Jurnal Hukum Adigama

Volume 3 Nomor 1, Juli 2020
E-ISSN: 2655-7347

PROBLEMATIKA PEMBENTUKAN PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS) DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN (CONTOH KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI 553/PDT.G/2016/PN.JKT.UTR.)

Christina Herawati Gunawan
(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)
(e-mail: lovechritina@yahoo.com)

Dr. Hasni, S.H., M.H.
(*Corresponding Author*)
(Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Meraih Sarjana Hukum pada Universitas Atma Jaya (Hukum Pidana,1971) dan Universitas Krisnadwipayana (Hukum Perdata, 1973), Magister Hukum pada Universitas Indonesia (1987), Doktor pada Universitas Trisakti (2012))
(e-mail: hasni.sh9@gmail.com)

Abstract

Flats development is one of the alternative solutions for the Government in the field of housing and settlement regulated in Law Number 20 of 2011 concerning Flats. In order for the purpose of the construction of flats can be carried out, the management is needed to maintain harmony in the flats environment, especially in terms of supervision of the owner and its occupants, because in the elements of flats there are individual rights, some parts that can only be used by the owner (unit flat), and shared rights that can be used and managed together because it involves the interests of peoples. The management is performed by the Association of Owners and Residents of Flats (PPPSRS) as a legal entity that must be authorized by the Government. This research is using the normative legal research method. The main problem of this research is the problematics of the formation of the Association of Owners and Residents of Flats in terms of Law Number 20 of 2011 concerning Flats and regarding the application of PPPSRS functions in Robinson Apartment. In fact, the management in flats will not work properly if there are problems with the formation of PPPSRS. Therefore, regular monitoring and socialization are needed by the Government and the Housing and Settlement Area Office in terms of the management of flats so that the objectives of the implementation of flats can be implemented well.

***Keywords**: flats, management of flats, PPPSRS*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Timbulnya permasalahan pada rumah susun terjadi karena banyaknya pembangunan rumah susun, akibat semakin tingginya permintaan akan kebutuhan dasar manusia perumahan dan permukiman yang kurang

Volume 3 Nomor 1, Juli 2020
E-ISSN: 2655-7347

seimbang serta pengetahuan hukum mengenai rumah susun dalam masyarakat luas. Untuk memenuhinya diperlukan kebijakan dalam pembangunan perumahan khususnya rumah susun. Diperlukannya peraturan tertulis yang dapat dijadikan dasar hukum, memberikan pengarahan, serta memberikan pegangan perihal pelaksanaan pembangunan yang juga dijadikan cara menyelesaikan berbagai permasalahan, dan sengketa di bidang perumahan dalam pembangunan rumah susun.[1] Pemerintah merasa perlu untuk melanjutkan pembangunan perumahan yang kemudian bisa di tempati secara bersamaan pada suatu gedung bertingkat.[2] Sesuai dengan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah susun adalah "bangunan gedung bertingkat yang di bangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian bagian yang di strukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing masing dapat di miliki dan di gunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang di lengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama".

Dengan semakin tingginya tingkat pendirian satuan rumah susun atau rusun oleh pemerintah, maka dibutuhkanlah pengelolaan agar dapat dilakukan pengawasan terhadap pemilik dan penghuninya, karena dalam unsur-unsur rusun ada hak individu yaitu bagian yang hanya dapat digunakan oleh pemiliknya (sarusun), dan juga terdapat hak bersama yang dapat digunakan serta dikelola secara bersamaan karena menyangkut kepentingan kepenghunian bersama[3]. Untuk menjaga keharmonisan lingkungan rumah susun maka dalam menghuni rumah susun diperlukan juga aturan mengenai penghunian dan pengelolaan. Pengelolaan pada rumah

[1] Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, (Jakarta : Kencana Prenadamedia Group, 2014), hlm. 3.

[2] Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2010), hlm. 184.

[3] *Ibid*., hlm. 160.

Volume 3 Nomor 1, Juli 2020
E-ISSN: 2655-7347

susun terbagi menjadi berbagai kegiatan dalam hal, memeliharaan, dan meerawatan bagian, benda, serta tanah bersama.[4]

Dalam rusun tugas mengelola kepentingan-kepentingan di dalamnya dilakukan oleh Perhimpunan Pemilik dan penghuni satuan rumah susun (PPPSRS). Sebagai payung hukum pembentukan perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun diberikan oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Menurut Undang-Undang ini yang dimaksud PPPSRS merupakan badan hukum yang anggotanya terdiri dari para pemilik atau para penghuni satuan rumah susun. Pemilik merupakan setiap pihak yang memiliki satuan rumah susun, sedangkan Penghuni merupakan pihak yang tinggal pada satuan rumah susun, baik sebagai pemilik ataupun bukan pemilik. PPPSRS beranggotakan para pemilik ataupun para penghuni yang telah diberikan kuasa oleh pemiliksatuan rumah susun, dan PPPSRS diberikan diebntuk sebagai badan hukum berdasarkan UU Rusun. [5] Sesuai dengan Pasal 56 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988, PPPSRS mempunyai fungsi yaitu melakukan pemembinaan agar dapat tercipta kehidupan lingkungan yang positif, mengatur dan membina berbagai kepentingan penghunian, melakukan pengelolaan pada lingkungan rumah susun. Sengketa yang sering timbul terkait dengan PPPSRS antara lain yaitu sengketa dalam pembentukan PPPSRS; sengketa dalam pengesahan PPPSRS; sengketa antara pengurus PPPSRS; sengketa antara PPPSRS dengan penghuni; dan sengketa antara PPPSRS dengan pihak lainnya.

