

ABSTRAK

Kebutuhan akan papan merupakan hal esensial dalam kehidupan manusia. Akan tetapi, pembangunan yang dilakukan semakin memakan lahan terlalu banyak sehingga ketersediaan lahan untuk tempat tinggal semakin sedikit. Pembangunan rumah susun merupakan salah satu solusi dari semakin menipisnya ketersediaan lahan terutama di kota-kota besar. Pembangunan rumah susun seiring dengan perkembangannya dijadikan sebagai lading bisnis bagi para pengusaha, sehingga untuk berjalannya usaha pembangunan tersebut diperbolehkan untuk menjual satuan rumah susun sebelum bangunan selesai dibangun, sistem ini dikenal dengan nama *pre project selling*. *Pre project selling* dilakukan berdasarkan Pasal 43 Undang-Undang Rumah Susun yang kemudian diatur di dalam peraturan turunan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021. Akan tetapi realita dari pelaksanaan *pre project selling* nyatanya belum bisa memberikan perlindungan hukum bagi pihak pembeli karena posisi pengembang lebih kuat dibandingkan pembeli. Maka dari itu penelitian ini ditujukan untuk memaparkan perlindungan hukum yang didapatkan pembeli satuan rumah susun dengan sistem *pre project selling* apabila pengembang ingkar janji. .

Penelitian ini menggunakan metode yuridis-normatif yakni penelitian terhadap data sekunder yang diperoleh dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Metode ini dikolaborasikan dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan perbandingan hukum dengan negara lain. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa secara yuridis perlindungan hukum preventif yang berupa PPJB yang dibuat oleh para pihak dan peraturan perundang-undangan yang didapatkan pembeli satuan rumah susun dengan sistem *pre project selling* seharusnya sudah dapat merumpuni, akan tetapi dikarenakan terkadang terdapat pengembang yang wanprestasi dan tidak mampu menjalankan prestasinya maka jalur represif merupakan solusi akhir yang dapat diberikan. Maka dari itu jika kita bandingkan dengan negara Singapura, mereka sudah memiliki lembaga independent guna mengawasi jalannya jual beli properti sebelum selesai dibangun.

Kata Kunci: Rumah Susun, *Pre Project Selling*, Perlindungan Hukum

ABSTRACT

The need for a residence is essential in human life. However, the construction is increasingly consuming too much land so that the availability of land for housing is becoming less. Building houses is one of the solutions to the increasing depletion of land availability especially in large cities. Construction of a building arrangement along with its development is made as a business load for entrepreneurs, so in the course of the construction efforts it is allowed to sell a unit of a house arrangement before the building is completed, this system is known as pre-project selling. Pre-project selling is carried out on the basis of Article 43 of the House Suspense Law, which is then regulated in the derivative regulations, namely Government Regulations Number 12 Year 2021. However, the reality of the implementation of pre-project selling does not actually provide legal protection for the buyer because the developer's position is stronger than that of the purchaser. Therefore, this research is aimed at exposing the legal protection obtained by the buyer of a house unit with a pre-project selling system when the developer refuses to promise.

This research uses the juris-normative method, which is the study of secondary data obtained from primary legal materials, secondary legal material and tertiary law materials. This method is collaborated with legislative-regulatory approaches, conceptual approaches and comparative legal approaches with other countries. The results of this research showed that juridically the preventive law protection that is PPJB made by the parties and the regulations of the legislation obtained by the buyer of the unit of house arrangement with the pre-project selling system should already be able to work, but because sometimes there are developers who are unperforming and unable to perform its performance then the repressive path is the final solution that can be given. Thus if we compare it with Singapore, they already have an independent agency to oversee the sale of property before it is built.

Keywords: Apartment, Legal Protection, pre-project selling.