

LAPORAN PENELITIAN

DANA SPP/DPP UNAND 1994/1995.

KONTRAK NO. : 153 / LP-UA/SPP/DPP/D/-04/1994

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI RUMAH YANG  
DIKELOLA DEVELOPER DI KOTAMADYA PADANG.**

OLEH

*ZEFRIZAL NURDIN, SH*

FAK. HUKUM UNIVERSITAS ANDALAS



DEPARTEMEN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

PUSAT PENELITIAN UNIVERSITAS ANDALAS

PADANG, 1994

### 3. ABSTRAK

#### PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENBELI RUMAH YANG DIKELOLA DEVELOPER DI KOTAMADYA PADANG.

Nama Peneliti : ZEFRIZAL NURDIN, SH.  
Fakultas : Hukum Univ. Andalas.  
Tahun : 1993/1994.

Rumah merupakan kebutuhan pokok manusia. Pemerintah melalui Perum Perumnas maupun developer sebagai badan usaha swasta mencoba membantu mereka dengan mengadakan perumahan yang dapat dibeli melalui cicilan kredit, terutama bagi masyarakat kelas menengah kebawah. Pembelian terhadap rumah itu, tidak selalu menimbulkan status hak milik bagi pembeli, karena dimungkinkan pula terjadinya pemberian sertifikat hak guna bangunan yang mempunyai batas waktu. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum yang diberikan developer terhadap konsumen perumahan yang dikelolanya.

Populasi adalah semua developer dan konsumen perumahan yang dikelola developer, sampel hanyalah terhadap 3 usaha developer dan sebagian kecil konsumen dengan tehnik sampling non probability sampling dalam bentuk purposive. Pengumpulan data dilakukan melalui observasi (tidak berstruktur) dan wawancara dengan analisa data komperatif.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen perumahan ternyata sekedar penghormatan terhadap hak hak yang selayaknya dimiliki pemegang hak guna bangunan (bukan hak milik), perbaikan terhadap kerusakan bangunan selama tenggang pemeliharaan yang lazimnya berlangsung untuk 3 bulan sejak penyerahan, serta penanggungan dari bahaya kebakaran.

## 6. PENDAHULUAN

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok bagi manusia, disamping makanan, pakaian dan lainnya. Rumah adalah tempat orang berteduh dan berlindung. Tanpa rumah manusia tak dapat hidup tenteram.

Begitu pentingnya rumah bagi pemenuhan kebutuhan pokok manusia, namun betapa banyaknya manusia hidup dalam rumah yang tidak layak huni. Terutama di kota-kota besar, kesulitan untuk mendapatkan perumahan amat dirasakan. Keadaan demikian disebabkan oleh ketidakmampuan sebagian besar warga untuk membangun/membeli rumah yang memenuhi persyaratan. Biaya bahan bangunan yang relatif mahal serta kesulitan untuk memperoleh tanah merupakan kendala utama, lebih-lebih bagi pegawai rendah dan masyarakat kelas bawah.

Untuk mengatasi kesulitan demikian, pemerintah berupaya membantu mereka untuk dapat memiliki perumahan melalui kredit perumahan atau pembelian perumahan melalui kredit.

Dewasa ini sebagai lembaga pemberi kredit adalah Bank Tabungan Negara dan PT. Papan Sejahtera. Kredit disalurkan melalui Perum, Perumnas dan Developer.

Pembelian perumahan melalui kredit yang diberikan Bank Tabungan Negara lebih dikhususkan untuk perumahan / rumah sederhana ataupun sangat sederhana, sedangkan kredit perumahan dari PT. Papan Sejahtera lebih ditujukan untuk rumah-rumah bagi kelas menengah, tetapi tidak rumah mewah.