Pada jurnal ini penulis mengangkat pembahasan mengenai problematika pembentukan PPPSRS pada Rusun/Apartemen dengan alasan karena walaupun telah diatur dalam UU Rusun, tapi dalam penerapaanya tetap belum berjalan dengan sebaiknya terutama mengenai pengurusan dokumen-dokumen penting yang diperlukan sebagai syarat pembentukan

[4] Indonesia, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 56.
[5] Indonesia, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 1 angka 21.

Volume 3 Nomor 1, Juli 2020
E-ISSN: 2655-7347

PPPSRS. Masih banyak rusun yang dikelola oleh pengembang (developer) selama bertahun-tahun seperti yang terjadi pada Apartmen Robinson, yang seharusnya pengelolaan tersebut dialihkan kepada PPPSRS sebagai pengelola yang sah selambat-lambatnya sampai masa transisi berakhir yaitu setahun setelah developer menyerahkan kunci pertama kalinya kepada para pemilik. Selaku pengelola sementara, pengembang diberikan wewenang untuk mengelola rumah susun dengan kebijakan yang mereka tentukan sendiri. Kebijakan ini seringkali satu arah dan tanpa komunikasi yang baik dan benar, yang kemudian menimbukan permasalahan dalam Rumah Susun.

Sebagai contoh kasus penulis menggunakan Putusan Nomor 553/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr. Tahun 2017 yang terkait dengan sengketa Pembentukan PPPSRS. Para pembeli satuan rumah susun dan penghuni menggugat Direktur PT Putra Mas Simpati yang merupakan anggotanya yang bertindak sebagai Developer karena merasa dirugikan. Developer telah bertindak sebagai pengelola selama bertahun-tahun namun dalam pengelolaannya banyak merugikan penghuni satuan rumah susun. Tidak satupun dari pembeli-pembeli unit rumah susun/apartemen di beri bukti kepemilikan/sertifikat sampai dengan dibuatnya gugatan ini, padahal para pemilik telah melunasi pembelian unit-unit tersebut sejak lama. Hal ini disebabkan karena Tergugat I (Direktur PT Putra Mas Simpati) tidak mengurus Sertifikat Laik Fungsi yang adalah satu bagian-bagian penting yang wajib dimiliki oleh rumah susun/apartemen. Tidak dilakukannya pengurusan terhadap Sertifikat Laik Fungsi tersebut juga menyebabkan dijadikannya alasan terhambatnya pembentukan PPPSRS oleh developer karena status pembeli yang belum menjadi pemilik yang sesuai yang sudah jelas pengaturannya dalam UU Rusun Pasal 75 Ayat (1) yang developer memiliki kewajiban dalam memfasilitasi pembentukaan PPPSRS selambatnya sebelum berakhirnya masa transisi. Masa transisi yang dimaksudkan pada Pasal 59 Ayat (2) UU Rusun yaitu selambat-lambatnya 1 tahun sejak diserahkan satuan rumah susun pertama kali kepada pemiliknya.

Volume 3 Nomor 1, Juli 2020
E-ISSN: 2655-7347

Dengan alasan tidak memiliki sertifikat laik fungsi tersebut maka developer tidak dapat mengeluarkan Akta Jual Beli sehingga para pembeli tidak dapat disebut pemilik (yang dalam undang-undang memiliki kewenangan dalam membentuk P3SRS) meskipun pembayaran telah lunas.

Developer sebagai pengembang berkewajiban untuk memfasilitasi pembentukan P3SRS tersebut atau dalam kata lain bertanggung jawab dalam pembentukan P3SRS. Pada gugatan ini hakim tidak mengabulkan permohonan mengenai pengelolaan yang diajukan oleh penggugat dengan pertimbangan yang mengarah kepada pembatalan Surat Keputusan Gubernur Nomor 104 Tahun 2014 mengenai sahnya pembentukan PPPSRS pada Apartemen Robinson karena gugatan yang diajukan developer pada tahun 2015 dengan pertimbangan belum terpenuhinya persyaratan pembentukan PPPSRS namun tidak membahas lebih lanjut mengenai tanggung jawab yang seharusnya dijalankan oleh developer berkenaan dengan memfasilitasi pembentukan PPPSRS seperti yang sudah diatur dalam UU Rusun. Mengenai pengelolaan dalam rusun seharusnya tidak lepas dari peran PPPSRS sebagai pengelola Rumah Susun/Apartemen yang sah, maka penulis ingin membahas secara lanjut tentang pembentukan PPPSRS.

B. Perumusan Masalah

Bagaimana problematika penbentukan perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun pada Rumah Susun/Apartemen ditinjau dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Contoh Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 553/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr) ?

