

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Penandatanganan PPJB dilakukan secara bersama-sama oleh beberapa orang konsumen, dimana penandatanganan PPJB tersebut dihadiri oleh perwakilan developer, konsumen, notaris, saksi dan perwakilan bank. Pada saat penandatanganan PPJB konsumen diberikan kesempatan terlebih dahulu untuk mempelajari isi PPJB tersebut. Setelah selesai barulah dilakukan penandatanganan PPJB langsung pada hari yang sama. Hal ini tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 12 ayat (1) PERMEN PUPR Tentang Sistem PPJB Rumah dimana konsumen diberi waktu paling sedikit 7 hari kerja untuk mempelajari PPJB sebelum ditandatangani. Seharusnya untuk pelaksanaan PPJB ini harus disesuaikan dengan jangka waktu yang diberikan oleh PERMEN PUPR untuk memberikan waktu kepada konsumen dalam mempelajari PPJB tersebut dan mengambil keputusan apakah akan menyetujui PPJB itu atau tidak.
2. Terkait dengan perlindungan hukum terhadap konsumen dalam PPJB rumah bersubsidi di Kota Payakumbuh terdapat beberapa hak-hak konsumen yang tidak tercantum dalam PPJB yaitu klaim perbaikan atas kondisi fisik rumah yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang diperjanjikan diberikan selama 30 hari akan tetapi klaim perbaikan ini diberikan oleh PT. Mandevilla walaupun tidak tercantum dalam PPJB, hal lain yang tidak termuat dalam PPJB tersebut yaitu nomor akta, jam, hari tanggal, bulan dan tahun, penggunaan bangunan, pembatalan dan berakhirnya PPJB, dan penyelesaian sengketa. Selain itu dalam PPJB tersebut juga tidak memuat

sepeuhnya sepenuhnya hak dan kewajiban pelaku pembangunan ataupun konsumen perumahan yang terdapat dalam Lampiran PERMEN PUPR Tentang Sistem PPJB Rumah. Hak pelaku pembangunan yang termuat dalam PPJB tersebut adalah mengenai hak pelaku usaha menerima pembayaran, sementara hak konsumen hanya menyangkut jaminan dari perilaku pelaku usaha yang tidak beritikad baik. Adapun kewajiban yang termuat dalam PPJB tersebut adalah kewajiban konsumen untuk membayar beban bea dan beban pajak. Tidak terdapatnya beberapa materi muatan PPJB menurut lampiran PERMEN PUPR Tentang Sistem PPJB rumah menunjukkan masih kurangnya perlindungan hukum yang diberikan kepada para pihak dalam pelaksanaan PPJB rumah.

3. Pelaksanaan PPJB tidak terlepas dari munculnya kendala-kendala. Kendala internal yang dirasakan dalam pelaksanaan PPJB yaitu masih adanya konsumen yang lalai dalam mempersiapkan persyaratan untuk pembuatan PPJB, kendala lainnya menyangkut pengetahuan konsumen mengenai hak dan kewajibannya. Adapun kendala eksternal dalam pelaksanaan PPJB di Kota Payakumbuh berhubungan dengan harga rumah yang semakin tahun semakin tinggi, selain itu lamanya waktu pemecahan sertifikat tanah di BPN juga menjadi salah satu kendala dalam pelaksanaan PPJB. Terkait dengan solusi terhadap kendala internal yang timbul dari praktik PPJB rumah maka pihak pelaku usaha pada saat pertemuan pertama sudah menjelaskan kepada konsumen mengenai syarat-syarat yang harus dipenuhi, dan berapa lama jangka waktu bagi konsumen untuk memenuhi persyaratan tersebut. Ketika masih ada konsumen yang belum memenuhi persyaratan sesuai waktu yang ditentukan seharusnya pembuatan perjanjian tetap dilakukan terhadap konsumen-

konsumen yang telah memenuhi persyaratannya agar tidak ada konsumen yang terlantar. Mengenai kendala eksternal yaitu menyangkut harga rumah sudah seharusnya harga rumah bersubsidi tersebut sesuai dengan pendapatan masyarakat MBR, sebab tujuan diadakannya program rumah bersubsidi ini adalah untuk membantu MBR agar memiliki rumah yang layak huni.

## **B. Saran**

1. Dalam pelaksanaan PPJB hendaknya semua hak dan kewajiban para pihak dapat dicantumkan seluruhnya di dalam PPJB itu jangan hanya setengah-setengah, dengan tujuan agar terciptanya perlindungan hukum dalam pelaksanaan PPJB.
2. Dalam jual beli rumah dengan sistem PPJB hendaknya konsumen kritis dan berhati-hati dalam memahami klausula yang tercantum dalam perjanjian tersebut, agar dikemudian hari tidak merugikan konsumen sendiri.

