

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dewasa ini, kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat. Tanah telah menjadi aset yang sangat menjanjikan dan penting bagi pembangunan bisnis dan kehidupan manusia.¹ Tanah merupakan kebutuhan manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup dan melakukan aktivitas di darat sehingga setiap saat manusia selalu bersentuhan dengan tanah.

Keberadaan tanah dalam kehidupan manusia memiliki makna dan fungsi ganda, yaitu aset sosial dan aset modal. Sebagai aset sosial, tanah adalah sarana untuk mengikat kesatuan sosial di antara orang-orang untuk hidup dan hidup, sedangkan sebagai aset modal, tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai objek ekonomi yang sangat penting serta bahan komersial dan objek spekulasi.²

¹ Abbas, Akbar. 2021. The function of the sale and purchase deed in the transfer of land ownership rights. Journal equality of law and governance. Vol. 1 no. 1

² Riyadi, Bambang. 2020. Politic of economy law in Indonesia : Land certification program in the framework certainty on land tittle and its impact on community economic empowerment. International Journal of law. Vol. 6 no.2

Kebutuhan lahan yang semakin meningkat seiring dengan ketersediaan lahan yang terbatas saat ini juga berdampak besar terhadap peningkatan nilai dan harga tanah. Hal ini meningkatkan potensi terkait lahan atau terkait lahan konflik dan masalah yang akan muncul.

Masalah yang semakin kompleks dari kehidupan manusia yang disebabkan oleh tanah dewasa ini menuntut adanya suatu aturan yang mengatur tentang jaminan kepastian hukum dalam hubungan manusia dengan tanah. Melalui hak penguasaan dari Negara, Negara sebagai badan pengatur akan selalu dapat mengontrol atau mengarahkan pengelolaan fungsi-fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sesuai dengan peraturan dan kebijakan yang ada, yaitu dalam lingkup pengendalian yuridis dengan aspek publik.

Bentuk-bentuk pengalihan penguasaan tanah hak dapat terjadi melalui perbuatan hukum peralihan hak atas tanah. Tindakan hukum ini meliputi jual beli, warisan, hibah, wakaf, pelelangan tukar dan sebagainya.³ Pengalihan hak ini menyebabkan beralihnya hak menguasai dari satu orang ke orang lain. Salah satu perbuatan hukum dalam pengalihan penguasaan atas tanah dan atau bangunan yang paling sering dilakukan oleh masyarakat adalah melalui jual beli.

³ Zamroni, M. Mochamad. 2021. Judicial analysis of implementation of right transfer to land & Building with sale and purchase deed. Notary Law Review. Vol. 3 no. 3

Penjual berkewajiban untuk menyerahkan barang yang dijual, sedangkan pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Ketika kita ingin membeli tanah dan bangunan tentunya kita harus memperhatikan banyak hal, mulai dari harga, lokasi, kondisi, dan yang paling penting kita butuh memperhatikan syarat dan tata cara jual beli tanah bangunan yang sah, terutama bukti pembelian untuk menunjukkan bahwa benda tersebut memiliki beralih, serta juga untuk jual beli tanah dan bangunan.⁴

Permasalahan perumahan dan permukiman yang menjadi isu utama yang selalu mendapat perhatian lebih dari pemerintah. Masalah perumahan dan permukiman merupakan masalah yang terus dan bahkan akan terus meningkat, sejalan dengan pertumbuhan penduduk, dinamika penduduk, dan tuntutan sosial ekonomi yang semakin meningkat.⁵

Bisnis tanah kavling di kabupaten Gresik semakin marak. Sebab penjualan tanah kaving begitu menggiyuarkan keuntungannya. Selain itu kebutuhan

⁴ Pradhani, R. Anggri. 2020. Implementation of transfer of sale and purchase right freehold land and registration. Notary law review. Vol. 2 no. 4

⁵ Sylvana, Andi. 2020. Marketing strategy model based on the benefit of sharia property developers in indonesia. Palarch`s journal of archaeology of egypt. Vol. 17 no.

masyarakat untuk memiliki tanah kavling semakin meningkat. Ada beberapa pelaku usaha penjual tanah kavling memiliki izin dari pemerintah daerah kabupaten Gresik. Namun ada juga yang enggan mengurus izin, bahkan bodong. Kendati belum mengantongi izin, tapi pengusaha tanah kavling tetap melakukan penjualan ke masyarakat, baik secara door to door maupun secara terbuka. Bahkan membuka kantor pemasaran permanen dan buka pos marketing dipinggir jalan raya.⁶

Maraknya bisnis yang tidak mengantongi izin di Kabupaten Gresik tentu berdampak pula pada keberadaan Hadijaya Kavling dimana merupakan perusahaan perorangan yang belum berbadan hukum. Penjualan tanah kavling serta bangunan rumahnya hanya dengan surat dibawa tangan ikatan jual beli notaris.

CV. Hadijaya memberikan penawaran pembelian tanah kavling dalam sistem pembayaran secara kredit. Pembayaran dalam sistem kredit merupakan sebuah cara penjualan dengan pembayaran di angsur.⁷ Namun, penjualan tanah kavling dalam regulasi dilarang dimana sesuai dengan Pasal 26 ayat (1) Undang

⁶ Bratapos. 2021. Bisnis tanah kavling di desa pranti Gresik belum kantong izin. Diakses pada <https://bratapos.com/2021/09/09/bisnis-tanah-kavling-di-desa-pranti-gresik-diduga-belum-kantongi-izin/>

⁷ Juliana, Rafika. 2020. Tinjauan hukum islam tentang akad jual beli tanah dengan sistem kredit yang masih status sewa. SKRIPSI. Fakultas Syariah. Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung

– undang Nomor 4 Tahun 1992 Jo Pasal 146 UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman yang berbunyi: “Badan Usaha di bidang pembangunan perumahan dan pemukiman yang membangun lingkungan siap bangun dilarang menjual kavling tanah matang tanpa rumah”.