C. Metode Penelitian

Metode penelitian yang penulis pergunakan dalam penulisan ini merupakan metode penelitian hukum normatif dengan penelitian terhadap aturan-aturan hukum dan asas-asasnya. Penelitian ini melakukan telaah terhadap masalah-masalah yang berpedoman pada data primer yang merupakan bahan hukum yang memiliki sifat autoratif artinya memiliki

Jurnal Hukum Adigama
Volume 3 Nomor 1, Juli 2020
E-ISSN: 2655-7347

otoritas.[6] Bahan hukum ini diperoleh darieraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, maupun putusan-putusan hakim. Bahan hukum sekunder dilakukan dengan melaksanakan studi kepustakaan untuk bahan-bahan hukum dan bahan-bahan non hukum yang memiliki kaitan dengan penelitian. Yang termasuk dalam bahan hukum sekunder tersebut yaitu doktrin, ajaran dari ahli-ahli tentang rumah susun serta pengelolaan dalam rumah susun dan aspek hukum yang termasuk hasil karya ilmiah dari para ahli yang telah diterbitkan dalam jurnal ilmah, serta berita-berita dan hasil wawancara mengenai isu hukum secara tertulis dengan pihak terkait.[7] Para Pihak yang dimaksud dalam melakukan penelitian ini adalah akademisi, praktisi, dan Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman terkait yang dengan pengelolaan dalam rumah susun. Data tersebut kemudian akan dianalisis untuk mendapatkan suatu kesimpulan.

II. PEMBAHASAN

Problematika dalam Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun

Salah satu kebijakan pemerintah dalam meminimalisir penggunahan lahan dan pembangunan permukiman kumuh dalam kota-kota besar yang jumlah penduduknya terus meningkat yaitu dengan melakukan pembangunan terhadap rumah susun. Kebijaksanaan dalam bidang perumahan dan permukiman ini sebelumnya dilandasi oleh amanat GBHN (1993) yang telah menyatakan bahwa pembangunan tersebut dilanjutkan mengarah kepada peningkatan kualitas penghunian dan menyejahterakan lingkungan kehidupan dalam masyarakat. Pembangunan rusun ini penyelenggaraanya dilakukan oleh BUMN, BUMD, Koperasi, dan BUMS yang melakukan pekerjaanyan dalam bidang pembangunan perumahan dan Swadaya Masyarakat. BUMS yang dimaksudkan wajib berdiri sebagai

[6] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), hlm. 181.
[7] *Ibid*., hlm. 206.

Volume 3 Nomor 1, Juli 2020
E-ISSN: 2655-7347

badan hukum di Indonesia, yang bermodalkan murni secara nasional atau merupakan pengusahaan dengan melakukan patungan terhadap permodalan asing, berdasarkan peraturan tentang penanaman permodalan asing.[8] Agar dapat melakukan penunjangan dan penguatan terhadap kebijakan pembangunan rusun, pemerintah mengeluarkan UU Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rusun yang dikuti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rusun, yang secara tegas dimungkinkan untuk mendapat kepastian dalam pemilikan pembagian gedung yang dimaksudkan secara masing-masing dan diletakan sebagai hak milik atas sarusun (HMSRS).

Peraturan tentang rumah susun kemudian diperebaharui dan dilakukan penyempurnaan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rusun. Dalam Pengaturaan dan melakukan kegiatan binaan pada rusun dapat dikerjakan pemerintah atau diberikan tugas ini pada Perintah Daerah, yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, kemudian disebutkan oleh pemerintah dalam memberikan kemudahan untuk masyarakat golongan rendah agar dapat memperoleh dan memiliki rumah susun yang pelaksanaannya diatur dalam Pasal 11 Ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988, maka diberlakukanlah rumah sebagai barang atau kebutuhan sosial. Peraturan di bidang rumah susun yang berlaku saat ini antara lain :

a. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
b. Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 133 Tahun 2019 Tentang Perubahan atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun
c. Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun

[8] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Penerbit Universitas Trisakti, 2013), hlm. 355.

Volume 3 Nomor 1, Juli 2020
E-ISSN: 2655-7347

d. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun

e. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988

Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Rumah Susun dikelompokkan menjadi :

a. Rumah Susun Umum

Rumah susun yang penyelenggaraanya dilakukan untuk pemenuhan kebutuhan rumah untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah. Rusun inilah yang dapat dikembangkan sebagai Rusunami dan Rusunawa. Rusunami merupakan akronim dari Rumah Susun Umum Milik, sedangkan Rusunawa adalah akronim dari Rumah Susun Umum Sewa.

b. Rumah Susun Khusus

Rumah susun yang penyelenggaraanya dlakukan untuk pemenuhan kebutuhan khusus.

c. Rumah Susun Negara.

Rumah susun yang dimiliki oleh Negara yang menjadi tempat tinggal, sarana pembinaan dan penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan pegawai negeri.

d. Rumah Susun Komersial.

Rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan. Rumah Susun Komersial oleh pengembang sering disebut apartemen, flat atau kondominium.

Kemudian asas-asas dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 yang terkait dengan pengelolaan dalam rusun yaitu[9] :

a. Asas Kesejahteraan

Yang dimaksud dengan "asas kesejahteraan" adalah kondisi terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak bagi masyarakat

[9] Indonesia, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 2.

