

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan di atas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. P.T. X sebagai developer untuk menambah modal kerjanya mengajukan permohonan kredit kepada Bank Y yang dituangkan dalam perjanjian Kredit Modal Kerja Konstruksi. Untuk menjamin pengembalian kreditnya P.T. X meletakkan jaminan atas rumah susun yang dibangunnya yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dengan demikian hubungan kontraktual antara developer dan pihak Bank Y dituangkan dalam perjanjian Kredit Modal Kerja Konstruksi sebagai perjanjian pokok dan APHT sebagai perjanjian assesoir.
2. Developer bertanggung jawab untuk mengembalikan pinjamannya kepada Bank Y sebagaimana yang tercantum dalam perjanjian Kredit Modal Kerja Konstruksi. Apabila debitur wanprestasi maka Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atas nama developer yang merupakan sertipikat induk yang dijaminan oleh developer masih berada dalam penguasaan Bank Y sehingga tidak dapat dilaksanakan AJB yang mengakibatkan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atas nama developer tidak dapat dipecah menjadi Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atas nama pembeli. Pembeli satuan rumah susun membutuhkan perlindungan hukum berdasarkan UUPK. Oleh karena itu jika rumah susun dilelang oleh Bank, maka pemenang

lelang yang akan melaksanakan AJB dengan pembeli satuan rumah susun dan menyerahkan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun kepada pembeli.

3. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, langkah hukum yang dapat ditempuh dalam penyelesaian sengketa di bidang rumah susun adalah dengan terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Jika dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan yang disepakati para pihak yang bersengketa melalui penyelesaian sengketa. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

B. Saran

Berdasarkan pembahasan dalam skripsi ini dan kesimpulan yang dirumuskan di atas, maka penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Sebaiknya pemerintah lebih ketat dalam mengawasi Bank yang akan memberikan pinjaman kepada developer, mengawasi kinerja developer pada saat pembangunan rumah susun dan memberikan sanksi administratif kepada developer, seperti pencabutan izin usaha hingga penutupan lokasi pembangunan rumah susun agar tidak ada lagi developer-developer yang

hanya memikirkan kepentingan dan keuntungannya dari menjual satuan rumah susun kepada pembeli tanpa memperhatikan kepentingan konsumen.

2. Sebaiknya ada peraturan yang mengatur jika rumah susun di lelang oleh pihak Bank, maka syarat keikutsertaan lelang, peserta lelang sudah diminta untuk melanjutkan pengalihan hak atas satuan rumah susun. Hal tersebut bertujuan agar kepentingan konsumen untuk mendapat unit satuan rumah susun tetap terlindungi. Selain itu developer P.T. X sebaiknya memberikan informasi yang benar dan sesuai dengan kenyataannya dan tidak menyesatkan para pembeli satuan rumah susun agar hak-haknya sebagai konsumen tidak dirugikan.
3. Sebaiknya para konsumen atau calon pembeli satuan rumah susun teliti dan harus memahami dalam membaca dan mendengarkan informasi yang diberikan oleh developer. Konsumen juga harus lebih waspada mengingat seringkali pihak developer melakukan penyampaian informasi secara berlebihan. Untuk itu konsumen perlu selektif terhadap informasi yang diberikan dan berusaha mencocokkannya dengan kenyataan yang ada pada produk tersebut.