

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN PEMBELI TANAH  
KAVELING KAWASAN PEMUKIMAN YANG BERASAL DARI TANAH  
HAK MILIK MASYARAKAT DALAM RANGKA PENGEMBANGAN  
PEMUKIMAN BERWAWASAN LINGKUNGAN DAN BERKELANJUTAN**



Oleh :

**Dr. H. AHMAD MULIADI, S.H., M.H., CLA., FCB., ArB.  
NIDN. 0322056601**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS JAYABAYA**

**2022**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN PEMBELI TANAH  
KAVELING KAWASAN PEMUKIMAN YANG BERASAL DARI TANAH  
HAK MILIK MASYARAKAT DALAM RANGKA PENGEMBANGAN  
PEMUKIMAN BERWAWASAN LINGKUNGAN DAN BERKELANJUTAN**

**Oleh:**

**Dr. Ahmad Muliadi, SH., MH**

**A. Latar Belakang**

Tanah merupakan salah satu kebutuhan manusia yang paling dasar. Dikatakan demikian karena tanah adalah tempat setiap manusia melakukan kegiatannya sehari-hari, seperti hidup, membangun tempat tinggal, bekerja, serta melakukan kegiatan yang lain sesuai dengan kebutuhan hidupnya, bahkan sampai kematian pun akan ke tanah. Oleh karena itu tanah sangat penting bagi manusia maupun bagi makhluk hidup lain yang berdiam dan tinggal di atasnya. Demikian sebagaimana disebutkan didalam Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.

Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, terlihat dari keragaman budaya di seluruh dunia menyikapi keberadaan tanah. Khususnya di Indonesia yang memiliki beragam suku dengan adat istiadat masing-masing, memiliki cara-cara tersendiri mengenai tanah. Namun secara umum semua budaya di Indonesia menyebut tanah sebagai *warisan nenek moyang* atau *tanah leluhur*. Konsepsi *Komunalistik religius* yang melekat pada tanah memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung kebersamaan.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, Isi dan Pembentukannya*, Djambatan, Jakarta, Djilid-1, 2005, hlm.228. Konsepsi *komunalistik religius* konsep hukum tanah adat yang bermakna tanah adalah milik bersama para warga masyarakat hukum adat.

Konsepsi tersebut kemudian disadur kedalam Hukum Tanah Nasional menjadi bahwa semua tanah dalam Wilayah Negara Republik Indonesia adalah tanah-bersama seluruh rakyat Indonesia yang telah bersatu menjadi Bangsa Indonesia.<sup>2</sup> Pernyataan inilah yang menunjukkan sifat komunalistik religious dari Hukum Tanah Nasional. Dalam lingkup ini, dimungkinkan setiap warganegara Indonesia, sebagai pihak yang mempunyai hak bersama atas tanah bersama tersebut, masing-masing menguasai dan menggunakan sebagian dari tanah itu secara individual dengan hak-hak yang bersifat pribadi.<sup>3</sup>

Hak-hak yang pribadi itulah yang biasa disebut dengan hak-hak atas tanah. Boedi Harsono menjelaskan bahwa hak atas tanah apapun semuanya memberi kewenangan untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi suatu kebutuhan tertentu. Karena pada hakikatnya pemakaian tanah hanya terbatas untuk 2 (dua) tujuan:<sup>4</sup>

1. Untuk diusahakan, misalnya untuk usaha pertanian, perkebunan, perikanan (tambak), mungkin juga untuk perternakan; dan
2. Untuk dipakai sebagai tempat untuk membangun sesuatu, seperti untuk membangun bangunan gedung, bangunan air, bangunan jalan, lapangan olah raga, pelabuhan, pariwisata dan lain-lain.

Pengusahaan dan pemakaian tanah tersebut diatas tentunya harus sesuai dengan status kepemilikan hak atas tanahnya.

Salah satu fungsi tanah bagi manusia maupun makhluk hidup lain adalah untuk membangun tempat tinggal atau rumah. Oleh karena itu banyak orang yang rela menempuh segala cara untuk mendapatkan tempat tinggal yang baik dan sehat, dan pastinya layak huni. Salah satu cara adalah dengan melakukan jual beli tanah

---

<sup>2</sup> Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *op.cit*, hlm.233.

<sup>4</sup> *Ibid*, hlm. 285

dan/atau bangunan rumah tinggal. Dikatakan tanah dan/atau bangunan karena tidak serta merta bangunan yang berdiri diatas tanah melekat dengan tanah.

Konsep yang diadopsi oleh hukum tanah di Indonesia adalah bahwa tanah dan bangunan adalah tidak saling melekat, sehingga orang yang mempunyai bangunan biasanya bukan merupakan pemilik tanah. Konsep tersebut lebih dikenal *horizontale scheidig* atau yang lebih dikenal dengan sebutan *Pemisahan Horizontal*. Asas ini menyebutkan bahwa bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah. Maka hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada diatasnya.<sup>5</sup>

Pada era globalisasi pada saat ini dimana pertukaran ragam budaya Nasional dan asing, pembangunan sarana tempat tinggal lebih ditekankan pada konsep modern dan praktis, asas yang lebih banyak diberlakukan dalam pembangunan tempat tinggal adalah asas *accessie* atau yang biasa disebut sebagai *Perlekatan*. Asas Perlekatan diartikan sebagai suatu asas yang menekankan pada bangunan dan tanaman yang ada diatas dan merupakan satu kesatuan dengan tanah, merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Maka hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum, meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang berada diatas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan dengan pihak yang membangun atau menanamnya.<sup>6</sup>

Didalam praktek, suatu perbuatan hukum mengenai tanah meliputi juga bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah yang bersangkutan, dengan syarat:<sup>7</sup>

1. Bangunan dan tanaman tersebut secara fisik merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan, artinya bangunan yang berfondasi dan tanaman merupakan tanaman keras;
2. Bangunan dan tanaman tersebut milik yang empunya tanah; dan

---

<sup>5</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan ....op.cit*, hlm.20.

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm. 20. Boedi Harsono mengutip Pasal 500 dan 571 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm. 263.

3. Maksud demikian secara tegas disebutkan dalam akta yang membuktikan telah dilakukan suatu perbuatan hukum yang bersangkutan.

Sehingga, apabila seseorang hendak melakukan suatu perbuatan hukum jual beli tanah dan/atau bangunan rumah tinggal dengan pihak lain, maka selain tanah dan bangunan rumah tinggal merupakan satu kesatuan dengan tanah dan secara fisik bangunan rumah tinggal itu adalah milik pemegang hak atas tanah, maksud demikian juga harus secara tegas disebutkan didalam Akta Jual Beli hak atas tanah yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya PPAT). Tentu saja sebagai permulaan dalam pelaksanaan jual beli tanah yang bersangkutan, terdapat beberapa persyaratan yang harus dipenuhi, salah satunya adalah status kepemilikan hak atas tanah. Apakah tanah tersebut telah bersertifikat ataupun belum bersertifikat.

Seringkali terjadi jual beli tanah dilakukan terhadap tanah-tanah yang belum bersertifikat. Kasus-kasus seperti itu biasa terjadi pada tanah-tanah yang berada di wilayah pedesaan yang belum pernah di datangi oleh petugas dari Kantor Pertanahan untuk didaftar, sebelumnya. Sehingga Akta Jual Beli telah diperoleh pembeli tetapi sertifikat hak atas tanah dari Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN) tidak ada, padahal perbuatan hukum tersebut berpotensi menimbulkan sengketa dari pihak ketiga yang merasa bahwa tanah tersebut adalah miliknya.

