

BAB IV PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan kajian yang dianalisis oleh penulis maka dapat disimpulkan:

1. Perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli rumah susun yang belum dibangun, bahwa konsumen yang membeli rumah jika kenyataannya pengembang tidak membangun atau membangun tetapi terlambat atau membangun tetapi tidak sesuai yang dijanjikan dalam brosur maka dapat dikatakan telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi, dengan memberikan hak kepada konsumen, yaitu berupa hak :
 - a. Hak menuntut pemenuhan perjanjian;
 - b. Hak menuntut pemutusan perjanjian;
 - c. Hak menuntut ganti rugi;
 - d. Hak menuntut pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi;
 - e. Hak menuntut pemutusan atau pembatalan perjanjian dengan ganti rugi.
2. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak konsumen, apabila pelaku/pihak pembangun tidak melakukan prestasinya (membangun rumah susun komersial), yaitu mengajukan gugatan ganti kerugian atas dasar wanprestasi berupa penggantian biaya rugi dan bunga seperti yang telah diatur dalam Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun.

4.2 SARAN

1. Sudah waktunya keberadaan perjanjian baku (PPJB) diatur dalam Undang-Undang tersendiri seperti halnya di beberapa negara maju seperti Belanda, Amerika atau Jepang atau setidaknya ada pihak yang mengawasi. Pengawasan terhadap perjanjian baku sendiri dapat dilakukan dengan dua cara. Pertama, melalui pembentukan undang-undang yang secara khusus mengatur perjanjian baku. Kedua, dengan membentuk komisi perjanjian baku dibawah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia. Tugas Komisi ini memeriksa perjanjian baku sebelum dipasarkan kepada masyarakat.
2. Pemerintah perlu membentuk Komisi Pengawasan Rumah Susun yang berada dibawah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia yang mengawasi penjualan rumah susun mulai dari tahap perizinan hingga tahap sertifikasi. Dengan demikian permasalahan yang akan terjadi dikemudian

hari dapat diminimalisasi. Dalam hal terjadinya wanprestasi oleh pihak developer, para pembeli, untuk menegakkan hak-hak yang dimilikinya, diharapkan tidak merasa ragu atau takut membawa permasalahan yang terjadi ke pengadilan. Bagaimanapun konsumen/pembeli yang berani berproses di pengadilan sebenarnya “pahlawan” bagi konsumen lainnya yang senasib.