

BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai Perjanjian Pengikat Jual Beli (Ppjb) Rumah Pada Pengembang Perumahan Ditinjau Dari Pasal 18 Ayat (1) Dan (2) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (Studi Pada Pengembang Perumahan Pelita Kebonsari Kota Malang) dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan perjanjian pengikat jual beli rumah di bawah tangan antara pengembang perumahan Pelita Kebonsari Kota Malang dengan konsumen semuanya berjalan dengan baik. Terkait pelaksanaan Pasal 18 ayat (1) dan (2) Undang-Undang no. 8 tahun 1999 Perlindungan Konsumen belum dilaksanakan secara maksimal oleh pengembang Pelita Kebonsari. Meski demikian, sebagian besar isi PPJB yang dibuat oleh pengembang telah berdasarkan pada itikad baik dan memperhatikan keseimbangan antara hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Hal tersebut sudah sesuai dengan azas keseimbangan dan azas keadilan yang terdapat dalam Pasal 2 Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Namun, masih belum cukup untuk memenuhi unsur-unsur perlindungan hukum dan tidak memenuhi salah satu asas perjanjian yaitu asas itikad baik (Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara).
2. Wujud tanggung jawab Pengembang Pelita Kebonsari terhadap konsumen, adalah dengan memberikan garansi selama 3 (tiga) bulan. Dalam jangka

waktu tersebut, konsumen dapat meminta ganti rugi kepada pengembang. Ganti rugi tersebut berupa perbaikan bangunan secara gratis. Dalam prosesnya, pengembang juga memberi kesempatan kepada konsumen jika ingin melakukan pengaduan terkait perumahan Pelita Kebonsari. Pengembang akan mengusahakan semaksimal mungkin untuk selalu menyelesaikan masalah dengan mediasi agar tidak sampai dibawa ke pengadilan. Pengembang sudah cukup bertanggung jawab atas komplain yang sudah diajukan serta melayanani konsumen dengan maksimal dan cepat. Artinya, pengembang Pelita Kebonsari telah melaksanakan apa yang tertulis dalam pasal 19 Undang-Undang no.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Namun meski demikian belum mampu memenuhi unsur-unsur perlindungan hukum karena dalam melakukan PPJB dengan konsumen, pengembang masih belum benar-benar menjalankan pasal 18 ayat (1) dan (2) Undang-Undang no.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

4.2 Saran

Adapun saran yang dapat diberikan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Pengembang Perumahan Pelita Kebonsari Kota Malang harus memperbaiki isi perjanjian yang kalimatnya sulit dimengerti dan mengandung banyak persepsi (frasa: "...dan penambahan lain-lain") menjadi lebih jelas dan detail. Serta pengembang perlu menyempurnakan isi perjanjian jual beli, karena isi perjanjian masih sederhana. Penting untuk mengatur mengenai

tanggung jawab pengembang tentang kondisi bangunan dan garansi. Hal tersebut bertujuan untuk memberi jaminan dan perlindungan kepada konsumen serta menguntungkan kedua belah pihak jika terjadi sesuatu yang diluar kontrol manusia.

2. Kepada konsumen penulis menyarankan agar jeli menalaah isi perjanjian yang disodorkan pihak pihak pengembang perumahan. Jangan sampai isi perjanjian merugikan konsumen nantinya. Oleh karena itu, perlu adanya kesadaran dari konsumen untuk lebih memahami hak dan kewajibannya agar terhindar dari masalah dan agar kedudukan konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah menjadi tidak lemah. Konsumen juga harus lebih aktif untuk bertanya kepada pengembang jika ada kalimat yang susah dipahami.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

Abdulkadir Muhammad, *Perjanjian Baku dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992

Dedi Harianto, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Iklan Yang Menyesatkan*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 2010

ELIPS, *Hukum Kontrak Di Indonesia*, Jakarta: Proyek ELIPS, 1998

J.Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian (Buku 1)*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001

Kristiyanti, Celina Tri S., *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011

Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Buku Kedua)*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007

Patra M Zein; *Hak Rakyat Atas Perumahan*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2004

Prodjodikoro, Wiryono, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Bandung: CV Mandar Maju, 2011

Purnomo, R. Serfianto Dibyo, Iswi Hariyani, Cita Yustisia, *Kitab Hukum Bisnis Properti*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011

R. Serfianto Dibyo Purnomo; Iswi Hariyani; Cita Yustisia, *Kitab Hukum Bisnis Properti*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011

Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011 Salim H.S. (2), *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011

Sidharta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta: PT Grasindo, 2000

Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.
Jakarta: Pradnya Paramita., 2009

Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang
Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*,
Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993

Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Jakarta, Alfabeta, 2004

Wiryo Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Bandung: CV Mandar
Maju, 2011

Jurnal Penelitian/Tulisan/Seminar

Abdi Darwis, *Hak Konsumen untuk Mendapat Perlindungan Hukum dalam
Industri Perumahan di Kota Tangerang*, Tesis, Universitas Diponegoro
Semarang 2010

Antari Innaka, Sa'ida Rusdiana, Mr. Sularto, *Penerapan Azas Itikad Baik Tahap
Prakontraktual Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan*, *Jurnal Mimbar
hukum*, Vol 24, No 3 (2012)

Dini Sukma Listyana, Pujiyono, *Efektivitas Penerapan Pasal 18 Undang-
Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Terhadap
Klausula Eksonerasi Dalam Melindungi Debitur Di PT. Bank Rakyat
Indonesia (Persero) Cabang Ngawi*, *Jurnal Pasca Sarjana*, Vol 4, No 2
(2016): Juli-Desember

Dwi Novi Yandri, dkk., *Tanggung Jawab Hukum Pengembang Perumahan
Akibat Terjadinya Wanprestasi Dari Perjanjian Kepemilikan Rumah
Ditinjau Dari Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan
Dan Kawasan Permukiman*, Artikel Ilmiah Hasil Penelitian Mahasiswa,
Fakultas Hukum, Universitas Jember, 2013

Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Tesis, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2004

S. Turatmiyah dan Arfianna N., *Peran Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dalam Pengawasan Klausula Baku di Kota Palembang*, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum No. 1 Vol. 24 Januari 2017: 147 – 165

Sartono, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Perumahan Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dibawah Tangan Pada Pt. Bukit Sentul Di Kabupaten Bogor*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang,, 2010

Setiono, *Rule of Law (Supermasi Hukum)*, Surakarta, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2004

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia

Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

Internet

<http://repository.unej.ac.id/handle/123456789/22813>, diakses pada tanggal 11 Maret 2017

http://etd.ugm.ac.id/index.php?mod=penelitian_detail&sub=PenelitianDetail&act=view&typ=html&buku_id=22383, diakses pada tanggal 10 Maret 2017

<http://eprints.undip.ac.id>, diakses pada tanggal 1 Maret 2017

<http://www.jurnalhukum.com/unsur-unsur-perjanjian/>, diakses pada tanggal 10 Juni 2017

<http://www.legalakses.com/yang-perlu-diperhatikan-dalam-perjanjian-pengikatan-jual-beli-ppjb/> , diakses pada tanggal 17 Maret 2017

<http://raypratama.blogspot.com/2015/04/teori-perlindungan-hukum.html?m=1>, diakses pada tanggal 10 Juni 2017

<http://www.suduthukum.com/2016/09/konsep-perlindungan-hukum.html?m=1>, diakses pada tanggal 10 Juni 2017

<http://www.suduthukum.com/2016/09/konsep-perlindungan-hukum.html?m=1>, diakses pada tanggal 10 Juni 2017