Menurut ketentuan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19 untuk jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum, untuk itu perlu dilakukan pendaftaran tanah yang kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dimaksudkan dalam Pasal 3 yang tujuannya untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar dapat membuktikan sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah, dan untuk menyediakan informasi serta untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dalam Pengembangan Pembangunan Pemukiman yang ditujukan untuk masyarakat agar terciptanya peningkatan kualitas kehidupan dan terlindungi kepastian hukum maka penyelenggara kegiatan pengembangan pemukiman (selanjutnya disebut pengembang) harus memperhatikan pelaksanaan pembukaan lahan pemukiman yang berwawasan lingkungan dan berkelanjutan. Dalam hal ini, sebelum melaksanakan pembukaan lahan Pengembang yang bersangkutan perlu memperhatikan terlebih dahulu Rencana Tata Ruang Wilayah sebagaimana dimaksud Pasal 64 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Dalam menjalankan kegiatan Pembangunan perumahan pengembang harus memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam perolehan tanahnya agar dapat memberikan keamanan kepada pembeli diantaranya adalah asal kepemilikan, cara memperoleh bukti hak, dan perijinan yang diwajibkan dalam penyelenggaraan pengembangan pemukiman, diantaranya adalah site plane dan ijin lokasi dari lahan yang akan dikembangkan, permohonan perijinan tersebut harus dilaksanakan sebelum proses pembebasan lahan ijin lokasi sangat penting dalam perencanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, karena merupakan salah satu syarat terjadinya peralihan hak atas tanah.

Izin Lokasi pada dasarnya merupakan pelaksanaan dari aspek pertanahan Rencana Tata Ruang Wilayah, izin lokasi ditandatangani oleh Bupati/Walikota atau dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur, dengan persiapan administrasi dan bahan pertimbangan dilakukan oleh instansi pertanahan kabupaten/kotamadya. Namun segala sesuatunya diputuskan dalam rapat koordinasi antar instansi-instansi terkait yang dipimpin oleh Kepala Wilayah. Persiapannya dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan, karena bahan-bahan yang diperlukan sudah tersedia di kantor Pertanahan, baik yang menyangkut penguasaan tanah maupun penggunaannya, dengan cara ini diharapkan koordinasi mengenai penerbitan izin lokasi dapat dilaksanakan oleh Kepala Wilayah dengan baik sehingga maksud Izin

Lokasi dapat tercapai. Bagi sebagian pengusaha pengembang pelaksanaan izin lokasi dianggap memberatkan dikarenakan tidak ada peraturan pelaksanaan yang pasti, sehingga beberapa Perusahaan Pengembang melangkahi proses izin lokasi tersebut. Dan hal tersebut banyak dilakukan di Karawang.

Karawang merupakan salah satu Kawasan Industri di Indonesia dengan kepadatan jumlah penduduk yang cukup tinggi. Akan tetapi tidak diimbangi dengan luas wilayah yang ada. Dengan luas wilayah dan jumlah penduduk yang tidak seimbang dan semakin berkembangnya Karawang menjadi Kawasan Industri, mengakibatkan berkurangnya lahan untuk perumahan. Kondisi itu dimanfaatkan perusahaan pengembang atau untuk melakukan kegiatan pembangunan kawasan Pemukiman, khususnya bagi karyawan pekerja Industri.

Memiliki wilayah seluas 1.737,53 km<sup>2</sup>,<sup>8</sup> dengan penggunaan lahan untuk kepentingan industri yang mencapai 19.000 Ha dengan 6 Kawasan Industri yang sudah beroperasi.<sup>9</sup> Karawang merupakan salah satu Kawasan Industri di Indonesia dengan jumlah penduduk pada tahun 2010 mencapai sekitar 2.125.234 jiwa. Dari hasil sensus penduduk pada tahun 2010 tersebut diketahui bahwa penyebaran pertumbuhan penduduk di Kabupaten Karawang bertumpu di Kecamatan Karawang Barat dan Kecamatan Klari yang masing-masing sebesar 7,3 % (tujuh koma tiga persen). Padahal Kabupaten Karawang hanya seluas 1.753, 27 Km<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus lima puluh tiga koma dua puluh tujuh kilometer persegi).<sup>10</sup>

Diakui oleh Bupati Karawang bahwa selama ini pengelola kawasan industri di Karawang hanya menyediakan lahan untuk pembangunan pabrik-pabrik sedangkan lahan untuk pemukiman tidak. Sehingga untuk kedepannya, diharapkan pengelola

---

<sup>8</sup> Di akses di: <http://www.gatra.com/2010-08-25/artikel.php?id=140930>, pada tanggal 20 April 2022

<sup>9</sup> Priyai Alit, "Kawasan Industri Di Karawang," di akses di: <http://priyayialit.blogspot.com/2012/05/kawasan-industri-di-karawang.html>, pada tanggal 20 April 2022

<sup>10</sup> Badan Pusat Statistik Kabupaten Karawang, "Hasil Sensus Penduduk Kabupaten Karawang, Data Agregat Per Kecamatan," di akses di : <http://sp2010.bps.go.id/files/ebook/3215.pdf>, pada tanggal 16 April 2022.

kawasan industri termasuk pengelola pabrik-pabrik dapat menyediakan areal untuk pembangunan pemukiman bagi karyawannya masing-masing<sup>11</sup>.

Dengan pesatnya pertumbuhan penduduk di Kabupaten Karawang tentu saja memerlukan pengembangan kawasan pemukiman. Dalam hal ini pengembang membantu masyarakat dalam memperoleh tempat tinggal. Pada umumnya dalam melakukan pembukaan kawasan pemukiman pengembang melakukan persiapan terlebih dahulu dengan melaksanakan pencarian lahan dan mengajukan permohonan izin lokasi dan pembebasan lahan dari masyarakat yang merupakan kawasan yang sesuai dengan peruntukannya yaitu untuk kawasan perumahan dan pemukiman. Dan untuk melakukan itu harus dengan cara melakukan permohonan perizinan di lembaga terkait, yaitu Pemerintah Daerah Setempat. Permohonan kemudian dilanjutkan dengan mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan setempat, dilanjutkan dengan melaksanakan pembangunan hingga melakukan pemasaran produk huniannya kepada calon pembeli.

Dengan adanya latar belakang yang disebutkan di atas maka perlu untuk dianalisis **"PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN PEMBELI TANAH KAVELING KAWASAN PEMUKIMAN YANG BERASAL DARI TANAH HAK MILIK MASYARAKAT DALAM RANGKA PENGEMBANGAN PEMUKIMAN BERWAWASAN LINGKUNGAN DAN BERKELANJUTA"**.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan diatas maka akan dapat ditemukan beberapa rumusan masalah, yaitu :

---

<sup>11</sup> M. Ali Khumaini, "Pengelola Industri Diminta Sediakan Pemukiman," di posting di : <http://www.antaraneews.com/berita/391158/pengelola-industri-diminta-sediakan-pemukiman>, pada 19 Agustus 2013, diakses pada 17 April 2022

1. Bagaimana pelaksanaan penjualan tanah kaveling yang berasal dari tanah hak milik yang akan dibangun kawasan pemukiman dalam rangka pembangunan pemukiman yang berwawasan lingkungan dan berkelanjutan?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap Konsumen pembeli atas tanah kaveling kawasan pemukiman yang berasal dari tanah hak milik masyarakat akibat pelanggaran dalam proses pensertifikatan pembangunan pemukiman berwawasan lingkungan dan berkelanjutan?
3. Bagaimana perspektif perlindungan hukum bagi konsumen pembeli kaveling tanah berdasarkan keadilan dalam pengembangan perumahan dan pemukiman berwawasan lingkungan dan berkelanjutan?

