

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kepastian hukum hak konsumen dalam bertransaksi rumah di Kota Kertabumi Karawang dengan Sistem *Pre Project Selling* berdasarkan dari hasil penelitian di atas, maka sesuai dengan aturan di dalam Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pengembang Perumahan Kota Kertabumi belum memenuhi syarat-syarat kepastian yang harus dipenuhi sebelum melakukan pemasaran hal ini ditandai dengan perjanjian pendahuluan jual beli. Maka dengan tidak terpenuhinya ketentuan dari pasal tersebut, perjanjian pendahuluan jual beli yang dilakukan oleh Perumahan Kota Kertabumi adalah tidak sah, karena belum memenuhi syarat kepastian yang telah diatur di dalam Undang-Undang. Dengan demikian jika dikaitkan dengan hak konsumen yang telah diatur di dalam Pasal 129 huruf (a) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang menyebutkan bahwa: “Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang berhak menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.”

Secara khusus, mereka tidak memenuhi seluruh prasyarat kepastian sebelumnya pada saat kontrak penjualan awal ditandatangani. Kurangnya prasarana, utilitas, dan pelayanan umum, serta tidak terselesaikannya paling sedikit 20% (dua puluh persen) konstruksi bangunan yang telah disepakati pada awal pemasaran merupakan beberapa persyaratan yang belum selesai. Namun sebagian lainnya tetap mematuhi aturan yang berlaku, terutama terkait status kepemilikan properti yang dibuktikan dengan izin mendirikan bangunan dan hak guna tanah (IMB).

2. Dasar hukum yang mengikat tanggungjawab developer kepada konsumen perumahan Kota Kertabumi Karawang melalui sistem Pre Project Selling adalah Berdasarkan hal tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli perumahan dengan sistem pra proyek penjualan perumahan Kota Kertabumi tidak berfungsi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan sebagaimana dalam Pasal 1243 yaitu “kompensasi dan/atau ganti rugi”. atau penggantian,” karena masih ada sebagian konsumen yang tidak menerima ganti rugi dan/atau penggantian, serta terdapat ketidaksesuaian antara apa yang diiklankan dengan kenyataan saat rumah tersebut ditempati. Adanya sistem penjualan pra proyek yang digunakan oleh pengembang perumahan dengan sistem pemasaran penjualan pra proyek pada perumahan perumahan di Kota Kertabumi yang dilindungi undang-undang.

Diketahui beberapa konsumen tidak menerima ganti rugi dan/atau ganti rugi, terdapat ketidaksesuaian antara apa yang diiklankan dengan kenyataan pada saat rumah ditempati, sehingga dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum bagi konsumen dalam perjanjian jual beli rumah dengan sistem penjualan pra proyek pada perumahan Kota Kertabumi tidak berlaku di Kabupaten Karawang, Jl. Kertabumi, Desa Karawang Kulon, Kecamatan Karawang Barat, dan Kabupaten Karawang. Selain itu, kewajiban pelaku usaha untuk membayar ganti rugi, ganti rugi, dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diperoleh atau digunakan tidak sesuai dengan perjanjian bertentangan dengan Pasal 7 Ayat 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Meski sudah mengajukan permohonan, namun sebagian pelanggan tidak menerima ganti rugi dan/atau ganti rugi setelah mengalami kerugian akibat ketidaksesuaian antara apa yang diiklankan dengan kenyataan saat rumah ditempati karena pengembang perumahan tidak melaksanakan ganti rugi dan/atau ganti rugi. sewajarnya..

B. Saran

1. Perlindungan pembeli harus diprioritaskan dalam mekanisme pemasaran pra-proyek yang dilakukan oleh pengembang rumah (*developer*).

2. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) perlu lebih proaktif dalam melindungi kepentingan konsumen, khususnya mengingat akutnya kekurangan perumahan di Kabupaten Karawang.
3. Jika kerugian berasal dari cara penjualan pra proyek, maka masyarakat tidak boleh mengabaikannya.