Volume 3 Nomor 1, Juli 2020
E-ISSN: 2655-7347

agar mampu mengembangkan diri sehingga dapat melaksanakan fungsi sosialnya.

b. Asas Kemandirian dan Kebersamaan

Yang dimaksud dengan "asas kemandirian dan kebersamaan" adalah memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran serta masyarakat sehingga mampu membangun kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri serta terciptanya kerja sama antar pemangku kepentingan.

c. Asas Kemitraan

Yang dimaksud dengan "asas kemitraan" adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan pelaku usaha dan masyarakat dengan prinsip saling mendukung.

d. Asas Keserasian dan Keseimbangan

Yang dimaksud dengan "asas keserasian dan keseimbangan" adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan dengan mewujudkan keserasian dan keseimbangan pola pemanfaatan ruang.

e. Asas Keterpaduan

Yang dimaksud dengan "asas keterpaduan" adalah memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan secara terpadu dalam hal kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian.

f. Asas Kesehatan

Yang dimaksud dengan "asas kesehatan" adalah memberikan landasan agar pembangunan rumah susun memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat.

g. Asas Keselamatan, Kenyamanan, dan Kemudahan

Yang dimaksud dengan "asas keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan" adalah memberikan landasan agar bangunan rumah susun

Volume 3 Nomor 1, Juli 2020
E-ISSN: 2655-7347

memenuhi persyaratan keselamatan, yaitu kemampuan bangunan rumah susun mendukung beban muatan, pengamanan bahaya kebakaran, dan bahaya petir; persyaratan kenyamanan ruang dan gerak antar ruang, pengkondisian udara, pandangan,getaran, dan kebisingan; serta persyaratan kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan, kelengkapan prasarana, dan sarana rumah susun termasuk fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

h. Asas Keamanan, Ketertiban, dan Keteraturan

Yang dimaksud dengan "asas keamanan, ketertiban, dan keteraturan" adalah memberikan landasan agar pengelolaan dan pemanfaatan rumah susun dapat menjamin bangunan, lingkungan, dan penghuni dari segala gangguan dan ancaman keamanan; ketertiban dalam melaksanakan kehidupan bertempat tinggal dan kehidupan sosialnya; serta keteraturan dalam pemenuhan ketentuan administratif.

Agar tercipta ketertiban dan keharmonisan dalam penghunian rumah susun diperlukan kegiatan pengelolaan, terlebih apabila pembangunan telah selesai dan telah dihuni oleh pembeli. Pengelolaan dalam rusun yaitu kegiatan –kegian secara operasional dalam hal memelihara, dan merawat bagian, benda, serta tanah bersama. Dalam melakukan pengelolaan yang dimaksudkan pada Pasal 56 Ayat (2) UU Rusun, pengelola memiliki hak untuk dapat menerima biaya pengelolaan sebesar yang dicukupkan yang pembebanannya diberikan pada para pemilik dan para penghuni dengan perhitungan proporsional. Pembiayaan pengelolaan rusun umum sewa serta rusun khusus yang dimiliki pemerintah bisa disubsidi oleh pemerintah. Besarnya pembiayaan untuk pengelolaan dihitung dari perhitungan keperluan senyata-nyatanya untuk pembiayaan dalam kegiakan operasional seperti pemeliharaan, serta perawatan. Peraturan lebih lanjut mengenai cara-cara perhitungan seberapa besar dana pengelolaan diatur pada Permen

Jurnal Hukum Adigama
Volume 3 Nomor 1, Juli 2020
E-ISSN: 2655-7347

PUPR Nomor 24/PRT/M/2008 mengenai Arahan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.

Pengelolaan pada rusun diljalankan oleh suatu badan pengelolaan yang pembentukan/penunjukkanya oleh Perhimpunan Penghuni (Sekarang disebut PPPSRS) dalam bentuk badan hukum dan secara professional, serta harus memiliki kelengkapan seperti unit organisasi, anggota dan alat-alat yang dapat dipergunakan untuk melakukan pengelolaan pada rusun yang bersangkutan.[10] PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni satuan rumah susun. Rumah Susun selain rusun umum sewa, rusun khusus, dan rusun negara harus didaftarkan dan mendapatkan perizinan usaha dari bupati/walikota. Khususnya teruntuk Provinsi DKI Jakarta, badan hukumnya yang dimaksud wajib melakukan pendaftaran serta mendapatkan perizinan usaha dari Gubernur.[11] Pembentukan PPPSRS merupakan suatu hal yang harus dilakukan oleh pemilik Rusun/Apartemen menurut ketentuan Pasal 74 Ayat (1) UU Rusun, untuk melakukan pengelolaan dalam Rumah Susun/Apartemen. Fungsi dan Tugas PPPSRS yaitu :

1) Fungsi perhimpunan penghuni :[12]
   a. Melakukan pembinaan agar dapat tercipta kehidupan yang layak dalam lingkungan yang sehat, dengan tertib dan aman
   b. Melakukan pengaturan dan pembinaan untuk kepentingan para penghuni
   c. Melakukan pengelolaan pada rusun dan lingkungannya.
2) Tugas pokok Perhimpunan Penghuni:[13]
   a. Menegaskan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga yang disusun oleh pengurus dalam rapat umum penghuni.

[10] Arie S. Hutagalung, *Op.Cit*., hlm 91.
[11] Indonesia, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 56.
[12] Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, Pasal 56.
[13] Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, Pasal 59.