### **C. Pembahasan**

Untuk menjawab rumusan masalah yang disebutkan di atas, maka perlu dibahas:

#### **1. Pelaksanaan Penjualan Tanah Kaveling Yang Berasal Dari Tanah Hak Milik Yang Akan Dibangun Kawasan Pemukiman Dalam Rangka Pembangunan Pemukiman Yang Berwawasan Lingkungan Dan Berkelanjutan**

Akan tetapi pada kenyataannya beberapa pembeli kaveling-kaveling yang dijual oleh pengembang hanya memperoleh bukti hak berupa Akta Jual Beli saja, tanpa sertifikat, karena kaveling-kaveling tanah tersebut tidak memiliki status hak atas tanah yang jelas, meskipun pembeli memegang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT, namun Akta Jual Beli bukanlah alat bukti kepemilikan hak atas tanah, namun hanyalah tanda bukti adanya peralihan hak, artinya Akta Jual Beli yang dibuat PPAT adalah suatu dokumen yang digunakan untuk pengalihan nama kepemilikan.<sup>12</sup> Artinya akta tersebut membuktikan, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan, karena perbuatan hukum yang dilakukan

---

<sup>12</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm.145

merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut secara implicit juga membuktikan, bahwa penerima hak sudah menjadi pemegang haknya yang baru.<sup>13</sup>

Sementara Sertifikat hak atas tanah yang merupakan alat bukti hak atas tanah yang dibuat dan diterbitkan oleh BPN, tidak ada dan tidak diterima oleh pembeli. Padahal Sertifikat sebagai jaminan kepastian hukum. Sertifikat hak atas tanah juga memberikan kepercayaan kepada pihak kreditur untuk memberikan pinjaman uang bagi pemiliknya, dan Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah didaftar di Kantor Pertanahan.<sup>14</sup> Sehingga akan mempersulit pihak konsumen pembeli memperoleh kepastian hukum mengenai hak atas tanahnya.

Dampak lain yang dari adanya penjualan kaveling-kaveling tanah yang tidak sesuai dengan peraturan adalah berdampak terhadap kualitas dari kawasan pemukiman menjadi kumuh yaitu penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian dengan pembangunan-pembangunan rumah yang dilakukan oleh pembeli dengan tidak memperhatikan kondisi lingkungan serta sarana dan prasarana yang diharuskan ada pada saat perencanaan pembangunan perumahan dan kawasan pemukiman. Sehingga kawasan yang memiliki tujuan awal sebagai kawasan pemukiman terpadu berkonsep modern dengan kondisi lingkungan yang sehat dan layak huni malah menjadi seperti kawasan pemukiman kumuh karena minimnya fasilitas-fasilitas pendukung kehidupan kawasan pemukiman.

Dalam Pasal 58 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dijelaskan bahwa penyelenggaraan kawasan pemukiman wajib dilaksanakan sesuai dengan arahan pengembangan kawasan pemukiman yang terpadu dan berkelanjutan. Arahan pengembangan kawasan pemukiman yang terpadu dan berkelanjutan tersebut meliputi:

---

<sup>13</sup> Boedi Harsono, *op.cit.*, hlm.330-331

<sup>14</sup> Adrian Sutedi, *op.cit.* 57

1. Hubungan antar kawasan fungsional sebagai bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung;
2. Keterkaitan lingkungan hunian perkotaan dengan lingkungan hunian pedesaan;
3. Keterkaitan antara pengembangan lingkungan hunian perkotaan dengan pengembangan lingkungan hunian pedesaan;
4. Keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup;
5. Keseimbangan antara kepentingan publik dengan kepentingan perseorangan; dan
6. Lembaga yang mengoordinasikan pengembangan kawasan pemukiman.

Saat ini kawasan pemukiman kumuh banyak terlihat di Karawang, selain disebabkan oleh meningkatnya arus urbanisasi akibat berkembangnya Karawang menjadi Kawasan Industri.

Keadaan yang demikian di dukung oleh pihak-pihak lain yang terkait dalam pelaksanaan kegiatan pembangunan, salah satunya adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) yang memang tugas dan kewenangan utamanya adalah melaksanakan sebahagian kegiatan Pendaftaran Tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi perubahan data pendaftaran yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.<sup>15</sup>

Kegiatan tersebut bagi PPAT tidak masalah apabila dilakukan dengan benar dan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Mengingat begitu besar potensi timbul masalah yang akan menghimpit PPAT yang bersangkutan dikemudian hari. Hal itu malah akan menjadi bomerang bagi PPAT sendiri apabila tidak peka dan memiliki prinsip kehati-hatian dalam melaksanakan tugas dan jabatannya.

Di keluarkannya Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 2 Tahun 2010 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah Kabupaten Karawang Tahun 2005 sampai dengan 2025 oleh Bupati Karawang rencana pembangunan

---

<sup>15</sup> Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kabupaten Karawang yang didalamnya termasuk melakukan pembangunan Kawasan Permukiman yang berwawasan Lingkungan dan Berkelanjutan. Termasuk di dalamnya beberapa wilayah di Kabupaten Karawang yaitu Cikampek, Karawang dan Rengasdengklok.<sup>16</sup>

Akan tetapi rencana pembangunan kawasan permukiman berwawasan lingkungan yang berkelanjutan tersebut harus tertunda karena berbagai sebab. Munculnya isu-isu mengenai pemukiman yang marak terjadi saat ini, memperlihatkan bahwa betapa Indonesia masih belum siap menerima segala bentuk pembaharuan khususnya dibidang perumahan dan pemukiman. Salah satu dari isu-isu tersebut, adalah:<sup>17</sup> perkembangan tak terkendali daerah yang memiliki potensi untuk tumbuh dengan mengabaikan sektor lainnya seperti sektor pertanian, hal ini berakibat pada semakin tingginya alih fungsi lahan sawah. Ironisnya alih fungsi terjadi pada sawah lestari, dengan lokasi yang relatif datar/landai cocok untuk pengembangan permukiman atau industri/perdagangan.

Kasus lain yang terjadi di Karawang seperti sengketa pertanahan antara pengembang atau perusahaan yang bergerak dibidang pengembangan dan pembangunan permukiman dengan pemilik tanah asli dan konsumen pembeli bangunan membuat perkembangan pembangunan kawasan pemukiman terhambat. Seperti yang terjadi pada PT. SAMP (Sumber Air Mas Pratama) dan PT. APL (Agung Podomoro Land) dengan warga masyarakat yang mengklaim hak milik atas tanah di Teluk Jambe, Karawang. Atau pengambil alihan lahan dengan cara yg tidak benar milik masyarakat yang dilakukan oleh pengembang kemudian membangun kawasan pemukiman diatasnya untuk dijual kepada pembeli. Ini akan mengakibatkan ketidak pastian hukum bagi konsumen pembeli yang menempati lahan tersebut, yang

---

<sup>16</sup> Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 2 Tahun 2010 Tentang Rencana Pembangunan Daerah Jangka Panjang Kabupaten Karawang Tahun 2005-2025.

