

Universitas Katolik Parahyangan

Fakultas Hukum

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi

Nomor: 429/Sk/Ban-Pt/ Akred/S/Xi/2014

***Tinjauan Yuridis Mengenai Peralihan Kaveling Tanah Matang Tanpa Rumah Oleh
Badan Hukum***

Oleh

Cintya Handani Schalim

Npm: 2015200021

Pembimbing

Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.Hum.



Penulisan Hukum

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan

Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana

Program Studi Ilmu Hukum

Tahun Sidang 2018

Disetujui Untuk Diajukan Dalam Sidang
Ujian Penulisan Hukum Fakultas Hukum
Universitas Katolik Parahyangan'

Pembimbing



Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.Hum.



Dekan,



Dr. Tristam Pascal Moelyono, S.H., LL.M.



PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Cintya Handani Schalim

NPM :2015200021



Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya ilmiah/ karya penulisan hukum yang berjudul:

**“TINJAUAN YURIDIS MENGENAI PENJUALAN KAVELING
TANAH MATANG TANPA RUMAH OLEH BADAN HUKUM”**

adalah sungguh –sungguh merupakan karya ilmiah/karya penulisan hukum yang telah saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan, dan pengetahuan akademik saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan/atau mengandung hasil tindakan-tindakan yang:

- a. Secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan/atau;
- b. Dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik.

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi atau melanggar pernyataan saya di atas, maka saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan/atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universtias Katolik Parahyangan dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 3 Januari 2019

Mahasiswa Penyusun Karya Ilmiah /Karya Penulisan Hukum



Nama : Cintya Handani Schalim

NPM : 2015200021

ABSTRAK

Pada awal melakukan penyelenggaraan perumahan, pengembang merencanakan pembangunan rumah tersebut dan akan memasarkan rumah yang direncanakan tersebut kepada konsumen sebelum rumah tersebut dibangun. Kegiatan pemasaran ini juga telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Selain pemasaran, diatur juga mengenai serah terima Hak Atas Tanah dan rumah tersebut serta penarikan dana yang dilakukan oleh pengembang.

Penulisan tesis ini merupakan penelitian hukum dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan titik tolak penelitian dan analisis terhadap peraturan perundang-undangan di bidang perumahan dan perjanjian jual beli. Penelitian ini menggunakan bahan dari hasil penelitian kepustakaan yakni dengan pengumpulan data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier. Analisis data dilakukan dengan metode analisis kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa syarat atas kegiatan pemasaran, serah terima, dan penarikan dana atas rumah pada perumahan yang masih dalam proses pembangunan terangkum dalam perjanjian pendahuluan. Perjanjian pendahuluan tersebut mengacu pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang rumusannya dibuat oleh Menteri Perumahan pada tahun 1995.

Penulis juga membahas adanya larangan penjualan kaveling tanah matang tanpa rumah oleh Pengembang, padahal pada prakteknya kegiatan tersebut banyak ditemukan. Penyimpangan ini terjadi karena terdapat pengecualian atas larangan tersebut yang lahir akibat terjadinya krisis moneter pada tahun 1998.

Konsumen yang hendak melakukan transaksi untuk membeli rumah ataupun tanah kepada pengembang harap berhati-hati. Perlindungan hukum bagi konsumen dalam PPJB masih lemah dan tidak memiliki pengaturan khusus. Selain itu, penjualan tanah tanpa rumah dalam perumahan pun pada dasarnya dilarang.

Kata Kunci: Larangan Penjualan Kaveling Tanah Matang Tanpa Rumah, Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Abstract

At the beginning of building a real estate, the developer plans to build the house and offer the planned house to consumers before the house is built. This marketing activity has also been regulated in Law No.1/2001. This regulation is also talks about land rights transferring and the terms of payment. The writing of this legal study is legal research using a normative juridical approach with the starting point of research and analysis of legislation in the field of housing and buying and selling agreements. This study uses material from the results of library research namely by collecting secondary data which includes primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. Data analysis was carried out by qualitative analysis methods.