Volume 3 Nomor 1, Juli 2020
E-ISSN: 2655-7347

b. Membina para penghuni ke arah kesadaran hidup bersama yang serasi, selaras, dan seimbang dalam rumah susun dan lingkungan
c. Mengawasi pelaksanaan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga
d. Menyelenggarakan tugas-tugas administratif penghunian
e. Menunjukan atau membentuk dan mengawasi badan pengelola dalam pengelolaan rumah susun dan lingkungannya
f. Menyelenggarakan pembukuan administratif keuangan secara terpisah sebagai kekayaan perhimpunan penghuni.
g. Menetapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah ditetapkan dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga

Penerapan fungsi pemembinaan agar terbentuknya kehidupan yang baik pada lingkungan yang menyehatkan, secara tertib dan aman, dapat dilakukan melakukan prakarsa dalam meningkatkan kualitas rusun melalui PPPSRS dengan menjalaskan perencanaan dalam meningkatkan kualitas rusun pada para penghuni selambat-lambatnya satu tahun sebelum melaksanakan perencanaan tersebut, serta melakukan pemberian kesempatan pada para pemilik agar dapat melakukan penenyampaian ide-ide atas perencanaan meingkatkan kualitas. Fungsi ini juga dapat dilakukan dengan pengawasan terhadap tindakan memanfaatkan dan mengfungsikan prasarananya, sarananya, serta utilitas umum dalam lingkungan rusun. Dalam fungsi mengatur sertas membina kepentingan penghuni dilakukan dengan melakukan pengawasan terhadap kegiatan-kegiatan yang terjadi dalam lingkungan rusun terutama untuk melakukan pencegahan terjadinya penyelenggaraan rusun yang dapat menimbulkan kerugian dan menimbulkan bahaya bagi pihak lain atau bagi kepentingan umum. Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun melaksanakan kebijakan berdasar kan Anggaran Dasar (AD), Anggaran Rumah Tangga (ART), keputusan rapat umum Perhimpunan Pemilik dan

Volume 3 Nomor 1, Juli 2020
E-ISSN: 2655-7347

Penghuni Satuan Rumah Susun, hasil-hasil rapat umum Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, serta dalam Peraturan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun lainnya. Kemudian dalam fungsi mengelola rumah susun dan lingkungannya dilakukan dengan mengelola benda, bagian, tanah milik bersama, serta penghunian yang diatur dalam AD/ART PPPSRS.

Selanjutnya mengenai pengurusan kepentingan para Pemilik dan Penghuni yang berkenaan dengan segala kegiatan penghunian pengeturannya terdapat pada AD/ART PPPSRS.[14] Pembentukan PPPSRS sesuai yang telah dimaksudkan terdiri dari persiapan untuk melakukan pembentukan PPPSRS dan melaksanakan pembentukkan P3SRS. Proses persiapan dan pelaksanaan pembentukan P3SRS pada umumnya sebagai berikut :

1) Developer memfasilitasi pembentukan PPPSRS. Deloper bertugas untuk memfasilitasi pembentukan P3SRS, memasilitasi sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 Ayat (2) merupakan sarana untuk memberikan segala kebutuhan pembentukan PPPSRS paling sedikit berupa:
   a. penyediaan ruang rapat dan kelengkapannya, paling kurang meliputi meja, kursi, papan tulis/alat tulis, pengeras suara, dan penggunaan papan/media informasi kepada warga Pemilik dan/atau Penghuni;
   b. pemberian data kepemilikan dan/atau penghunian serta letak Sarusun berdasarkan hasil pendataan yang dilakukan oleh Pelaku Pembangunan;
   c. dukungan administrasi serta penyediaan konsumsi.
2) Pembuatan aktanya yang kemudian pengesahannya harus dilakukan oleh bupati/walikota/Gubernur DKI Jakarta
3) Sosialisasi Kepenghunian;

[14] Indonesia, Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun, Pasal 17 angka 2, 3, 4, 5, 6, 7 dan 8.

Volume 3 Nomor 1, Juli 2020
E-ISSN: 2655-7347

Sosialisasi kepenghunian, wajib dilakukan oleh pelaku pembangunan termasuk pengelolaan rusunami, serta hak dan kewajiban penghuni dalam pembentukan P3SRS, pelaksanaan sosialisasi kepenghunian oleh pelaku pembangunan dapat melibatkan organisasi sosial kemasyarakatan atau organisasi profesional.

4) Pendataan Pemilik dan/atau Penghuni;

Pendataan pemilik dan/atau penghuni, dilakukan oleh pelaku pembangunan sesuai prinsip kepenghunian yang sah, hasil pendataan ini digunakan untuk dasar dalam menyelenggarakan musyawarah bagi penghuni.

5) Pembentukan Panitia Musyawarah;

Dalam membentuk panitia musyawarah, developer harus memberikan fasilitas untuk penyelenggaraan pembentukan panitia musyawarahnya, yang dilakukan selambat-lambatnya satu tahun dari penyerahan unit pertamanya dilakukan, seluruh biaya yang dikeluarkan untuk penyelenggaraan pembentukan panitia musyawarah menjadi tanggung jawab pihak pelaku pembangunan. Panitia sekurang-kurangnya terdiri dari ketua, sekretaris, dan bendahara, dapat juga dilengkapi dengan seksi-seksi atau staf sesuai dengan kebutuhannya.

6) Penetapan Tugas Panitia Musyawarah;

Penetapan tugas panitia musyawarah, sebagai panitia memiliki tugas untuk melakukan penyelenggaraan musyawarah dan dibebankan tanggung jawab pada para pemilik dan/atau para penghuni, mulai dari penyiapan bahan naskah-naskah yang kemudian akan digunakan dalam pembahasan musyawarah dan ditentukan dalam musyawarah, rancangan dari yang telah diputuskan dalam musyawarah, dan kegiatan-kegiatan lainnya dalam menyelenggarakan musyawarah serta sosialisasi jadwal kegiatan musyawarahnya harus dilakukan untuk seluruh pemilik dan/atau penghuni.

