

ABSTRAK

Kebutuhan akan tempat tinggal yang layak saat ini semakin dicari sedangkan tanah untuk membangun kawasan permukiman atau tempat tinggal semakin berkurang. Para pengembang kawasan perumahan dan permukiman memikirkan cara lain yaitu salah satunya dengan membangun rumah susun atau dapat disebut juga flat, apartemen, dan kondominium. Peraturan mengenai rumah susun diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun. Saat ini pemasaran dan penjualan rumah susun dapat dilakukan sebelum pembangunan diselesaikan, sistem ini disebut sebagai sistem *Pre-Project Selling* dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang menjadi perjanjian awal sebelum dibuatnya Akta Jual Beli yang dibuat setelah pembangunan rumah susun selesai. Dalam pembangunan rumah susun pengembang harus mempersiapkan segala jenis perizinan dan persyaratan terkait rumah susun yang telah diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Sistem *Pre-Project Selling* yang diharapkan dapat meringankan pengembang dan calon pembeli rumah susun tidak terlepas dari berbagai permasalahan yang timbul baik akibat dari kelalaian maupun kesengajaan pihak pengembang. Tidak terpenuhinya persyaratan yang telah tercantum dalam undang-undang terkait dapat menimbulkan kerugian di kemudian hari.

Kata Kunci: Rumah Susun; Perizinan; Persyaratan; *Pre-Project Selling*; Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

ABSTRACT

Currently, the need for decent housing is elevated while the available land to build in is diminishing. The developers start to figure out the way to encounter this problem by building a vertical housing or can be referred to flats, apartments, or condominiums. Regulations concerning flats have been regulated in Law Number 20 of 2011 about Flat and Government Regulation Number 4 of 1988 about Flat. At the present time, marketing and selling the flats can be done before the construction is completed, this system is referred to the Pre-Project Selling system. This system is carried out by making a Binding Sale and Purchase Agreement (PPJB) which becomes the initial agreement before the sale deed which is made after the flats' construction completed. In the flats' construction, the developers have to prepare all types of licenses and requirements related to the flats that have been regulated in the applicable regulation in Indonesia. Pre-Project Selling system is expected to alleviate the developers and prospective buyers of flats are inseparable from a variety of problems that arise both as a result of negligence and deliberation of the developer. Failure to meet the requirements stated in the relevant law can cause future losses.

Keywords: Flats; License; Requirement; Pre-Project Selling; Binding Sale and Purchase Agreement (PPJB).