

BAB V

PENUTUP

V.1. Kesimpulan

Dengan memperhatikan runtutan pembahasan tentang perlindungan hukum terhadap konsumen berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli dapat diberikan beberapa kesimpulan masing-masingnya sebagai berikut :

- a. Perlindungan hukum secara *preventif* dan *represif* yang diatur pada Undang-Undang Perlindungan Konsumen belumlah sepenuhnya memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen yang melakukan perjanjian pengikatan jual beli rumah susun. Perlindungan hukum *preventif* terhadap konsumen sukar untuk diperoleh konsumen karena adanya perjanjian pengikatan jual beli rumah susun yang masih menggunakan “klausula baku”, merupakan akar permasalahan yang dapat menimbulkan kerugian kepada konsumen dan banyak menguntungkan bagi pengembang sebagai penjual dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah susun. Kelemahan daya tawar karena adanya ketentuan dalam perjanjian pengikatan jual beli menjadikan perlindungan hukum secara *represif* yang tercermin pada kemungkinan tuntutan perdata, tuntutan administratif atau tuntutan Pidana berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen sukar untuk dilaksanakan oleh konsumen yang melakukan perjanjian pengikatan jual beli rumah susun.
- b. Perlindungan hukum terhadap pembeli sebagai konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah susun berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun belum memperoleh perlindungan hukum, kepastian hukum serta keadilan. Pembeli sebagai konsumen rumah susun yang merasa dirugikan dari pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli rumah susun oleh pelaku pembangunan rumah sebagai penjual harus bersedia untuk melakukan penyelesaian sengketa secara perdata melalui gugatan ke pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum oleh pembeli yang melakukan pembelian

berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli sebagai pihak yang dirugikan dan harus dilakukan dengan dasar hukum Kitab Undang-Undang Hukum Perdata melalui proses yang diatur pada Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata. Pelaporan tindak Pidana yang kemungkinan dilakukan oleh pelaku pembangunan rumah sebagai penjual sesuai dengan Pasal 110 Undang-Undang Rumah Susun sebagai perlindungan hukum *repressif* merupakan langkah terakhir yang dapat dilakukan pembeli rumah susun melalui perjanjian pengikatan jual beli yang belum menjamin adanya kemanfaatan langsung yang didapatkan oleh pembeli yang merasa dirugikan dengan adanya perjanjian pengikatan jual beli rumah susun.

V.2. Saran

Dengan memperhatikan runtutan pembahasan dan kesimpulan tentang perlindungan hukum terhadap konsumen berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli dapat diberikan beberapa saran antara lainnya sebagai berikut :

- a. Kepada konsumen yang akan melakukan perjanjian pengikatan jual beli disarankan untuk jeli dalam melihat *track record* pengembang, brosur penawaran dan mintalah cukup waktu untuk mempelajari isi surat pesanan yang akan menjadi isi perjanjian pengikatan jual beli rumah susun karena substansi brosur penawaran dan surat pesanan merupakan substansi yang mengikat bagi konsumen karena merupakan perjanjian yang disepakati antara pengembang rumah susun sebagai penjual dengan konsumen sebagai pembeli.
- b. Kepada Pemerintah Kabupaten/Kota dan/atau Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta disarankan untuk meningkatkan pengawasan perjanjian pengikatan jual beli rumah susun sejalan dengan Pasal 10 Undang-Undang Rumah Susun yang menyatakan bahwa Pengawasan rumah susun yang meliputi pemantauan, evaluasi, dan tindakan koreksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan merupakan kewenangan Pemerintah Kabupaten/Kota dan/atau Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

- c. Kepada semua pembeli rumah susun yang melakukan pembelian dengan menggunakan perjanjian pengikatan jual beli rumah susun disarankan untuk bertindak sebagai pembeli yang cerdas jangan terpancing harga murah, bersikap hati-hati dan cerdas dengan meminta kepada penjual untuk memperlihatkan atau meminta copy dari status kepemilikan tanah dan kepemilikan IMB serta pernyataan dari penjual tentang jaminan ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk rumah susun.
- d. Kepada lembaga penyusun Undang-Undang disarankan untuk mempertimbangkan kewajiban pembuatan perjanjian pengikatan jual beli rumah susun dihadapan Notaris dan tidak hanya sekedar dapat dibuat dihadapan Notaris, karena PPJB yang dibuat di hadapan Notaris sebagai pejabat publik akan lebih memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum kepada pihak pihak yang terlibat.

