

BAB III

PENUTUP

Berdasarkan apa yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya, maka penulis mengambil kesimpulan serta memberikan saran-saran yaitu sebagai berikut:

3.1. Kesimpulan

1. Hasil analisis terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PT. "P") belum cukup memenuhi unsur perlindungan hukum terhadap konsumen. Hal itu terbukti dengan adanya ketidakadilan yang dapat menimbulkan kecurangan dari pihak *developer* dalam format isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut, seperti misalnya biaya pemeliharaan yang tidak termasuk asuransi untuk barang-barang atau isi satuan unit *condotel*, dimana juga terdapat klausula mengenai gambar denah dan spesifikasi yang tercantum dalam brosur ataupun dalam perjanjian dapat berubah tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada pihak pembeli, dengan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dimaksud maka pihak pembeli sama halnya dengan menyetujui bahwa ia tidak mempunyai hak apapun terhadap satuan unit *condotel* yang dimilikinya, termasuk pada keanggotaannya sebagai anggota Perhimpunan Penghuni, rapat-rapat yang dijalankan dalam rangka pengambilan keputusan pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Perjanjian Pengelolaan, Perjanjian Sewa-Menyewa dan Menyewakan satuan unit *condotel* yang dimilikinya tersebut, dengan telah mengikatkan diri dan tidak dapat dicabut kembali. Hal-hal demikian

adalah merupakan suatu penyimpangan terhadap Hukum Perjanjian dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

2. Bahwa ada masalah-masalah yang timbul dalam penghunian dan pengelolaan pada beberapa rumah susun yang dioperasikan sebagai Kondominium Hotel (*condotel*). Diantaranya adalah permasalahan di antara pihak penghuni dengan pihak pengelola, permasalahan pada mekanisme pengelolaan *condotel* yang tidak jelas (aturan-aturannya), kurangnya pengetahuan konsumen mengenai hukum serta kurangnya kesadaran para pemilik dan/atau penghuni *condotel* selaku konsumen. Solusi dari permasalahan-permasalahan yang timbul ini adalah dilakukannya perjanjian tersendiri mengenai penghunian dan pengelolaan, serta membangkitkan kesadaran bagi pihak pemilik dan/atau penghuni *condotel*, yang merupakan bagian tugas dari Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

3.2. Saran

1. Adanya penyimpangan terhadap Hukum Perjanjian dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen dalam praktek penjualan satuan rumah susun yang dioperasikan sebagai kondominium hotel adalah sebagai akibat dari motif komersialisasi yang berlebihan dari pihak *developer* tersebut, dimana seharusnya pihak pembeli selaku pemilik satuan unit *condotel* tersebut dapat menuntut pihak *developer* secara perdata.
2. Terhadap masalah dan solusi dalam penghunian dan pengelolaan kondominium hotel yang harus dilakukan adalah secepatnya dapat dibentuk Perhimpunan Penghuni Satuan Rumah Susun sesuai dengan Undang-Undang No. 16 tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Apabila sudah terbentuk Perhimpunan Penghuni Satuan Rumah Susun, maka tugas dari Perhimpunan Penghuni

Satuan Rumah Susun tersebut adalah untuk membina para pemilik dan penghuni *condotel* agar timbul kesadaran mengenai hak dan kewajiban mereka sebagai penghuni.

