TANGGUNG JAWAB DEVELOPER DALAM PENYEDIAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN PADA PT. PEMBANGUNAN SUMBAR

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

Oleh :

YUNI WULANDARI
03940003

PROGRAM KEKHUSUSAN
HUKUM PERDATA KEGIATAN EKONOMI

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS ANDALAS
UPT PERPUSTAKAAN

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ANDALAS
PROGRAM EKSTENSI
PADANG

2008

No. Reg : 81/ PK II/ VII/2008

TANGGUNG JAWAB DEVELOPER DALAM PENYEDIAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN PADA PT. PEMBANGUNAN SUMBAR

Oleh:
Nama Yuni Wulandari, No.BP : 03940003 Fakultas Hukum
Program Ekstensi Universitas Andalas, Jumlah Halaman : 72

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 msyarakat adil dan makmur. Perumahan merupakan masalah yang komplek yang berkaitan dengan segi-segi politik, sosial 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 pengadaan tanah perumahan adalah pembebasan tanah, tidak ada tuntutan dari pihak ketiga, sarana jalan, saluran pembuangan air, air minum, listrik, telepon, fasilitas sarana ibadah, fasilitas sarana olah raga, dan memenuhi analisa dampak lingkungan. Developer bertanggung jawab kalau terbukti secara sah atas kelalaiannya dalam pelaksanaan pekerjaan. Yang penulis kaji dalam skripsi ini adalah bagaimana tanggung jawab developer PT. Pembangunan Sumbar dalam penyediaan tanah, apa-apa saja kendala yang dihadapi Developer PT. Pembangunan Sumbar sebagai penanggung jawab dalam pelaksanaan pengadaan perumahan, bagaimana upaya penyelesaian jika terjadi wanprestasi dari kedua belah pihak. Dalam skripsi ini penulis menggunakan metode penelitian yuridis sosiologis dengan teknik wawancara, dan hasil penelitian didapat sangat perlu developer menjelaskan secara transparan kepada konsumen bahwa tanggung jawab developer terhadap produk atau rumah dan fasilitas lainnya. Sehingga konsumen tahu dengan hak-haknya dan diharapkan kepada konsumen yang membeli rumah melalui developer sebelumnya harus dipelajari kemungkinan-kemungkinan yang terjadi agar di kemudian hari tidak ada pihak yang merasa dirugikan. REI dan pemerintah telah melaksanakan pengawasannya benar-benar memperhatikan standarlisasi suatu perumahan dan selalu mengadakan kontrol kepada developer agar kualitas perumahan terjaga dengan baik. Setelah developer membeli tanah dan menguasainya, sebelum membuat rencana proyek perumahan dan mengajukan izin lokasi, sebaiknya mengetahui terlebih dahulu rencana pembangunan daerah atau planning kota. Selanjutnya menyesuaikan rencana proyek perumahan tersebut dengan rencana Hal ini untuk menghindarkan jangan sampai terjadi setelah izin lokasi diperoleh ternyata lokasi tanah yang direncanakan akan dibangun perumahan ternyata tidak diperuntukkan untuk komplek perumahan. Diharapkan kepada developer untuk menyelesaikan bangunan tepat pada waktunya dan mutunya disesuaikan dengan ketentuan yang telah disepakati.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hakekat pembangunan nasional adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945

Indonesia sebagai Negara berkembang terus melakukan peningkatan terhadap sumber daya manusianya. Peningkatan sumber daya menusia tersebut terus dilakukan dalam bentuk pembangunan baik fisik maupun psikis. Hal ini dilakukan dalam rangka mewujudkan tujuan pembangunan menuju masyarakat adil dan makmur.

Perumahan merupakan masalah kompleks yang berkaitan dengan segi-segi politik, sosial 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.

Pembangunan industri perumahan sangat erat kaitannya dengan tanah, tanah disediakan oleh pihak developer untuk tujuan pembangunan perumahan, dilakukan dengan cara melakukan pembelian terhadap tanah.

