

BAB V

PENUTUP

V.1. KESIMPULAN

1. Perlindungan konsumen dalam pembelian rumah secara kredit *in-house* di Indonesia masih lemah dan rawan. Selanjutnya praktik penjualan rumah dengan konsep *Pre Project Selling* yang diatur Pasal 42 UU Rumah Susun sangat berpotensi adanya pelanggaran Hak Konsumen yaitu melanggar Pemenuhan Hak Atas Informasi Yang Benar, Jelas dan Jujur yang dimiliki setiap Konsumen atas promosi yang dilakukan pengembang/developer dan Memposisikan Konsumen dan Pengembang Dalam Kedudukan Yang tidak setara dalam suatu perjanjian (*Undue Influence*); sementara dalam UU Perumahan penjualan unit rumah harus minimal ada 20% pembangunan rumah namun dalam praktiknya pengembang tidak memenuhi aturan tersebut. Permasalahan hukum dalam pembelian rumah secara kredit *in house* ada dalam setiap fase yaitu pada fase pra transaksi, transaksi dan pasca transaksi selain itu Permasalahan konsumen perumahan di Indonesia ada 3 (tiga) yaitu permasalahan di tahap pembangunan, permasalahan di tahap transaksi dan permasalahan pada tahap pengelolaan. Selanjutnya titik krusial yang merupakan kerawanan dalam pemenuhan hak konsumen dalam industri perumahan adalah terkait 3 (tiga) hal yaitu (1) pemasaran dan jaminan hukum. Dalam pemasaran konsumen berhak untuk mendapatkan informasi yang benar dan jujur serta dapat dipertanggungjawabkan. Namun dalam proses pemasaran dengan konsep praktik *Pre Project Selling* tidak menjamin informasi- informasi yang harus diberikan kepada Konsumen bahkan praktiknya jamak disimpangi lantaran tidak adanya mekanisme kontrol/ pengawasan pemasaran *Pre Project Selling* yang diatur dalam UU Rumah Susun. Lembaga yang melakukan pengawasan belum jelas. (2) proses konstruksi/pembangunan yaitu pembangunan tidak dapat dilakukan

karena persyaratan yang belum dipenuhi oleh pihak developer sehingga berakibat pembangunan tersendat, pembangunan mangkrak dan bahkan pembangunan proyek tidak ada. Konsumen telah melakukan pembayaran secara angsuran hingga lunas namun tidak ada jaminan bahwa unit rumah akan diserahkan kepada konsumen sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Kapan PPJB akan ditandatangani, kapan AJB akan diberikan ke konsumen. Selanjutnya jika pembangunan tersebut sudah dilakukan dan selesai namun jaminan adanya serah terima sertifikat hak milik kepada konsumen yang melakukan pembelian dengan fasilitas kredit langsung ke developer tidak ada kepastian jika sertifikat induk belum dipecah bahkan sertifikat induk masih dalam angunan bank lain. Maka pembelian unit rumah dengan cara kredit in-house atau pembayaran angsuran langsung kepada developer sangat rawan karena tidak ada jaminan apapun dari developer jika developer bermasalah dan konsumen tidak dapat berbuat banyak untuk meminta uang yang sudah dibayarkan ke pihak developer. Masalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Akta Jual Beli (AJB) serta Sertifikat Hak Milik (SHM) yang merupakan hak konsumen. (3) upaya penyelesaian hukum terkait pengelolaan dan pemeliharaan rumah yang sudah dibeli.

2. Implikasi perlindungan konsumen terkait pembelian rumah secara kredit *in-house* di Indonesia masih merugikan konsumen dan belum ada pengaturan yang tegas di dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, sehingga konsumen di Indonesia masih berada dalam kedudukan yang lemah sehingga perlindungan konsumen di Indonesia terkait pembelian rumah secara *kredit in-house* belum maksimal dan tidak ada jaminan kepastian hukum bagi konsumennya untuk mendapatkan hak unit rumah dan sertifikat kepemilikan rumah ketika telah melakukan pelunasan pembayaran secara kredit *in house* kepada pengembang. Sementara disisi lain pengembang/developer sangat kuat

karena objek jual beli perumahan tanah dan bangunan dibawah penguasaan tangan pengembang/ developer dan juga dana yang sudah dibayarkan oleh konsumennya. Selain itu bahwa pelaku usaha belum melakukan dengan baik etika bisnis yang bertanggung jawab.

V. 2. SARAN

1. Perlu ada Regulasi perlindungan konsumen perumahan yang memberikan posisi yang seimbang antara konsumen dan pengembang/ developer. Peraturan pelaksana UU Perumahan dan UU Rumah Susun segera dikeluarkan terkait peraturan tentang Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) rumah yang fair/adil yang mengakomodir kepentingan konsumen dan pengembang serta adanya sanksi administrasi, pemberian kompensasi kewajiban untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh konsumen kepada konsumen yang tegas dan jelas kepada pengembang yang tidak melakukan kewajiban berupa pembangunan dan penyerahan unit rumah dan sertifikat kepemilikan kepada konsumen.
2. Regulasi praktik penjualan rumah dengan konsep *Pre Project Selling* perlu direvisi karena potensi merugikan konsumen khususnya bagi konsumen yang membeli dengan cara kredit *in-house* yang tidak ada kepastian hukum untuk mendapatkan unit rumah dan sertifikat kepemilikan rumah
3. Dalam praktik jual beli dengan system kredit *in house* maka perlu dijamin asuransi sebagai jaminan dari pengembang/developer yang telah menerima uang konsumen yang dibayarkan secara angsuran langsung ke pengembang untuk menyerahkan unit rumah dan sertifikat kepemilikan rumah dan bangunan ke konsumen, jika pengembang gagal melakukan pembangunan proyek rumah atau penyerahan unit rumah dan sertifikat kepemilikannya, maka uang konsumen yang telah diterima pengembang dikembalikan ke konsumen melalui jaminan asuransi.

4. Pembentukan lembaga baru yang independen seperti OJK, yang bertugas melakukan pengawasan praktik kredit *in house* dan memastikan pembangunan perumahan dilakukan. Jika pengembang gagal melakukan pembangunan proyek perumahan serta penyerahan sertifikat kepemilikan rumah dan bangunan maka lembaga ini yang mengawasi dan memastikan uang konsumen dikembalikan dan atau pembangunan perumahan dilanjutkan hingga diserahkan ke konsumen.

