

ABSTRAK

Pelaksanaan pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pengembang (developer) yang juga merupakan penanam modal (investor) di atas lahan milik pemilik tanah melalui suatu perjanjian kerjasama pembangunan perumahan antara pengembang (developer) dengan pemilik tanah, yang dibuat oleh notaris melalui suatu akta otentik yang memuat hak dan kewajiban antara pengembang (developer) dan pemilik tanah serta hak dan kewajiban antara pengembang (developer) dan pemilik tanah tersebut, maka penelitian ini akan membahas lebih lanjut tentang bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik tanah dalam perjanjian kerjasama pembangunan perumahan yang dibuat dihadapan notaris di Kota Kendari, apabila terjadi permasalahan dalam pelaksanaannya

Tujuan penelitian dalam penelitian ini adalah :1).Untuk mengetahui dan menganalisa perlindungan hukum bagi pemilik tanah dalam perjanjian kerjasama pembangunan perumahan di Kota Kendari. 2).Untuk mengetahui dan menganalisa hambatan perlindungan hukum bagi pemilik tanah dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan di Kota Kendari. 3).Untuk mengetahui dan menganalisa Upaya menyelesaikan hambatan perlindungan hukum bagi pemilik tanah dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan di Kota Kendari.

Metode yang digunakan dalam penulisan ini adalah yuridis empiris. Pendekatan yuridis (hukum dilihat sebagai norma atau *das sollen*), karena dalam membahas permasalahan penelitian ini menggunakan bahan-bahan hukum (baik hukum yang tertulis maupun hukum yang tidak tertulis atau baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder). Pendekatan empiris (hukum sebagai kenyataan sosial, kultural atau *das sein*), karena dalam penelitian ini digunakan data primer yang diperoleh dari lapangan.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa bahwa sebelum lahan/ tanah tersebut digunakan untuk pembangunan perumahan, para pihak terlebih dahulu bersepakat, setelah kesepakatan tersebut tercapai maka ditindaklanjuti ke Notaris untuk dibuatkan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan agar menghindari terjadinya hal hal yang tidak diinginkan para pihak pada saat pembangunan perumahan tersebut berjalan dan para pihak dapat bertanggungjawab sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang diperjanjikan dan jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian tersebut, berkaitan dengan hambatan dalam penelitian ini terdapat dua macam hambatan dalam pelaksanaan perjanjian pembangunan perumahan yaitu hambatan oleh kelalaian manusia dan hambatan yang diakibatkan peristiwa diluar kekuasaan manusia atau *force majeure*, untuk menyelesaikan hambatan tersebut dilakukan upaya dengan menggunakan musyawarah mufakat dengan cara mediasi agar tercapainya perdamaian antara pihak pemilik tanah dengan pihak developer.

Kata Kunci:Perlindungan Hukum, Pemilik Tanah, Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan, Notaris.

ABSTRACT

The housing development is carried out by developer which is also investor on land that entitled to landowner through a housing-development contract between the developer and the landowner. Besides, the contract is made, verified and certified by a notary public through an officially authentic document that consists of rights and obligations given to the developer and the landowner. Thus, this research will examine the legal protection for landowner in housing-development contract that made before notary public in Kendari city when an issue happen in the contract execution.

This research aims : 1) to know and to analyse the legal protection for landowner in housing-development contract in Kendari city. 2) to know and to analyse the obstacles in protecting landowner legally in the execution of a housing-development contract in Kendari city. 3) to know and to analyse the efforts can be done to tackle the obstacles in protecting landowner legally in the execution of a housing-development contract in Kendari city.

The method used in this research is a juridical-empirical method. The juridical approach (where law is described as norms or *das sollen*) used because in discussing the issue this research relies on legal resources (either written laws or unwritten laws, either primary law resources or secondary law resources). Empirical approach (where law is described as social cultural phenomena, or *das sein*) used because the primary resource in this research is datas that are found in the field.

The result of this study shows that before the land is used for the housing development, each party must have a deal, then the deal must be carried out to a notary public after the deal is achieved in order to make a housing-development contract. The making of the contract aims to prevent some bad things happen during the execution of contract, as well as to make each party to be responsible as what they have promised in the contract. When it comes to obstacles, this research has found that there are two kinds of obstacles in executing the housing-development contract, and those are human negligence and unforeseeable circumstances as known as *force majeure*. However, the effort can be done to solve the obstacles is using mediation in order to settle the issue between each party down.

Keywords: Legal Protection, Landowner, Housing-Development Contract, Notary.