The results of this study shows that the conditions for marketing activities, handover, and withdrawal of funds for housing in housing that is still under construction are summarized in the preliminary agreement. The preliminary agreement refers to the Agreement on the Sale and Purchase (PPJB) whose formulation was made by the Minister of Housing in 1995.

The author also write about the prohibition on the sale of land plots without houses by developers, even though in practice these activities were found. This deviation occurred because there were exceptions to the ban which were born as a result of the monetary crisis in 1998. Consumers who want to buy a house or land from the developer should be careful. Legal protection for consumers in PPJB is still weak and does not have any special regulation. In addition, the sale of land without houses in housing is prohibited.

Keywords: Plot of Land Without Houses Selling Prohibition, Agreement on the Sale and Purchase

DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN	3
A. Latar Belakang	3
B. Identifikasi Masalah	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Metode Penelitian	11
F. Sistematika Penelitian	13
BAB II TINJAUAN YURIDIS MENGENAI PENYELENGGARAAN PERUMAHAN	15
2.1. Pengertian Tinjauan Yuridis dan Penyelenggaraan Perumahan.....	15
2.2. Latar Belakang Penyelenggaraan Perumahan di Indonesia	16
2.3. Perencanaan Perumahan	19
2.3.1. Perencanaan dan Perancangan Rumah.....	21
2.3.2. Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum	23
2.4. Pembangunan Perumahan.....	24
2.4.1. Pembangunan Rumah	25
2.4.2. Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.....	28
2.4.3. Peningkatan Kualitas Perumahan	30
2.5. Pemanfaatan Perumahan.....	30
2.5.2. Pemanfaatan Rumah.....	30
2.5.3. Pemanfaatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.....	31
2.5.4. Penghunian	31
2.5.5. Sewa Menyewa	31
2.5.6. Rumah Negara.....	32
2.5.7. Hak Sewa Bagi Orang Asing	33
2.6. Pengendalian Perumahan	33
BAB III Tinjauan Yuridis Mengenai Perjanjian Jual Beli Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah	36
3.1. Tinjauan Yuridis Mengenai Perjanjian Jual Beli Tanah dan Rumah	36
3.2. Tinjauan Yuridis Mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli	40
3.3. Tinjauan Yuridis Larangan Penjualan Kaveling Tanah Tanpa Rumah..	46
3.4. Hubungan Krisis Moneter Tahun 1998 Dengan Bidang Perumahan.....	55
Bab IV LEGALITAS PEMASARAN, SERAH TERIMA, DAN PENARIKAN DANA, SERTA LARANGAN PENJUALAN KAVELING TANAH MATANG TANPA RUMAH ..	59
4.1. Legalitas Proses Pemasaran, Serah Terima, dan Penarikan Dana Dalam Jual Beli Kaveling Tanah Matang Tanpa Rumah	59
4.2. Alasan Terjadinya Larangan Penjualan Kaveling Tanah Matang Tanpa Rumah Oleh Badan Hukum.....	65
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	72
5.1. Kesimpulan.....	72

5.1.1.	Kesimpulan Atas Legalitas Proses Pemasaran, Penarikan Dana, dan Serah Terima Pada Kaveling Tanah Matang Tanpa Rumah	72
5.1.2.	Kesimpulan Adanya Larangan Penjualan Kaveling Tanah Matang Tanpa Rumah	74
5.2.	Saran	76
DAFTAR PUSTAKA		78
1.	Buku	78
2.	Makalah.....	79
3.	Peraturan Perundang-Undangan.....	80
4.	Website	81

BAB I PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Setiap manusia sangat bergantung pada tempat di mana ia tinggal. Kebutuhan manusia terhadap tempat berteduh merupakan suatu kebutuhan yang primer di samping kebutuhan terhadap sandang dan pangan.¹ Peran tempat tinggal bagi kelangsungan kehidupan sangatlah mutlak karena tempat tinggal bukan lagi sekedar tempat untuk bernaung, tetapi juga merupakan tempat untuk melindungi diri dari kondisi alam yang tidak menguntungkan.² Hak setiap warga untuk dapat hidup sejahtera lahir dan batin diatur dalam Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 (selanjutnya disebut UUD 45) yang menyatakan bahwa:

“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapat pelayanan kesehatan”.

