

ABSTRAK

Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli setelah Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019 diharuskan untuk dibuat dalam bentuk Akta Otentik atau Akta Notaris sehingga dengan dibuatnya dalam bentuk akta diharapkan hak-hak para pihak lebih terjamin dan meminimalisir kerugian para pihak. Sebab Akta Otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Sempurna dalam hal pembuktian adalah akta tersebut harus dianggap benar adanya dan dipercayai oleh hakim. Dalam praktik pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli sebelum rumah susun selesai dibangun, harga jual yang telah disepakati tidak dibarengi dengan pelayanan yang baik kepada calon konsumen, sebagai contoh kualitas bahan baku, *Developer* terlambat menyelesaikan atau menyerahkan bangunan, fasilitas tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dalam perjanjian, dan lain-lain. Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019 hadir untuk memberikan fungsi kepastian hukum bagi pihak pembeli bahwa unit yang telah di bayarkan sebagian sesuai dengan perjanjiannya tersebut, di simpan untuk tidak dijual kepada pihak lain. Serta Pembeli yang telah berniat untuk membeli rumah atau satuan rumah susun, sembari menunggu syarat-syaratnya terpenuhi atau menunggu bangunan tersebut jadi dan telah mendapatkan izin untuk dilakukan pemasaran oleh developer maka dapat terlebih dahulu dilakukan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli memiliki fungsi mempersiapkan serta memperkuat perjanjian pokok/utama yang akan dilakukan, sebab perjanjian pendahuluan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokok.

Kata Kunci: Perjanjian Pendahuluan Jual Beli, Perlindungan Hukum, Konsumen, Rumah Susun.