<sup>17</sup> "Isu dan Permasalahan Pembangunan Perumahan dan Permukiman," di akses di: <http://bappeda.grobogan.go.id/info-pembangunan/89-isu-dan-permasalahan-pembangunan-perumahan-dan-pemukiman.html>, pada 17 April 2022

pada dasarnya setiap pemilik membutuhkan suatu kepastian hak atas miliknya bukan saja bangunan tetapi juga tanahnya.

Media jejaring sosial Hukum On-line, melansir, pada Kamis, 23 Desember 2010 yang lalu. Media tersebut menyebutkan bahwa pengembang atau perusahaan yang bergerak dibidang pembangunan perumahan tersebut telah menjebak Konsumennya dengan meminta pembayaran sejumlah uang tunai untuk mendapatkan apartemen, tetapi pada kenyataannya perusahaan pengembang tersebut belum mendapatkan izin pembangunan apartemen yang di maksud.<sup>18</sup>

Permasalahan lain yang muncul adalah banyaknya pengembang yang membangun kawasan permukiman dan perumahan tetapi tidak mengikuti aturan-aturan yang ditetapkan, seperti melakukan rekayasa terhadap sertifikat kepemilikan tanah sedemikian rupa, melakukan pemecahan sertifikat untuk kemudian dijual kepada konsumen, sebagaimana yang telah diterangkan pada uraian sebelumnya diatas. Para pengembang itu membuat aturan untuk mereka sendiri yang melakukan pemecahan tanah-tanah dalam suatu wilayah tertentu tanpa memperoleh izin lokasi dan *site plan* yang diharuskan.

Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 menyebutkan bahwa Izin Lokasi adalah izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya. Izin lokasi dapat diberikan kepada perusahaan-perusahaan yang bergerak dibidang pembangunan perumahan yang melakukan kegiatan pembangunan dan perencanaan perumahan dan kawasan permukiman yang sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.

---

<sup>18</sup> Ali, "Developer Nakal Layak Di Gugat," di Posting pada tanggal 23 Desember 2010, di unduh di: [www.hukumonline.com](http://www.hukumonline.com), pada tanggal 17 Maret 2022

Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 5 Tahun 2013 Tentang Izin Lokasi menyebutkan bahwa Setiap Perusahaan baik perseorangan maupun Badan Hukum yang akan menguasai dan memiliki tanah wajib memiliki izin Lokasi. Dan izin lokasi tersebut dapat diperoleh berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah setempat. Dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Tata Ruang Wilayah disebutkan bahwa rencana tata ruang Kabupaten menjadi dasar untuk penerbitan Perizinan Lokasi pembangunan perumahan.<sup>19</sup> Selain itu, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyebutkan bahwa Pembangunan kawasan Permukiman harus mematuhi rencana dan izin pembangunan lingkungan hunian dan kegiatan pendukung yang diselenggarakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah dan/atau badan hukum. Dengan demikian perlu kerjasama dari semua pihak untuk dapat merealisasikan pembangunan kawasan Pemukiman yang berwawasan lingkungan yang berkelanjutan.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka apabila terdapat suatu perusahaan yang bergerak dibidang pembangunan perumahan atau Pengembang yang melaksanakan jual beli terhadap lahan perumahan yang belum memenuhi persyaratan pendirian bangunan, yaitu:<sup>20</sup>

1. Status kepemilikan tanah;
2. Hal yang diperjanjikan dalam perjanjian pengikatan jual beli;
3. Kepemilikan izin mendirikan bangunan ;
4. Ketersediaan sarana, prasarana, dan utilitas umum; dan
5. Keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).;

---

<sup>19</sup> Pasal 26 ayat (3) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.

<sup>20</sup> Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2012 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

maka Perusahaan tersebut dilarang menjual status Permukiman,<sup>21</sup> bahkan Pemerintah Daerah setempat berwenang untuk mencabut izin pembangunan perumahan terhadap badan hukum atau perusahaan tersebut.<sup>22</sup>

Salah satu larangan bagi pengembang dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman berdasarkan 146 ayat (2) Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yaitu bahwa badan hukum yang membangun Lingkungan siap bangun atau yang dapat disebut sebagai kawasan permukiman yang telah siap digunakan untuk pembangunan perumahan, dilarang menjual kaveling tanah matang tanpa bangunan, artinya, perusahaan pengembang tersebut tidak di perbolehkan melakukan kegiatan yang dengan sengaja hanya memasarkan kaveling tanah matang kepada konsumen tanpa membangun rumah terlebih dahulu. Namun terdapat pengecualian bahwa perbuatan tersebut dapat dilakukan pengembang setelah membangun sekurang-kurangnya 25% dari rencana pembangunan perumahan di Lisiba dan dalam keadaan terjadi krisis moneter nasional yang berakibat pada kesulitan dalam likuiditas badan hukum tersebut.

## **2. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pembeli Atas Tanah Kaveling Kawasan Pemukiman Yang Berasal Dari Tanah Hak Milik Masyarakat Akibat Pelanggaran Dalam Proses Pensertifikatan Pembangunan Pemukiman Berwawasan Lingkungan Dan Berkelanjutan**

Adanya ketentuan-ketentuan ditujukan untuk menciptakan terselenggaranya kawasan perumahan dan kawasan pemukiman bagi masyarakat yang layak huni dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat dan aman, tetapi dikarenakan kenyataannya kebutuhan dan kemampuan dari masyarakat yang berbeda dan tujuan dari pengusaha adalah mencari keuntungan maka banyak pengusaha yang bergerak di bidang pengembang kawasan pemukiman melakukan jalan pintas dengan cara

---

<sup>21</sup> Pasal 145 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2012 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

<sup>22</sup> Pasal 33 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2012 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

melakukan penjualan langsung kaveling-kaveling tanpa melaksanakan proses sesuai dengan yang telah ditentukan oleh pemerintah yang terkait dengan pembukaan lahan pemukiman, dengan adanya hal tersebut maka tidak jarang menimbulkan masalah baik untuk bukti haknya maupun dampak lingkungan kawasan pemukiman tersebut. Sehingga, pada saat ketika pembeli telah menempati tanah dan bangunan rumah yang bersangkutan, pembeli hanya memiliki Akta jual beli, dan dapat sewaktu-waktu memperoleh ancaman gugatan karena timbul sengketa hak atas tanah dengan pemegang hak asal atau ahli warisnya.

Hal tersebut bertentangan dengan apa yang diharapkan pembeli yang ingin mempunyai jaminan akan kepastian hukum atas kaveling yang dibelinya seperti yang diamanatkan Pasal 19 Undang Undang Pokok No : 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No : 24 Tahun 1997.

Perumahan dan permukiman adalah salah satu kebutuhan yang paling dasar bagi masyarakat sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 28 H Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Setiap orang berhak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.