Kebutuhan akan tempat tinggal tersebut dimanifestasikan dengan pemanfaatan tanah-tanah di Indonesia sebagai kawasan perumahan. Tanah merupakan kebutuhan pokok bagi manusia, namun memiliki keterbatasan baik dalam kuantitas maupun kualitas yang tidak sebanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi. Tanah disatu sisi telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting serta bahan perniagaan dan objek spekulasi, di sisi lain harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat.³

Pasal 33 UUD 45 menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya demi kesejahteraan rakyat. Dari ketentuan Pasal 33 tersebut, dapat dikatakan bahwa sumber daya alam merupakan hak bersama seluruh rakyat dan dalam pengertian hak bersama tersebut terdapat dua hak yang diakui yakni hak kelompok dan hak perorangan. Dalam hak bersama tersebut terdapat kewenangan

¹ Harun Al Rashid, *Upaya Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Perumahan menurut Ketentuan Perundang-undangan*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hlm. 9.

² Suparno Sastra M dan Endy Marlina, *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2006, hlm. 2.

³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm.1.

negara terhadap pengaturan sumber daya alam yang terbatas. Hak bersama tersebut dibatasi oleh UUD 45 serta tujuannya yakni untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Selain itu, terdapat hubungan antara negara dan rakyat yakni menjamin apa yang menjadi hak setiap orang merupakan kewajiban negara.⁴

Pentingnya hak milik atas tanah yang dimiliki oleh perorangan disertai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan merupakan syarat formal bagi adanya perlindungan hukum. Benturan antara hak milik atas tanah dengan maraknya pembangunan ekonomi mulai banyak terjadi di dalam penguasaan dan penggunaan tanah sebagai akibat akumulasi kapital yang semakin kuat serta semakin tidak dapat dikendalikan.⁵ Undang-Undang sebagai landasan hukum dan penjabaran kebijakan pemerintah secara langsung maupun tidak langsung dengan pengadaan perumahan di tingkat nasional maupun daerah, sangat diperlukan dalam memberikan arahan dan rambu-rambu dalam pelaksanaan di lapangan.⁶

Saat ini, Indonesia memiliki beberapa peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar pembangunan perumahan dan kawasan pemukiman antara lain:

- a. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188) (Selanjutnya disebut UU Perumahan 2011);
- b. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252)
- c. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 101 Tahun 2016) (Selanjutnya disebut PP Penyelenggaraan Perumahan).

⁴*Id.*, hlm. 20-2.

⁵*Id.*, hlm. 11-12.^[1]_[SEP]

⁶Bambang Panudju, Pengadaan Perumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah, PT Alumni, Bandung, 2009, hlm. 20.

Dalam UU Perumahan 2011, disebutkan bahwa Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Perumahan berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan sedangkan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan hutan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun kawasan pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.⁷ Pembangunan perumahan ini perlu mendapat perhatian yang serius agar tujuan pembangunan dapat tercapai dengan adil dan merata.⁸

Perumahan berasal dari kata dasar Rumah sebagaimana dijelaskan dalam UU Perumahan 2011 yaitu bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Berdasarkan Pasal 21 UU Perumahan 2011, terdapat beberapa jenis rumah yaitu:

- a. Rumah komersial yaitu rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan, sesuai dengan kebutuhan masyarakat. ;
- b. Rumah umum yaitu rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.;
- c. Rumah swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.

Sementara berdasarkan Pasal 22 UU Perumahan 2011, terdapat beberapa bentuk rumah antara lain:

- a. rumah tunggal yaitu rumah yang mempunyai kaveling sendiri dan salah satu dinding bangunan tidak dibangun tepat pada batas kaveling.

