

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **4.1. Kesimpulan**

1. PPJB merupakan sebuah perjanjian yang memberikan kepastian hukum bagi pembeli dan *developer* pada perumahan yang masih tahap pembangunan. Sebelum ditandatanganinya PPJB, *developer* perlu memastikan terlebih dahulu telah memenuhi persyaratan kepastian yang ada di dalam PP Nomor 12 Tahun 2021. Dengan tidak dipenuhinya syarat kepastian ini akan menjadi peluang terjadinya wanprestasi *developer*. Sebagaimana perjanjian yang lainnya, PPJB juga harus mengacu pada ketentuan yang ada di KUHPerdara sehingga apa bila PPJB yang disepakati tidak memenuhi persyaratan maka dapat dimintakan pembatalan perjanjian. Terpenuhinya unsur-unsur wanprestasi yang dilakukan *developer* menyebabkan timbulnya tanggung gugat *developer* kepada pembeli. Tanggung gugat *developer* yang Penulis sajikan didasari atas 3 ketentuan yakni KUHPerdara, UU No 8/1999, dan PP Nomor 12 Tahun 2021. Ketiga ketentuan ini sama-sama memberikan tanggung gugat berupa ganti kerugian.
2. Upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pembeli akibat kerugian atas wanprestasi yang dilakukan oleh *developer* perumahan dapat ditempuh melalui non litigasi dan litigasi. Secara non litigasi pembeli dapat mengajukan permohonan kepada Badan Penyelesaian Sengketa (BPSK). Melalui BPSK pembeli dapat memilih menyelesaikan

sengketa melalui 3 metode konsiliasi, mediasi, dan arbitrase yang nantinya akan memengaruhi hasil putusan akhir yakni sesuai para pihak atau sesuai Majelis BPSK. Secara litigasi pembeli memiliki 2 pilihan gugatan apabila nilai objek gugatan maksimal Rp500.000.000, gugatan tersebut ialah gugatan perdata dan gugatan sederhana yang akan lebih baik didahului dengan somasi.

#### 4.2. Saran

1. Bagi masyarakat apabila berencana untuk membeli properti yang masih pada tahap pengembangan dan menggunakan sistem PPJB Penulis menyarankan untuk memastikan terlebih dahulu perizinan yang dimiliki *developer*. Apabila pembeli ingin melakukan verifikasi izin usaha *developer* pembeli dapat melakukannya di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP). Pembeli dapat memverifikasi status kepemilikan tanah pada Badan Pertanahan Nasional (BPN).
2. Bagi *developer* perumahan, Penulis menyarankan agar mengedepankan transparansi informasi dan kepatuhan pada ketentuan yang ada. Dimaksimalkannya kedua hal tersebut maka akan meningkatkan kepercayaan pembeli dan meminimalisir terjadinya sengketa sengketa hukum pada bidang properti. Sehingga akan menumbuhkan iklim bisnis yang sehat di Indonesia.