Pembangunan permukiman berkelanjutan diartikan sebagai upaya yang berkelanjutan untuk memperbaiki kondisi sosial, ekonomi, dan kualitas lingkungan sebagai tempat hidup dan bekerja bagi semua orang. Sehingga, dengan terpenuhinya perbaikan kondisi sosial, ekonomi dan kualitas lingkungan seperti tersebut diharapkan akan dapat mewujudkan cita-cita seluruh masyarakat dunia bahwa bumi adalah tempat yang aman dan nyaman bagi generasi sekarang maupun generasi yang akan datang.<sup>23</sup> Pasal 58 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman menyebutkan bahwa penyelenggaraan kawasan pemukiman wajib dilaksanakan sesuai dengan arahan pengembangan kawasan

---

<sup>23</sup> Dwira. N. Aulia, *op.cit.*

pemukiman yang terpadu dan berkelanjutan. Arah pengembangan kawasan pemukiman yang terpadu dan berkelanjutan tersebut meliputi:

1. Hubungan antar kawasan fungsional sebagai bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung;
2. Keterkaitan lingkungan hunian perkotaan dengan lingkungan hunian pedesaan;
3. Keterkaitan antara pengembangan lingkungan hunian perkotaan dengan pengembangan lingkungan hunian pedesaan;
4. Keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup;
5. Keseimbangan antara kepentingan publik dengan kepentingan perseorangan; dan
6. Lembaga yang mengoordinasikan pengembangan kawasan pemukiman.

Namun pada kenyataannya, konsep pembangunan pemukiman yang berkelanjutan itu tidak bisa serta merta di terapkan dalam kenyataan.

Banyaknya isu-isu seputar Pemukiman yang banyak terjadi seperti :<sup>24</sup>

1. Adanya perbedaan peluang antar pelaku pembangunan yang ditunjukan pada terjadinya ketimpangan pada pelayanan infrastruktur, pelayanan perkotaan, perumahan dan ruang untuk kesempatan berusaha;
2. konflik kepentingan yang disebabkan oleh kebijakan yang memihak pada suatu kelompok dalam pembangunan perumahan dan permukiman;
3. alokasi tanah dan ruang yang kurang tepat akibat pasar tanah dan perumahan yang cenderung mempengaruhi tata ruang sehingga berimplikasi pada alokasi tanah dan ruang yang tidak sesuai dengan tujuan-tujuan pembangunan lain dan kondisi ekologis daerah yang bersangkutan;
4. terjadi masalah lingkungan yang serius di daerah yang mengalami tingkat urbanisasi dan industrialisasi tinggi, serta eksploitasi sumber daya alam;

---

<sup>24</sup> “Isu dan Permasalahan Pembangunan Perumahan dan Permukiman,” di akses di: <http://bappeda.grobogan.go.id/info-pembangunan/89-isu-dan-permasalahan-pembangunan-perumahan-dan-pemukiman.html>, pada 17 April 2022

5. komunitas lokal tersisih akibat orientasi pembangunan yang terfokus pada pengejaran target melalui proyek pembangunan baru, berorientasi ke pasar terbuka dan terhadap kelompok masyarakat yang mampu dan menguntungkan;
6. urbanisasi di daerah tumbuh cepat sebagai tantangan bagi pemerintah untuk secara positif berupaya agar pertumbuhan lebih merata;
7. perkembangan tak terkendali daerah yang memiliki potensi untuk tumbuh dengan mengabaikan sektor lainnya seperti sektor pertanian, hal ini berakibat pada semakin tingginya alih fungsi lahan sawah. Ironisnya alih fungsi terjadi pada sawah lestari, dengan lokasi yang relatif datar/landai cocok untuk pengembangan permukiman atau industri/perdagangan; dan
8. marjinalisasi sektor lokal oleh sektor nasional dan global, sering membawa dampak negative terhadap pembangunan kawasan pemukiman berwawasan lingkungan dan berkelanjutan.

Selain itu perbuatan pelanggaran yang dilakukan oleh pihak pengembang atau Perusahaan Penyelenggara kegiatan Pembangunan Perumahan dan Kawasan Pemukiman, seperti melakukan penjualan langsung kaveling-kaveling , juga dinilai merupakan salah satu penyebab dari terhambatnya pembangunan pemukiman yang berwawasan lingkungan dan berkelanjutan.

Dengan luas wilayah dan jumlah penduduk yang tidak seimbang dan semakin berkembangnya Karawang menjadi kawasan industri, mengakibatkan meningkatnya arus urbanisasi sehingga mengakibatkan kurangnya lahan untuk perumahan, dan dampak dari hal tersebut banyak terlihat pemukiman kumuh.

Beberapa kemungkinan menjadi alasan dari tindakan pengembang salah satunya adalah tidak diperolehnya Izin Lokasi pada saat mengajukan permohonan penetapan luas tanah. Ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 Tentang Izin Lokasi menyebutkan bahwa luas penguasaan tanah oleh Perusahaan Pengembang yang dipergunakan untuk pembangunan Perumahan dan Kawasan Pemukiman adalah:

1) Kawasan perumahan permukiman.

Jika kaveling tanah yang direncanakan berada dalam satu propinsi, maka luas tanah yang diperbolehkan adalah 400 Ha. Untuk kaveling tanah dalam wilayah seluruh Indonesia, maka luas tanah yang diperbolehkan adalah 4.000 Ha;

2) Kawasan resort perhotelan.

Jika kaveling tanah yang direncanakan berada dalam satu propinsi, maka luas tanah yang diperbolehkan adalah 200 Ha. Untuk kaveling tanah dalam wilayah seluruh Indonesia, maka luas tanah yang diperbolehkan adalah 4.000 Ha;

Didalam melakukan pengesahan Izin Lokasi, terdapat pula pengesahan dan penetapan *site plan, stake out*, yaitu analisa atas kaveling-kaveling yang berada di luar area yang di jadikan sebagai area yang diperjual belikan untuk fasos, fosum dan jalan untuk dibuatkan sertifikat, dan lain sebagainya.<sup>25</sup> Serta sarana dan prasarana serta utilitas umum yang mendukung dilakukannya pembangunan kawasan pemukiman.

Dalam hal ini, Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 2 Tahun 2010 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah Kabupaten Karawang Tahun 2005 sampai dengan 2025 yang didalamnya juga mengatur pembangunan Kawasan Permukiman yang berwawasan Lingkungan dan Berkelanjutan. Tetapi karena didalam pelaksanaan pembangunan kawasan pemukiman tersebut tidak dilakukan sebagaimana diatur dengan peraturan yang dibuat, yang terjadi adalah tidak sesuai dengan tata ruang. Mengakibatkan kawasan pemukiman tersebut menjadi terlihat seperti kawasan pemukiman kumuh, karena ketiadaan sarana dan prasarana pendukung pembangunan pemukiman yang berwawasan lingkungan dan berkelanjutan.

---

<sup>25</sup> Pengurusan Tanah.Net, “Langkah Perizinan (Aspek Legal) dan Estimasi Cost Dalam Pengembangan Lahan Perumahan,” 2014, di unduh pada: <http://www.pengurusantanah.net/langkah-perizinan-aspek-legal-dan-estimasi-cost-dalam-pengembangan-lahan-perumahan.html>, tanggal 23 Agustus 2022

Keadaan yang demikian di dukung oleh pihak-pihak lain yang terkait dalam pelaksanaan kegiatan pembangunan, salah satunya adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya PPAT) yang memang tugas dan kewenangan utamanya adalah melaksanakan sebahagian kegiatan Pendaftaran Tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi perubahan data pendaftaran yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.<sup>26</sup>

Terciptanya pemukiman berwawasan lingkungan yang berkelanjutan bertujuan untuk memenuhi hak warga Negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi serta menjamin kepastian bermukim,<sup>27</sup> sebagaimana yang terkandung didalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28 H ayat (1), bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.