⁷*Id.*, hlm. 4.

⁸*Id.*, hlm. 15.

- b. rumah deret yaitu rumah yang satu atau lebih dari sisi bangunan menyatu dengan sisi satu atau lebih bangunan lain atau rumah lain, tetapi masing-masing mempunyai kaveling sendiri.
- c. rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal, dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Melihat ketiga bentuk rumah di atas, terdapat pengaturan khusus atas satu bentuk rumah yaitu bentuk rumah susun yang diatur terpisah dalam UU Rusun. Pembahasan dalam penulisan ini ditujukan untuk bentuk rumah selain Rusun. Penyediaan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat merupakan tugas dari Pemerintah sebagaimana tercantum dalam Pasal 13 huruf g UU Perumahan 2011, namun dalam pelaksanaannya pemerintah dapat dibantu oleh orang perseorangan atau Badan Hukum yang telah memenuhi syarat.

Badan Hukum yang dapat terlibat dalam pembangunan perumahan berdasarkan Pasal 1 angka 26 hanyalah Badan Hukum yang didirikan oleh Warga Negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Kegiatan penyelenggaraan perumahan yang dilakukan suatu Badan Hukum sebenarnya merupakan proses layaknya seorang pedagang menjual barang dagangannya. Dalam UU Perumahan 2011, proses penjualan suatu rumah dalam perumahan pun diatur secara rinci sejak Badan Hukum mulai menggarap suatu tanah, memasarkan rumah-rumah tersebut, sampai dengan tahap serah terima kepada konsumen.

Sebagaimana kita temukan dalam kehidupan sehari-hari, proses pemasaran suatu rumah dalam perumahan sering dilakukan sebelumnya rumah yang dimaksud selesai dibangun. Berdasarkan UU Perumahan 2011, hal tersebut tercantum dalam pasal 42 ayat (1) yang mengatakan bahwa:

“Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Dalam Pasal 42 ayat (1) tersebut, syarat melakukan pemasaran adalah adanya perjanjian pendahuluan jual beli (selanjutnya disebut Perjanjian Pendahuluan) yang dijelaskan dalam ayat (2) yaitu:

“(2) Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a. status pemilikan tanah;
- b. hal yang diperjanjikan;
- c. kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
- d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
- e. keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sistem perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Menteri.”

Berdasarkan bagian penjelasan atas pasal di atas, yang dimaksud dengan “keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen)” adalah hal telah terbangunnya rumah paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari seluruh jumlah unit rumah serta ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam suatu perumahan yang direncanakan. Dalam bagian penjelasan juga, terdapat keterangan mengenai Perjanjian Pendahuluan yaitu kesepakatan melakukan jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dengan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat yang berwenang.

Peraturan yang dikenal dalam perundang-undangan di Indonesia bukanlah tentang Perjanjian Pendahuluan namun tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang diatur dalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 09 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah (selanjutnya disebut Kepmenpera Pedoman PPJB). Jadi, dapat kita lihat terdapat dua istilah perjanjian yaitu Perjanjian Pendahuluan dan Perjanjian Pengikatan sehingga perlu dibahas

bagaimana hubungan kedua perjanjian ini dalam suatu penjualan rumah. Dalam Bab IV ini akan dijelaskan lebih lanjut bagaimana fungsi dan akibat hukum dari kedua istilah Perjanjian di atas.

Pengaturan terkait pemasaran pada Pasal 42 UU Perumahan 2011 di atas berhubungan dengan Pasal 45 tentang serah terima dan pemasaran, di mana kedua pasal ini subjeknya adalah Badan Hukum. Pada Pasal 45 UU Perumahan 2011, Badan Hukum tidak boleh melakukan serah terima dan/atau menarik dana dari pembeli. Bunyi pasalnya adalah sebagai berikut:

“Badan Hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun tidak boleh melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli, sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (2).”

