

## BAB V

### SIMPULAN DAN REKOMENDASI

#### A. Simpulan

Penulisan tugas akhir ini mengarahkan penulis pada beberapa kesimpulan, yaitu:

- 1) Konsep *Pre Project Selling* mengandalkan sesuatu yang Developer anggap sebagai “*Memorandum of Understanding (MOU)*” dalam bentuk Surat Pemesanan. Dalam kenyataannya surat tersebut sama sekali tidak mendekati apa yang dimaksud sebagai MOU dan terlebih lagi, Developer merujuk pada Pasal 1320 KUH Perdata sebagai dasar untuk Nota Kesepahaman, khususnya oleh mereka yang berpendapat bahwa Nota Kesepahaman merupakan kontrak karena adanya kesepakatan, dan dengan adanya kesepakatan maka ia mengikat. Sedangkan, surat yang diterbitkan oleh pihak pengembang tersebut lebih ke arah surat pernyataan dan bukan merupakan perikatan ataupun nota kesepakatan (MOU) dimana bagian bagian didalam suatu perjanjian seperti bagian *essentialia*, *naturalia* dan *accidentalia* yang seharusnya terdapat pada suatu perjanjian tidak terdapat pada surat tersebut. Selain ketiga bagian tersebut unsur terpenting didalam sebuah perjanjian yaitu hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya juga tidak terdapat di surat penegasan tersebut.
2. Pelaku usaha dalam hal ini pengembang yang tidak memenuhi kewajibannya tetap harus mempertanggungjawabkan apabila terdapat kerugian bagi konsumen.

Bilamana terdapat suatu kerugian maka hal tersebut menimbulkan sengketa diantara konsumen dan pelaku usaha. Dalam kasus ini, Meikarta belum mendapatkan perizinan penuh dari Pemerintah. Secara tidak langsung hal ini berpengaruh terhadap konsumen Meikarta. Apabila telah timbul sengketa diakibatkan kerugian konsumen tersebut, maka konsumen berhak mengajukan gugatan perdata maupun tuntutan pidana terhadap pelaku usaha. Menurut pasal 19 ayat 1 dan ayat 3 Undang – Undang Perlindungan Konsumen, konsumen yang merasa dirugikan dapat menuntut secara langsung pengantian kerugian kepada produsen dan produsen harus memberi tanggapan atau penyelesaian dalam jangka waktu tujuh hari setelah transaksi berlangsung serta apabila Developer tidak mampu atau sama sekali tidak memberikan pertanggung jawabannya kepada konsumen, maka konsumen dapat mengajukan gugatan secara perdata kepada Pengembang.

3. Apabila kita melihat ketentuan yang terdapat pada pasal 45 ayat 1 jo. Pasal 47 Undang – undang Perlindungan Konsumen tersebut penyelesaian sengketa konsumen diluar pengadilan dapat ditempuh dengan dua cara yaitu :

1. Penyelesaian sengketa tuntutan ganti kerugian seketika
2. Penyelesaian tuntutan ganti kerugian melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen ( BPSK )

Dengan mengikuti ketentuan Undang – Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian sengketa, sehubungan dengan penyelesaian sengketa antara konsumen apartemen Meikarta dengan pihak pengembang dapat melalui cara penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang dapat berupa konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli. Dengan cara mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli ada pihak ketiga ikut membantu para pihak yang bersengketa untuk menemui jalan penyelesaian diantara mereka. Pihak ketiga yang dimaksud adalah pihak yang netral, tidak memihak kepada salah satu pihak yang bersengketa. Disini pihak ketiga tidak memberi putusan atas sengketa, tetapi membantu para pihak menemukan penyelesaiannya. Proses penyelesaian sengketa ini dapat dilakukan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI). Atau konsumen dapat menyelesaikan sengketa konsumen dengan mengajukan gugatan ke pengadilan negeri agar hak dan kewajiban para pihak dalam hal ini adalah konsumen dapat diperoleh dan dipenuhi sebagaimana mestinya.

Apabila dana konsumen tidak dikembalikan, maka konsumen dapat melaporkan pihak pengembang dengan dasar penipuan atau penggelapan kepada pihak kepolisian sebagaimana diatur dalam KUHP dengan dasar tindak pidana penggelapan seperti pada dirumuskan mulai dalam pasal 372 sampai dengan pasal 377 Kitab Undang – Undang Hukum Pidana.

## B. Rekomendasi

Dalam penulisan ini, penulis memberikan beberapa rekomendasi, khususnya bagi para akademisi, pemerintah dan pelaku usaha. Berikut rekomendasi penulis

### 1. Untuk Akademisi

Para akademisi yang telah menguasai hukum perdata direkomendasikan untuk mengkaji hal-hal keperdataan khususnya mengenai perikatan dalam praktik jual beli rumah susun. Oleh karenanya perlu juga pengkajian lebih lanjut mengenai Undang-undang Rumah Susun sebagai langkah awal untuk mengembangkan dan mengkaitkan hal tersebut dengan penjualan pra proyek atau *Pre Project Selling* yang selama ini disalahartikan sebagai salah satu bentuk perjanjian yang dapat mengikat antara pengembang dan Konsumen

### 2. Untuk Pemerintah

Pemerintah bertanggungjawab untuk melakukan pengawasan terhadap pengembang yang melakukan praktik jual beli Rumah Susun tanpa mempertimbangkan aspek hukum yang terdapat di dalamnya. Konsep *Pre Project Selling* memang telah menjadi konsep yang sangat umum dan lumrah dilakukan oleh para pengembang, akan tetapi Pemerintah harus dapat memberikan solusi terbaik agar tidak terjadi kesalahpahaman antara pengembang dan Konsumen juga menghindari kerugian Konsumen yang pada akhirnya dapat menimbulkan sengketa. Oleh karenanya direkomendasikan juga

untuk Pemerintah agar mengkaji dan membuat suatu aturan yang baru untuk mengawasi praktik jual beli Rumah Susun melalui *Pre Project Selling* agar terdapat suatu kepastian hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.

### 3. Untuk Pelaku Usaha

Pengembang selaku pelaku usaha dalam jual beli Rumah Susun harus dapat mempertimbangkan aspek hukum yang terkandung di dalam suatu praktik jual beli. Bilamana proses jual beli tidak berlandaskan itikad untuk membuat perjanjian yang sah seperti dalam kasus ini melalui *Pre Project Selling* maka praktik tersebut dikhawatirkan dapat merugikan baik Konsumen maupun pengembang itu sendiri. Salah satu solusi yang terbaik adalah memastikan bahwa *Pre Project Selling* telah menjadi suatu konsep yang terkemas dengan aturan hukum yang memadai sehingga praktiknya dapat dipertanggungjawabkan.

