

## **BAB V**

### **SIMPULAN DAN SARAN**

Simpulan dan saran ini merupakan hasil dari penelitian mengenai tinjauan yuridis terhadap rencana perubahan tata letak oleh pengembang pada rumah susun yang sudah memiliki sertipikat hak milik atas satuan rumah susun yang dirumuskan sebagai berikut:

#### **A. SIMPULAN**

1. Pertelaan, akta pemisahan serta gambar denah tingkat rumah susun yang telah ada memiliki kekuatan mengikat yang kuat antara penyelenggara rumah susun, pemerintah, dan konsumen rumah susun dan/atau pemilik sertipikat hak milik atas satuan rumah susun hal tersebut sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun jo Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun.
2. Tindakan Hukum yang dilakukan pengembang terkait dengan rencana perubahan tata letak rumah susun yang sudah memiliki sertipikat hak milik atas satuan rumah susun bukan hanya tindakan hukum yang berdasarkan kepada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun yang terkait Perubahan Rencana Fungsi dan Pemanfaatan rumah susun saja. Tetapi pengembang juga harus melakukan tindakan-tindakan lain seperti melakukan negosiasi, mediasi dengan konsumen dan/atau pemilik sertipikat

hak milik atas satuan rumah susun terkait dengan rencana perubahan tata letak tersebut. Selain tindakan tersebut pengembang juga harus melihat atau memperhatikan kedudukan PPSRS dalam satuan rumah susun.

3. Perlindungan hukum bagi konsumen tidak selalu hanya berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen saja, tetapi perlindungan hukum juga diimplementasikan dalam peraturan perundang-undangan yang lain dalam hal ini perlindungan hukum bagi pemilik sertipikat hak milik atas satuan rumah susun terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Berkaitan dengan rencana perubahan tata letak rumah susun terdapat pula perlindungan hukum bagi pemilik sertipikat hak milik atas satuan rumah susun, sehingga penulis mencoba memberi batasan, Pembatasan tersebut membatasi antara perlindungan hukum bagi konsumen yang melindungi konsumen rumah susun dan/atau perlindungan hukum terhadap pemilik sertipikat hak milik atas satuan rumah susun yang melindungi pemilik sertipikat hak milik atas satuan rumah susun. Hal tersebut nantinya akan berpengaruh terhadap tindakan hukum yang dilakukan oleh konsumen dan/atau pemilik sertipikat hak milik atas satuan rumah susun dalam mempertahankan haknya.

## B. SARAN

Berkaitan dengan simpulan di atas maka penulis mengajukan beberapa saran, sebagai berikut:

1. Saran bagi Pemerintah dimana belum adanya pengaturan secara jelas bagaimana mekanisme jika pertelaan, akta pemisahan, gambar denah tingkat rumah susun yang telah ada dapat diubah karena adanya perubahan fungsi ataupun pemanfaatan rumah susun. Sehingga diharapkan pemerintah sebagai penyelenggara negara dapat membuat aturan khusus terkait dengan perubahan atau perbaikan pertelaan, akta pemisahan, gambar denah tingkat rumah susun yang telah ada, karena adanya perubahan fungsi ataupun pemanfaatan rumah susun.
2. Saran bagi pemerintah dan pelaku pembangunan rumah susun di Indonesia dimana pelaksanaan rumah susun dewasa ini masih terdapat permasalahan-permasalahan di dalamnya. Hal tersebut dikarenakan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun masih belum memiliki peraturan pelaksana sehingga segala sesuatu mengenai pelaksanaan pembangunan rumah susun masih berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun, dan Peraturan lain sesuai dengan hirarki Perundang-Undang di Indonesia. Hal tersebut mengakibatkan substansi-substansi yang belum diatur dalam Peraturan Pemerintah tersebut (Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun) tetapi sudah diatur di dalam

Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 Tentang Rumah Susun menimbulkan kekosongan hukum. Seyogyanya pemerintah sebagai penyelenggara negara dapat segera merampungkan peraturan pelaksana yang lebih teknis untuk mengakomodir pelaksanaan pembangunan rumah susun. Sehingga nantinya diharapkan dapat mendukung penyelenggara pembangunan rumah susun di Indonesia kearah yang lebih baik lagi. Selain itu juga tindakan-tindakan yang dilakukan oleh pengembang terkait perubahan tata letak rumah susun yang sudah memiliki sertipikat hak milik atas satuan rumah susun juga harus mengacu kepada peraturan perundang-undangan yang lain hal tersebut menunjukkan bahwa pengembang beritikad baik dalam melaksanakan kegiatan usahanya tersebut.

3. Saran bagi Pemerintah dan konsumen dan/atau pemilik sertipikat hak milik atas satuan rumah susun terkait dengan perlindungan hukum terhadap rencana perubahan tata letak rumah susun yang sudah memiliki sertipikat hak milik atas satuan rumah susun, diharapkan peraturan pelaksana yang baru nanti juga dapat mengakomodir perlindungan hukum dan/atau memberikan batas sejas-jelasnya terhadap konsumen rumah susun dan/atau pemilik sertipikat hak milik atas satuan rumah susun mengenai perlindungan hukum yang diberikan. Hal ini diharapkan agar konsumen dan/atau pemilik sertipikat hak milik atas satuan rumah susun dapat mengerti dengan jelas batasan-batasan dan perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada konsumen dan/atau pemilik sertipikat hak milik atas satuan rumah susun. Agar dikemudian hari tidak

terjadi salah penafsiran terkait dengan perlindungan hukum baik bagi konsumen dan/atau pemilik sertifikat hak milik atas satuan rumah susun, selain itu konsumen dan/atau pemilik sertifikat hak milik atas satuan rumah susun harus juga berhati-hati dalam melakukan tindakan hukum terkait dengan mempertahankan haknya, hal tersebut dikarenakan posisi konsumen dan/atau pemilik sertifikat hak milik atas satuan rumah susun masih belum diakomodir dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun terkait dengan perubahan fungsi ataupun pemanfaatan rumah susun.