Sejalan dengan peraturan di atas, terdapat pasal lain dalam UU Perumahan 2011 yang dengan tegas menyatakan larangan atas hal tersebut yaitu pasal 138 UU Perumahan 2011 yang berbunyi:

“Badan Hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun dilarang melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45.”

Berdasarkan kedua pasal yang hampir sama tentang proses serah terima dan penarikan dana di atas, akan dibahas mengenai penerapannya dan penjelasan lebih lanjut terhadap syarat pada Pasal 42 ayat (2) UU Perumahan 2011. Selain larangan dalam proses serah terima dan penarikan dana, terdapat larangan lain terkait penjualan kaveling tanah tanpa rumah yang terdapat dalam Pasal 146 ayat (1) UU Perumahan 2011 yang mengatakan bahwa:

“Badan Hukum yang membangun Lisiba dilarang menjual kaveling tanah matang tanpa rumah.”⁹

⁹ Penjelasan Pasal 146: *Yang dimaksud dengan “menjual kaveling tanah matang tanpa rumah” adalah suatu kegiatan Badan Hukum yang dengan sengaja hanya memasarkan kaveling tanah matang kepada konsumen tanpa membangun rumah terlebih dahulu. Penjualan kaveling tanah*

Berdasarkan Pasal 1 angka 16 UU Perumahan 2011, Lisiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dengan batas- batas kaveling yang jelas dan merupakan bagian dari kawasan siap bangun sesuai dengan rencana rinci tata ruang. Sementara berdasarkan Pasal 1 angka 17 UU Perumahan 2011, Tanah matang adalah tanah yang telah diproses dengan pekerjaan pembersihan atau diratakan permukaan tanahnya, ditata ruang dengan rapi atau dinamakan *land clearing* dan dipersiapkan untuk dijual kepada pembeli dalam bentuk ukuran yang tertentu atau kaveling. Kaveling tanah matang adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan untuk rumah sesuai dengan persyaratan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah, rencana rinci tata ruang, serta rencana tata bangunan dan lingkungan. Istilah “menjual kaveling tanah matang tanpa rumah” artinya suatu kegiatan Badan Hukum yang dengan sengaja hanya memasarkan kaveling tanah matang kepada konsumen tanpa membangun rumah terlebih dahulu. Pelanggaran atas Pasal 146 UU Perumahan 2011 ini dapat dikenai sanksi administrasi sebagaimana tercantum dalam Pasal 150 UU Perumahan 2011.

Dalam penelitian ini, penulis akan meneliti mengapa larangan ini dibuat mengingat praktek penjualan kaveling tanah matang tanpa rumah oleh badan hukum sebenarnya banyak terjadi di masyarakat. Selain itu, penjelasan pasal tersebut berhubungan dengan krisis moneter nasional yang artinya merujuk pada krisis pada tahun 1998. Penulis akan meneliti mengapa pasal larangan penjualan kaveling tanah matang tanpa rumah ini berhubungan dengan krisis moneter.

Dengan demikian berdasarkan penjelasan di atas, penulis dalam tulisan hukum ini akan meneliti mengenai legalitas dari proses pemasaran, serah terima, dan penarikan dana dari suatu rumah pada perumahan yang dibangun oleh Badan Hukum. Penelitian ini menggunakan UU Perumahan 2011 sebagai acuan utama dan peraturan-peraturan pelaksana lainnya. Peneliti juga akan membahas

matang kepada konsumen hanya dapat dilakukan apabila Badan Hukum tersebut telah membangun perumahan sekurang-kurangnya 25% (dua puluh lima persen) dari rencana pembangunan perumahan di Lisiba dan dalam keadaan terjadi krisis moneter nasional yang berakibat pada kesulitan likuiditas pada Badan Hukum tersebut.

mengenai adanya larangan penjualan kaveling tanah matang yang dibangun oleh Badan Hukum yang membangun Lisiba.

