

**TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG TERHADAP RESIKO
KERUSAKAN PERUMAHAN PASCA GEMPA 30 SEPTEMBER
2009 DI KOTA PADANG (Studi Kasus Pada Developer PT.
Kubutama Karya Mandiri, Padang)**

SKRIPSI

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*

Oleh:

ADEK SAPUTRA
BP. 06.940.209



Program Kekhususan : Hukum Perdata

**PROGRAM REGULER MANDIRI
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2009/2010**

**TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG TERHADAP RESIKO
KERUSAKAN PERUMAHAN PASCA GEMPA 30 SEPTEMBER 2009 DI
KOTA PADANG (Studi Kasus Pada Developer PT. Kubutama Karya
Mandiri, Padang)**

(Adek Saputra, No.BP : 06940209 ,61 halaman)

Fakultas Hukum Program Reguler Mandiri Universitas Andalas,

ABSTRAK

Indonesia sebagai Negara berkembang terus melakukan peningkatan terhadap sumber daya manusianya. Peningkatan sumber daya manusia tersebut terus dilakukan dalam bentuk pembangunan baik fisik maupun psikis. Hal ini dilakukan dalam rangka mewujudkan tujuan pembangunan menuju masyarakat yang adil dan makmur. Perumahan merupakan masalah yang kompleks yang berkaitan dengan segi-segi politik, social budaya, dan pertahanan serta keamanan nasional. Permasalahan ini sangat wajar mengingat hakekat dan fungsi perumahan yang begitu luas dalam kehidupan manusia walaupun terdapat perbedaan persepsi dalam hal-hal tertentu. Berbicara tentang tanggung jawab developer terhadap perumahan yang rusak pasca gempa 30 September 2009 di kota Padang dan sekitarnya maka developer memiliki tanggung jawab terhadap perumahan yang rusak apabila belum terjadi proses serah terima perumahan antara developer dengan konsumen. Yang penulis kaji dalam skripsi ini adalah bagaimana bentuk kriteria tanggung jawab pengembang perumahan (developer) dengan adanya kerusakan rumah pasca gempa, pelaksanaan tanggung jawab pengembang perumahan (developer) dengan adanya tuntutan ganti kerugian pemilik rumah pasca gempa, bentuk perlindungan hukum bagi konsumen dengan adanya kerugian pasca gempa, dan cara penyelesaian perselisihan yang dapat dilakukan oleh para pihak.

terhadap kerusakan perumahan yang rusak parah. Dan pelaksanaan tanggung jawab developer tersebut bisa seperti pemulihan kondisi fisik rumah dan pengembalian DP (*door payment*), dan bentuk perlindungan hukum bagi konsumen dapat diterapkan apabila belum terjadi serah terima antara developer dengan konsumen terhadap bangunan perumahan. Dan cara penyelesaian perselisihan yang dapat dilakukan oleh para pihak dapat dilakukan dengan musyawarah atau mufakat atau melalui jalur hukum.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan bermasyarakat peranan pengembangan perumahan (developer) sangatlah berpengaruh bagi masyarakat atau kreditur (konsumen). Seiring dengan perkembangan perekonomian masyarakat, setiap individu masyarakat cenderung selalu ingin memiliki sebuah rumah yang telah siap untuk ditempati baik yang dibeli secara tunai maupun kredit.

Sesuai dengan standar baku pengembangan perumahan (developer) mengandung masalah-masalah yang terdapat di dalam masyarakat atau konsumen dengan berbagai bentuk diantaranya , perjanjian baku sepihak yang sebagian isinya ditentukan oleh pihak yang kuat kedudukannya di dalam perjanjian itu, pihak yang kuat itu ialah pihak kreditur yang mempunyai posisi (ekonomi) kuat dibandingkan pihak debitur atau pihak yang terikat dalam organisasi. Selanjutnya perjanjian baku yang ditetapkan pemerintah yang isinya ditentukan oleh pemerintah terhadap perbuatan – perbuatan hukum tertentu, misalnya perjanjian – perjanjian yang mempunyai objek hak – hak atas tanah. Dan perjanjian baku yang ditentukan di lingkungan notaris atau advokat yang konsepnya sjak semula sudah disediakan untuk permintaan dari anggota masyarakat yang minta

bantuan yang bersangkutan.

