

BAB IV

PENUTUP

1. Kesimpulan

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

1. Pelaksanaan pengikatan jual beli rumah antara konsumen dengan pengembang melalui sistem pesan bangun yang dibuat dihadapan Notaris diawali dengan adanya persetujuan jual beli rumah antara konsumen dengan pengembang, hal ini dikarenakan tidak semua orang mampu secara materil dan immateril memenuhi semua ketentuan tentang aturan jual beli rumah dan bangunan, dimana wajib dilakukan dengan tunai dan rill. Dengan keadaan tersebut, tentu akan menghambat pembuatan akta jual beli rumah. Guna mengatasi situasi tersebut pengembang dan konsumen sepakat menuangkan kehendak/ perbuatan /prestiva hukum itu kedalam pengikatan jual beli rumah (PJB). Dalam transaksi jual beli rumah melalui sistem pesan bangun ini kehendak konsumen dengan pengembang dapat diakomodir sesuai dengan khendak para pihak, tidak kaku dan sesuai kebutuhan misalnya tentang cara pembayaran/ pelunasan kredit. Pengikatan jual beli juga menjadi bukti atau dasar hukum bagi konsumen untuk meminta hak-haknya dipenuhi oleh pengembang apabila dirugikan. Adapun dasar kekuatan hukum perjanjian perikatan jual beli rumah yang dibuat dihadapn Notaris adalah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang diundangkan pada tanggal 20 April 1999 dalam lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, berlaku efektif pada

tanggal 20 April 2000. Selain itu, pengembang dalam membuat pengikatan jual beli berpedoman juga dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, serta Kepmenpera nomor. 9 /KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah dimana mengatur tentang kewajiban pengembang.

2. Pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris mempunyai kekuatan pembuktian sempurna apabila para pihak tidak melaksanakan hak dan kewajiban sesuai isi perjanjian maka PJB dapat menjadi bukti otentik, memberikan kepastian, perlindungan dan pertanggung jawaban hukum apabila terjadi perselisihan diantara konsumen dengan pengembang. Untuk itu sudah seharusnya pelaksanaan pengikatan jual beli merujuk kepada ketentuan yang berlaku dan tidak ada dasar hukum apabila dalam PJB antara konsumen dengan PT. Pratama Griya Makmur direktur bertindak atas nama pribadi. Hal ini akan terlihat apabila suatu saat PJB bermasalah maka para pihak akan berpedoman pada ketentuan yang baku dan memiliki dasar hukum yang jelas sehingga memberikan perlindungan hukum, kepastian hukum dan pertanggung jawaban terhadap hak-hak konsumen. Melalui perjanjian perikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris memperhatikan hak-hak dan kewajiban yang seimbang diatara kedua belah pihak dan tidak ada unsur penyeludupan hukum. Prinsip-prinsip keterbukaan informasi atas jenis-jenis seluruh material yang dipakai, kualitas pekerjaan dan lamanya waktu penyelesaian pekerjaan di sampaikan kepada konsumen, dan apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban atau wanprestasi secara jelas dibunyikan dalam pengikatan jual beli.

2. Saran

Berdasarkan hal-hal yang telah penulis uraikan pada bab-bab terdahulu maka dapat disampaikan beberapa saran sebagai masukan, yaitu :

1. Dalam pembuatan Pengikatan Jual Beli (PJB) antara pengembang dengan konsumen hendaknya sesuai dengan perundang-undangan dan mencantumkan segala hal tentang hak dan kewajiban para pihak, antara lain para pihak yang bertindak mewakili PT. Pratama Griya Makmur harus direktur mewakili perusahaan, pencantuman perihal denda-denda terhadap kedua belah pihak apabila lalai atau melakukan wanprestasi. Semua hal mengenai teknis bangunan ruma perlu juga di masukkan kedalam isi PJB agar memberikan kepastian hukum akan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika terjadi perselisihan di kemudian hari. PJB harus mengacu kepada peraturan perundang-undangan dan Kepempera Nomor Kepmenpera nomor 9/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah dan peraturan perundang-undangan
2. Pengikatan Jual Beli (PJB) rumah adalah akta otentik, menjadi hukum diantara kedua belah pihak untuk itu pengembang atau notaris wajib menyerahkan salinan/ minutanya kepada konsumen. Hal ini berkaitan dengan dokumen pengangan masing-masing pihak di depan hukum apabila terjadi perselisihan. Pengembang dapat memberikan perlindungan hukum sesuai pengikatan jual beli rumah dan tidak boleh menolak menindaklanjuti keberatan atau komplek oleh konsumen diluar apa yang sudah di atur dan disepakati kecuali oleh undang-undang dan peraturan ditentukan lain.