



## **BAB 4 PENUTUP**



## BAB IV PENUTUP

### 4.1. KESIMPULAN

Hasil penelitian ini menyajikan indikasi-indikasi yang cukup untuk menyimpulkan adanya pertentangan antara hak pelaku usaha perumahan dalam melaksanakan *replanning* kawasan perumahan dengan hak konsumen dalam hal mendapatkan kondisi kawasan perumahan yang sesuai dengan yang dijanjikan oleh pelaku usaha. Janji pelaku usaha yang dimaksud dapat dipahami meliputi gambar *siteplan* baik yang tercantum dalam brosur pemasaran maupun dalam PPJB serta berbagai promosi di media penyiaran. Berbagai kelemahan normatif dalam beberapa peraturan perundang-undangan yang mengatur hal ikhwal perumahan dan permukiman sekaligus yang spesifik mengatur tentang *replanning* disinyalir menjadi penyebab terjadinya pertentangan tersebut, antara lain: (1) ketidak-jelasan semantik berupa inkonsistensi penggunaan terminologi dan tidak adanya definisi dari terminologi yang digunakan, (2) kekosongan hukum berupa tidak adanya peraturan yang mewajibkan diaturnya hal penyediaan dan pemeliharaan PSU di kawasan perumahan dalam PPJB, (3) kekosongan hukum berupa tidak adanya peraturan yang mewajibkan pelaku usaha menyampaikan informasi perihal terbukanya peluang *replanning* kawasan kepada konsumen, (4) tidak terpenuhinya asas keterpaduan dibuktikan dengan tidak diakomodirnya kebijakan *replanning* dalam UU Permukiman dan PP Permukiman, yang mana menunjukkan tidak terpenuhinya asas keterpaduan, dan (5) inkoherensi satu peraturan perundang-undangan dengan lainnya terutama UU Permukiman dengan UU Perlindungan Konsumen. Berbagai kelemahan tersebut telah memenuhi indikator ketidak pastian hukum sebagaimana dirumuskan Peter Mahmud Marzuki, yang tentunya



menyebabkan kewajiban pelaku usaha perumahan untuk merealisasikan kondisi kawasan perumahan sesuai dengan gambar *site plan* tidak lagi menjadi kewajiban yang mutlak. Kendati terdapat peraturan yang mewajibkan ketersesuaian tersebut sebagai syarat dilakukannya PPJB, kewajiban tersebut menjadi gugur oleh karena sewaktu-waktu dapat diubah atau direncanakan ulang oleh *developer*, sehingga secara tidak langsung hak konsumen untuk memperoleh hal tersebut juga menjadi hak yang tidak lagi mutlak.

Berangkat dari temuan dan indikasi-inidikasi yang telah diuraikan di atas, preskripsi hukum dari berbagai implikasi ketidak-pastian hukum di atas antara lain: (1) perlu adanya ketentuan yang mewajibkan dimuatnya hal-ikhwal penyediaan dan pemeliharaan PSU di kawasan perumahan dalam PPJB sebagai dasar hak konsumen serta memperkuat *legal standing* konsumen dan (2) perlu adanya ketentuan yang mewajibkan pelaku usaha (*developer*) untuk memberikan informasi hingga meminta persetujuan dari pembeli akan terbukanya peluang terjadinya *replanning* kawasan perumahan di kemudian hari saat proses pemasaran dan secara tekstual dalam nomenklatur PPJB. Preskripsi hukum di atas tidak semata-mata berpihak hanya pada konsumen semata, melainkan juga dapat dipahami sebagai bentuk perlindungan terhadap pelaku usaha. Dengan menerapkan preskripsi hukum di atas, pelaku usaha telah memenuhi kriteria penjual yang beritikad baik yang telah dengan terbuka menyampaikan adanya peluang perubahan rencana kawasan perumahan sesuai dengan ketentuan Pasal 15 Ayat (4) Perwali Surabaya No. 52 Tahun 2017. Pengaturan yang demikian, dipandang akan cukup mampu meminimalisir terjadinya pertentangan hak atau konflik kepentingan oleh karena para pihak telah saling mengetahui hak dan kewajiban masing-masing.



## 4.2. SARAN

- 4.2.1. Pertama, menyikapi ketidak-terpaduan penggunaan terminologi antar peraturan perundang-undangan secara vertikal, sudah sepatutnya Negara, baik legislatif yakni DPR baik di tingkat nasional maupun daerah maupun eksekutif yang adalah Kementerian terkait melakukan harmonisasi yang lebih sungguh-sungguh demi mengantisipasi terjadinya multi-tafsir dalam pelaksanaan kebijakan *replanning* kawasan perumahan.
- 4.2.2. Kedua, menyikapi inkoherensi materiil antar berbagai peraturan perundang-undangan terkait penyelenggaraan perumahan permukiman, terlebih tidak diakomodirnya kebijakan *replanning* dalam UU Permukiman dan PP Permukiman, Pemerintah Kota Surabaya dalam hal ini DPRD Kota Surabaya dan dinas-dinas terkait perlu mempertimbangkan pembentukan Peraturan Daerah sebagai payung hukum guna menjaga standar yang ditetapkan peraturan di atasnya.
- 4.2.3. Ketiga, upaya hukum yang dapat dilakukan dalam hal terdapat keberatan adalah mengajukan permohonan kepada PTUN untuk menguji keabsahan perbaikan atau perubahan SKRK. Dalam hal jika dalam proses pemeriksaan perkara, Majelis Hakim menemukan adanya cacat formil, cacat materiil, bahkan pelanggaran terhadap AUPB, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim dapat memerintahkan Pemerintah Kota untuk membatalkan dan/atau mencabut perubahan atau perbaikan SKRK yang menjadi objek perkara tersebut.



**Karya Ilmiah Milik Perpustakaan Universitas Katolik Darma Cendika. Hanya dipergunakan untuk keperluan pendidikan dan penelitian. Segala bentuk pelanggaran/plagiasi akan dituntut sesuai dengan undang-undang yang berlaku.**