

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP RENCANA PENGEMBANG
DALAM MELAKUKAN PERLUASAN AREA DIHUBUNGKAN DENGAN
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN BERDASARKAN
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN DI INDONESIA**

**Richand Prasalela
1287024**

ABSTRAK

Pemenuhan kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat luas menjadikan suatu negara wajib mengadakan tempat tinggal untuk masyarakat, hal itu pun menjadikan satu peluang tersendiri bagi pengembang untuk melaksanakan kegiatan bisnisnya dengan membangun sarana tempat tinggal untuk masyarakat, maka diperlukan pembangunan yang diutamakan pada pembangunan perumahan. Namun perkembangan pembangunan perumahan di Indonesia tidak selalu berjalan mulus tanpa hambatan didalamnya. Rencana perluasan area perumahan oleh pengembang pada pada kawasan yang sudah ada sebelumnya tidak dengan mudah dilaksanakan. Sehingga diperlukan langkah preventif atau pencegahan terkait kemungkinan-kemungkinan yang akan terjadi dikemudian hari ketika diadakannya rencana perluasan area perumahan.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan konseptual sehingga dalam penulisan ini penulis merujuk kepada prinsip-prinsip hukum, prinsip ini dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum, meskipun tidak secara eksplisit, konsep dapat juga diketemukan di dalam undang-undang, yaitu Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, serta bahan hukum sekunder berupa bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer antara lain Peraturan-Peraturan Pemerintah, Peraturan-Peraturan Daeran, maupun buku-buku yang berkaitan dengan perumahan, data-data yang digunakan dianalisis dengan cara analisis kualitatif dan dengan pola pikir logika deduktif, yaitu menarik kesimpulan dari kasus-kasus individual nyata menjadi kesimpulan yang bersifat umum.

Dengan dipenuhinya perizinan-perizinan oleh pengembang maka rencana perluasan dapat dilakukan asal tidak mengubah ataupun melanggar kondisi eksisting daripada unit perumahan yang dekat dengan area rencana perluasan area. Mengenai dokumen yang berpengaruh terhadap rencana perluasan area dapat menghambat jika memang ada janji yang diberikan pengembang untuk tidak dilakukan perluasan. Perlindungan hukum dapat diberikan baik kepada konsumen maupun kepada pemilik sertifikat dalam hal sebagai pihak ketiga yang tidak membeli unit rumah secara langsung kepada pengembang.

Kata kunci: rencana, perluasan area, perlindungan hukum bagi konsumen.

THE JURIDICAL REVIEW OVER DEVELOPER PLANS IN AREA EXPANSION PROJECT IN RELATION WITH CUSTOMER LEGAL PROTECTION UNDER CONSTITUTION OF INDONESIA

**Richand Prasalela
1287024**

ABSTRACT

Fulfilling the needs of a place to stay for people required the country to provide public housing. This phenomenon also becomes a specific chance for developers to conduct their business activities to build public housing facilities as their priority. However, the development of housing construction in Indonesia not always runs well. Residential area expansion plan by developers on the pre-existing neighborhood is not easily implemented. Preventive actions related to the possibilities that will happen later during the implementation of residential area expansion plan.

This research used normative juridical method with conceptual approach, in which the researcher refers to the principles of law that can be found scholars' statements or legal doctrines. And even though not explicitly, the concept can also be found in the legislation, including Constitution No. 1 year 2011 about Housing and Settlements Region, and Constitution No. 8 year 1999 about Customer Protection, as well as secondary law in the form of legal materials that explain the primary legal materials include Government Regulations, Regional Regulations, and books related to housing. The data is analyzed by qualitative analysis and with the deductive logic mindset, which was to infer conclusion from individual case into general conclusions.

With the fulfillment of licenses by the developer, the expansion plans do not change or violate existing condition of the housing units near the site of the planned expansion area. Documents related to the area may hamper the expansion plans if the developer mentions a premise not to do any expansion. Legal protection can be provided either to consumers or to the certificate owner as the third party who did not purchase the house directly to the developer.

Keywords: plans, area expansion, customer law protection.

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN.....	i
PERSETUJUAN SKRIPSI.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
PERSETUJUAN PANITIA SIDANG.....	iv
PERSETUJUAN REVISI.....	v
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi Masalah	12
C. Tujuan Penulisan.....	13
D. Manfaat Penulisan	14
E. Kerangka Pemikiran	14
F. Metode Penelitian	20
G. Sistematika Penulisan.....	23
BAB II KEWENANGAN PEMERINTAH DALAM HAL PERIZINAN DAN PENGATURANNYA DI BIDANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN.....	25
A. TUGAS POKOK, SERTA KEWENANGAN PEMERINTAH DALAM PEMBERIAN IZIN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN.....	25
1. Tinjauan Umum Mengenai Kewenangan Atribusi, Delegasi Dan Mandat Serta Asas Desentralisasi, Dekonsentrasi, Dan Tugas Pembantuan.....	26
1.1 Kewenangan Atribusi, Delegasi dan Mandat.....	26
1.2 Asas Desentralisasi, Dekonsentrasi, dan tugas Pembantuan.....	30
2. Tugas dan wewenang Pemerintah dalam melakukan pembinaan terkait dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.....	32
2.1 Tugas dan wewenang Pemerintah Pusat.....	33
2.2 Tugas dan wewenang Pemerintah Provinsi.....	34