Sejahtera dalam hal ini adalah terpenuhinya segala kebutuhan hidupnya, baik fisik maupun non fisik secara terus menerus. Indikasi adanya kesejahteraan (kemakmuran) apabila terpenuhi “*basic needs*,” (sandang, papan, pangan, harga diri, kenyamanan, ketentraman hidup (dalam arti luas), adanya pemerintah Negara yang bersih, berwibawa dan efektif, serta dirasakannya hukum sebagai bagian penting dari kehidupan.<sup>28</sup>

Mewujudkan kemakmuran rakyat juga berarti mewujudkan kesejahteraan dalam masyarakat. Kesejahteraan umum berarti kesejahteraan yang harus diusahakan oleh Negara, harus dirumuskan sebagai kesejahteraan yang menunjang tercapainya

---

<sup>26</sup> Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

<sup>27</sup> Pasal 56 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

<sup>28</sup> A. Sodiki, *Penataan Pemilikan Hak Atas Tanah di Daerah Perkebunan Kabupaten Malang (Studi Tentang Dinamika Hukum)*, Disertasi, Universitas Airlangga Surabaya, 1994, hlm. 202. Penulis menyamakan pengertian Kesejahteraan dengan Kemakmuran milik A.Sodiki.

kesejahteraan anggota-anggota masyarakat. Dengan demikian kesejahteraan umum dapat dirumuskan sebagai jumlah syarat dan kondisi yang perlu tersedia agar para anggota masyarakat dapat sejahtera. Kesejahteraan umum dapat dirumuskan sebagai keseluruhan prasyarat-prasyarat sosial yang memungkinkan atau mempermudah manusia untuk mengembangkan semua nilainya atau sebagai jumlah kondisi kehidupan individu, keluarga-keluarga, dan kelompok-kelompok masyarakat dapat mencapai keutuhan atau perkembangan mereka dengan lebih utuh dan cepat. Seseorang dikatakan sejahtera apabila baik secara negative maupun positif telah sejahtera. Secara negative manusia disebut telah sejahtera apabila ia bebas dari perasaan lapar dan dari kemiskinan, dari kecemasan akan hari esok, bebas dari perasaan takut, dari penindasan, apabila ia tidak merasa diperlakukan dengan tidak adil. Secara positif manusia disebut telah sejahtera apabila ia merasa aman, tentram, selamat, apabila ia sendiri dapat hidup sesuai dengan cita-cita dan nilai-nilainya sendiri, apabila ia merasa bebas untuk mewujudkan kehidupan individual dan sosialnya sesuai dengan aspirasi-aspirasi serta dengan kemungkinan-kemungkinan yang tersedia baginya. Sementara Negara bertugas untuk menciptakan prasarana-prasarana yang diperlukan masyarakat agar dapat merasa sejahtera.<sup>29</sup>

### **3. Bagaimana Perspektif Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Kaveling Tanah Berdasarkan Keadilan Dalam Pengembangan Perumahan Dan Pemukiman Berwawasan Lingkungan Dan Berkelanjutan?**

Menurut Kranenburg, Negara harus secara aktif mengupayakan kesejahteraan, bertindak adil yang dapat dirasakan seluruh masyarakat secara merata dan seimbang, bukan mensejahterakan kelompok tertentu. Menurutnya, kesejahteraan dapat bermakna:

---

<sup>29</sup> Franz Magis-Suseno, *Etika Politik Prinsip-Prinsip Moral Dasar Kenegaraan Modern*, Gramedia, Jakarta, 2001, hlm.314-315.

Sebagai Kondisi sejahtera, yaitu terpenuhinya kebutuhan material dan non-material. Kondisi yang terjadi apabila manusia aman dan bahagia karena kebutuhan dasar yang berupa:

1. Sebagai Pelayanan Sosial, yang mencakup:
  - a. Gizi;
  - b. Kesehatan;
  - c. Pendidikan;
  - d. Tempat Tinggal;
  - e. Pendapatan terpenuhi.
2. Sebagai Tunjangan Sosial yang sebagian besar digunakan untuk kepentingan masyarakat yang kurang mampu;
3. Sebagai Proses atau usaha terencana yang dilakukan oleh perorangan, lembaga-lembaga social, masyarakat maupun badan-badan pemerintah, untuk meningkatkan kualitas kehidupan.

Negara menuntut tanggung jawab negara terhadap kesejahteraan para warganya. Negara harus ikut campur tangan bila rasa keadilan sebagian besar warganya terusik, berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat 3 yang berbunyi “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalam Bumi dikuasai oleh Negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Negara kesejahteraan rakyat mutlak adanya berdasarkan Pancasila. Sebab, ketentuan dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, Pancasila sebagai cita hukum akan menguasai hukum dasar baik tertulis maupun tidak tertulis, dan akan berfungsi sebagai barometer dan penguji serta landasan hukum dasar yang akan selanjutnya akan menjadi fundamen bagi peraturan perundangan negara Republik Indonesia.

Dalam hal ini, dapat terlihat peran Negara, dalam hal ini Pemerintah, yang telah berupaya untuk merealisasikan program kegiatan pembangunan pemukiman yang berwawasan lingkungan tersebut dengan adanya kebijakan-kebijakan peraturan

pembangunan mengenai perumahan dan kawasan pemukiman, pemberian pengharagaan kepada kawasan permukiman yang telah berwawasan lingkungan dan lain sebagainya.<sup>30</sup>

Namun berdasarkan apa yang terjadi dari penelitian bahwa pembangunan perumahan dan kawasan pemukiman yang berwawasan lingkungan dan berkelanjutan tidak berjalan sebagaimana mestinya karena adanya fakta yang terjadi di Kota Karawang, bahwa meskipun prinsip tersebut sudah mulai digalakkan masih saja terdapat pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh pihak-pihak tertentu.

PPAT sebagai Pejabat Umum yang membantu BPN dalam sebagian kegiatan Pendaftaran Tanah, yaitu dalam hal pembuatan akta-akta otentik dengan membuat akta jua beli yang kemudian dilanjutkan dengan pendaftaran akta jual beli guna mendapatkan sertifikat sebagai jaminan kepastian hukum sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku yaitu Peraturan Nomor 37 Tahun 1998 menjadi salah satu faktor terciptanya tidak terlaksananya kegiatan rencana pembangunan yang berwawasan lingkungan yang berkelanjutan.

Dengan terhambatnya Pembangunan yang berwawasan lingkungan yang berkelanjutan maka akan terhambat pula proses terciptanya kesejahteraan masyarakat. Oleh karena itu menurut Penulis, peran Negara, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional, sangat penting demi mencegah terjadinya perekrayaan terhadap sertifikat sebagai alat bukti kepastian hak atas tanah dalam pembangunan perumahan dan pemukiman.