Cara Memperoleh Tanah Bagi Keperluan Pembangunan Perumahan, dalam suasana pembangunan yang sedang giat kita laksanakan, kebutuhan akan tanah semakin meningkat. Hal yang disebabkan karena semua kegiatan pembangunan baik dikota maupun di desa banyak membutuhkan tanah terutama dalam pembangunan perumahan. Untuk itu penulis membahas terlebih dahulu

mengenai proses yang ditempuh oleh PT. Pembangunan Sumbar sebagai Developer Perumahan.

Langkah-langkah yang dapat dilakukan dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan yangs sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku adalah :

a. Pencabutan hak atas tanah

Pengaturan mengenai pencabutan hak atas tanah terdapat dalam pasal 18 UUPA No. 14 tahun 1960, yang ,menyatakan :

> "Untuk Kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak atas tanah dapat dicabut dengan memberikan ganti rugi yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang".

Dari pasal diatas kita ketahui pencabutan atas tanah dilakukan apabila cara-cara lain telah ditempuh untuk mendapatkan tanah bagi bangunan tidak membawa hasil sebagaimana yang diharapkan, jadi pencabutan atas tanah ini merupakan upaya akhir dari yang dilakukan pemerintah untuk mendapatkan tanah

Developer sebagai pihak penyedia tanah untuk perumahan melakukan negosiasi dengan pihak-pihak terkait dalam melakukan jual-beli tanah, apa bila para pihak telah setuju maka akan dibuat akta Jual beli serta balik nama sertifikat hak milik atas tanah oleh pejabat yang berwenang yaitu Notaris dan dibantu oleh Badan Pertanahan Nasional.

b. Pengadaan tanah dengan cara pelepasan atau pembebasan tanah

c. Jual-beli, tukar-menukar, atau cara lain yang dapat disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

C. Tujuan Penelitian

Dari masalah yang telah dirumuskan diatas, maka tujuan diadakannya penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana tanggung jawab developer PT. Pembangunan Sumbar dalam penyedian tanah untuk pembangunan perumahan.
2. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi Developer PT. Pembangunan Sumbar sebagai penanggungjawab dalam pelaksanaan pengadaan tanah.
3. Untuk mengetahui upaya penyelesaian jika terjadi wanprestasi dari kedua belah pihak.

D. Manfaat Penelitian

Dengan melakukan penelitian ini, manfaat yang dapat diambil adalah :

1. Secara teoritis, diharapkan penelitian ini bisa dijadikan bahan perpustakaan Ilmu Hukum khususnya Hukum Perdata dan sumbang saran bagi developer dalam mempertanggung jawabkan pengadaan tanah, terutama PT. Pembengunan Sumbar.
2. Secara praktis
   a. Bagi pihak-pihak terkait, khususnya pemerintah agar dapat mengatur, membina dan mengawasi penyalahgunaan tanah oleh developer perumahan, disamping itu untuk sebagai pedoman kepada developer perumahan lainnya untuk menyelenggarakan dan mempertanggung jawabkan pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan di Indonesia.

BAB IV
PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan diatas maka dapat ditarik kesimpulan:

1. Tanggung jawab developer PT. Pembangunan Sumbar dalam penyediaan tanah adalah sebagai berikut :Tanggung jawab developer adalah menyedikan tanah untuk dibangunnya perumahan tersebut, dan setelah tanah tersebut direncanakan oleh Tata Kota barulah developer dapat memulai pembangunan dan menjualnya kepada masyarakat atau konsumen, membeli tanah untuk pembangunan yang sudah ada sertifikat dan bukan tanah yang dalam sengketa atau perkara, Membuat akta notaris atau akta jual beli pada notaris dan balik nama sertifikat dari si penjual menjadi atas nama PT. Pembangunan Sumbar, menurut di atas tanah yang telah atas nama PT. Pembangunan Sumbar dibangun yang telah ada pembeli rumah paling kurang pembeli sebanyak 20 orang untuk 20 unit rumah. Rumah, rumah dibangun setelah pembeli atau konsumen telah menyetorkan uang muka, kalau rumah sudah siap dan konsumen telah membayar harga rumah sesuai perjanjian secaara tunai atau melalui kredit. Bank, developer mengadakan pemecahan sertifikat menurut nama masing-masing konsumen dan dibuat akta jual beli di notaris dan terus pembuatan sertifikat di Badan Pertanahan Nasional Padang.
2. Kendala-kendala yang dihadapi developer PT. Pembangunan Sumbar sebagai penanggung jawab dalam pelaksanaan pengadaan perumahan. Permasalahan yang timbul dalam praktek pengadaan tanah untuk proyek perumahan oleh

