

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan penulis, jawaban atas identifikasi masalah pada Bab I skripsi ini adalah:

1. Persyaratan Pembangunan Rumah Susun dalam Tindakan

Hukum Pemesanan Rumah Susun

Pemasaran yang dilakukan *developer* sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan yang belum memenuhi persyaratan perizinan sesuai yang diatur dalam Pasal 42 ayat (2) dan Pasal 43 ayat (2) UU Rusun yaitu kepastian peruntukan ruang, kepastian hak atas tanah, kepastian status penguasaan rumah susun, perizinan pembangunan rumah susun, dan jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga rumah susun, adanya kejelasan status tanah, ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum serta keterbangunan minimal 20%, merupakan indikasi informasi yang salah dalam pemasaran rumah susun melalui pemasangan iklan atau reklame atau media lainnya dan melanggar kewajiban pelaku usaha sebagaimana diatur dalam Pasal 7 huruf b UU Perlindungan Konsumen yaitu memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi

dan jaminan barang dan/jasa, serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan.

Suatu perikatan jual beli yang belum memenuhi persyaratan perizinan sebagaimana diatur dalam UU Rusun mencerminkan bahwa sejak awal pihak *developer* tidak bersungguh-sungguh dalam menerapkan asas iktikad baik. Akibatnya sering sekali banyak hak-hak konsumen yang terlanggar, dan *developer* melanggar kewajibannya sebagai pelaku usaha untuk beriktikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya seperti yang diatur dalam Pasal 7 huruf a UU Perlindungan Konsumen. Oleh karena itulah maka iktikad baik tidak hanya diterapkan pada saat pelaksanaan perjanjian saja sebagaimana dimaksud oleh pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, tetapi juga iktikad baik seharusnya sudah ada pada saat sebelum ditandatangani perjanjian. Berbekal dari hal inilah iktikad baik dianggap memiliki peranan yang cukup penting untuk menilai keabsahan suatu perjanjian, yaitu berfungsi sebagai pembatas dari asas kebebasan berkontrak. Meskipun sampai sekarang undang-undang tidak memberikan definisi yang jelas mengenai yang dimaksud dengan iktikad baik, hendaknya para pihak mengacu pada nilai-nilai yang berkembang di masyarakat untuk mengetahui ukuran dari iktikad baik tersebut.

Tindakan hukum pemesanan merupakan tindakan hukum dalam bentuk mengikatkan konsumen terhadap produk yang ditawarkan. Pada surat pesanan terdapat ketentuan mengenai pernyataan dan

persetujuan untuk menerima persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan serta menandatangani dokumen-dokumen yang dipersiapkan oleh *developer*. Terlihat bahwa pihak *developer* telah melakukan penyalahgunaan keadaan pada konsumen oleh karena pihak *developer* berada pada posisi yang lebih kuat, yakni dengan terlebih dahulu membuat perjanjian secara sepihak sehingga konsumen tidak dapat secara bebas untuk menentukan isi perjanjian. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat ketidakseimbangan kekuatan dalam melakukan tawar-menawar.

2. Implikasi Hukum Janji Keuntungan Booking dalam Tindakan Hukum Pemesanan Rumah Susun

Pihak yang berminat untuk membeli satuan rumah susun yang masih berada dalam proses pembangunan dapat melakukan pesanan atas satuan rumah susun yang ingin dibelinya. Pesanan tersebut dilakukan dengan menandatangani surat pesanan yang disiapkan oleh Pengembang, dengan format yang dibakukan, sehingga konsumen hanya dapat menerima atau menolak perjanjian tersebut, konsumen tidak boleh menawar syarat-syarat yang dibakukan itu. Format atau bentuk perjanjian jual beli apartemen ini adalah untuk memudahkan dan menyamakan dengan perjanjian jual beli apartemen lainnya.

