

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 PEMBELI RUMAH YANG DIKELOLA DEVELOPER DI KOTAMADYA PADANG.

Nama Peneliti : ZEPRIZAL 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 teknik 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 tanggung 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 perusahaan (

Perum, Perumnas dan Developer) dalam mencari konsumen adalah warga kota yang belum mempunyai rumah, terutama bagi pegawai negeri yang bertugas di kota. Kepada khalayak calon pembeli atau calon konsumen perumahan diberikan brosur brosur serta keterangan keterangan yang menyangkut perihal perumahan serta fasilitas yang disediakan pengelola.

Banyak sekali konsumen yang memanfaatkan pembelian rumah melalui fasilitas kredit. Amat sulit bagi mereka untuk menumpuk sejumlah uang tertentu guna melakukan pembelian sebuah rumah secara tunai. Dapat dimengerti bahwa bagi para konsumen yang kebanyakan berstatus pegawai negeri golongan menengah kebawah nilai sedikit uang benar benar berarti. Adalah sulit bagi mereka untuk melakukan kembali akan pembelian sebuah rumah, karena penghasilan yang ada sebagian besar telah tersita untuk pemotongan biaya cicilan dari rumah yang mereka beli semula.

Pada umumnya para konsumen beranggapan, bahwa dengan telah dilakukan pembelian atas sebuah rumah, maka rumah beserta tanahnya telah menjadi hak milik mereka. Dengan kata lain telah berstatus hak milik karena mereka telah membelinya. Bila hak milik itu tidak diberikan sejak semula dengan suatu sertifikat hak milik, anggapan mereka hanyalah lantaran pembelian berdasarkan kredit. Kelak bila kredit telah dilunasi, proses peralihan hak milik akan berjalan mudah.

Status hak atas tanah sebenarnya jauh lebih penting untuk diketahui dibanding sekedar terkesima dengan fasilitas perumahan yang tersedia. Status hak atas tanahlah yang menentukan jangka waktu keberlangsungan kepemilikan atas sebuah rumah. Pada

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 H - lim.
3. Direktur Keuangan : John Edward.
4. Direktur Personalia: Jefri Rahman.
5. Direktur Pemasaran : Aleks Raffles.
6. Staf, yang terdiri dari : Heri Permana, jaslan, 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. Pilano Mandiri yang dalam penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan perumahan di Parak 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. Taroko Bundo Indah Iestari dengan pembangunan perumahan di Kel. Ko-

rong gadang (Kuranji) melakukan pembelian langsung kepada masyarakat pemilik atas nama direksi/staf dari developer yang bersangkutan. Bukan atas nama PT/Developer.

4. Perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen perumahan yang dikelola developer adalah sebagai berikut:
 - a. Perlindungan terhadap hak-haknya selaku pemegang hak guna bangunan yang meliputi:
 1. Mempunyai dan memperluas bangunan serta untuk mendiaminya dalam tenggang waktu yang ditentukan.
 2. Mengalihkan haknya kepada pihak lain dengan persetujuan dan persyaratan yang ditetapkan BTN.
 3. Dapat dijadikan sebagai tanggungan hutang kepada pihak lain, jika cicilan kredit BTN telah dilunasi.
 - b. Perbaikan terhadap rusak/musnahnya bangunan selama tenggang pemeliharaan yang pada umumnya berlangsung selama tiga bulan sejak penyerahan bangunan, kecuali yang disebabkan oleh keadaan memaksa.
 - c. Pemberian ganti kerugian terhadap bahaya kebakaran yang akan diberikan oleh penanggung dalam asuransi kebakaran.
 - d. Karena pembangunan perumahan telah menggunakan IMB dan disesuaikan dengan rencana tata kota, pihak developer memberikan jaminan lisan bahwa tidak akan terjadi pengusuran, kecuali terdapat perubahan tata kota.
5. Terhadap konsumen perumahan yang dikelola PT. Pila no mandiri diberikan hak guna bangunan yang tidak dapat ditingkatkan status haknya menjadi hak milik.

Sedangkan terhadap konsumen perumahan yang dikelola PT. Tarok Indah Permai dan PT. Taroko Bundo Indah Lestari diberikan hak guna bangunan yang dapat ditingkatkan menjadi hak milik.

6. Mengenai pihak mana yang bertanggung jawab terhadap peningkatan hak guna bangunan yang dipergang konsumen untuk menjadi hak milik, masih terdapat kekaburan.
7. Pada umumnya konsumen perumahan yang dikelola developer beranggapan bahwa dengan dilunaknya cicilan kredit BTN, mereka akan memperoleh sertifikat hak milik atas tanah. Anggapan mereka sama dengan akibat suatu transaksi jual beli pada umumnya bahwa hak milik atas suatu benda akan berpindah kepada pembeli untuk selamanya, sehingga pembeli yang kebanyakan awam sekali perihal status hak atas tanah, nyaris tidak mengerti dan tidak mempertanyakan perbedaan hak guna bangunan dengan hak milik.

B. Saran saran:

1. Untuk mencegah timbulnya salah pengertian dibelakang hari, para developer di Kodya Padang hendaknya menjelaskan tentang status hak atas tanah yang dapat diberikan kepada calon konsumen sehingga mereka mengerti jelas tentang perlindungan hukum yang dapat diterima sesuai haknya, dan selanjutnya dapat menjadi salah satu bahan pertimbangannya sebelum menutup akad kredit. Penjelasan status hak atas tanah dengan segala akibatnya dari perumahan yang ditawarkan merupakan hal yang amat penting dibanding sekedar propaganda fasilitas perumahan, demi mencegah kesalahan pemahaman kelak.

2. Pihak BTH maupun developer hendaknya membuat suatu kesepakatan yang jelas mengenai siapa diantara mereka nanti yang bertanggung jawab untuk mengurus peningkatan hak guna bangunan konsumen perumahan menjadi hak milik, khusus terhadap hak atas tanah yang di janjikan adanya peningkatan hak atas tanah itu, serta prosedur dan persyaratannya diberitahukan kepada calon konsumen.
3. Jangka waktu hak guna bangunan itu seyogyanya disesuaikan dengan ketentuan UUPA, yakni untuk masa 30 tahun dengan kemungkinan diperpanjang untuk masa 20 tahun.
4. Jika peningkatan status hak atas tanah dari perumahan itu diserahkan kepada konsumen, maka pihak BTH dan developer haruslah mencegah timbulnya hal hal yang dapat menghambat kelancaran urusan tersebut.

12. DAFTAR PUSTAKA

- Bambang Walujo, : Penelitian Hukum Dalam Praktek, Sinar Grafika, Jakarta, 1991.
- Djumaldji, FX, : Perjanjian Pemborongan, Bina Aksara, Jakarta, 1987.
- Maria Soemardjono, : Pedoman pembuatan usulan Penelitian, fak. Hukum UGM, Yogyakarta, 1989.
- Moh. Hazir, : Metode Penelitian, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985.
- Sri Soedewi Maschun Syofwan, : Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan, Liberty, Yogyakarta, 1982.
- -----, : Himpunan Karya Tentang Pemborongan bangunan, 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.