

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Simpulan.

Berdasarkan hasil penelitian mengenai Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga Sebagai Pembeli Kedua Dari Rumah Susun Yang Masih Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dengan Developer Dalam Peraturan Daerah Terkait Perundang – Undangan Rumah Susun No. 20 Tahun 2011. Dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Setiap konsumen yang melakukan pengalihan kepemilikan rumah susun dari developer kepada pihak ketiga yang masih berstatus perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), merupakan hal yang rentan bagi pihak ketiga dalam melakukan pengalihan kepemilikan tersebut karena bisa terjadi resiko yaitu risikonya adalah apabila sertifikatnya belum beres atau belum selesai maka yang terdata atau tercatat adalah masih pembeli pertama karena status pengalihannya masih dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) statusnya belum jelas milik siapa dan data pihak ketiga tidak akan tercatat, karena apabila dapat dialihkan kepemilikannya yaitu harus dengan melakukan Akta Jual Beli (AJB) tidak bisa masih dalam status perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Dengan sudah terbitnya AJB maka jelas sudah kepemilikannya sudah bisa menjadi milik pihak ketiga.

Setiap konsumen yang dirugikan berdasarkan Pasal 4 Undang – Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Hak Konsumen yang terdapat mengenai bahwa hak – hak konsumen itu adalah mendapat kompensasi atau kerugian khususnya dalam hal ini mengenai transaksi jual beli rumah susun yang masih dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), maka konsumen dapat menggugat pelaku usaha melalui badan yang bertugas menyelesaikan sengketa (BPSK) walaupun hanya sebagai perantara antara konsumen dan pelaku usaha.

2. Pengaturan mengenai transaksi jual beli rumah susun yang masih dalam perjanjian pengikatan jual beli terhadap pengalihan kepada pihak ketiga di daerah Kota Bandung ini belum ada pengaturannya, adanya kelemahan atau kekurangan dalam Pasal 43 Undang – Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun mengenai transaksi yang masih dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dengan pihak ketiga, dan juga pada Peraturan Daerah Kota Bandung No. 14 Tahun 2018 Tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Daerah Kota Bandung No. 20 Tahun 2011 Tentang Pajak dan Retribusi Daerah. Dengan adanya kelemahan mengenai pengaturan pengalihan rumah susun kepada pihak ketiga dari developer tidak mendapatkan perlindungan dari adanya resiko akibat pengalihan kepemilikan rumah susun tersebut. Berdasarkan aturannya dalam Pasal 43 Undang – undang Rumah Susun pengaturannya tidak sesuai dengan kenyataanya yaitu

masyarakat melakukan jual beli atas nama PPJB, maka akhirnya dapat dibuat peraturan untuk melindungi pihak ketiga.

#### B. Saran.

Berdasarkan hasil penelitian mengenai Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga Sebagai Pembeli Kedua Dari Rumah Susun Yang Masih Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dengan Developer Dalam Peraturan Daerah Terkait Undang – Undang Rumah Susun No. 20 Tahun 2011. Dapat diberikan saran sebagai berikut :

1. Mengenai hal ini sebaiknya adanya upaya – upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen dalam menuntut hak – haknya yang belum dipahami oleh konsumen mengenai pengalihan rumah susun ini. Oleh karena itu maka perlu ada upaya dari pemerintah maupun lembaga konsumen untuk memberikan kesadaran kepada konsumen khususnya pihak ketiga agar lebih berhati – hati dalam mengadakan hubungan hukum dengan developer terutama dalam pengalihan rumah susun yang masih dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Konsumen dapat mempelajari mengenai transaksi jual beli dengan developer atau dapat mengetahui informasi tersebut dengan berkonsultasi kepada konsultan hukum, agar tidak terjadi resiko yang merugikan konsumen.
2. Mengenai pengaturan pengalihan kepemilikan pihak kedua dalam jual beli rumah susun yang masih dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dengan developer di Kota Bandung maka perlu segera adanya upaya dari pemerintah daerah Kota Bandung untuk membuat suatu

peraturan baru yang secara khusus memberikan perlindungan hukum kepada pihak ketiga sebagai pembeli kedua mengenai transaksi jual beli rumah susun yang masih dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dengan developer. Harus diatur karena dalam kenyataannya sudah berlaku mengenai pengaturan pengalihan rumah susun yang masih dalam PPJB jadi aturannya harus ada, Peraturan yang ada dengan prakteknya atau kenyataannya ternyata tidak sesuai , di aturannya belum ada pengaturan mengenai pengalihan kepemilikan pihak ketiga yang masih dalam PPJB tetapi dalam kenyataannya banyak masyarakat yang melakukan pengalihan kepemilikan kepada pihak ketiga dengan masih berstatus PPJB maka peraturan ini sebaiknya ada perubahan atau penambahan untk melindungi pihak ketiga.`