Calon Pembeli yang memutuskan membeli Sarusun, dapat langsung membayar tanda jadi (*booking fee*), yang besarnya biasanya antara Rp. 5.000.000,- sampai Rp.10.000.000,-. Pembayaran

selanjutnya tergantung pada cara pembayaran untuk pelunasan Sarusun yang dipilih Pembeli. Cara pembayaran yang paling banyak dipilih oleh para Pembeli yang membeli produk-produk yang dikembangkan oleh *developer* adalah dengan cara angsuran kepada *developer*, yang umumnya dibuat 24 kali angsuran/bulan, sesuai janji *developer* mengenai selesainya pembangunan dalam waktu 2 tahun.

Janji *developer* atas keuntungan *booking* atas sarusun yang didapat oleh konsumen adalah harga, diskon, lokasi, dan model bangunan. *Developer* selalu mengobral janji agar konsumen semakin tertarik. Pada kenyataannya janji-janji sering tidak sesuai dengan kenyataan. *Developer* selaku penjual apartemen berkewajiban menyerahkan apartemen sebagai obyek perjanjian jual beli pada dasarnya hak utama dari konsumen selaku pembeli. Demikian pula sebaliknya, pembeli berkewajiban membayar *booking fee* sesuai dengan perjanjian jual beli adalah merupakan hak utama dari *developer* selaku penjual. Hal ini berarti ada hubungan timbal balik antara kewajiban *developer* selaku penjual apartemen dan kewajiban konsumen selaku pembeli apartemen dengan hak-hak dari masing-masing pihak.

3. Perlindungan Terhadap Konsumen dalam Hal Iklan yang Mengarahkan pada Tindakan Hukum Pemesanan Rumah Susun

Perlindungan terhadap konsumen dalam hal iklan yang mengarahkan pada tindakan hukum pemesanan rumah susun diatur dalam Pasal 4 huruf c UU Perlindungan Konsumen mengenai hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan atas rumah susun yang dipasarkan, Pasal 7 huruf a UU Perlindungan Konsumen mengenai kewajiban pelaku usaha untuk beriktikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya, dan pada saat perjanjian juga harus dilaksanakan dengan iktikad baik seperti yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Hak pemesan diatur dalam SK Menpera No.11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yaitu hak memiliki tanah bersama, tanah sesuai dengan daerah perencanaan yang digunakan perhitungan koefisien dasar bangunan (KDB) dan koefisien luas bangunan (KLB) seperti yang ada di dalam blok *plan*, hak memakai benda bersama misalnya: fasilitas olah raga, sarana bermain bagi anak-anak, dan lain-lain yang terletak di atas tanah bersama, menggunakan fasilitas yang terdapat di dalam bangunan apartemen (*tower*) misalnya koridor, lift, tangga, dan lain-lain, dan hak menjadi anggota Perhimpunan Penghuni apartemen.

Perlindungan terhadap konsumen atas pemasaran yang dilakukan *developer* diatur dalam Pasal 42 ayat (2) dan Pasal 43 ayat (2) UU Rusun yaitu pemasaran yang dilakukan oleh *developer* sebelum

pembangunan rumah susun dilaksanakan harus memenuhi persyaratan perizinan antara lain kepastian peruntukan ruang, kepastian hak atas tanah, kepastian status penguasaan rumah susun, perizinan pembangunan rumah susun, dan jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga rumah susun, adanya kejelasan status tanah, ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum serta keterbangunan minimal 20%.

Konsumen yang merasa dirugikan dengan pihak pengembang selaku pelaku usaha, maka dapat menggugat pelaku usaha dengan menempuh cara penyelesaiannya melalui pengadilan atau di luar pengadilan, sebagaimana ditentukan oleh Pasal 45 UU Perlindungan Konsumen:

- a. "Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum.
- b. Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa.
- c. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana sebagaimana diatur dalam Undang undang.
- d. Apabila telah dipilih upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau oleh para pihak yang bersengketa."