B. IDENTIFIKASI MASALAH

Pada sub bab sebelumnya telah dijelaskan bagaimana masalah yang timbul dan akan dikaji dalam penilitan ini. Adapun inti dari permasalahan yang dikaji dan ditemukan jawabannya oleh penyusun setelah melakukan penelitian ini adalah:

- a. Bagaimana legalitas proses pemasaran, serah terima, dan penarikan dana dalam kaveling tanah matang tanpa rumah?
- b. Mengapa terdapat larangan bagi Badan Hukum untuk menjual kaveling tanah matang tanpa rumah?

C. TUJUAN PENELITIAN

Tujuan dari disusunnya penulisan hukum ini adalah mengetahui bagaimana legalitas atau keabsahan secara hukum pada proses pengadaan suatu perumahan. Kegiatan yang akan dibahas terdiri dari proses pemasaran, serah terima, dan penarikan dana atas penjualan suatu kaveling tanah matang tanpa rumah. Selanjutnya penulis akan menguraikan mengenai pengecualian apa saja yang lahir atas larangan penjualan kaveling tanah matang tanpa rumah dan apa hubungannya dengan krisis moneter yang terjadi di Indonesia pada tahun 1998.

D. MANFAAT PENELITIAN

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi atas sumbangan pemikiran dalam rangka pembangunan di bidang hukum, khususnya hukum agraria dalam hal Peralihan Hak Atas Tanah.

Selain itu, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan bagi orang-orang yang berhubungan dengan proses jual beli perumahan dan rumah susun, baik Badan Hukum selaku pengusaha maupun konsumen. Penulis berharap, penelitian ini dapat membantu setiap pihak memahami proses peralihan hak atas tanah

kaveling agar dapat bertindak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

E. METODE PENELITIAN

Penulis dalam melakukan penelitian ini akan menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian hukum yuridis normatif adalah penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.¹⁰ Dengan demikian pendekatannya dilakukan dengan penelitian kepustakaan yang dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan tertulis, bahan-bahan hukum lain, serta teori-teori hukum yang melatarbelakangi hukum positif yang bersangkutan.¹¹ Penulisan dalam penelitian hukum ini secara spesifik didasarkan pada beberapa sumber hukum, antara lain:

1. Sumber Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang bersifat mengikat, seperti Undang-Undang dan peraturan yang dikeluarkan menteri perumahan dan permukiman.
2. Sumber hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan atau pemahaman lebih lanjut mengenai bahan-bahan hukum primer, seperti jurnal dan buku.
3. Sumber hukum tersier, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan atau pemahaman lebih lanjut mengenai bahan-bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, bibliografi, ensiklopedi, thesaurus, dll.

Tipe penelitian yang sesuai dengan permasalahan yang diteliti Penulis dapat ditinjau dari beberapa segi. Dari segi sifatnya, penelitian yang sesuai adalah penelitian eksplanatoris yang menggambarkan dan menjelaskan lebih dalam suatu gejala, untuk mempertegas hipotesa yang ada.¹² Dari segi tujuannya, penelitian ini merupakan penelitian *problem identification*, karena permasalahan yang ada

¹⁰ Johnny Ibrahim, Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif, Bayumedia Publishing, 2013, hlm 295.

¹¹ Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, Ghalia Indonesia, 1990, hlm 12-13.

¹² Sri Mamudji, et al., Metode Penelitian dan Penulisan Hukum Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005, hlm. 4.

diklasifikasi sehingga memudahkan dalam proses analisa dan pengambilan kesimpulan.

Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang dikumpulkan melalui studi dokumen, terhadap bahan-bahan pustaka. Berdasarkan kekuatan mengikat, bahan pustaka yang diperoleh meliputi:

1. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan yang mengikat serta peraturan Perundang-Undangan.¹³ Bahan hukum primer yang digunakan pada penelitian ini meliputi :
 - a. Undang Undang Dasar Republik Indonesia 1945.
 - b. Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA).
 - c. Undang- Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman;
 - d. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman
 - e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - f. Peraturan Perundang Undangan lain yang terkait.
2. Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang isinya membahas bahan-bahan primer¹⁴, seperti buku-buku, artikel, serta makalah atau hasil karya yang berhubungan dengan materi penulisan tesis ini.

