

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian mengenai perlindungan hukum bagi konsumen dikaitkan dengan UU Rusun 2011 dapat disimpulkan:

1. Tanggung jawab developer terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat sebelum dan sesudah lahirnya UU Rusun 2011, antara lain:
  - a. Sebelum lahirnya UU Rusun 2011, tanggung jawab developer sebagai penjual diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, yang menyatakan bahwa Penjual wajib menyelesaikan pendirian bangunan dan menyerahkan tanah dan bangunan rumah tepat waktu seperti yang diperjanjikan kepada Pembeli. Developer bertanggung jawab kepada konsumen untuk menyerahkan objek perjanjian sesuai dengan yang diperjanjikan dan mengurus segala persyaratan dan perijinan yang diperlukan sebelum membangun apartemen.
  - b. Sesudah lahirnya UU Rusun 2011, tanggung jawab developer dan pedoman pengikatan jual beli belum diatur karena belum dibentuknya peraturan pelaksana dari undang-undang tersebut. Apabila dikaitkan dengan prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum, maka tanggung jawab developer merupakan tanggung jawab dengan prinsip pembatasan, dimana tanggung

jawab developer terbatas pada perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh kedua belah pihak selama tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku serta tidak bertentangan dengan kepatutan dan kesusilaan dalam masyarakat. Developer harus memenuhi syarat pembuatan PPJB sesuai pasal 43 (ayat) 2 UU Rusun 2011 demi kepastian dan menjamin kepentingan konsumen.

2. Perlindungan hukum yang dapat diberikan bagi konsumen yang terlibat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), antara lain sebagai berikut:
  - a. Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha yaitu melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).
  - b. Apabila upaya melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dinyatakan tidak berhasil, maka gugatan dapat ditempuh melalui pengadilan. Gugatan tersebut tidak menghilangkan tanggung jawab pidana sebagaimana diatur dalam Undang-Undang lingkungan peradilan umum dengan mengacu pada ketentuan yang berlaku di lingkungan peradilan umum tersebut.

## **B. SARAN**

1. Sampai saat ini kedudukan konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen sangat lemah, meskipun telah ada Undang-Undang Perlindungan Konsumen, oleh karena itu diperlukan upaya dari pemerintah untuk membuat suatu peraturan baru yang secara khusus memberikan perlindungan hukum

kepada konsumen yang mengatur mengenai standar isi perjanjian pendahuluan baik itu PPJB atau perjanjian pemesanan lainnya antara developer dengan konsumen, hak dan kewajiban developer sebagai perusahaan pengembang dalam pembangunan perumahan, serta sanksi bagi developer apabila terjadi wanprestasi atau ingkar janji.

2. Adanya upaya-upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen dalam menuntut hak-haknya belum sepenuhnya dipahami oleh konsumen, oleh karena itu perlu ada upaya dari pemerintah maupun lembaga konsumen untuk memberikan kesadaran kepada konsumen agar lebih cermat dalam mengadakan hubungan hukum dengan developer terutama dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apartemen sesuai dengan prinsip kehati-hatian dalam UUPK.