Dalam hal ini perjanjian jual beli kavling kredit yang dilakukan oleh CV. Hadijaya Kavling merupakan perjanjian dalam bidang harta kekayaan karena dapat di jadikan investasi untuk masa yang akan datang. Namun, ketika tidak memiliki badan hukum yang kuat ditakutkan akan terjadi permasalahan dimasa yang akan datang sehingga dapat merugikan konsumen.

Permasalahan pada penelitian ini adalah pihak pertama atau pengembang belum berbadan Hukum yang di maksud dengan badan hukum ialah CV maupun PT. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk meneliti apakah pelaksanaan pengalihan antara penjual dan pembeli pada Hadijaya Kavling Gresik, telah sesuai dengan hukum perdata meskipun ditempat tersebut belum terdaftar badan hukumnya.

Berdasarkan uraian dan latar belakang masalah diatas, maka dalam studi penulis ini disusun judul skripsi “Implementasi Jual Beli Tanah Kavling Dengan Sistem Kredit Menurut Hukum Perdata di Hadijaya Kavling, Desa Beton, Kecamatan Menganti, Kabupaten Gresik.

1.2 Perumusan Masalah

Terdapat beberapa sistem yang terjadinya dipenjualan berdasarkan penjelasan, maka didapatkan beberapa rumusan masalah sebagai bahan pembahasan dalam laporan ini, yaitu.

1. Bagaimana sistem jual beli tanah kavling secara kredit pada Hadijaya Kavling?
2. Bagaimana sistem penjualan tanah kavling menurut hukum perdata pada hadijaya kavling ?

1.3 Batasan Masalah

Berdasarkan penelitian ini penulis hanya meneliti berdasarkan hukum perdata tidak dengan hukum islam ataupun hukum lainnya

1.4 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah yang telah dikemukakan di atas, maka tujuan yang dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Menganalisis dan mendeskripsikan sistem jual beli tanah kavling secara kredit pada hadijaya kavling.
2. Menganalisis dan mendeskripsikan sistem jual beli menurut hukum perdata pada hadijaya kavling.

1.5 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna dari secara teoritis maupun dari segi praktis.

1. Manfaat Teoritis,

- a. sebagai referensi dan informasi pengetahuan di fakultas hukum dan diharapkan sebagai sumbangan pemikiran yang positif serta memberikan kontribusi untuk ilmu pengetahuan hukum, khususnya terkait kekuatan hukum akta dibawah tangan pada perjanjian jual beli atas tanah.
- b. Bagi peneliti sendiri, ini diharapkan dapat menambah wawasan maupun pengetahuan hukum khususnya terkait masalah yang dikaji dalam penelitian ini
- c. Hasil penulisan ini dapat digunakan bahan acuan dalam penelitian-penelitian berikutnya.

2. Secara praktis,

- a. Penelitian ini dapat memberikan pengetahuan kepada masyarakat terutama bagi pihak-pihak yang sedang dalam jual beli di bawah tangan, juga untuk mengetahui prosedur-prosedur proses jual beli hak atas tanah yang sesuai dengan prosedur hukum.

- b. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan menjadi salah satu solusi penerapan kebijakan yang tidak merugikan satu sama lain.
- c. Penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi tambahan informasi ataupun bahan penelitian bagi para akademisi yang menggeluti dalam pelaksanaan jual beli tanah secara kredit.

1.6. Sistematika Penulisan

BAB I : Pendahuluan

Bab ini berisi penegasan judul, untuk memudahkan pemahaman mengenai judul Proposal. Lalu latar belakang masalah, untuk mendeskripsikan academic problem (problem akademik) yang mendorong mengapa penelitian dilakukan. Kemudian dilanjutkan focus dan sub-fokus penelitian untuk menerangkan hal apa yang menjadi dasar focus penelitian. Selanjutnya rumusan masalah ini sangat penting, karena posisinya secara tidak langsung dilakukan. Kemudian dipaparkan tujuan dan manfaat, untuk memastikan dapat tidaknya penelitian tersebut menghasilkan temuan, baik yang bersifat teoritis maupun yang bersifat praktis. Sub berikutnya adalah kajian penelitian terdahulu yang relevan untuk menentukan posisi penelitian ini terhadap penelitian terdahulu. Kemudian dilanjutkan dengan sub bab metode penelitian dan sistematika pembahasan.

BAB II :

Tinjauan pustaka Bab ini berisi teori terkait jual beli hukum perdata yang digunakan sebagai data yang diperoleh dilapangan yang meliputi : pengertian dasar hukum, pengertian jual beli, dasar hukum jual beli, syarat jual beli, dan tata cara jual beli . Kemudian bab berikutnya terdapat dalam hukum perdata.

BAB III :

Deskripsi Objek Dan Penelitian Pada bab ini diuraikan pengertian umum di hadijaya kavling desa beton kabupaten gresik ini, peneliti juga mendeskripsikan tentang pelaksanaan jual beli tanah.

BAB IV :

Penelitian Bab ini berisi tentang praktik pengalihan dalam system jual beli tanah pada Hadijaya Kavling Desa Beton Kabupaten Gresik.

BAB V :

Penutup Bab ini berisi kesimpulan dari rekomendasi. Kesimpulan merupakan jawaban dari rumusan masalah, sedangkan rekomendasi, sebagai saran dari hasil penelitian penulis terhadap praktik pengalihan dalam jual beli tanah pada hadijaya kavling.

BAB II