

BAB V

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan uraian bab IV, maka simpulannya adalah :

1. Tanggung jawab pengembang kepada konsumen yang telah membeli secara lunas, yaitu dengan melaksanakan kewajiban-kewajiban yang ditentukan oleh aturan perundang-undangan. Tanggung jawab tersebut meliputi :
 - a) Penjual wajib melaksanakan pendirian bangunan sesuai waktu yang telah diperjanjikan.
 - b) Penjual wajib menyelesaikan pendirian bangunan dan menyerahkannya ke konsumen tepat waktu.
 - c) Penjual sebelum melakukan penjualan dan/atau melakukan pengikatan jual beli rumah wajib memiliki surat - surat izin seperti surat izin persetujuan prinsip rencana proyek dari Pemerintah Daerah setempat, surat izin lokasi dari Kantor Pertahanan Kabupaten/Kotamadya, surat keterangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, bahwa pengembang (*developer*) telah memperoleh tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman, serta surat izin mendirikan bangunan.
 - d) Penjual juga wajib mengurus pendaftaran perolehan hak atas tanah dan bangunan rumah, setelah terjadinya pemindahan hak atas tanah dan bangunan rumah atau jual beli rumah (tanah dan bengunan) dihadapan PPAT.
 - e) Apabila penjual lalai untuk menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah tepat waktu seperti yang diperjanjikan kepada Pembeli, diwajibkan membayar denda keterlambatan penyerahan tersebut sebesar duaerseribu dari jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah untuk setiap hari keterlambatannya.

- f) Apabila Penjual ternyata melalaikan kewajibannya untuk mengurus pendaftaran perolehan hak atas Tanah dan Bangunan Rumah tersebut, maka Pembeli mempunyai hak dan dianggap telah diberi kuasa untuk mengurus dan menjalankan tindakan yang berkenaan dengan pengurusan pendaftaran perolehan hak atas Tanah dan Bangunan rumah tersebut kepada instansi yang berwenang.
2. Akibat hukum dari serangkaian peristiwa tersebut, yaitu dapat dibatalkannya jual-beli akibat dari cacat kehendak pada tahap pra-kontraktual yang tertuang dalam brosur. Selain itu akibat hukum lainnya adalah tidak terjadinya peralihan hak atas tanah dan tidak adanya jaminan kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah tersebut, maka setiap peralihan hak milik atas tanah karena jual beli harus didaftarkan baik yang telah bersertifikat maupun belum didaftarkan.

B. Saran

Untuk pihak pengembang (*developer*) harus konsisten terhadap apa-apa yang telah dijanjikannya pada saat memasarkan perumahannya sampai disaat penyusunan kontraknya, jika terdapat perubahan dari brosur penawaran diawal, pihak pengembang (*developer*) harus segera memberitahukan dan meminta persetujuan kepada pihak konsumen sehingga konsumen tidak merasa dirugikan dengan perubahan tersebut. Begitupun untuk pihak konsumen harus memperhatikan dan mencermati janji pra kontrak yang termuat di dalam brosur penawaran dari pihak pengembang (*developer*) agar terhindar dari kelalaian atau kecurangan yang akan dibuat pihak pengembang (*developer*) ke tahap selanjutnya, kemudian pihak konsumen perlu lebih aktif untuk menanyakan kepada

pihak pengembang (*developer*) secara detail mengenai hal-hal apa yang tercantum pada brosur penawaran harus dimasukkan kedalam perjanjian jual beli ataupun perjanjian pendahuluan agar pihak konsumen lebih terlindungi. Dan konsumen dapat mengetahui bagaimana bentuk perlindungan hukum jika terjadi sengketa diantara para pihak.