

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan jual beli perumahan komersial dengan sistem pesan bangun (*pre project selling*) pada PT Titik Nol Pasbar didahului dengan Perjanjian Pendahuluan jual beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris untuk mengikat para pihak. Adapun tahapan jual beli perumahan dengan sistem pesan bangun (*pre project selling*) pada PT Titik Nol Pasbar yaitu melakukan cek lokasi dan penentuan kavling perumahan, pembayaran biaya pemesanan (*booking fee*), melakukan *BI Checking*, pembuatan dan penandatanganan PPJB, melengkapi dokumen pengajuan KPR, pembayaran uang muka (*down payment*) dan pelaksanaan akad dengan bank.
2. Dalam pelaksanaan penjualan perumahan komersial dengan sistem pesan bangun (*pre project selling*) terdapat beberapa permasalahan didalamnya yaitu dari segi pengembang (*developer*) terdapat penyerahan perumahan yang dilakukan tidak sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan, sedangkan dari segi konsumen adanya pembatalan pembelian perumahan yang dilakukan secara sepihak oleh salah satu konsumen. Penyelesaian permasalahan oleh para pihak dalam jual beli perumahan dengan sistem pesan bangun (*pre project selling*) antara PT Titik Nol Pasbar dengan konsumen didasarkan pada perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak yaitu terdapat dalam

PPJB. Didalam PPJB dijelaskan bahwa penyelesaian permasalahan dilakukan melalui musyawarah dan melalui pengadilan. Secara penyelesaian permasalahan dilakukan dengan musyawarah, hal tersebut karena para pihak telah menyelesaikannya dengan baik sehingga tidak ada yang sampai dibawa ke Pengadilan.

B. Saran

1. Dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan jual beli (PPJB) antara pihak pengembang (*developer*) dengan konsumen sebaiknya memperhatikan klausul yang dimuat didalamnya. Sesuai dengan Pasal 22 J Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman bahwa terdapat 11 klausul yang harus dimuat didalam PPJB yang terdiri dari identitas para pihak, uraian objek PPJB, harga rumah dan tata cara pembayaran, jaminan pelaku pembangunan, hak dan kewajiban para pihak, waktu serah terima bangunan, penggunaan bangunan, pengalihan hak, pembatalan dan berakhirnya PPJB serta penyelesaian sengketa.
2. Setiap pengembang (*developer*) bertanggung jawab melaksanakan pemeliharaan bangunan setelah bangunan tersebut selesai dibangun. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 94 ayat (2) Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;

3. Didalam pelaksanaan jual beli perumahan komersial dengan sistem pesan bangun (*pre project selling*) para pihak harus melaksanakannya dengan iktikad baik karena objek yang diperjanjikan tersebut masih akan terjadi dimasa yang akan datang sehingga rawan terjadi wanprestasi.

