

## ABSTRAK



Jual beli merupakan hal yang dilakukan manusia dalam kehidupan sehari-hari tak terkecuali jual beli hak atas tanah dan bangunan. Seiring dengan perkembangan masyarakat khususnya di kota-kota besar, berkembang pula cara untuk melakukan transaksi jual beli. Salah satu proses jual beli yang banyak dilakukan oleh para pelaku usaha perumahan adalah *pre project selling*.

*Pre project selling* adalah menjual suatu proyek atau bangunan yang obyeknya akan ada di masa mendatang. Ketika pelaku usaha yang dalam hal ini pengembang melakukan pemasaran, produknya tersebut belum ada dan hanya berupa brosur-brosur atau iklan penawaran. Oleh sebab itu dalam *pre project selling* terdapat 2 perjanjian yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Jual Beli.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian yang bersifat obligatoir yang masuk dalam hukum perjanjian, sedangkan Perjanjian Jual Beli termasuk dalam lingkup hukum tanah nasional yang tunduk pada Undang-Undang No.5 tahun 1960 beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya. Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian yang dilakukan oleh para pihak ketika obyek tersebut belum ada yang merupakan kesepakatan untuk melaksanakan Perjanjian Jual Beli dihadapan PPAT bila bangunan telah selesai dan bersertifikat serta layak huni.

Adapun upaya hukum yang dapat dilakukan dalam rangka melaksanakan perlindungan terhadap konsumen adalah melalui jalur perdata dan administratif. Upaya hukum secara perdata dilakukan dengan cara melakukan gugatan berdasarkan wanprestasi dan perbuatan melanggar hukum. Hal utama yang menjadi tujuan dalam gugatan ini adalah diperolehnya ganti rugi disamping pemutusan perjanjian. Sedangkan upaya administratif adalah upaya yang dilakukan oleh pemerintah yang dalam hal ini berkaitan dengan masalah perizinan dan sanksi administratif. Perizinan yang disyaratkan oleh pemerintah dalam rangka pelaksanaan *pre project selling*, pelaku usaha yang dalam hal ini pengembang harus mempunyai Surat Persetujuan Prinsip, Izin Lokasi, Izin Rencana Tapak, Izin Mendirikan Bangunan dan Izin Usaha Perdagangan. Sedangkan sanksi yang dapat dikenakan kepada pelaku usaha selain ketentuan sanksi administratif dalam pengaturan perizinan tersebut diatas, diatur pula dalam pasal 60 Undang-Undang no.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang berupa denda sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).

Diharapkan dengan adanya pengaturan hukum yang telah ada dan terus dikembangkan di kemudian hari, perlindungan hukum terhadap konsumen dapat terwujud tanpa mengesampingkan kepentingan dari pelaku usaha itu sendiri.