Sasaran utama bagi pengelola perumahan (

## 10. HASIL DAN PEMBAHASAN.

Seperti telah dijelaskan di muka, bahwa yang dijadikan sebagai sampel dalam penelitian ini adalah tiga buah developer. Ketiga developer tersebut adalah :

1. PT. Tarok Indah Permai.
2. PT. Filano Mandiri.
3. PT. Taruko Bando Indah Lestari.

Disamping ketiga usaha Developer tersebut, dilakukan juga wawancara terhadap sebagian konsumen dari rumah yang dikelola Developer diatas.

### A. PT. TAROK INDAH PERMAI DAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN.

#### 1. Sekilas tentang PT Tarok Indah Permai.

PT. Tarok Indah Permai didirikan tanggal 24 Desember 1992 dengan akte Notaris Syarif Lubuk, SH, untuk jangka waktu pendirian 75 tahun. Disamping bidang usaha sebagai developer juga bergerak dibidang leveransir, komisioner, grosir, industri, percetakan, cleaning service pertanian, peternakan dan sebagainya.

Modal dasar sejumlah Rp 250 juta rupiah, dibagi kedalam saham saham dengan nilai nominal sejuta rupiah.

Susunan personalia PT. Tarok Indah Permai adalah sebagai berikut:

1. Komisaris utama, dijabat Tastiell Yudha, SH.
2. Pimpinan (Direktur Utama) adalah Rahmat Halim.
3. Direktur Keuangan : John Edward.
4. Direktur Personalia: Jefri Rahman.
5. Direktur Pemasaran : Aleks Raffles.
6. Staf, yang terdiri dari : Heri Permata, Janslan, Ernal dan Dody Busra.

## 11. KESIMPULAN DAN SARAN

### A. Kesimpulan:

1. Penyediaan tanah bagi kepentingan pembangunan perumahan oleh developer dapat ditempuh melalui 2 cara:
  - a. Pembelian langsung kepada masyarakat pemilik tanah.
  - b. Pembebasan tanah.
2. Bila penyediaan tanah dilakukan melalui pembelian kepada masyarakat pemilik atas nama PT/Developer yang bersangkutan atau melalui pembebasan tanah, maka kepada konsumen perumahan hanya dapat diberikan hak guna bangunan yang tidak dapat ditingkatkan menjadi hak milik. Sedangkan bila penyediaan tanah dilakukan melalui pembelian langsung kepada masyarakat pemilik atas nama direksi/staf dari developer yang bersangkutan, maka kepada konsumen perumahan dapat diberikan hak milik atau hak guna bangunan yang dapat ditingkatkan menjadi hak milik.
3. Berbeda dengan developer PT. Filano Mandiri yang dalam penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan perumahan di Pakar Karakah Kecamatan Padang Timur, dilakukan dengan cara pembelian langsung kepada masyarakat pemilik atas nama PT/Developer maupun melalui pembebasan tanah, maka PT. Tarok Indah Permai yang membuat lokasi perumahan di Balai Baru (Kuranji) dan PT. Taruko Bundo Indah lestari dengan pembangunan perumahan di Kel. Ko-

## 12. DAFTAR PUSTAKA

- Bambang Walūjo, : Penelitian Hukum Dalam Praktek, Sinar Grafika, Jakarta, 1991.
- Djumaldji, FX, : Perjanjian Pemberongan, Bina Aksara, Jakarta, 1987.
- Maria Soemardjono, : Pedoman pembuatan usulan Penelitian, Fak. Hukum UGM, Yogyakarta, 1989.
- Moh. Nazir, : Metode Penelitian, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985.
- Sri Soedewi Maschun Syofwan, : Hukum Bancunan Perjanjian Pemberongan Bancunan, Liberty, Yogyakarta, 1982.
- -----, : Himpunan Karya Tentang Pemberongan bancunan, Liberty, Yogyakarta, 1982.
- Subekti, : Aneka Perjanjian, Alumni, Bandung, 1984.
- ----- : Pokok Pokok Hukum Perdata, Intermasa, Jakarta, 1980.
- Wirjono Prodjodikoro, : Hukum Perdata tentang Persetujuan persetujuan tertentu, Sumur, Bandung, 1961.
- ----- : Keppres 29/1984, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1984.