7) Pelaksanaan Kegiatan Panitia Musyawarah.

Volume 3 Nomor 1, Juli 2020
E-ISSN: 2655-7347

Pada pelaksanaan kegiatan tersebut panitia musyawarah kemudian memberian undangan secara resmi kepada para pemilik dan/atau para penghuni yang telah mempunyai penguasaan sarusun dari para pemilik agar dapat hadir dalam musyawarah yang tertera paling lambat tujuh hari sebelum waktu pelaksanaan. Biaya penyelenggaraan menjadi tanggungan pemiliki dan atau penghuni.

8) Pembuatan Risalah rapat yang akan dituangkan dalam akta notaris yang berisi tentang keputusan rapat

9) Hasil dari rapat berupa akta pendirian/pembentukan, pemilihan pengurus, dan pengesahan AD/ART

10) Kemudian yang paling penting adalah dokumen-dokumen yang diperlukan yaitu

a. Surat izin menunjukkan penggunaan tanah (SIPPT)

b. Izin mendirikan bangunan (IMB)

IMB merupakan perizinan yang diberikan oleh Kepala Daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.

c. Pertelaan dan Akta Pemisahan

Pertelaan yaitu uraian dalam bentuk tulisan dan gambar yang memperjelas batas batas masing masing satuan rumah susun, baik batas-batas horizontal, maupun vertikal, bagian bersamanya, benda benda bersamanya, dan tanah bersamanya serta uraian nilai perbandingan proporsional masing masing satuan rumah susunnya.[15] Sedangkan Akta Pemisahan yaitu tanda bukti pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

d. Sertifikat laik fungsi Rumah Susun/Apartemen (SLF)

[15] Arie S. Hutagalung, *Op.Cit*., hlm 18.

Volume 3 Nomor 1, Juli 2020
E-ISSN: 2655-7347

Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diterbitkan oleh pemerintah daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis, sebelum pemanfaatannya.[16]

e. Draf anggaran dasar dan anggaran rumah tangga (AD/ART)

Pada pelaksanaan kegiatan musyawarah, panitia musyawarah harus memberikan undangan dengan cara resmi untuk keseluruhan pemilik dan/atau para penghuni yang memiliki surat penguasaan dari para pemilik agar dapat hadir dalam musyawarah yang telah disampaikan paling lambat tujuh hari sebelum waktu pelaksanaan. Anggota PPPSRS adalah para Pemilik atau para Penghuni yang telah mendapat kuasa dani Pemilik satuan rumah susun. Pengawas PPPSRS bertugas dalam hal mengawasi kegiatan pekerjaan Pengurus PPPSRS. Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum milik dan rumah susun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS wajib mengelola rumah susun. Masa transisi ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik dan besar biaya pengelolaan rumah susun dalam masa ini dibebankan kepada developer dan para pemilik sarusun atas dasar perolehan NPP setiap sarusun. Nilai perbandingan proporsional atau NPP merupakan angka yang memeberikan petunjuk mengenai perbandingaan antara sarusun atas hak-hak untuk bagian, benda, dan tanah milik bersama yang perhitungannya didasarkan pada nilai satuan rumah Susun yang dimaksud atas jumlah nilai rusun secara seluruhnya pada saat dilakukan pembangunan untuk pertama kali denganmelakukan perhitungan pembiayaan pembangunan secara seluruhnya agar dapat menentukan harga penjualannya. Kewajiban pembentukan PPPSRS sendiri ada dalam Pasal 74

[16] Indonesia, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat 19/PRT/M/2018 tentang Penyelenggaraan IMB Gedung Dan SLF Bangunan Gedung, Pasal 1 Ayat (3).

Volume 3 Nomor 1, Juli 2020
E-ISSN: 2655-7347

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rusun, yang proses pembentukannya ada dalam Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018.

Berdasarkan bahasan yang telah diuraikan sebelumnya mengenai pengelolaan pada rumah susun yang seharusnya secara sah dilakukan oleh PPPSRS segera setelah masa transisi berakhir, maka dapat timbul permasalahan dalam pembentukan PPPSRS yang sering kali terjadi karena berbagai kendala seperti yang diuraikan oleh Bapak Hizbullah[17] dari Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta, yaitu :

a. Rumah susunnya belum ada pertelaannya yang diterbtikan oleh Gubernur, sehingga belum dapt diterbitkan AJB/SHMSR sebagai tanda bukti kepemilikan sebagaimana tercantum dalam Pasal 23 Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018. Secara umum Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 telah mengakomodir permsalahan rusun, hanya saja pada praktenya tidak sesuai dengan apa yang diatur dalam UU tersebut dikarenakan masing-masing menafsirkan suatu aturan berdasarkan kepentingannya. seperti ketentuan Pasal 59 masa transisi. masa transisi dihitung dari mana serah terima pertama kali, sebab banyak yng sudah terima unit adan 5 tahun 10 bahkan 15 tahun, namun AJB/SHMSR tidak kunjung terbit, dikarenakan belum adanya pertelaan, pertelaan bisa diterbitkan apabila seluruh fungsi bangunan sudah ada SLFnya (Sertifikat Laik Fungsi Bangunan), sehingga para penghuni tidak dapat membentuk PPPSRS karena belum menjadi pemilik yang sah.
b. Adanya keengganan pelaku pembangunan untuk menfasilitasi terbentuknya PPPSRS.