Hal ini penting demi tercapainya cita-cita luhur dari Pancasila, khususnya sila ke V (lima), yaitu keadilan seosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Keadilan sosial berkaitan dengan kewenangan tujuan akhir Negara dalam menciptakan kemakmuran tersebut yaitu menciptakan kemakmuran untuk sebanyak mungkin orang tanpa

---

<sup>30</sup> N.Ind. Dhaneswara, *Mewujudkan Rumah Mungil "Hijau"*, Kompas, Jum'at, 12 Maret 2004

melanggar hak orang lain.<sup>31</sup> Itulah yang disebut dengan keadilan hukum secara korektif, berdasarkan Keadilan Aristoteles, yaitu sifat keadilan yang berfokus pada pembetulan sesuatu yang salah.

Aristoteles menyebutkan bahwa hukum dibentuk berlandaskan pada keadilan, dan ia diarahkan sebagai pedoman bagi perilaku individu-individu dalam keseluruhan hal yang bersinggungan dengan konteks kehidupan bermasyarakat.<sup>32</sup> Keadilan hadir ditengah individu yang menjalin relasi dibawah pengaturan-pengaturan hukum, pengelolaan (penerapan) aturan hukum yang bertitik berat pada pemisahan antara keadilan dan ketidakadilan. Menurut Aristoteles, keadilan secara tradisional diklasifikasikan kedalam 3 (tiga) model:<sup>33</sup>

1. Keadilan Distributif.

Lebih dikenal sebagai keadilan ekonomi. Dimana hak-hak dibagikan, dan dalam hal terdapat dua orang yang sederajat, maka mereka harus diberikan hak-hak yang sama.

2. Keadilan Komutatif.

Yaitu keadilan yang mengatur hubungan yang adil antara orang yang satu dan yang lain atau antara warganegara yang satu dengan warga negara lainnya. Keadilan komutatif menyangkut hubungan horizontal antara warga yang satu dengan warga yang lain. Dengan kata lain, keadilan komutatif menyangkut pertukaran yang adil antara pihak-pihak yang terlibat. Prinsip keadilan komutatif menuntut agar semua orang menepati apa yang telah dijanjikannya, mengembalikan pinjaman, memberi ganti rugi yang seimbang, memberi imbalan

---

<sup>31</sup> Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*, Citra Media, Yogyakarta, 2007, hlm. 35

<sup>32</sup> M. Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik, *Tokoh-Tokoh Ahli Pikir Negara & Hukum*, Nuansa, Bandung, 2010, hlm.35

<sup>33</sup> *Ibid*, hlm. 36

atau gaji yang pantas, dan menjual barang dengan mutu dan harga yang seimbang.<sup>34</sup>

### 3. Keadilan Legalitas.

Yaitu perlakuan yang sama terhadap semua orang sesuai dengan hukum yang berlaku. Itu berarti semua orang harus dilindungi dan tunduk pada hukum yang ada secara tanpa pandang bulu. Keadilan legal menyangkut hubungan antara individu atau kelompok masyarakat dengan negara. Intinya adalah semua orang atau kelompok masyarakat diperlakukan secara sama oleh negara dihadapan dan berdasarkan hukum yang berlaku. Semua pihak dijamin untuk mendapatkan perlakuan yang sama sesuai dengan hukum yang berlaku.<sup>35</sup>

Namun Aristoteles membuat perbedaan penting antara kesamaan numerik dengan kesamaan proposional. Kesamaan numerik mempersamakan setiap manusia sebagai satu unit. Inilah yang sekarang biasa kita pahami tentang kesamaan dan yang kita maksudkan ketika kita mengatakan bahwa semua warga adalah sama di depan hukum. Kesamaan proporsional memberi tiap orang apa yang menjadi haknya sesuai dengan kemampuannya, prestasinya, dan sebagainya. Dari perbedaan ini Aristoteles menghadirkan banyak kontroversi dan perdebatan seputar keadilan. Lebih lanjut, dia membedakan keadilan menjadi jenis keadilan distributif dan keadilan korektif.<sup>36</sup>

Keadilan distributive adalah konsep keadilan sebagaimana yang terlihat diatas, yang pada prinsipnya diterapkan dalam pendistribusian kemartabatan, kesejahteraan sebagai asset yang dapat dibagi-bagikan pada masyarakat, dan ini semua dapat dibagikan kepada semua masyarakat terkait, baik dalam cara-cara yang seimbang maupun yang tidak seimbang.<sup>37</sup>

---

<sup>34</sup> “Teori Keadilan Aristoteles,” di upload pada tanggal 16 September 2011, diunduh di: <http://kumpulan-teori-skripsi.blogspot.com/2011/09/teori-keadilan-aristoteles.html>, pada tanggal 23 Agustus 2022

<sup>35</sup> *Ibid.*

<sup>36</sup> *Ibid.*

<sup>37</sup> M. Juniarso Ridwan, *op.cit.* hlm.36-37

Dalam Keadilan Korektif, jika suatu pelanggaran dilanggar atau kesalahan dilakukan, maka keadilan korektif berusaha memberikan kompensasi yang memadai bagi pihak yang dirugikan jika suatu kejahatan telah dilakukan, maka hukuman yang sepatutnya perlu diberikan kepada si pelaku. Bagaimanapun, ketidakadilan akan mengakibatkan terganggunya “kesetaraan” yang sudah mapan atau telah terbentuk. Keadilan korektif bertugas membangun kembali kesetaraan tersebut. Oleh Aristoteles, keadilan korektif ini diadministrasikan kedalam 2 (dua) kelompok, yaitu:<sup>38</sup>

1. *Voluntary Transaction* (hal-hal yang dilandasi oleh sesuatu yang bersifat sukarela), jual beli, sewa-menyewa, dan pegadaian;
2. *Involuntary Transaction* (hal-hal yang dilakukan dengan cara-cara paksaan), tindakan pencurian, perkosaan, serta pembunuhan.

Dari uraian tersebut nampak bahwa keadilan korektif merupakan wilayah peradilan. Sementara keadilan distributive merupakan wilayah pemerintahan.<sup>39</sup>

Karena itulah Penulis menempatkan Keadilan Korektif merupakan cerminan dari perbuatan hukum jual beli kaveling tanah hak milik masyarakat. Dimana pembangunan kawasan pemukiman dilakukan diatas tanah hak milik masyarakat yang ternyata belum diselesaikan peralihan haknya.

Dalam Pasal 106 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman disebutkan bahwa penyediaan tanah untuk pembangunan rumah, perumahan dan kawasan pemukiman dilakukan melalui beberapa cara, terkait tentang status hak atas tanah pemilik tanah (perorangan) dapat dilakukan melalui :

1. Konsolidasi tanah oleh pemilik tanah; dan
2. Peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah.

Konsolidasi tanah oleh pemilik tanah adalah dengan kesepakatan bersama yang dilakukan antarpemegang hak atas tanah, dan kerjasama secara tertulis antara

---

<sup>38</sup> *Ibid.*

<sup>39</sup> “Teori Keadilan Aristoteles,” *op.cit.*

pemegang hak atas tanah dengan badan hukum yang melakukan pembangunan kawasan pemukiman, dengan prinsip kesetaraan yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang. Itupun harus dilakukan dengan memperoleh persetujuan dari minimal 60% (enam puluh persen) pemilik tanah yang luas tanahnya meliputi paling sedikit 60 % (enam puluh persen) dari luas seluruh areal tanah yang akan di konsolidasikan menyatakan persetujuannya.<sup>40</sup>

Sementara untuk peralihan atau pelepasan hak atas tanah dapat dilakukan setelah badan hukum atau Perusahaan pengembang yang bersangkutan memperoleh Izin Lokasi dari Pemerintah Daerah atau Kabupaten setempat.<sup>41</sup> Kedudukan yang demikian, disisi lain melahirkan keadilan terhadap kedudukan masyarakat pemilik tanah yang terkena pembebasan lahan akibat izin lokasi dengan Konsumen Pembeli kavling tanah yang tidak mendapatkan Sertifikat hak atas tanah dari pengembang.

