

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **4.1. Kesimpulan**

4.1.1 Dalam Karakteristik Perjanjian Pengikatan Jual Beli menimbulkan adanya:

- a. Hubungan hukum antara konsumen dan developer baik secara langsung maupun tidak langsung, yang menyangkut hak dan kewajiban pengembang maupun pembeli dalam melakukan suatu perjanjian kontrak jual beli atas satuan rumah susun.
- b. PPJB tersebut harus diawali dengan tahap awal, berupa tahap perikatan pendahuluan dalam bentuk konfirmasi pemesanan rumah susun, sebelum PPJB dilakukan, dikarenakan dalam Undang-Undang Rumah Susun bahwa PPJB baru bisa dilakukan apabila ketersediaan bangunan sudah mencapai 20% dari volume total bangunan, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 43 ayat 2 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Undang-Undang Rumah Susun, apabila syarat dalam keterbangunan dalam pembuatan dalam PPJB tersebut tidak memenuhi prosentase dari 20% , maka pengembang dapat dikenai sanksi pidana dan sanksi perdata berupa batal demi Hukum yang memiliki akibat tidak adanya hak dan kewajiban yang timbul dari para pihak yang membuat perjanjian tersebut.

4.1.2 Upaya hukum dalam perlindungan konsumen dilakukan apabila pihak developer atau pengembang melakukan *wanprestasi* terhadap konsumen yang merasa dirugikan, maka upaya hukum dilakukan berdasarkan pada Pasal 105 Undang-Undang Rumah Susun antara lain:

- a. Penyelesaian sengketa dibidang rumah susun diupayakan musyawarah untuk mufakat.
- b. Apabila musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan umum atau diluar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak yang bersengketa.
- c. Penyelesaian sengketa diluar pengadilan, sebagaimana diatur dalam Pasal 105 ayat 2 dilakukan melalui konsultasi, negosiasi, mediasi, sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

#### **4.2. Saran**

4.2.1 PPJB apartemen atau rumah susun diwajibkan dibuat dalam bentuk tertulis secara notariil dengan harus mencantumkan secara jelas dan lengkap mengenai bentuk apartemen atau rumah susun yang diterima konsumen baik secara fisik, luasan, legalitas kepemilikan hak atas satuan rumah susun tersebut. Menjelaskan dengan detail kewajiban dan hak pengembang, dan hak dan kewajiban konsumen sehingga dapat memberikan kepastian hukum terutama dalam pembuktian apabila terjadi sengketa dikemudian hari dan perlu adanya lembaga independen dalam mengawasi dan menilai volume total konstruksi

keterbangunan sebesar 20% (dua puluh persen) dari volume total konstruksi bangunan.

- 4.2.2 Penyelesaian atau jalan keluarnya adalah meningkatkan kesadaran hukum bagi para pihak dengan adanya memberikan penyuluhan dan pengawasan dari lembaga-lembaga yang terkait dan pemerintah. Perlu adanya sosialisasi Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 dan Undang-Undang Rumah Susun Nomor 20 Tahun 2011 terutama memberikan pengetahuan yang cukup kepada masyarakat sehingga masyarakat mengetahui hak dan kewajiban sebagai konsumen. Dengan mengetahui hak dan kewajibannya konsumen dapat melakukan pilihan yang tepat terutama apabila terjadi perselisihan atau sengketa antara konsumen dengan pelaku usaha. Konsumen dapat menentukan sikapnya sesuai dengan apa yang dikehendaki atau yang menjadi tujuan dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen, sehingga perlu adanya penyempurnaan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999.