

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. *Developer* memerlukan tanah untuk melakukan usahanya dalam bidang perumahan. Perolehan hak atas tanah tersebut dapat diperoleh dari masyarakat maupun negara. Perolehan tanah tersebut dapat dilakukan dengan proses jual beli dan pelepasan hak atas tanah. Perolehan melalui jual beli dilakukan terhadap tanah yang telah bersertifikat kemudian dituangkan dalam bentuk akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan untuk tanah yang belum bersertifikat dapat diperoleh melalui pelepasan hak atas tanah yang kemudian dibuatkan akta pelepasan hak atas tanah oleh Notaris. Perolehan hak atas tanah melalui jual beli, maka perlu dilakukan penurunan hak atas tanah dari hak milik menjadi hak guna bangunan, sedangkan pada pelepasan hak atas tanah, pada saat tanah dilepaskan haknya oleh pemegang hak atas tanah, tanah tersebut berubah menjadi tanah negara dan pihak *developer* harus mengajukan permohonan untuk memperoleh tanah negara tersebut menjadi hak guna bangunan.
2. Perolehan hak guna bangunan untuk usaha perumahan memerlukan izin-izin antara lain izin prinsip, izin lokasi, *site plan*, izin mendirikan bangunan dan izin lainnya. Terhadap perizinan tersebut hendaklah sesuai dan sinkron antara satu izin dengan izin lainnya, seperti antara *site plan* dengan izin lokasi. Perbedaan antara kedua izin tersebut mengakibatkan permohonan

yang ditolak oleh Kantor BPN Kota Padang, yang dapat menimbulkan kerugian.

3. Terhadap permohonan hak guna bangunan yang ditolak oleh Kantor BPN, pihak *developer* memberikan beberapa pilihan kepada pihak pembeli yaitu pengembalian uang yang telah dibayarkan kepada pihak pembeli atau pihak *developer* mengurus kembali terkait perizinan dan melakukan pembangunan perumahan dengan pihak pembeli menambah sejumlah biaya. Kemudian hak atas tanah yang dimiliki konsumen pada saat pembelian rumah/properti kepada *developer* masih berupa hak guna bangunan yang memiliki jangka waktu dalam kepemilikannya.

B. Saran

1. Pada saat *developer* melakukan perolehan tanah untuk perumahan baik dengan pelepasan hak atas tanah maupun jual beli, *developer* harus cermat dan teliti pada setiap dokumen yang dibutuhkan.
2. Perolehan hak guna bangunan untuk usaha properti/perumahan, *developer* juga harus mengurus perizinan yang terkait dengan perumahan. Dalam pengurusan perizinan agar pihak *developer* memperhatikan perizinan yang akan dimanfaatkan dalam penggunaan hak atas tanah, agar tidak terjadi kesalahan yang dapat menimbulkan ketidakpastiaan hukum dan kerugian baik bagi pihak *developer* sendiri maupun pihak pembeli. Sebaiknya *developer* dalam melakukan pemasaran haruslah mematuhi aturan yang berlaku, seperti halnya dalam pemasaran perumahan, sebelum dilakukan pemasaran haruslah mematuhi syarat-syarat yang telah ditentukan agar

pemasaran dapat dilakukan secara benar dan tidak menyalahi aturan sehingga tidak menimbulkan kerugian.

3. Dengan adanya permasalahan yang timbul, sebaiknya pihak pembeli lebih cermat dalam melakukan transaksi yang berkaitan dengan perumahan. Adanya beberapa pilihan penyelesaian permasalahan yang diberikan oleh pihak *developer*, diharapkan dapat menjadi solusi agar pembeli dapat mendapat kepastian hukum, dan apabila telah mendapat kepastian hak atas tanah terhadap perumahan, ada baiknya agar pembeli meningkatkan hak atas tanah tersebut dari hak guna bangunan menjadi hak milik.

