

## **BAB V**

### **KESIMPULANDAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

1. Kedudukan konsumen dalam perjanjian pemesanan sarusun adalah sebagai pembeli sarusun dan sebagai calon pemilik sarusun. Hak yang dimiliki oleh konsumen tersebut adalah mendapatkan unit yang dipesan, dan kewajiban utamanya adalah melakukan pembayaran atas sarusun yang telah dipesan. Hak ini kemudian akan berlanjut menjadi penuntutan hak atas peralihan bangunan dari pengembang kepada pihak pembeli melalui proses AJB.
2. Apabila pengembang dinyatakan pailit, maka hak konsumen berubah menjadi hak kreditor konkuren. Mengenai status sarusun yang menjadi obyek dalam PPJB yang sudah dibayar pembeli, akan tetapi belum terjadi pengalihan hak kepemilikan karena belum dilakukan proses AJB yang dilaksanakan oleh PPAT dan pembeli, maka bangunan tersebut secara hukum masih menjadi milik debitor. Dengan adanya upaya AYDA yang dilakukan oleh kreditor separatis membuat kedudukan hak kreditor konkuren semakin dikesampingkan. Salah satu upaya penyelesaian serah terima bagi kreditor konkuren yang telah membayar lunas dapat diselesaikan melalui BPSK melalui cara

mediasi. Mediator bertugas memanggil konsumen dan pelaku usaha yang bersengketa, dan bertugas untuk menyediakan forum.

3. Tanggung jawab Pemerintah pada kasus *Apartement Buah Batu Park* tidak dapat dilaksanakan. Hal tersebut dikarenakan pada saat proses pembangunan, subsidi dicabut oleh pemerintah dengan alasan munculnya krisis global. Dengan demikian, rusunami bersubsidi tersebut berubah menjadi rusunami komersil sehingga pemerintah tidak memiliki tugas untuk bertanggung jawab.

## **B. Saran**

1. Pada saat mengadakan perjanjian pengikatan jual beli yang berpedoman pada SK Menpera Nomor 11 Tahun 2004 tentang Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. Akan lebih baik mempertimbangkan syarat dan isi dari perjanjian pengikatan jual beli dengan memperhatikan kepentingan para pihak yang akan mengikat diri dalam PPJB. Mengingat, banyaknya konsumen yang awam maka salah satu upaya pemerintah adalah menyediakan informasi yang mudah diakses tentang isi dan syarat PPJB yang seimbang.
2. Terlanggarnya hak konsumen *Apartement Buah Batu Park* dikarenakan belum dilakukannya serah terima dan kemudian proses pembagian harta debitor terhambat dengan adanya proses AYDA. Diharapkan peraturan pelaksanaan AYDA dapat ditambahkan dalam

Undang-Undang Hak Tanggungan agar pelaksanaannya tidak bertentangan. Diharapkan pemerintah mengeluarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang perlindungan hukum terhadap konsumen yang belum melaksanakan serah terima barang atas barang atau sesuatu yang diperdagangkan agar lebih menjamin kepastian hukum bagi konsumen mengingat fakta kini para konsumen belum menemukan titik terang.

3. Pada kasus yang dibahas, pemerintah tidak memiliki andil dikarenakan status rusunami berubah menjadi rusunami komersil. Diharapkan pemerintah kembali meninjau peraturan mengenai tanggung jawab pemerintah atas rencana pembangunan rusunami bersubsidi. Hal tersebut dikarenakan, pada awalnya *Apartement Buah Batu Park* merupakan rusunami bersubsidi, diharapkan apabila subsidi terpaksa harus dicabut, pemerintah seharusnya masih bertanggung jawab atas pembangunannya sehingga konsumen MBR merasa terlindungi.