

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan mengenai penelitian ini, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) rumah sebagai standar kontrak yang dibuat secara penuh oleh pengembang perumahan (*developer*), yang digunakan sebagai dokumen atas adanya hubungan hukum antara pengembang perumahan (*developer*) dan konsumen perumahan dianggap sah secara hukum karena telah memenuhi aturan yang telah ditetapkan Pasal 1320 jo 1338 ayat 1 KUH Perdata yaitu telah memenuhi syarat sah perjanjian dan perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pembuatnya dan ketentuan yang diatur Kepmenpera No 09/KPTS/M/1995 tentang pedoman PPJB Rumah, meskipun ada pendapat yang menyatakan bahwa PPJB bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak yang bertanggung jawab karena pembuatan PPJB yang dibuat oleh pihak pengembang sebagai ekonomi kuat memunculkan kesenjangan kedudukan yang cukup besar (*gross disparity*) antara pihak pengembang dengan konsumen. Dengan kata lain, keabsahan PPJB masih dipertanyakan meskipun secara materiil PPJB sah, akan tetapi ketidak ikut sertaan konsumen dalam pembuatan PPJB dianggap bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak.

2. Bahwa saat ini, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Perlindungan Konsumen (UUPK) menjadi perundang-undangan yang digunakan oleh pihak konsumen perumahan untuk memperoleh perlindungan hukum dari itikad tidak baik pengembang perumahan. Hal ini dikarenakan, Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman hanya mengatur sanksi administratif dan pidana denda yang diatur dalam Pasal 150 dan Pasal 151 Undang-Undang No 1 Tahun 2011. Kedua sanksi ini dianggap kurang memberikan efek jera untuk pengembang perumahan, karena kerugian konsumen perumahan tidak dapat dinilai dalam bentuk materiil saja.

B. Saran

1. Konsumen perumahan dalam melakukan transaksi jual beli perumahan dengan pihak pengembang hendaknya lebih teliti dalam memahami segala klausula-klausula yang dalam PPJB yang diberikan oleh pihak pengembang kepada dirinya. Disamping itu, perlu peran pemerintah untuk membuat peraturan yang mengakomodasi kepentingan konsumen perumahan dengan menentukan hak konsumen untuk ikut mengatur klausula dalam PPJB yang akan disepakatinya dengan pengembang perumahan.
2. Perlu adanya peraturan perundang-undangan mengenai perlindungan bagi konsumen perumahan yang dibuat oleh pemerintah yang mengatur

lebih jelas terhadap sanksi terhadap pengembang perumahan yang berbuat curang. Hal ini sangat penting mengingat semakin pesatnya kebutuhan konsumen akan rumah (perumahan) saat ini yang dalam transaksi jual beli rentan mendapat perilaku curang dari pihak pengembang perumahan (*developer*), dimana UUPK yang saat ini menjadi alat perlindungan hukum bagi konsumen perumahan masih ada kekurangan dalam memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan karena sistem yang diatur dalam UUPK belum jelas untuk dapat menjerat pengembang perumahan yang mempunyai itikad tidak baik.