PT. Pembangunan Sumbar antara lain dalam memperoleh tanah yang akan dipergunakan sebagai tempat untuk mendirikan bangunan. PT. Pembangunan Sumbar membeli tanah yang ternyata tanah milik kaum. Dimana setelah PT. Pembangunan Sumbar membeli tanah yang semula merupakan tanah kaum tersebut dan telah mempunyai sertifikat hak milik, tetapi tidak dapat dikuasai oleh PT. Pembangunan Sumbar

a. Tanah pada saat ini memang sulit untuk mendapatkannya, karena banyaknya tanah ulayat dan dalam sengketa antara kaumnya.
b. Tanah persedian di PT. Pembangunan Sumbar memang ada tapi di daerah pinggir laut di daerah Lubuk Buaya. Karena isu tsunami masih menjadi kendala untuk penjualannya atau pemasarannya.

3. Upaya penyelesaian jika terjadi wanprestasi dari kedua belah pihak

Konsumen PT. Pembangunan Sumbar sampai saat sekarang ini belum pernah terjadi wanprestasi, rata-rata hamper 90 persen dari konsumen PT. Pembangunan melakukan pembelian rumah pada perumahan Wisma Indah Lestari Lubuk Buaya tersebut dengan cara kredit yang rata-rata berkisar antara 10 sampai 15 tahun dengan bantuan KPR atau Bank, wanprestasi konsumen kepada pihak developer tidak pernah terjadi, tetapi konsumen PT. Pembangunan Sumbar yang emngguanakan jasa kredit perumahan dalam bentuk KPR mungkin saja terjadi, maka konsumen tidaklah bertanggung jawab kepada PT. Pembangunan Sumbar tetapi antara konsumen dengan Bank pemberi kredit.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Ashhofa, Burhan, 1996. *Metode Penelitian Hukum*. Anggota IKAPI : Jakarta.

Badrulzaman, Mariam Darus, 1994 *Aneka Hukum Bisnis*. Alumni : Bandung.

_____1986, *"Perlindungan Terhadap Konsumen Dilihat Dari Sudut Perjanjian Baku (Standar), dalam BPHN, Simposium Aspek-Aspek Hukum Perlindungan Konsumen"*. Bina Cipta : Bandung.

Blaang, 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*. Rineka Cipta : Jakarta.

Harsono Boedi, 2004. *Hukum Agraria Indonesia*, Jambatan : Jakarta.

Laporan Pertanggungjawaban Pengurus, 2006. PT. Pembangunan Sumbar : Padang.

Miru, Ahmadi dan Sutarman Yodo, 2004. *Hukum Perlindungan Konsumen*. PT. Raja Grafindo Persada : Jakarta.

Nasution, Az, 1995. *Hukum dan Konsumen*. Pustaka Sinar Harapan : Jakarta,

_____1999. *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*. Daya Widya : Jakarta.

_____ 2001. *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*. Diadit Media : Jakarta.

Shidarta, 2006. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Grasindo : Jakarta.

Sjahdeni, Sutan Remy, 1993. *Kebebbasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Institut Bankir : Jakarta.

Sudaryotmo, 1990. *Masalah Perlindungan Konsumen di Indonesia*. Citra Aditya Bhakti : Bandung.