

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Klausula yang Berpotensi Menimbulkan Kerugian bagi Konsumen dalam PPJB

Klausula yang berpotensi menimbulkan kerugian bagi konsumen merupakan klausula baku yang tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Berdasarkan hasil penelitian Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Cinere Terrace Suites tower A terbukti bahwa, beberapa Pasal perjanjian mengandung klausula baku yang tidak sesuai dengan ketentuan perundangan.

Klausula baku yang tidak sesuai dengan perundangan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Cinere Terrace Suites tower A ada pada Pasal 2 ayat (3), Pasal 4 ayat (2), Pasal 4 ayat (3), Pasal 7 ayat (4), Pasal 19 ayat (10), dan Pasal 9 ayat (2). Berdasarkan Pasal 18 ayat (1) huruf d Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang pada pokoknya menjelaskan bahwa, pelaku usaha dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada dokumen perjanjian apabila menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha. Faktanya banyak dari klausula baku dalam perjanjian dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang menyatakan bahwa secara tidak langsung konsumen memberikan kuasanya kepada pelaku usaha.

Berdasarkan Pasal 19 ayat (10) Perjanjian pengikatan jual beli yang menyatakan bahwa brosur dan pemasaran pelaku usaha tidak menjadi bagian perjanjian, Hal ini bertentangan dengan Pasal 5 ayat (1) huruf i Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 11/PRT/M/2019 yang pada pokoknya menjelaskan bahwa informasi pemasaran rumah susun harus memuat mengenai prasarana, sarana, dan utilitas umum yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan. Maka pelaku usaha terbukti menggunakan klausula baku yang tidak sesuai dengan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 11 Tahun 2019.

2. **Bentuk Wanprestasi yang Dilakukan Pelaku Usaha pada Implementasi PPJB**

Bentuk Wanprestasi yang dilakukan pelaku usaha kedalam kategori “debitur memenuhi prestasi, tapi tidak sebagaimana mestinya”. Pada faktanya pelaku usaha memang sudah memenuhi prestasinya untuk membangun Gedung unit Cinere Terrace Suites tower A, namun Gedung ini dinilai tidak sesuai dengan parawara yang ditampilkan pada saat penjualan.

Hasil Penelitian menyatakan bahwa, Gedung unit apartemen belum layak untuk digunakan dan dihuni sebab fasilitas umum dan fasilitas sosial yang dijanjikan belum terbentuk secara sempurna. Faktanya lift pada Lobby utama yang sebagai fasilitas umum tidak dapat digunakan melainkan konsumen harus menggunakan lift *tenant*/ lift barang. Pada dasarnya pelaku usaha seharusnya bertanggung jawab atas informasi pada saat pemasaran

penjualan sesuai dengan Pasal 8 ayat (2) Peraturan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 11 tahun 2019 tentang Satuan Rumah Susun.

Fasilitas sosial berupa kolam renang, *fitness*, dan taman Bersama belum dapat digunakan. Gedung apartemen Cinere Terrace Suites juga tidak memiliki Sertifikat Laik Fungsi, sehingga pada dasarnya Gedung ini belum memenuhi standarisasi dan sertifikat kelayakan bangunan dari pemerintah. Berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun pada pokoknya menjelaskan bahwa pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan administratif, persyaratan teknis, dan persyaratan ekologis.

Berdasarkan fakta hukum maka pelaku usaha tidak dapat menyerahterimakan unit satuan rumah susun dan konsumen tidak wajib menandatangani atau hadir dalam Undangan Serah Terima. Pelaku usaha tidak dapat secara sepihak menyatakan/menganggap konsumen telah menyetujui BAST dan membayar *Service Charge* mengingat Pelaku usaha belum memenuhi kewajibannya.

3. Perlindungan hukum bagi konsumen terhadap terjadinya wanprestasi oleh Pelaku Usaha

Perlindungan konsumen menurut teori Philipus M Hadjon sarana perlindungan hukum dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Sarana perlindungan

hukum preventif dibentuk oleh pemerintah melalui adanya UUPK. Berdasarkan Pasal 4 UUPK pada pokoknya menjelaskan hak-hak konsumen dan Pasal 7 UUPK menjelaskan mengenai kewajiban pelaku usaha dalam menjalankan usahanya. Pelaku usaha telah mengabaikan Pasal 4 huruf a, dan b UUPK yang pada pokoknya mengatur bahwa konsumen berhak atas informasi yang benar. Menurut kuasa hukum konsumen, pelaku usaha telah melakukan kewajibannya dalam upaya pelayanan kepada konsumen, khususnya pada Pasal 7 huruf a, b, c, dan e. Pada Pasal 7 huruf a, b, dan c pada pokoknya menjelaskan bahwa pelaku usaha beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya

Sarana perlindungan hukum represif dilakukan dengan mediasi serta meminta bantuan kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen untuk menjadi mediator sehingga hasil musyawarah adil bagi kedua belah pihak. Mediasi ini menghasilkan perjanjian berupa 6 (enam) bulan pemberian waktu kepada pelaku usaha untuk menyelesaikan pembangunan, dan juga pelaku usaha memberikan kompensasi atas keterlambatan pembangunan unit apartemen kepada konsumen dengan jumlah nominal yang berbeda-beda.