Di sini terlihat sifat konvektif dan massal dari perjanjian baku. Perjanjian massal ini diperuntukkan bagi setiap debitur yang melibatkan diri

dengan perjanjian sejenis itu, tanpa memperhatikan perbedaan kondisi antara debitur yang satu dengan yang lain. Sehubungan dengan sifat massal perjanjian baku, menyatakan “jika debitur menyetujui salah satu syarat – syaratnya maka debitur hanya mungkin bersikap menerima atau tidak menerima sama sekali, untuk mengadakan perubahan itu sama sekali tidak ada.”¹

Berbeda dengan Negara kapitalis, penerapan kontrak standar di Indonesia mencerminkan jiwa nasionalisme bangsanya. Kontrak standar yang diterapkan di Indonesia didasari asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 ayat 1 KUHPerduta, yaitu semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya.

Persetujuan yang dimaksud dengan dibuat secara sah ialah dalam Pasal 1320 KUHPerduta yaitu sepakat mereka yang mengikat dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

Berdasarkan Pasal 1339 KUHPerduta suatu persetujuan tidak hanya

¹ Darus Mariam, *Pembentukan Hukum Nasional dan Permasalahannya*, Alumni, Bandung, hlm 17, 1981

BAB IV

P E N U T U P

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan diatas maka dapat ditarik kesimpulan:

1. Tanggung jawab developer dengan adanya kerusakan pada perumahan pasca gempa adalah sebagai berikut : mengembalikan / memperbaiki keadaan kondisi fisik bangunan perumahan yang rusak akibat gempa sebelum terjadi serah terima antara developer dengan pihak konsumen, apabila telah terjadi serah terima antara developer dengan konsumen maka pihak developer tidak memiliki tanggung jawab kerusakan yang dialami oleh perumahan tersebut akibat gempa.
2. Pelaksanaan tanggung jawab developer dengan adanya tuntutan ganti rugi dari pihak konsumen adalah memperbaiki kondisi fisik rumah dan pengembalian Dp (*door payment*) kepada konsumen apabila konsumen mengundurkan diri atau tidak jadi membeli rumah tersebut sebagian dari standar Dp yang telah ditentukan.
3. Perlindungan hukum bagi konsumen dengan adanya kerusakan pasca gempa adalah pihak konsumen dapat menuntut developer apabila pihak developer tidak melaksanakan kewajibannya terhadap perumahan yang rusak akibat gempa sebelum terjadi serah terima rumah antara

DAFTAR PUSTAKA

I. BUKU

- Gunawan Widjaya, 2000, Hukum Tentang Perlindungan Konsumen, PT. Gramedia Pusat Utama, Jakarta
- Mariam Darus, 1981. Pembentukan Hukum Nasional dan Permasalahannya, Alumni, Bandung
- Setiawan. R, 1982, Pokok-pokok Hukum Perikatan, Bina Citra, Bandung
- Socbekti, 1981. Pembinaan Hukum Nasional, Alumni, Bandung
- Subekti, 1985, Pokok- pokok Hukum Perdata, Intermasa, Cet. X, Jakarta
- Sudaryatmo, 1999. Hukum dan Advokasi Konsumen, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Blaag, Djamabut, 1986, Perumahan dan Pemukiman Sebagai Kebutuhan Dasar Yayasan Obor Indonesia : Jakarta
- Djumha, Muhammad, 1994, Hukum Ekonomi Sosial Indonesia, Citra Aditya Bhakti : Bandung
- Hamzah, Andi dan Suandra, I Wayan, Manalu, BA, 1990, Dasar – Dasar Hukum Perumahan, Rinaka Cipta : Jakarta
- Harsono Boadi, 2004, Hukum Agraria Indonesia, Jambotan : Jakarta
- Miru, Ahmadi dan Sutarman Yodo, 2004, Hukum Perlindungan Konsumen
- Nasution, AZ, 1995, Hukum dan Konsumen, Pustaka Sinar Harapan : Jakarta
- Raharjo, Hendri, Hukum Perjanjian Indonesia, Pustaka Yustisia