenuhnya. Sebab kalau tidak demikian akan tidak sesuai dengan asas jual beli menurut hukum adat.

Sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai utang pembeli dan diatur pembayarannya dalam surat utang.

Jika dalam akte jual beli disebut pembayaran hanya sebagian, maka "balik nama" dikantor pendaftaran tanah mungkin menimbulkan persoalan. Sebab kalau pembayaran harga jual beli belum lunas, maka kantor pendaftaran tanah tidak bersedia melaksanakan balik nama. Jika pembayaran kemudian sudah lunas, bukti pelunasan itu harus dapat meyakinkan pejabat kantor pendaftaran tanah.

Untuk menghindari persoalan itu, Kalau pembayaran jual beli belum lunas, ada baiknya dibuat perjanjian akan jual beli, yang dalam praktek sering dikenal dengan pengikatan jual beli.⁽⁵⁾

Akte akan jual beli ini merupakan pengikatan jual beli atau dapat juga disebut sebagai pengikatan pendahuluan/perjanjian pendahuluan. Pengikatan jual beli ini dibuat oleh penjual dan pembeli dihadapan PPAT berdasarkan hasil kesepakatan dari kedua belah pihak mengenai jangka waktu pembayaran dan besarnya angsuran disamping syarat-syarat yang harus dipenuhi serta isi perjanjian pada umumnya; dengan disertai beberapa orang saksi. Apabila hal tersebut yang termuat dalam pengikatan jual beli telah terpenuhi, maka segera dibuat perjanjian jual beli dan setelahnya dapat dilaksanakan balik nama dikantor pendaftaran tanah.

Sejalan dengan kebutuhan masyarakat akan terpenuhinya perumahan, pemerintah melalui PT PERUMNAS memberikan wewenang untuk menyediakan tanah Kapling Siap Bangun (KSB).

Mengenai tanah kapling siap bangun ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah yang belum mampu menjangkau harga rumah sederhana dengan fasilitas KPR – BTN.

Dengan menyediakan kapling siap bangun bagi masyarakat berpenghasilan rendah, terutama bagi sektor informal diharapkan mereka dapat ikut berpartisipasi dalam pembangunan perumahan dengan membangun sendiri rumahnya secara gotong – royong dengan menggunakan bahan – bahan bangunan yang sesuai dengan kemampuan mereka, seperti bahan bangunan bekas.⁽⁶⁾

Untuk memiliki tanah kapling siap bangun ini masyarakat dapat memperolehnya dengan jalan membeli, baik itu secara tunai / kontan maupun kredit yang sebelumnya harus melalui suatu perjanjian.

Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan. Dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan (Pasal 1457 KUH Perdata).

Untuk para pihak - pihak yang melaksanakan perjanjian jual beli, ada beberapa kewajiban yang harus dilaksanakan :

a. Kewajiban untuk pihak penjual ada dua kewajiban pokok

1. Menyediakan hak milik atas barang yang diperjualbelikan.

⁽⁶⁾ Andi Hamzah, dkk, Op Cit, hal 282

2. Menanggung kenikmatan tentram atas barang tersebut.

b. Kewajiban bagi pihak pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian.

Dalam perjanjian jual beli ini tidak jarang terjadi wanprestasi, alpa, lalai, ingkar janji. Untuk wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) dari seorang pembeli dapat berupa empat macam :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Apabila hal-hal tersebut terjadi akan menimbulkan suatu masalah ataupun sengketa antara Developer dengan pembeli. Padahal dengan adanya fasilitas kredit memudahkan masyarakat pada umumnya untuk mendapatkan lahan yang nantinya akan didirikan rumah – rumah yang memadai, walaupun dalam proses kepemilikannya tak jarang memerlukan waktu yang lama.

Pada sisi yang lain Effendi Perangin, SH mempertanyakan tentang pengertian tunai dalam proses jual beli tanah. Lebih tegasnya ia memberikan pernyataan: Lalu bagaimana perkembangan hukum adat itu ? Belum diketahui sampai sekarang. Apakah pengertian *tunai*, harus lunas? Atau juga *tunai*, kalau dibayar sebagian ?

Disamping hal tersebut, semakin meningkatnya minat masyarakat untuk memiliki tanah dan semakin banyaknya perorangan maupun beberapa

orang yang memang memiliki modal yang besar untuk membuka tanah kapling siap bangun ini membuat penulis merasa tertarik untuk mengangkatnya sebagai kajian dalam penulisan hukum/skripsi ini, khususnya mengenai perlindungan terhadap pembeli dalam hal ini jaminan penjual untuk menyerahkan hak atas tanah setelah pembeli selesai melaksanakan kewajibannya (membayar lunas). Maka dari itu diangkatlah judul:

“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI TANAH KAPLING (STUDI KASUS PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DI DESA MEJASEM BARAT KECAMATAN KRAMAT KABUPATEN TEGAL)”

B. Pembatasan Masalah

Pembatasan masalah ini dimaksudkan untuk mempersempit objek yang akan diteliti, mengingat keterbatasan ilmu pengetahuan yang penulis miliki dan untuk menghindari banyaknya masalah. Adapun pembatasan masalah yang akan dibahas adalah mengenai pelaksanaan perjanjian akan jual beli tanah kapling siap bangun (KSB) itu sendiri.

