

BAB 3 PENUTUP

3.1 KESIMPULAN

1. Proses pembangunan rumah susun yang dikembangkan oleh Pengembang “A” di dalam pengurusan dan perolehan perizinannya (IMB, IPB, izin layak huni) tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam peraturan-peraturan yang berlaku tentang rumah susun. Dengan melanggar ketentuan kewajiban diperolehnya izin layak huni sebelum rumah susun dijual, sebenarnya Pengembang “A” telah melakukan pelanggaran pidana menurut UU No. 16/1985. Namun, semua kesalahan tidak dapat dikenakan kepada Pengembang “A” saja. Sampai dengan hal-hal yang melanggar ini dapat dilakukan oleh Pengembang “A” banyak dikarenakan kesempatan yang seolah diberikan oleh instansi yang berwenang dengan ketidak-tegasan dan kurang-periksaannya ke lapangan.
2. Jual-beli satuan rumah susun sebelum rumah susun selesai dibangun oleh Pengembang “A” kepada pembeli, yang dilakukan dengan cara pemesanan terlebih dahulu dan dengan mengadakan perikatan pendahuluan (PPJB) sebenarnya dimungkinkan menurut Kepmenpera No. 11/KPTS/1994. Namun, pelaksanaannya tidak sepenuhnya mengikuti pedoman yang diwajibkan dalam Kepmenpera No. 11/KPTS/1994. Kedudukan hukum pembeli dalam hal ini adalah sangat lemah. Kalau pedoman yang ditetapkan dalam Kepmenpera No. 11/KPTS/1994 ini wajib dilaksanakan, sehingga tercapailah maksud dari Kepmenpera yang ingin melindungi para pihak dalam PPJB, maka diperlukan pengawasan yang ketat dari instansi yang berwenang untuk diterapkannya peraturan ini.
3. Dalam hal pengelolaan rumah susun yang dibangun, Pengembang “A” telah menaruh perhatian penuh dan telah melaksanakan ketentuan dalam peraturan tentang rumah susun yang mewajibkan pengembang untuk bertindak sebagai

pengurus perhimpunan sementara sebelum terbentuknya perhimpunan penghuni yang sebenarnya, dan membantu penyiapan terbentuknya perhimpunan penghuni yang sebenarnya. Para pemilik/penghuni satuan rumah susun, sebaiknya tidak perlu bersikap vokal, mempertahankan dan menyebut diri sebagai yang berhak atas pengelolaan rumah susun dengan mengatasnamakan perhimpunan penghuni. Sudah ditentukan di dalam peraturan tentang rumah susun, bahwa pengembang/penyelenggara pembangunan adalah yang berhak untuk bertindak sebagai pengurus perhimpunan penghuni sementara, dan berkewajiban mempersiapkan sampai terbentuknya perhimpunan penghuni sebenarnya. Disamping, setiap kasus mengenai perhimpunan penghuni yang sampai di tangan Dinas Perumahan, yang akan diakui oleh Dinas Perumahan hanyalah perhimpunan penghuni yang pembentukannya dihantarkan oleh pengembang. Tidak akan diakui, sekelompok penghuni yang minta disahkan berdirinya perhimpunan penghuni yang tidak dihantarkan/dibentuk oleh pengembang.

3.2 SARAN

1. Pengaturan dan pembinaan rumah susun yang menjadi tanggung jawab Pemerintah (Daerah) agar lebih mendapatkan perhatian dan dijalankan dengan taat peraturan. Antar instansi terkait, diharapkan tidak membuat atau mengeluarkan peraturan yang saling bertentangan, sehingga membingungkan Pengembang, atau malah menimbulkan kesempatan bagi Pengembang untuk melakukan pelanggaran di lapangan.
2. Pengawasan di lapangan supaya dilakukan oleh aparat yang benar-benar berdedikasi tinggi, mengawasi agar pembangunan rumah susun dilaksanakan sesuai peraturan yang ada. Perlu sikap tegas dan sanksi sesuai peraturan bagi para pengembang yang dengan sengaja melanggar ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan.

