

BAB V

PENUTUP

A. Simpulan

Hasil dari penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah untuk pemisahan hak kepemilikannya rumah susun adalah diatur didalam pasal Pada Pasal 26 ayat (1) sampai (5) yang mana intisari didalamnya adalah dengan disertai dengan bentuk gambar dan uraian tentang batas-batas dari unit pemilik, gambar dan uraian yang dimaksud menjadi dasar untuk menentukan NPP (Nilai Perbandingan Proporsional, SHM Sarusun (SHMRS) atau SKBG (Sertifikat Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun), dan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli), gambar dan uraian dituangkan dalam bentuk akta pemisahan yang ditanda tangani bupati atau walikota yang mana hal ini dinamakan dengan *pertelaan*.

Setelah dilakukanya *pertelaan* maka dilakukan pendaftaran ke BPN untuk penerbitan Sertifikat Hak Milik Rumah Susun (SHMRS) yang mana untuk Uttara The Icon sendiri khususnya untuk Unit 15 B-15 milik DR. Jamilah belum juga ada kejelasan tentang hal tersebut. Developer terkesan menutup-nutupi dalam proses pembuatan SHMRS ini karena apabila di check di kantor BPN, pihak BPN akan menanyakan tentang bukti pendaftaran yang mana surat bukti pendaftaran ini dibawa oleh pihak developer. Pihak developer sendiri juga tidak transparan dalam penyampaian sampai manakah proses penerbitan SHMRS ini

karena pihak developer selalu mengelak apabila di Tanya tentang surat bukti pendaftaran di BPN.

Pengaturan hak dan kewajiban dalam perjanjian jual beli apartemen diatur dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) yang mana beberapa hal penting yang diatur didalam PPJB adalah hal yang melindungi hak dan kewajiban para pihak yaitu para subjek perjanjian yaitu pengelola atau developer yang mana disebut sebagai pihak pertama dan pembeli yang mana disebut sebagai pihak kedua. Pengaturan penting yang utama diatur dalam PPJB adalah tentang deadline pembayaran, metode pembayaran, kejelasan tentang obyek dari pada perjanjian itu sendiri, identitas yang jelas dari subyek perjanjian dan mekanisme penyelesaian sengketa apabila terjadi konflik antara pihak pertama atau developer dan pihak kedua atau pembeli.

Kelemahan dari PPJB ini adalah dimana PPJB hanya dibuat dari pihak pertama saja yaitu developer atau penjual, dimana dapat disinyalir developer dapat memasukan apa yang menjadi kepenitnganya didalam PPJB tersebut yang kemungkinan dapat merugikan pihak konsumen.

B. Saran

Alangkah baiknya, pemerintah melakukan perbaikan di ranah peraturan perundang undanganya tepatnya tentang rumah susun, karena peraturan rumah susun yang ada sekarang dirasa masih kurang mengkober akan kebutuhan akan dunia property tepatnya tenrang property satuan rumah susun. beberapa hal yang harus di di benahi dalam peraturan yang ada sekarang adalah adanya amandemen atau penambahan pasal yang mengatur tentang kapan jangka waktu

developer harus segera menyelesaikan berkas-berkas sertifikat baik SHMRS maupun sertifikat pemisahan hak milik setelah cicilan yang dilakukan oleh pembeli telah lunas.

Saran lain adalah penambahan aturan atau amandemen aturan dengan menambahkan pasal tentang penyelesaian sengketa yang lebih baku agar lebih baik lagi. Serta aturan tentang pembuatan PPJB yang memang belum ada sampai sekarang, hal ini adalah agar mengurangi monopoli *developer* dalam membuat aturan agar dalam PPJB tidak hanya kepentingan *developer* saja yang di tonjolkan, tetapi kepentingan konsumen agar lebih di fikirkan lagi.