[17] Peneliti, *Wawancara* dengan Drs. Hizbullah, M.Si. Pernah menjabat sebagai Kepala Bidang Pembinaan, Penertiban dan Peran Serta Masyarakat, Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DkI Jakarta. (Jakarta: Grogol Petamburan, 14 Mei 2019)

Volume 3 Nomor 1, Juli 2020
E-ISSN: 2655-7347

c. Adanya kepentingan sebagian para pemilik untuk menjadi pengurus, namun tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 45 Pergub Nomor 133 Tahun 2019.

Seperti yang terjadi dalam contoh kasus pada Putusan Nomor 553/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr. para Penggugat yang merupakan penghuni mengajukan gugatan yang salah satunya menyangkut pengelolaan agar dapat diserahkan kepada PPPSRS, namun hakim tidak dapat mengabulkan gugatan mengenai PPPSRS ini, karena memang dalam faktanya para penghuni masih belum berstatus sebagai pemilik, sehingga pembentukan PPPSRS pada Apartemen Robinson tidak lah sah, padahal peran PPPSRS sangat dibutuhkan oleh penghuni karena sudah sejak lama apartemen dikelola oleh Developer dan banyak merugikan penghuni. Pada tahun 2012 para penghuni membentuk PPPSRS dengan alasan sejak Penghuni menempati Rumah Susun/Apartemen Robinson tahun 2002 sampai dengan tahun 2012 (selama kurang lebih 10 tahun) merasakan beberapa fasilitas sosial/fasilitas umum disalah gunakan pengelola gedung/bangunan termasuk perawatan sarana dan prasarana seperti sarana lift pada hal para penghuni telah memberikan uang maintenance/uang iuran perawatan gedung dan jauh sebelum terbentuknya PPPSRS, para penghuni telah berulang-ulang meminta agar pengelolaan diserahkan kepada para pemilik dan penghuni sesuai amanah undang-undang. Pembentukan PPPSRS tersebut disahkan oleh SK Gubernur Nomor 104 Tahun 2014, namun SK Gubernur tersebut kemudian di gugat oleh Developer yang ahkhirnya dibatalkan dan dicabut dengan pertimbangan belum terpenuhinya persyaratan pembentukan PPPSRS yaitu pembentukannya harus dilakukan oleh pemilik yang sah.

Pada kenyataanya developer yang tidak melaksanakan tanggung jawabnya karena para penggugat masih status sebagai penghuni bukan sebagai pemilik sebab belum adanya Akta Jual Beli, yang pada faktanya sebagian besar para penghuni Apartemen Robinson sejak tahun 2002 sampai dengan 2012 Para Penggugat sudah melunasi harga pembelian unit

Volume 3 Nomor 1, Juli 2020
E-ISSN: 2655-7347

rumah susun tersebut dan sudah berkali-kali meminta kepada Developer untuk mengurus Akta Jual Beli (AJB) maupun Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) yang merupakan tanda bukti kepemilikan, sehingga para penghuni belum dapat disebut sebagai pemilik dan pembentukan PPPSRS pada Apartemen Robinson tersebut dianggap tidak sah. Dengan SHMSRS tersebut akan diketahui dan dicamtumkan NPP yang kemudian akan menjadi dasar dalam penentukan hak dan kewajiban atas kepemilikan serta pengelolaan bersamanya apabila PPPSRS telah terbentuk. Developer tidak sungguh-sungguh merealisasikan yang merupakan kewajibannya malah terkesan memperlambat pengurusan bahkan Sertifikat Laik Fungsi atas Apartemen Robinson belum ada yang merupakan syarat utama sehingga menimbulkan keresahan bagi Para Penggugat dan kelompoknya.

Para Tergugat yang mengatakan keterlambatan pengurusan sertifikat laik fungsi dimaksud disebabkan PPPSRS mengambil pengelolaan tidaklah beralasan karena tidak sesuai dengan peraturan Pasal 59 dan Pasal 75 UU Rusun yang pada intinya menegaskan bahwa developer lah yang seharusnya hanya bertanggung jawab dalam hal pengelolaan rusun pada masa transisi dan memberikan fasilitas untuk pembentukan PPPSRS sebelum berakhirnya masa transisi. Masa transisi telah ditetapkan yaitu selambat-lambatnya 1 tahun dari waktu developer menyerahkan pertama kali satuan rumah susun pada pemilik. Tindakan para tergugat ini dapat dikategorikan sebagai perbuatan wanprestasi (Pasal 1243 KUHPer) yang mengarah kepada perbuatan melawan hukum, karena berdasarkan asas itikad baik (Pasal 1338 Ayat (3) KUHPer) dalam perjanjiaan jual beli, para penghuni banyak yang telah melunasi pembelian satuan rumah susun pada Apartemen Robinson sejak lama, namun kemudian developer tidak melakukan pemenuhan kewajibannya. Berkenaan dengan pasal 1365 KUHPer yang menyatakan setiap perbuatan melawan hukum yang menimbukan kerugian bagi pihak lain karena kesalahannya, harus memberikan ganti kerugian.