3. Pengurusan perizinan membangun rumah susun, agar dipermudah dan dipercepat waktu penyelesaiannya. Kepentingan perusahaan pengembang yang dalam hal ini telah menciptakan lapangan pekerjaan bagi banyak orang perlu mendapat pertimbangan. Pada dasarnya, pengembang akan menaati melakukan semua proses asalkan ia tidak dipersulit di lapangannya, sehingga pengembang akan mencari celah untuk memangkas kesulitan tersebut, karena bagi pengembang setiap detik yang lewat pasti dinilai dengan uang/biaya.
4. Para *legal officer* di perusahaan pengembang agar tidak melupakan idealisme yang dulu dipelajarinya di fakultas hukum. Dalam membuat perjanjian yang terkait dengan konsumen supaya bisa lebih *fair* dengan mempertimbangkan keseimbangan hak dan kewajiban bagi pengembang dan pembeli. Disamping juga berani menolak permintaan Pengembang yang tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan berlaku. Pengembang yang tidak menjalankan prosedur sesuai ketentuan yang berlaku, belum tentu itu karena kesengajaannya. Bisa jadi, ia memang tidak tahu dan tidak mengerti tentang adanya suatu peraturan. Untuk itu para *legal officer* di perusahaan Pengembang diharapkan selalu menambah pengetahuannya sendiri mengenai hukum lapangan pekerjaan yang digelutinya, sehingga ia dapat mengingatkan Pengembang yang tidak tahu dan tidak mengerti tersebut.
5. Berlakunya UU No.16/1985 dan peraturan pelaksanaannya PP No. 4/1988 sudah lebih dari 20 tahun lamanya. Walaupun pasal 24 UU No. 16/1985 mengakui berlakunya ketentuan-ketentuan dalam undang-undang ini dengan penyesuaian menurut kepentingannya terhadap rumah susun yang dipergunakan untuk keperluan lain, selain untuk hunian, tetapi tidak dapat dipungkiri pada awalnya tujuan dibuatnya undang-undang ini adalah untuk memberikan pengaturan pada pembangunan rumah susun yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi masyarakat, terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah (untuk hunian). Pembangunan rumah susun begitu pesat perkembangannya pada satu dasa warsa terakhir ini. Pengembang sangat kreatif, dan inovatif dalam melakukan

pembangunan lingkungan rumah susun, sehingga dirasakan ketentuan dalam UU No. 16/1985 sudah tidak dapat menampung kekreatifan dan keinovatifan para pengembang. Penulis dapat memberikan satu contoh pada suatu lingkungan rumah susun yang dibangun di daerah Jakarta Pusat oleh Pengembang “A”. 5 lantai di bawah dibangun *trade center* (kios dijual dengan status kepemilikan HMSRS). Lantai 6 dan 7 diperuntukan perkantoran dan hotel, 2 lantai berikutnya ada area parkir. Di lantai 10 (di atas *trade center*) ada dibangun 1 kompleks rumah tinggal 2 lantai, ada juga dibangun *tower* rumah susun lebih dari 20 lantai. Bagaimana UU No.16/1985 dapat mencakup kemulti-fungsian lingkungan seperti ini. Terkait dengan pengelolaan rumah susun tersebut, tentu berbeda cara pengelolaan *trade center* (area perdagangan) dengan perkantoran, hotel, *tower* rumah susun hunian, dan kompleks perumahan 2 lantai di atas *trade center*. Mungkin sudah waktunya Pemerintah sebagai yang berwenang dan bertanggung jawab pada pengaturan dan pembinaan rumah susun memikirkan untuk melakukan pembaruan Undang-Undang yang mengatur tentang rumah susun, agar menyesuaikan dengan perkembangan pada kenyataannya.