

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1 Kesimpulan**

Pada uraian analisis di atas, maka dalam penulisan skripsi ini dapat disimpulkan jawaban atas pertanyaan-pertanyaan permasalahan hukum dalam rumusan masalah penelitian ini yaitu:

1. Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) dalam penjualan satuan unit apartemen Meikarta secara *Pre Project Selling* yang dituangkan dalam bentuk Nomor Urut Pemesanan (NUP) oleh PT Mahkota Sentosa Utama selaku pengembang (*developer*) terhadap calon pembeli adalah tidak sah dan batal demi hukum yang dikarenakan perjanjian tersebut melanggar syarat objektif dari syarat sahnya suatu perjanjian pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu mengenai suatu hal tertentu dan kausa yang halal. Hal ini juga terdapat pada tidak adanya suatu kejelasan dari perjanjian yang dibuat oleh pihak pengembang yakni perjanjian Meikarta yang seolah-olah merugikan konsumen dengan adanya tindakan pengalihan tanggung jawab kepada konsumen yang tentu bertentangan dengan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Lalu, dalam hal pengembang (*developer*) juga sebelum membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam penjualan satuan unit apartemen Meikarta ini juga tidak memenuhi ketentuan sebagaimana di atur dalam Pasal 42 ayat(2) dan Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang bersifat kumulatif maka perjanjian tersebut batal demi hukum di karenakan persyaratan-persyaratan tersebut merupakan sebab atau tujuan utama agar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat di buat.

2. Pemasaran apartemen Meikarta dengan sistem *Pre Project Selling* yang belum memiliki izin membawa dampak bagi konsumen terkait belum adanya kepastian hukum mengenai status bangunan tersebut. Dengan artian bahwa peluang timbulnya wanprestasi dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak pengembang (*developer*) apartemen Meikarta membawa kerugian besar bagi konsumen Meikarta.

Dalam hal ini, wanprestasi terjadi ketika pihak Meikarta tidak melaksanakan prestasi sebagaimana di tetapkan di dalam perjanjian, di mana prestasi yang dilakukan haruslah prestasi yang dapat di ukur. Sedangkan, perbuatan melawan hukum yang terjadi ketika pihak Meikarta tidak mempunyai izin atas bangunan dari rumah susun atau apartemen tersebut.

Wujud dari prestasi yang dapat diukur, ialah waktu penyerahan unit apartemen yang dijanjikan oleh pihak Meikarta kepada konsumen. Oleh karena itu, hukum memberikan perlindungan kepada konsumen Meikarta dalam pemasaran apartemen Meikarta yang belum memiliki izin melalui Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Apabila di dalam pelaksanaan jual-beli apartemen Meikarta konsumen merasa di rugikan atas perilaku pihak Meikarta, maka pihak pengembang bangunan apartemen Meikarta harus lah bertanggungjawab secara kontraktual. Sengketa pihak Meikarta dengan konsumen akan lahir apabila konsumen yang telah merasa dirugikan oleh pihak Meikarta meminta ganti rugi kepada pihak Meikarta tetapi pihak Meikarta menolak untuk memberikan ganti rugi tersebut. Setelah terjadinya sengketa, Undang-undang Perlindungan Konsumen menyediakan jalur penyelesaian sengketa secara hukum melalui pengadilan dan di luar pengadilan. Penyelesaian sengketa dipengadilan dilakukan dengan cara mengajukan gugatan ganti rugi berdasarkan wanprestasi. Sedangkan, penyelesaian sengketa di luar pengadilan dilakukan dengan cara arbitrase, mediasi maupun konsiliasi. Terkait dengan sengketa rumah susun, metode penyelesaian sengketa yang penulis teliti dan rasa paling tepat dalam sengketa konsumen ini ialah dengan metode arbitrase. Hal tersebut didasarkan pada pertimbangan bahwa majelis arbitrase yang menangani sengketa rumah susun ialah majelis yang di anggap benar-benar paham dan mengerti tentang sengketa yang terjadi. Selain itu juga Peraturan Pemerintah Nomor 13 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun merekomendasikan penyelesaian sengketa rumah susun yang berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual-beli di selesaikan melalui arbitrase.

## 5.2 Saran

Pada bagian akhir dari penelitian ini, penulis akan menetapkan beberapa poin-poin terkait dengan saran yang dibuat oleh penulis, sebagai berikut:

a. Pihak pengembang (*developer*), dalam melakukan pemasaran dengan sistem *Pre Project Selling* harus memenuhi ketentuan di dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2021 tentang Rumah Susun, dengan tujuan untuk memberikan perlindungan serta kepastian hukum bagi konsumen apartemen tersebut.

b. Pihak pengembang (*developer*) dalam membuat perjanjian baku lebih diharapkan untuk mempertimbangkan posisi konsumen agar menghindari terjadinya klausula-klausula eksonerasi yang seringkali menempatkan konsumen dalam posisi yang lemah. Oleh karena itu, sebelum perjanjian baku diedarkan kepada konsumen, maka perlu di adakan pengawasan klausula baku yang dilakukan oleh pihak ketiga. Dalam hal ini, pihak ketiga yang dapat dianggap memiliki wewenang untuk melakukan pengawasan tersebut ialah Pemerintah, maupun asosiasi-asosiasi pengembang rumah susun.

c. Pihak pembeli atau konsumen rumah susun atau apartemen diharapkan untuk selalu lebih hati-hati dalam membeli bangunan rumah susun yang ditawarkan melalui sistem inden atau *pre project selling*. Selain itu, konsumen diharapkan untuk memperhatikan klausula-klausula baku di dalam perjanjian yang di tetapkan oleh pelaku pembangunan.

d. Sebagai Notaris dalam mengurus Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam pembelian rumah susun yakni apartemen, harus meneliti semua data-data yang da baik penjual maupun pembeli yang di lihat dalam keberkasan dokumen jika ingin melakukan transaksi jual beli. Artinya dalam hal ini, bahwa pihak pengembang bangunan apartemen harus sebagai pihak yang memiliki barang (bangunan apartemen tersebut), artinya barang yang dijual telah ada baik dalam perizinannya hingga

fasilitas yang terkandung di dalamnya. Ini berarti bahwa legalitas kepemilikan maupun legalitas barang haruslah jelas, dan jika ini diperhatikan dengan baik maka potensi kerugian yang dialami konsumen pun akan lebih kecil.

