

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan dan saran ini merupakan hasil dari penelitian mengenai tinjauan yuridis terhadap rencana perluasan area perumahan oleh pengembang pada suatu kawasan perumahan dalam rangka melakukan pengembangan perumahan dan dirumuskan sebagai berikut:

A. SIMPULAN

1. Prosedur yang dilakukan pengembang terkait dengan rencana perluasan area perumahan adalah harus memperoleh izin-izin. Pembebasan atas tanah hingga melaksanakan pembangunan sampai dengan memasarkan unit perumahannya kepada konsumen perumahan yakni merujuk pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman dan merujuk pada peraturan-peraturan yang ada guna mendukung terhadap pembangunan perumahan agar memperoleh izin yang ditentukan oleh daerah masing-masing, dalam hal ini adalah terutama di kota Bandung yakni pada Pemerintah Kota Bandung melalui Dinasnya seperti dinas Tata Ruang dan Cipta Karya. Setelah izin-izin diperoleh maka pelaksanaan pembangunan dapat dilakukan.

Secara garis besar adapun izin-izin yang harus dipenuhi oleh pengembang dan diajukan kepada instansi terkait yakni sebagai berikut:

- a. Izin Prinsip
- b. Izin Lokasi
- c. Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT)
- d. Izin Rencana Tapak (*Siteplan*)
- e. Izin analisa mengenai dampak lingkungan/ AMDAL
- f. UKL/UPL
- g. Izin Mendirikan Bangunan

Perizinan-perizinan di ajukan kepada instansi setempat yang terkait dengan pembangunan perumahan, yakni di kota Bandung diajukan kepada dinas Tata Ruang dan Cipta Karya.

2. Kekuatan mengikatnya suatu dokumen yang dimiliki oleh konsumen perumahan dapat menjadi penghambat bagi pelaksanaan pembangunan perluasan area perumahan apabila terdapat suatu janji yang diberikan oleh pengembang terhadap konsumen seperti brosur, surat pemesanan ataupun PPJB. Namun hak tersebut bukan menjadi penghalang yang begitu berarti, karena pada dasarnya pengembang cukup memenuhi perizinannya saja dalam melakukan pengembangan area perumahan dan dokumen yang menjadi penghambat seperti brosur perumahan bukan suatu perjanjian antara pengembang dan konsumen terkait dengan perluasan area perumahan akan tetapi hanya suatu hal diperjanjikan dan sebagai suatu ilustrasi saja seperti dalam hal bentuk atau tipe bangunan, harga bangunan, berapa kali pembayaran. Sedangkan mengenai *Siteplan* ataupun Sertipikat

yang baik dimiliki oleh konsumen maupun pihak ketiga yang memiliki unit perumahan tersebut tidak akan menghambat suatu perluasan area perumahan selama kondisi unit perumahan tersebut dan batas tanah atas bangunan tersebut tidak berubah, maka hal tersebut bukan menjadi suatu hal yang dapat menghambat pembangunan yang akan dilakukan oleh pengembang.

3. Perlindungan hukum tidak selalu hanya berdasarkan perlindungan bagi konsumen saja, tetapi juga perlindungan hukum bagi pihak-pihak lainnya yang diimplementasikan dalam peraturan perundang-undangan yang lain. Berkaitan dengan rencana perluasan area perumahan terdapat pula perlindungan hukum bagi pemilik sertipikat hak milik atas unit perumahan, penulis mencoba memberi batasan yang memisahkan mana konsumen yang berhubungan langsung dengan pengembang dan mana pemilik sertipikat yang tidak berhubungan langsung dengan pengembang. Pemisahan tersebut membatasi antara perlindungan hukum bagi konsumen yang melindungi konsumen perumahan dan/atau perlindungan hukum terhadap pemilik sertipikat hak milik atas unit perumahan dimana pemilik dalam hal ini adalah pihak ketiga setelah konsumen perumahan tadi mengalihkan kepemilikannya. Hal tersebut nantinya akan berpengaruh terhadap tindakan hukum yang dilakukan oleh konsumen dan/atau pemilik sertipikat hak milik atas unit perumahan dalam mempertahankan haknya.

B. SARAN

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

1. Dengan adanya pemerintah dalam hal memberikan izin yang dibantu oleh pemerintah setempat, penulis melihat bahwa dibutuhkan suatu mekanisme yang lebih sederhana terkait perizinan-perizinan terkait karena begitu banyaknya izin-izin yang harus dipenuhi oleh pengembang sehingga sering membuat pengembang lebih membutuhkan waktu yang tidak sebentar dalam melakukan pembangunan karena begitu rumitnya memperoleh izin-izin terlebih harus memohon pada beberapa instansi yang berbeda-beda. Diharapkan dengan menyederhanakan suatu proses perizinan, baik itu memangkas tahap-tahap yang melewati beberapa instansi maupun memangkas prosedur perizinan-perizinan yang begitu banyak maka tidak akan membuat pengembang mengalami kesulitan dan waktu yang dipergunakan akan sangat efisien.
2. Saran bagi pengembang yakni sebagai pelaksana pembangunan perumahan terkait dengan perluasan area. Ketika pengembang telah memenuhi semua perizinan yang ditetapkan oleh pemerintah, maka dalam hal memasarkan terkait dengan pembangunannya baik yang telah dibangun maupun yang akan dibangun seyogyanya pengembang memberikan penjelasan kepada konsumen terutama yang terkait dengan *siteplan* sebagaimana yang tertuang dalam sebuah brosur perumahan bahwasannya rencana pembangunan yang tertuang dalam brosur tersebut tidak menutup kemungkinan akan terjadi

pengembangan. Selain itu bagi pengembang dalam rangka melakukan perluasan area hendaknya mensosialisasikan rencana tersebut kepada masyarakat sekitar yang mungkin akan terkena dampak area perluasan area perumahan tersebut sehingga tidak akan terjadi permasalahan dikemudian hari.

3. Saran bagi konsumen perumahan yang berhubungan langsung terhadap pengembang maupun pemilik sertifikat dalam hal ini pihak ketiga yang tidak berurusan langsung terhadap pengembang perumahan. Saran yang penulis coba berikan yakni sebagai konsumen perumahan atau pemilik sertifikat tidak boleh menghambat rencana pengembang dalam melakukan perluasan area perumahan selama pembangunan tersebut tidak melanggar hak karena pengembang melakukan perluasan tersebut yakni pada posisi tanah yang pengembang miliki, dan bukan mengambil batas tanah yang konsumen miliki atau merampas tanah konsumen/pemilik sertifikat. Hal ini terlihat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dimana dalam peraturan tersebut telah dijelaskan mengenai kepastian data yuridis maupun kepastian fisik pada sebuah bidang tanah.