

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa:

1. Klausula standar dalam kontrak perjanjian rumah subsidi di Perumahan Bintang Residence Kota Bengkulu secara formal telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, karena adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek yang jelas, dan sebab yang halal. Namun secara substantif, beberapa klausula masih berpotensi menimbulkan ketidakseimbangan hak dan kewajiban antara developer dan konsumen, khususnya terkait tanggung jawab atas keterlambatan pembangunan, pembatasan kompensasi, serta mekanisme klaim yang kurang transparan. Dalam perspektif Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan asas itikad baik, klausula standar harus dirumuskan secara proporsional, tidak memberatkan secara sepihak, dan memberikan perlindungan yang adil kepada konsumen sebagai pihak yang memiliki posisi tawar lebih lemah. Oleh karena itu, meskipun kontrak tersebut sah secara hukum, diperlukan perbaikan dalam perumusan dan implementasi klausula agar benar-benar mencerminkan prinsip keadilan, keseimbangan, dan perlindungan hukum bagi konsumen rumah subsidi.
2. Bentuk tanggung jawab developer dalam pelaksanaan klausula standar perjanjian rumah subsidi di Perumahan Bintang Residence Kota Bengkulu

meliputi tanggung jawab atas penyelesaian pembangunan tepat waktu, kesesuaian spesifikasi dan kualitas bangunan, serta penyediaan sarana dan prasarana pendukung sebagaimana diperjanjikan. Namun, batas tanggung jawab yang diatur dalam klausula standar—seperti pembatasan masa pemeliharaan, ketentuan *force majeure*, dan prosedur klaim kompensasi—berpotensi membatasi hak konsumen apabila diterapkan secara kaku dan tidak proporsional. Secara formal klausula tersebut sah karena memenuhi syarat perjanjian menurut KUHPerdota, tetapi secara substantif harus tetap tunduk pada prinsip itikad baik, asas keseimbangan, dan ketentuan Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang melarang pembatasan tanggung jawab secara sepihak. Oleh karena itu, pelaksanaan tanggung jawab developer harus ditafsirkan secara adil dan tidak semata-mata berdasarkan teks kontrak, melainkan juga mempertimbangkan perlindungan hukum bagi konsumen sebagai pihak yang memiliki posisi tawar lebih lemah dalam perjanjian rumah subsidi

B. Saran

1. Bagi Developer Perumahan (Bintang Residence Kota Bengkulu)

Developer di Perumahan Bintang Residence disarankan untuk melakukan evaluasi dan revisi terhadap klausula standar dalam perjanjian rumah subsidi agar tidak bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Klausula yang berpotensi merugikan konsumen, seperti pembatasan tanggung jawab sepihak atau pengalihan

risiko secara tidak adil, perlu dihapus atau disesuaikan agar memenuhi asas keseimbangan dan itikad baik dalam hukum perjanjian.

2. Bagi Konsumen

Konsumen rumah subsidi diharapkan lebih teliti dalam membaca dan memahami isi kontrak sebelum menandatangani perjanjian. Konsumen juga perlu meningkatkan kesadaran hukum dengan memahami hak dan kewajiban berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, sehingga dapat menghindari kerugian akibat klausula baku yang merugikan.

3. Bagi Pemerintah dan Instansi Pengawas

Pemerintah daerah dan instansi terkait perlu memperketat pengawasan terhadap penggunaan klausula baku dalam perjanjian rumah subsidi. Pengawasan ini penting untuk memastikan bahwa developer tidak mencantumkan klausula yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan serta menjamin perlindungan hukum bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagai penerima program subsidi perumahan