Setelah 6 (enam) bulan pelaku usaha tidak memenuhi janjinya, proses penyelesaian selanjutnya dilakukan dengan cara litigasi yaitu pada Pengadilan niaga yang menghasilkan proposal perdamaian. Prodam tersebut pada pokoknya menjelaskan bahwa pembangunan akan dilanjutkan sesuai

dengan PPJB, dan akan diserahterimakan pada bulan Desember 2021. Namun pada bulan Oktober pelaku usaha memberikan undangan pemeriksaan dan undangan BAST, faktanya konsumen yang melakukan pemeriksaan menilai bahwa Gedung apartemen CTS A tidak layak dihuni dan tidak memiliki SLF. Pada saat ini proses hukum yang masih berjalan merupakan kedua belah pihak saling berkorespondensi dan menegosiasikan ganti rugi yang dialami konsumen, dan meminta untuk menyelesaikan unit atau mengganti dengan unit lain yang dimiliki pelaku usaha.

B. Saran

Berdasarkan dari pengkajian hasil penelitian maka penulis bermaksud memberikan saran yang sekiranya dapat bermanfaat bagi calon pembeli rumah susun, pelaku konsumen maupun bagi pemerintah, yaitu sebagai berikut:

1. Bagi Calon Konsumen

Calon pembeli disarankan sebelum membeli menanyakan terlebih dahulu *site plan* final dari Gedung unit apartemen tersebut, sehingga dikemudian hari tidak tertipu oleh janji pada iklan maupun brosur yang belum tentu diwujudkan sebab tidak tertulis dalam perjanjian. Fasilitas umum dan fasilitas sosial merupakan sarana yang penting dalam memiliki unit apartemen, sehingga calon pembeli disarankan untuk mencermati perjanjian pengikatan jual beli yang tertera janji untuk pembangunan fasilitas dengan lengkap.

Melalui kasus semacam ini, diharapkan konsumen lebih waspada dalam pembelian rumah susun, terutama pembelian dengan program pre-project selling. Harus diyakinkan terlebih dahulu kebenaran informasi yang disampaikan pelaku usaha lewat iklan maupun brosur dan dokumen-dokumen pendukung pembangunan.

2. Bagi Pelaku usaha

Pelaku Usaha disarankan untuk memenuhi kewajibannya seperti yang diatur dalam Pasal 7 Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pada pokoknya pelaku usaha disarankan untuk beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya. Pelaku usaha juga disarankan untuk menjual barang atau jasa yang sesuai dengan brosur atau iklan dalam pemasarannya, dalam kasus ini seharusnya pelaku usaha membangun apartemen sebaik dan serupa dalam pemasaran sebab penjualan Apartemen Cinere Terrace Suites tower A dilakukan secara *pre-project selling*.

Pelaku usaha juga disarankan untuk beritikad baik dalam melaksanakan penyelesaian sengketa. Akibat dari kerugian materiil dan immateriil harus diperhatikan pelaku usaha kepada konsumen, dan memberikan pelayanan seadil-adilnya kepada konsumen.

3. Bagi Pemerintah

Pemerintah maupun Lembaga Perlindungan Konsumen disarankan untuk memberikan sosialisasi dengan upaya memberikan edukasi kepada

konsumen agar lebih cermat dalam perjanjian pengikatan jual beli dengan pelaku usaha rumah susun. Tujuan sosialisasi ini juga memberikan edukasi mengenai perlindungan hukum yang akan diterima apabila konsumen mengalami kerugian materiil maupun immateriil apabila pelaku usaha melakukan wanprestasi.

Pemerintah lebih memperketat perizinan dalam pembangunan satuan rumah susun untuk menghindari pelaku usaha yang tidak bertanggung jawab. Pemerintah juga disarankan untuk mempertanyakan laporan permodalan yang dimiliki pelaku usaha, sehingga pelaku usaha dapat membangun hingga selesai satuan rumah susun tanpa adanya kendala perekonomian.