Alat pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen atau bahan pustaka dengan melakukan penelusuran literature baik berupa buku- buku, makalah, literatur dari situs jaringan internet, Perundang-Undangan, dan peraturan lainnya.

¹³Amiruddin Zainal Asikin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004, hlm. 31.

¹⁴Burhan Ashshofa, Metodologi Penelitian Hukum, cet ke 3, PT Rineka Cipta, Jakarta, 2001, hlm. 103

Mengingat metode penelitian yang dipakai dalam pembuatan tulisan ini adalah metode penelitian yuridis normatif, dan bersifat deskriptif analitis, maka metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif, di mana Penulis meneliti dengan berfokus atas fakta atau sebab terjadinya gejala sosial tertentu, dan memahami perilaku dari sudut pandangan Penulis sendiri. Dengan pendekatan kualitatif, data yang dihasilkan dari penelitian ini merupakan data deskriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan oleh sasaran penelitian yang bersangkutan secara tertulis atau lisan, dan perilaku nyata.¹⁵

F. SISTEMATIKA PENELITIAN

Penulisan hukum ini dibagi menjadi 5 bab. Penjelasan mengenai setiap bab adalah sebagai berikut:

Pada Bab I, penulis menjelaskan latar belakang penulisan hukum yaitu adanya kebutuhan manusia akan tempat tinggal sehingga pemerintah bersama badan Badan Hukum bekerja sama menyediakan tempat tinggal tersebut dalam bentuk perumahan. Dalam proses penyediaan perumahan tersebut, penulis juga menjelaskan perlunya penelitian atas prosedur pemasaran, serah terima, dan penarikan dana atas penjualan Rumah Susun karena terdapat aturan tumpang-tindih antara UU Perumahan 2011 dan UU Rusun. Dalam bab ini juga dijelaskan mengapa timbul pertanyaan atas keberadaan larangan penjualan kaveling tanah matang tanpa rumah bagi Badan Hukum.

Pada Bab II penulis akan menjelaskan mengenai proses penyelenggaraan perumahan yang terdapat pada Bab V UU Perumahan 2011. Penulis akan membahas mulai dari latar belakang penyelenggaraan perumahan di Indonesia, kemudian proses penyelenggaraannya dari mulai perencanaan, pembangunan, pemanfaatan serta pengendalian. Dalam pembahasan bab ini, akan dicantumkan juga mengenai syarat-syarat apa saja yang dibutuhkan dalam proses pembangunan dan bagaimana suatu Badan Hukum pengembang perumahan dapat memasarkan perumahan yang dibangunnya.

¹⁵Sri Mamudji, et al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2005, hlm. 67.

Pada Bab III penulis akan menguraikan dua jenis perjanjian yaitu akta jual beli dan perjanjian pengikatan jual beli. Penulis juga akan menjelaskan larangan penarikan dana dan serah terima dengan syarat tertentu serta larangan bagi Badan Hukum untuk menjual kaveling tanah matang tanpa rumah. Selanjutnya akan dibahas mengenai unsur-unsur dalam larangan tersebut dan bagaimana dampak beserta akibat hukumnya apabila dilakukan. Pada Bab III ini juga akan dijelaskan mengenai krisis moneter yang menjadipengecualian dari larangan penjualan kaveling tanah matang.

Pada Bab IV penulis akan menjelaskan mengenai analisis terkait legalitas dari masing-masing proses pemasaran, penarikan dana dan jual beli. Penulis juga membahas tentang lahirnya larangan penjualan kaveling tanah matang tanpa rumah beserta pengecualian pada saat krisis moneter.

Pada Bab V Penulis akan menulis kesimpulan dari seluruh penelitian serta saran berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan.