

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Kesimpulan yang diperoleh dari hasil pembahasan dan penelitian yang dilakukan di lapangan ialah:

1. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum terhadap konsumen dalam hal PT. Karisma Sejahtera Perkasa selaku pengembang mengalami kredit macet ialah perlindungan hukum preventif berupa pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Selanjutnya, perlindungan hukum represif berupa perlindungan hukum akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan. Tidak terpenuhinya hak konsumen dan tidak terlaksananya prestasi karena pengembang mengalami kredit macet, sehingga sertifikat rumah yang dijamin tidak sanggup ditebus sesuai yang tertera pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah oleh PT. Karisma Sejahtera Perkasa, maka konsumen berhak meminta ganti kerugian sesuai Pasal 19 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen mengenai tanggungjawab pelaku usaha. Ganti rugi tersebut dapat berupa pengembalian uang sebagaimana yang terdapat pada isi PPJB. Berdasarkan Pasal 60 UU Perlindungan Konsumen dan Pasal 150 UU Perumahan dan Kawasan Pemukiman, maka terhadap perbuatan yang dilakukan oleh PT. Karisma Sejahtera Perkasa selaku pengembang ia dapat dikenakan sanksi administratif.
2. Upaya hukum yang dapat dilakukan konsumen terhadap PT. Karisma Sejahtera Perkasa yang mengalami kredit macet untuk memenuhi hak

3. konsumen jika ditinjau menurut Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen ialah melalui penyelesaian sengketa di luar Pengadilan (non litigasi) berupa penyelesaian sengketa dengan jalan damai dan penyelesaian sengketa melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), serta penyelesaian sengketa melalui Pengadilan (litigasi) berupa pengajuan gugatan. Pasal 45 ayat (2) jo pasal 47 menjelaskan bahwa penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa. Selanjutnya, Pasal 45 ayat (4), gugatan melalui Pengadilan dilakukan manakala penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau oleh para pihak yang bersengketa. Berdasarkan permasalahan yang terjadi, upaya penyelesaian secara non-litigasi berupa musyawarah dan negosiasi telah dilakukan, namun tidak ada hasil. Selanjutnya, konsumen dapat melakukan upaya penyelesaian secara litigasi dimana konsumen menggugat perdata PT. Karisma Sejahtera Perkasa atas tindakan wanprestasi.

## B. Saran

Saran yang dapat diberikan kepada pengembang dan konsumen dalam melakukan jual beli rumah berdasarkan hasil pembahasan ialah:

1. Saran kepada pengembang (*developer*) agar tidak menjual Perumahan KPR bersubsidi secara langsung tanpa melalui bank pelaksana KPR, karena hal tersebut tentu bertentangan dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan. Selanjutnya, pengembang memberikan penjelasan dan informasi yang lebih rinci dan jelas terkait jual beli perumahan yang dilakukan, sebelum konsumen melakukan perjanjian jual beli rumah. Selain memberi informasi

terkait pelaksanaan jual beli, pengembang juga harus memberi tahu mengenai keberadaan dan status sertipikat tanah dan bangunan yang akan dijual. Kemudian, hendaknya pengembang taat pada syarat dan ketentuan yang telah dibuat dalam perjanjian dengan memperhatikan dengan seksama mengenai hak dan kewajibannya sehingga tidak terjadi wanprestasi lagi.

2. Saran kepada konsumen dalam pembelian rumah, baik itu perumahan KPR maupun komersil alangkah baiknya memahami terlebih dahulu perihal pengembang (*developer*) perumahan, dokumen hukum yang ada, dan akibat hukum yang akan terjadi, serta hak dan kewajiban apa yang didapat sebagai seorang konsumen perumahan.

