

## Abstrak

*Pre project selling* adalah suatu sistem penjualan berupa konsep, desain atau gambar sebelum properti yang dijual selesai dibangun yang dilakukan oleh para pengembang (*Developer*). Alasan pengembang banyak melakukan praktik *pre project selling* adalah untuk mengetahui respon pasar atas produk properti yang akan dibangun. Namun dalam kenyataannya, praktik *pre project selling* berpotensi menempatkan konsumen dalam situasi penuh resiko ketika pengembang abal-abal hanya bermodalkan brosur, maket, dan penawaran staf pemasaran yang berpenampilan menarik mengumpulkan dana masyarakat dengan janji akan membangun produk properti. Adapun permasalahan yang diangkat di dalam penelitian ini adalah bagaimana kepastian hukum terhadap hak konsumen dalam transaksi jual beli properti serta bagaimana tanggung jawab hukum bagi pengembang kepada konsumen melalui sistem *pre project selling*. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kepastian hukum hak konsumen dalam transaksi Jual beli properti dengan sistem *pre Project selling* dan untuk mengetahui tanggung jawab hukum bagi pengembang kepada konsumen melalui sistem *pre project selling*. Jenis penelitian ini menggunakan penelitian Yuridis Normatif maksudnya adalah menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara mengkaji bahan-bahan hukum. Sumber data yang digunakan data primer dan data sekunder dan tersier. Adapun hasil penelitian penulis adalah perumahan kota kertabumi belum menerapkan apa yang terdapat dalam pasal 42 ayat 2 undang-undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan, yaitu terkait dengan belum tersedianya prasarana, sarana dan utilitas umum; belum memiliki keterbangunan Paling sedikit 20% (dua puluh persen), belum terpenuhinya hal yang diperjanjikan. Apabila konsumen menderita kerugian maka ia berhak untuk menuntut penggantian kerugian tersebut kepada pengembang perumahan (*developer*) yang bersangkutan. Tuntutan penggantian kerugian inilah yang oleh hukum dimungkinkan dan sepenuhnya diatur dalam bentuk perlindungan hukum, baik yang terdapat dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen maupun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

**Kata Kunci:** Konsumen, Pengembang, Penjualan Proyek.

## ABSTRACT

*Pre-project selling is a system of selling concepts, designs or drawings before the property being sold is completed by the developer. The reason developers do a lot of pre-sales for project practice is to find out the market response to property products to be built. But in reality, pre-sale projects have the potential to put consumers in a risky situation when fake developers use only attractive brochures, mock-ups, and marketers offering to raise public funds with promises of building product properties. The issues raised in this study are how legal certainty is towards consumer rights in property buying and selling transactions and what is the developer's legal responsibility to consumers through a pre-project sales system. The purpose of this study is to determine the legal certainty of consumer rights in buying and selling property transactions with a pre-project sales system and to determine the legal responsibility of developers to consumers through a pre-project sales system. This type of research uses normative juridical research, namely analyzing problems that are carried out by studying legal materials. Sources of data used are primary data and secondary and tertiary data. The author's hypothesis is that Kertabumi city housing has not implemented what is contained in article 42 paragraph 2 of law number 1 of 2011 concerning housing and areas, namely related to the unavailability of infrastructure, facilities and public utilities; not yet built At least 20% (twenty percent), have not fulfilled the things that were agreed upon. If the consumer suffers a loss, he has the right to claim compensation from the developer concerned. This claim for compensation is made possible by law and is fully regulated in the form of legal protection, both contained in the Consumer Protection Act and the Civil Code.*

**Keywords: Consumers, Developers, Pre-Project Selling.**