C. Perumusan Masalah

Dari latar belakang masalah diatas maka penulis mengangkat permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian akan jual beli tanah kapling di Desa Mejasem Barat Kecamatan Kramat Kabupaten Tegal.

2. Bagaimanakah perlindungan hukum pembeli dan penjual dengan terjadinya perjanjian akan jual beli tanah di Desa Mejasem Barat Kecamatan Kramat Kabupaten Tegal.

D. Tujuan Penelitian

- 1) Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian akan jual beli tanah kapling di Desa Mejasem Barat Kecamatan Kramat Kabupaten Tegal.
- 2) Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pembeli dan penjual tanah kapling dengan terjadinya perjanjian akan jual beli tanah tersebut

E. Kegunaan / Manfaat Penelitian

1) Kegunaan teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pada ilmu pengetahuan hukum dan pada bidang hukum perdata khususnya dalam masalah hukum perjanjian dan hukum perumahan.

2) Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan memberikan pengetahuan kepada masyarakat, khususnya masyarakat menengah ke bawah, terutama pihak pembeli yang akan membeli tanah kapling untuk memenuhi kebutuhan pokoknya, yakni kebutuhan atas perumahan (papan) yang diperoleh melalui pemilikan tanah kapling.

E. Metode Penelitian

1. Metode pendekatan

Metode pendekatan yang didapat dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis yaitu penelitian yang mencari, menafsirkan dan membuat kesimpulan yang berdasarkan kenyataan atau fenomena empiris yang terjadi di dalam masyarakat.

2. Spesifikasi penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian deskriptif yaitu penelitian yang dikaitkan dengan pokok masalah yang diteliti yaitu yang disajikan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta yang ada ditengah masyarakat khususnya dalam hal ini masyarakat kabupaten Tegal.

3. Metode penetapan sampling

Merupakan penelitian yang dilakukan hanya terhadap sampel dari populasi saja yaitu calon responden telah ditetapkan oleh peneliti dengan pertimbangan calon responden dapat memberikan informasi yang diperlukan.

4. Metode pengumpulan data

Dalam penelitian ini, data yang dikumpulkan meliputi :

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari lapangan. Data primer dalam penelitian ini diperoleh langsung dari sumber pertama yaitu dengan cara wawancara, peneliti mengadakan tanya jawab.

b. Data sekunder

Sumber data sekunder ini diperoleh melalui bahan perpustakaan, yaitu bahan-bahan yang dapat diperoleh dari buku-buku literatur, dokumen-dokumen hasil penelitian yang ada hubungannya dengan judul penulisan hukum ini. Data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan disebut data sekunder.

5. Metode analisis data

Semua cara yang diperoleh selama melakukan penelitian, baik data yang diperoleh dengan cara membaca buku-buku kepustakaan dan dengan wawancara maupun data yang diperoleh dengan jalan memberikan pertanyaan-pertanyaan tertulis tersebut kemudian dianalisis. Analisis yang digunakan dalam skripsi ini adalah analisis kualitatif. Analisis kualitatif yaitu pembahasan hasil penelitian yang disajikan dalam bentuk suatu uraian dan bukan dalam bentuk suatu angka.

6. Sistematika Penulisan

Selanjutnya untuk memudahkan pembahasan maka sistematika penulisan dalam skripsi ini diatur sebagai berikut :

BAB I: Pendahuluan

Dalam bab ini penulis akan menguraikan tentang gambaran dan latar belakang penulisan skripsi ini yang meliputi; alasan pemilihan judul, latar belakang, pembatasan masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan /manfaat penelitian, metode penelitian serta sistematika penulisan ini sendiri.

BAB II: Tinjauan Pustaka

Dalam bab ini penulis akan menguraikan mengenai perjanjian pada umumnya, perjanjian kredit, perjanjian jual beli, serta pengertian tentang *kapling*. Dalam bab ini diuraikan pula mengenai pengertian perjanjian baik secara umum maupun perjanjian kredit dan perjanjian jual beli, syarat sahnya perjanjian, macam perjanjian, wanprestasi, Serta mengenai jual beli tanah.

BAB III: Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam bab ini penulis akan menguraikan hasil penelitian dan kemudian menganalisis serta membandingkan dengan hal-hal yang telah didapat dalam tinjauan pustaka.

BAB IV: Penutup

Dalam bab ini penulis akan menguraikan kesimpulan dari seluruh hasil riset dan penelitian yang telah dianalisis serta dibandingkan dengan hal-hal yang telah didapat dari tinjauan pustaka.