

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah Penulis uraikan pada bagian sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan bahwa :

1. Jual beli rumah dengan sistem pesan-bangun pada Perumahan Graha Mahrum Regency Kampar diawali dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara PT. Eka Mahrum Mandiri selaku pelaku usaha dengan pembeli selaku konsumen. PPJB merupakan bukti terjadinya hubungan hukum antara pelaku usaha dengan konsumen.

Pembeli diikat dengan PPJB yang dibuat secara di bawah tangan dengan obyek tanah beserta rumah yang akan dibangun di atasnya. Perjanjian ini belum berisikan perpindahan hak kepemilikan yang nantinya akan dilakukan setelah para pihak telah melaksanakan kewajiban dan menerima haknya. PPJB dapat saja dibuat secara di bawah tangan ataupun oleh pejabat yang berwenang, karena merupakan perjanjian awal yang belum memuat peralihan hak atas tanah dan bangunan. Sedangkan untuk peralihan haknya tetaplah harus dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) tanah beserta bangunan di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

PPJB dengan bentuk perjanjian baku yang dibuat dan disiapkan oleh pelaku usaha. Menurut ketentuan perundang-undangan, baik dalam

KUHPdt maupun UU-PK, perjanjian baku bukanlah suatu hal yang dilarang. Akan tetapi haruslah tetap memperhatikan syarat-syarat sah nya suatu perjanjian dan isinya tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, norma kesusilaan dan ketertiban umum.

2. Proses pembangunan rumah di Perumahan Graha Mahrum Regency Kampar dilaksanakan dengan sistem “pesan-bangun”. Pengembang awalnya hanya menyediakan tanah dalam kawasan perumahan miliknya untuk dijual kepada pembeli, sedangkan bangunan rumahnya dibangun kemudian oleh pengembang berdasarkan gambar rencana dan spesifikasi teknis pekerjaan berdasarkan perjanjian dengan konsumen. Pengembang PT. Eka Mahrum Mandiri melaksanakan pembangunan rumah berdasarkan persyaratan teknis bangunan dan Standar Nasional Indonesia (SNI), dengan pengawasan yang dapat dilakukan oleh konsumen itu sendiri.
3. PT. Eka Mahrum Mandiri memberikan perlindungan bahwa tanah dan bangunan rumah pada Perumahan Graha Mahrum Regency akan diserahkan tepat waktu seperti yang diperjanjikan kepada konsumen, konstruksi rumah dikerjakan menurut gambar kerja, dan spesifikasi teknis bangunan, yang telah disetujui dan ditandatangani bersama oleh kedua belah pihak. Disertai dengan adanya jaminan perbaikan dalam masa pemeliharaan atas kerusakan konstruksi rumah selama 14 (empat belas) hari sejak rumah tersebut diserahterimakan. Hak dan kewajiban masing-masing pihak telah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Akan tetapi untuk jaminan masa pemeliharaan masih belum sesuai dengan jangka waktu yang ditetapkan

dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 09/Kpts/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, yaitu selama 100 (seratus) hari.

B. Saran

Beberapa saran yang dapat Penulis sampaikan dalam tulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Konsumen dalam pembelian rumah pada pelaku usaha pengembang perumahan sebaiknya mencari informasi sebanyak-banyaknya mengenai rumah yang akan dibelinya. Diharapkan juga konsumen dapat mempelajari PPJB berbentuk perjanjian baku yang telah dipersiapkan oleh pihak pengembang, sehingga konsumen tidak mengalami kekecewaan apabila terdapat hal-hal yang akan merugikannya di kemudian hari. Alangkah baiknya bagi konsumen untuk membuat PPJB dengan akta notariel agar diperoleh persamaan dan keseimbangan kedudukan dengan pengembang, serta memperoleh kepastian hukum yang lebih sempurna dibandingkan dengan PPJB yang dibuat secara di bawah tangan.
2. Pihak pengembang selaku pelaku usaha dalam melaksanakan pembangunan rumah harus memperhatikan syarat-syarat teknis bangunan berdasarkan Standar Nasional Indonesia (SNI). Sebaiknya pihak-pihak yang terlibat dalam pembangunan haruslah benar-benar ahli, berpengalaman, dan kompeten dalam bidangnya masing-masing. Selain itu pengembang dalam memasarkan rumah sebaiknya sesuai dengan keadaan yang sebenarnya di lapangan dan tidak berlebihan dalam melakukan

penawaran, untuk menghindari kekecewaan konsumen apabila ternyata mendapatkan keadaan yang berbeda dengan penawaran.

3. Untuk perlindungan dan kepastian hukum, tanah dengan status hak milik (HM) atas nama perseorangan pada kawasan perumahan sebaiknya diubah menjadi milik perusahaan, baik dengan cara jual-beli ataupun pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*). Dengan kedudukan perusahaan bukanlah sebagai subyek hukum pemegang hak milik atas tanah, maka status hak milik perseorangan diturunkan statusnya menjadi hak guna bangunan (HGB) atas nama perusahaan. Hal ini dimaksudkan agar masing-masing pihak, baik pengembang dan konsumen, mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum pada saat diadakannya jual beli dengan AJB di hadapan PPAT. Selain itu, apabila pemegang hak milik atas tanah sebelumnya merupakan Direktur perusahaan, sebaiknya pihak yang bertindak untuk dan atas nama perusahaan dalam melakukan perbuatan hukum berkaitan dengan tanah (jual beli atau *inbreng*) di hadapan PPAT adalah salah seorang pengurus perusahaan lainnya yang memperoleh kuasa berdasarkan hasil keputusan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS). Hal ini bertujuan untuk menghindari nama penghadap yang sama dalam komparasi AJB di hadapan PPAT.
4. Pemerintah diharapkan memberikan pengawasan kepada pelaku usaha perumahan, bukan hanya pada tahap perizinan dan pelaksanaan pembangunan saja, tetapi juga memperhatikan isi PPJB sebagai perjanjian baku yang dibuat oleh pelaku usaha. Dengan demikian diharapkan isi dari

PPJB tersebut tidak lagi terdapat hal-hal yang sekiranya dapat merugikan konsumen.

Konsumen dan pelaku usaha juga diharapkan meningkatkan pengetahuan dan pemahamannya menyangkut tentang hak dan kewajiban masing-masing. Apabila masing-masing pihak sudah menyadari dan melaksanakan hak dan kewajibannya, niscaya sengketa antara konsumen dengan pelaku usaha dapat dihindarkan. Untuk itu, peran serta pemerintah dalam melakukan sosialisasi, pengetahuan, dan pemahaman produk hukum pada masyarakat sangatlah diharapkan.

