

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

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

1. Proses terjadinya pengikatan jual beli rumah melalui pengembang pada PT.

Riau Runggo Abadi di Kota Pekanbaru yaitu diawali dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat secara di bawah tangan antara konsumen sebagai pembeli dan PT. Riau Runggo Abadi selaku pelaku usaha.

Dalam sistem pesan-bangun, pengembang pada awalnya membangun rumah berdasarkan kesepakatan dengan pembeli terlebih dahulu. Pengembang hanya menyediakan tanah dalam kawasan perumahan miliknya untuk dijual kepada calon pembeli, sedangkan bangunan rumahnya dibangun kemudian oleh pengembang. Tanah yang disediakan pengembang tersebut berstatus Hak Guna Bangunan atas nama PT. Riau Runggo Abadi yang nantinya sertifikat induk tersebut dipecah dan dibalik namakan kepada konsumen. Setelah para pihak menyelesaikan kewajiban dan mendapatkan haknya, maka selanjutnya dibuatlah Akta Jual Beli (AJB) tanah beserta rumah yang ada di atasnya itu di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

2. Pelaksanaan pengikatan jual beli rumah melalui pengembang dengan sistem pesan bangun pada PT. Riau Runggo Abadi di Kota Pekanbaru dilaksanakan oleh pengembang berdasarkan gambar denah dan spesifikasi teknis bangunan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yang terdapat dalam brosur perumahan Karya Abadi Permai tersebut. Dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tersebut terdapat kerusakan-kerusakan atas

kontruksi bangunan dan permasalahan teknis yang lain setelah serah terima bangunan, pengembang memberikan jaminan perbaikan dalam masa pemeliharaan atas kerusakan kontruksi rumah selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan. Namun mengenai permasalahan teknis lain berupa terpasangnya meteran listrik, tidak sesuai dengan jangka waktu yang telah dijanjikan oleh pengembang. Mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak telah sesuai dengan isi perjanjian pengikatan jual beli.

3. Apabila terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak terhadap perjanjian pengikatan jual beli rumah melalui pengembang pada PT. Riau Runggo Abadi yaitu para pihak menempuh jalur musyawarah mufakat dalam upaya penyelesaian permasalahan.

#### **B. Saran**

Adapun saran yang dapat penulis sampaikan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Sebelum membeli suatu rumah, konsumen sebaiknya mencari informasi tentang rumah yang akan dibelinya, diharapkan juga konsumen dapat mempelajari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh pihak pengembang secara dibawah tangan dengan baik dan seksama agar tidak menimbulkan persoalan di kemudian hari dan tidak merugikan salah satu pihak.
2. Hendaknya PT. Riau Runggo Abadi dalam menjalankan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) perumahan selalu berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagai dasar hukum pelaksanaan perjanjian jual beli dan pembangunan perumahan tersebut. Hal ini agar tidak menimbulkan persoalan di kemudian hari dan pengembang

selaku pelaku usaha melaksanakan pembangunan rumah dengan persyaratan teknis bangunan berdasarkan Standar Nasional Indonesia (SNI).

3. Diharapkan kepada instansi pemerintah untuk memberikan pengawasan kepada pelaku usaha perumahan baik dalam hal perizinan maupun pelaksanaan bangunannya agar tercipta kondisi kondusif antara pengembang sebagai penjual rumah dan konsumen sebagai pembeli, maupun terhadap pemerintah.