Hal lain yang perlu diperhatikan adalah bahwa Pembangunan Pemukiman berwawasan lingkungan yang berkelanjutan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang bersifat material. Dimana hal tersebut diperlukan guna memperbaiki kondisi kerusakan lingkungan pemukiman yang sudah terjadi saat ini, sehingga nantinya akan dapat memberikan kenyamanan dan keselamatan bagi para penghuninya.

Salah satu faktor dari kebiasaan yang berkembang di dalam masyarakat adalah tidak bekerjanya kebijakan-kebijakan yang dibuat oleh Pemerintah guna menciptakan kondisi kawasan pemukiman yang asri, sehat, dan berwawasan lingkungan yang berkelanjutan. Padahal Pemerintah sudah berupaya keras untuk mendorong tumbuhnya kawasan pemukiman yang berwawasan lingkungan yang berkelanjutan terbukti dengan adanya kebijakan-kebijakan dan peraturan-peraturan yang mengarah kepada Pembangunan yang berwawasan lingkungan. Begitu juga

---

<sup>40</sup> Lihat Pasal 108 ayat (2) dan (3) serta Pasal 112 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

<sup>41</sup> Pasal 114 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

dengan diberikannya penghargaan-penghargaan kepada perumahan yang sudah berwawasan lingkungan.<sup>42</sup>

Kurangnya penegakan hukum dan sosialisasi kepada masyarakat menyebabkan pembangunan kawasan pemukiman yang berwawasan lingkungan dan berkelanjutan tidak dapat terlaksana dengan baik. Padahal Indonesia saat ini sedang menggalakan Pembangunan di segala bidang, khususnya pembangunan untuk perumahan dan kawasan pemukiman.

#### **D. Kesimpulan**

1. Pelaksanaan penjualan tanah kaveling yang berasal dari tanah hak milik yang akan dibangun kawasan pemukiman dalam rangka pembangunan pemukiman yang berwawasan lingkungan dan berkelanjutan, dilakukan oleh para pengembang dikarenakan luasan dari tanah yang dibutuhkan dan juga kepemilikan perorangan yang belum mempunyai sertifikat atas tanah, sehingga kepada para calon pembeli akan diberikan secara spesipik sesuai dengan luasan yang akan dibangun oleh para pengembang ataupun oleh pembeli sendiri.
2. Perlindungan hukum terhadap konsumen pembeli atas tanah kaveling kawasan pemukiman yang berasal dari tanah hak milik masyarakat akibat pelanggaran dalam proses pensertifikatan pembangunan pemukiman berwawasan lingkungan dan berkelanjutan diberikan dengan adanya pengurusan perizinan dan sertifikat atas tanah sehingga ada kepastian kepada pemilik.
3. Perspektif perlindungan hukum bagi konsumen pembeli kaveling tanah berdasarkan keadilan dalam pengembangan perumahan dan pemukiman berwawasan lingkungan dan berkelanjutan, dilakukan dengan upaya agar pemesanan atas tanah kapling tersebut dapat diurus terlebih dahulu untuk didistribusikan kepada pihak pembeli yang berkedudukan kepada konsumen.

---

<sup>42</sup> Yuwono Joko, *Rumah Lestari, Mungkinkah Hanya Sebatas Piala?* Property net, info & bisnis, Property—Edisi 2000.

## **E. Saran**

1. Agar kepada para pengembang sebelum melakukan penjualan mestinya telah jelas adanya izin yang diterima oleh pengembang, sehingga pada waktu penjualan kepada konsumen telah mempunyai kepastian hukum.
2. Diharapkan kepada pengembang tidak melakukan pembangunan sebelum adanya pelepasan hak dari masyarakat secara pasti, sehingga tidak akan muncul masalah dikemudian hari setelah adanya pembangunan.

## **F. Daftar Bacaan**

Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011

A. Sodiki, *Penataan Pemilikan Hak Atas Tanah di Daerah Perkebunan Kabupaten Malang (Studi Tentang Dinamika Hukum)*, Disertasi, Universitas Airlangga Surabaya, 1994

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, Isi dan Pembentukannya*, Djambatan, Jakarta, Djilid-1, 2005

Franz Magis-Suseno, *Etika Politik Prinsip-Prinsip Moral Dasar Kenegaraan Modern*, Gramedia, Jakarta, 2001

M. Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik, *Tokoh-Tokoh Ahli Pikir Negara & Hukum*, Nuansa, Bandung, 2010

Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*, Citra Media, Yogyakarta, 2007

N.Ind. Dhaneswara, *Mewujudkan Rumah Mungil "Hijau"*, Kompas, Jum'at, 12 Maret 2004

Yuwono Joko, *Rumah Lestari, Mungkinkah Hanya Sebatas Piala?* Property net, info & bisnis, Property—Edisi 2000

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2012 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 2 Tahun 2010 Tentang Rencana Pembangunan Daerah Jangka Panjang Kabupaten Karawang Tahun 2005-2025
- Ali, "Developer Nakal Layak Di Gugat," di Posting pada tanggal 23 Desember 2010, di unduh di: [www.hukumonline.com](http://www.hukumonline.com), pada tanggal 17 Maret 2022
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Karawang, "Hasil Sensus Penduduk Kabupaten Karawang, Data Agregat Per Kecamatan," di akses di : <http://sp2010.bps.go.id/files/ebook/3215.pdf>, pada tanggal 16 April 2022.
- M. Ali Khumaini, "Pengelola Industri Diminta Sediakan Pemukiman," di posting di : <http://www.antaraneews.com/berita/391158/pengelola-industri-diminta-sediakan-pemukiman>, pada 19 Agustus 2013, diakses pada 17 April 2022
- Priyai Alit, "Kawasan Industri Di Karawang," di akses di: <http://priyayialit.blogspot.com/2012/05/kawasan-industri-di-karawang.html>, pada tanggal 20 April 2022
- Isu dan Permasalahan Pembangunan Perumahan dan Permukiman, di akses di: <http://bappeda.grobogan.go.id/info-pembangunan/89-isu-dan-permasalahan-pembangunan-perumahan-dan-pemukiman.html>, pada 17 April 2022
- Pengurusan Tanah.Net, "Langkah Perizinan (Aspek Legal) dan Estimasi Cost Dalam Pengembangan Lahan Perumahan," 2014, di unduh pada: <http://www.pengurusantahan.net/langkah-perizinan-aspek-legal-dan-estimasi-cost-dalam-pengembangan-lahan-perumahan.html>, tanggal 23 Agustus 2022
- Teori Keadilan Aristoteles," di upload pada tanggal 16 September 2011, diunduh di: <http://kumpulan-teori-skripsi.blogspot.com/2011/09/teori-keadilan-aristoteles.html>, pada tanggal 23 Agustus 2022
- <http://www.gatra.com/2010-08-25/artikel.php?id=140930>, pada tanggal 20 April 2022