

ABSTRAK

Rumah susun dapat dilakukan pemasaran sebelum pembangunan tersebut terlaksana, yang harus memenuhi persyaratan bahwa keterbangunan sekurang-kurangnya adalah 20%. Namun dalam kenyataannya banyak pengembang memasarkan Rumah Susun sebelum pembangunan telaksana atau biasa disebut dengan konsep *Pre Project Selling*, dengan tidak mengindahkan aturan Undang-undang bahkan ada pula status tanah yang akan dibangun rumah susun tesebut belum jelas. Seperti yang dilakukan oleh PT TGU selaku pengembang dari Apartemen The Frontage Surabaya. The Frontage dibangun dilahan milik Pemprov Jatim dan dibrosur tertera bahwa Apartemen tersebut dijual dengan *Strata Title* yang artinya adalah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang didalamnya mencakup benda bersama, tanah bersama serta bagian bersama, namun pembangunannya dihentikan oleh Komisi C DPRD Jatim dikarenakan tanah milik negara tidak bisa dimiliki orang perorangan atau tidak bisa dijual dengan *Strata Title*. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode penelitian hukum Normatif. Adapun pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian ini menunjukkan, bahwa PT TGU tidak mempunyai kewenangan untuk melakukan pemasaran Apartemen The Frontage dengan konsep *Pre Project Selling* karena tidak memenuhi persyaratan yang dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2) huruf d yang mana keterbangunan belum mencapai 20% apartemen tersebut telah dipasarkan. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibangun di atas Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada setiap pemilik apartemen yang nantinya diberikan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS). Dengan jangka waktu untuk pertama kalinya adalah 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 tahun kemudian dapat diperbaharui untuk jangka waktu 30 tahun. Perpanjangan dan perbaharuan HGB diatas HPL harus dengan persetujuan pemegang HPL yaitu dalam hal ini adalah PT PWU.

Kata kunci: Rumah Susun - *Pre Project Selling* – Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

ABSTRACT

Flats can be carried out marketing before consutruction is carried out, which must mee the requirements that a building about a less 20%. But, in a fact there is developer markets a stack house before the buliding has carried out or commonly called wih the concept of *Pre Project Selling*, with ignored the rules of law in fact there is also the status of land which is built by the stack of house do not clear. Like has been did by PT TGU as the developer of Frontage Surabaya Apartment. The frontage is built in the land of property Pemprov Jatim and the brochure officially stamped that the apartment was sould out with Strata Tittle which have the meaning the rights of property in a stack house that the inside of include things together, the land together and also part together, but the built was stop by the comittee of C DPRD Jatim because the land is the property of country and the individu cannot have or cannot sell with the strata tittle. The method that used in this research is the research law normatif method. While the approach is the dominance approach and conceptual approach.

The result of this research shows that PT TGU still has the authority to conduct marketing with the Pre Project Selling concept, since it has not fulfilled the requirements based on Article 43 paragraph (2) letter d of Law Number 20 of 2011 concerning Flats, which is already built at least 20% because the status of land owned by the East Java Provincial Government was stopped by the East Java DPRD Commission C until the land status became clear.. The authority of property stack house built up with the right of purpose of construction on the authority of management can give to each apartment property and after that gave the certificate authority fate on single stack house (CAFSH). With period of time 20 years than can upgrade to period of time 30 year. The extension and the upgrading HGB above HPL should in agreement holder HPL that is PT PWU.

Key word: stack house-Pre Project Selling-Ownership Rights to Flats