Salah satu bentuk penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan adalah melalui Badan Penyelesaian sengketa konsumen (BPSK). Dengan acara, mediasi, konsiliasi dan arbitrase. Konsumen dapat mengajukan agar pengembang selaku pelaku usaha di bidang perumahan dan pemukiman dengan iktikad baik mematuhi segala

aturan yang telah ditetapkan dalam UU Perlindungan Konsumen dan menghindarkan diri dari praktik yang tidak terpuji.

B. SARAN

Saran penulis mengenai iktikad baik pengembang rumah susun dalam tindakan hukum pemesanan rumah susun adalah:

1. Bagi Akademisi

Hasil penelitian menunjukkan bahwa iktikad baik *developer* dalam tindakan hukum pemesanan rumah susun masih membutuhkan pengaturan lebih lanjut agar menjadi lebih jelas. Perlu adanya pengkajian lebih dalam mengenai mengenai iktikad baik *developer* dalam tindakan hukum pemesanan rumah susun sebagai masukan guna kemajuan ilmu hukum khususnya di bidang hukum kondominium dan perlindungan konsumen rumah susun, sehingga dapat menambah pengetahuan dan mendorong adanya perkembangan ilmu hukum terkait kewajiban beriktikad baik *developer* rumah susun dalam tindakan hukum pemesanan rumah susun dan perlindungan terhadap konsumen dalam hal tindakan hukum pemesanan rumah susun.

2. Bagi Masyarakat

Masyarakat dalam hal ini konsumen agar lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi jual beli. Konsumen sebelum melakukan transaksi perlu memastikan bahwa pemasaran dan pembangunan rumah susun sudah memenuhi persyaratan perizinan sebagaimana yang diatur dalam

peraturan perundang-undangan. Konsumen juga perlu membaca syarat dan ketentuan atas perjanjian jual beli rumah susun sebelum menandatangani perjanjian tersebut. Konsumen perlu memahami hak-haknya sebagai konsumen sesuai yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan.

3. Bagi Pemerintah

Pemerintah dalam hal ini Kementerian Perumahan Rakyat dan Pemerintah Daerah sesuai kewenangannya perlu memperketat pengawasan terhadap para pengembang dalam melakukan penjualan satuan rumah susun sejak promosi atau pengiklanan, pengikatan jual beli, pembelian, serah terima, dan persiapan penghunian sampai dengan penghunian, agar konsumen terhindar dari kerugian. Pemerintah sebaiknya perlu mengeluarkan izin prinsip terlebih dahulu. Selain itu Pemerintah dalam hal ini Kementerian Perumahan Rakyat juga perlu membentuk suatu unit khusus yang bertugas menerima pengaduan dan menyelesaikan keluhan konsumen. Perlindungan bagi konsumen dalam tindakan hukum pemesanan rumah susun memerlukan adanya peraturan khusus, diperlukan adanya peraturan pelaksanaan yang harus disusun. Sebaiknya pemerintah membuat peraturan khusus untuk penjualan satuan rumah susun sejak promosi atau pengiklanan, pengikatan jual beli, pembelian, serah terima, dan persiapan penghunian sampai dengan penghunian yang memuat penjelasan mengenai persyaratan perizinan dan bentuk klausula baku

yang dilarang untuk digunakan oleh pihak pengembang disertai dengan sanksi yang tegas apabila ada pihak pengembang yang tidak mematuhi peraturan tersebut atau bisa juga dengan merevisi SK Menpera yang sudah ada mengingat sepertinya tidaklah mungkin untuk mengadakan penjualan tidak dengan pemasaran dan pemesanan terlebih dahulu. Dalam menyusun dan membahas aturan pelaksanaan UU Rumah Susun perlu melibatkan konsumen, kelompok konsumen dan organisasi konsumen atau Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat, agar pengaturan didalamnya lebih adil dan tidak melemahkan posisi konsumen.