2.3 Tugas dan wewenang Pemerintah Kabupaten/Kota.....	36
3. Kewenangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah di bidang pertanahan.....	38
4. Tinjauan umum tentang perijinan di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	42
4.1 Tinjauan Umum mengenai Izin.....	43
4.2 Perizinan dibidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	47
4.2.1 Izin Prinsip.....	49
4.2.2 Izin Lokasi.....	50
4.2.3 Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT).....	51
4.2.4 Izin Rencana Tapak (Siteplan).....	52
4.2.5 Izin analisa mengenai dampak lingkungan/AMDAL.....	53
4.2.6 UKL/UPL.....	54
4.2.7 Izin Mendirikan Bangunan.....	55
B. PENGATURAN TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN.....	55
1. Asas, tujuan serta Ruang Lingkup penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	56
2. Perumahan dan kawasan permukiman.....	57
2.1 Tinjauan Umum tentang perumahan dan kawasan permukiman.....	58
2.2 Jenis Rumah dan Bentuk Rumah.....	60
3. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman....	62
3.1 Perencanaan perumahan dan kawasan permukiman....	62
3.2 Pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman....	68
3.3 Pengendalian perumahan dan kawasan perumahan.....	70
C. PENGEMBANG DAN PENYEDIAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN.....	73
1. Pengembang dan kegiatannya.....	74
1.1 Pengertian umum pengembang.....	74
1.2 Pembangunan Perumahan, rumah dan kawasan permukiman.....	76
1.3 Pembangunan Prasarana, sarana, dan Utilitas Umum..	81

1.4 Promosi dalam pemasaran Perumahan.....	81
1.5 Hak dan kewajiban larangan serta tanggung jawab Pengembang.....	84
2. Pengadaan Tanah tanah untuk membangun perumahan.....	86
2.1 Perolehan tanah melalui Peralihan atau pelepasan hak Atas tanah.....	87
2.2 Pemanfaatan dan Pemindahtanganan tanah barang milik negara atau milik daerah.....	88
2.3 Pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar.....	89
2.4 Proses Sertipikasi atas unit Perumahan.....	89
BAB III PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DAN/ATAU PEMILIK SERTIPIKAT TERKAIT DENGAN PERLUASAN AREA.....	96
A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum.....	96
B. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Konsumen dan/atau Pemilik Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan.....	98
1. Perlindungan Konsumen, Hak dan Kewajiban Konsumen serta Pengembang.....	98
1.1 Tinjauan Umum Perlindungan Konsumen.....	98
1.2 Hak dan Kewajiban Konsumen.....	108
1.3 Hak dan Kewajiban Pengembang.....	110
2. Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Sertipikat berdasarkan Peraturan Perundang-undangan.....	112
2.1 Tinjauan Umum tentang pemilik Sertipikat.....	112
2.2 Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah.....	113
2.3 Perlindungan Hukum bagi Pemilik Sertipikat Hak atas Tanah.....	116
2.3.1 Perlindungan Hukum Berdasarkan Hukum Pertanahan.....	116
2.3.2 Perlindungan Hukum Berdasarkan Hukum Perdata.....	121
2.3.3 Perlindungan Hukum Berdasarkan Hukum Pidana.....	124
2.3.4 Perlindungan Hukum Berdasarkan Tata Usaha Negara.....	128

C. Penyelesaian Sengketa Konsumen dan/atau Pemilik Sertipikat Hak Atas Tanah.....	130
1. Penyelesaian sengketa bagi konsumen perumahan.....	130
1.1 Melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.....	130
1.2 Melalui Gugatan ke Pengadilan.....	132
1.3 Melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa.....	136
2. Penyelesaian Sengketa bagi Pemilik Sertipikat Hak Atas Tanah.....	144
2.1 Secara Perdata.....	145
2.2 Secara Pidana.....	149
2.3 Secara Tata Usaha Negara.....	150
BAB IV ANALISIS YURIDIS TERHADAP RENCANA PERLUASAN AREA PERUMAHAN BERKENAAN DENGAN RENCANA TAPAK (SITEPLAN) YANG DIKELUARKAN OLEH PENGEMBANG DAN KETERKAITANNYA TERHADAP KONSUMEN PERUMAHAN.....	155
A. Prosedur perizinan bagi Pengembang berkaitan dengan rencana perluasan area yang akan dilakukan.....	155
B. Kekuatan mengikat terkait dokumen-dokumen hukum yang telah ada antara Pengembang dengan konsumen yang berpotensi menghambat rencana pengembang dalam melakukan perluasan area.....	165
C. Perlindungan hukum bagi konsumen dan/atau pemilik sertipikat terkait dengan rencana perluasan area.....	176
BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....	201
A. Simpulan	201
B. Saran	204
Daftar Pustaka	
Lampiran	
Matrix Revisi	
Curriculum Vitae	