Volume 3 Nomor 1, Juli 2020
E-ISSN: 2655-7347

Berdasarkan Pasal 1365 KUHPer tersebut maka dapat dilihat bahwa tindakan developer memenuhi unsur-unsur dalam Perbuatan Melawan Hukum/PMH yang menurut penulis dapat dikenakan sanksi administratif, denda, maupun sanksi pidana karena Apartemen Robinson tindakan-tindakan berupa :

1. Ada perbuatan mengabaikan sesuatu yang seharusnya dilakukan, dalam hal ini, karena Apartemen Robinson belum memiliki Sertifikat Laik Fungsi Penghuni atas sarusun yang penerbitannya dilakukan oleh Gubernur Provensi DKI Jakarta, seperti dikatakan pada Pasal 39 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun bahwa pelaku pembangunan wajib mengajukan permohonan sertifikat laik fungsi kepada bupati/walikota setelah menyelesaikan seluruh atau sebagian pembangunan rumah susun sepanjang tidak bertentangan dengan Izin Mendirikan Bangunan IMB.
2. Adanya peristiwa (sebab) yang dilakukan yang menimbulkan akibat dari perbuatan yang dilakukan yang kemudian timbul perbuatan, PT. Putra Mas Simpati selaku Pelaku Pembangunan Apartemen Robinson sudah lebih kurang 10 (sepuluh) tahun belum memenuhi kewajibannya untuk menyelesaikan perijinnya selain Sertifikat Laik Fungsi yaitu, Akte Jual Beli, Pertelaan dan SHM Sarusun sebagai tanda bukti kepemilikan, sehingga merugikan Para Pemilik dan Penghuni rusun menurut ketentuan peraturan yang telah ada seperti halnya terhambatnya pembentukan PPPSRS.
3. Adanya perbuatan pelaku yang menimbulkan kerugian, yaitu perbuatan developer dalam mengubah fasilitas sosial maupun fasilitas umum dalam rumah susun tanpa sepengetahuan dan persetujuan penghuni serta tidak melakukan peningkatan kualitas Apartemen walaupun telah menarik iuran dari para penghuni, kanrena telah jelas diatur dalam Pasal 99 UU Rusun setiap orang dilarang:

Volume 3 Nomor 1, Juli 2020
E-ISSN: 2655-7347

a. Melakukan perusak atau pengubahan yang ada pada lingkungan rusun seperti halnya prasarana, sarana, dan utilitas umum
b. Melakukan kegiatan yang dapat menyebabkan timbulnya bahaya bagi orang lain atau kepentingan umum pada lingkungan rusun
c. Melakukan perubahan pada fungsi dan pemanfaatan sarusun
d. Melakukan pengalihfungsian dalam pembangunan atau pengelolaan rusun seperti prasarananya, sarananya, utilitas umumnya, serta benda, bagian, dan tanah bersama.

Sesuai dengan hal-hal yang telah disebutkan sebelumnya menyebabkan pengelolaan pada Rumah Susun/Apartemen tidak berjalan sebagaimana mestinya. Dengan tidak sahnya pembentukan PPPSRS maka kegiatan pengelolaan dalam penghunian menjadi terhambat. Seperti fungsi pembinaan agar dapat terciptan kehidupan dalam lingkungan yang menyehatkan, secara tertib dan aman, apabila tidak segera dilakukan pengesahan maka segala peraturan yang telah ditentukan dalam AD/ART, dan ketentuan-ketentuan mengenai penghunian dalam Apartemen menjadi tidak berfungsi dengan baik karena developer sendiri masih berusaha untuk mengambil alih pengelolaan yang tentu saja jika pengelolaan berada di tangan developer maka peraturan yang diterapkan akan bersifat satu arah saja, seperti yang terjadi sebelumnya dan menyebabkan banyak kerugian bagi penghuni.

Seharusnya setelah pembangunan rumah susun selesai pelaku pembangunan harus segera mengurus segala perizinan dan harus segera memberikan hak penghuni sebagai pembeli dalam hal AJB dan juga SHMSRS sebagai tanda bukti kepemilikan. Apabila telah dilakukan pengurusan perizinan tanda bukti kepemilikan maka developer harus segera memfasilitasi pembentukan PPPSRS berdasarkan dari Pasal 75 UU Rusun yang memberikan pernyataan bahwa developer memiliki kewajiban untuk melakukan pemfasilitasan untuk pembentukan PPPSRS sebelum berakhirnya masa transisi, seperti yang dimaksudkan pada Pasal 59 ayat (2)

Volume 3 Nomor 1, Juli 2020
E-ISSN: 2655-7347

UU Rusun, apabila PPPSRS sudah dibentuk, maka developer harus segera memberikan pengelolaan benda, bagian, dan tanah bersama pada PPPSRS. Karena kewajiban tanggung jawab pengelolaan dalam rumah susun secara garis besar dapat terbagi menjadi tanggung jawab terhadap pengelolaan dalam Rumah Susun selama waktu masa transisi (oleh Developer) dan Tanggung jawab untuk membentuk PPPSRS (oleh Pemilik) yang disertai tanggung jawab untuk memfasilitasi terbentuknya PPPSRS (oleh Developer).

Memfasilitasi seperti dikatakan dalam Pasal 18 Ayat (2) Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik yang pelaksanaanya dilakukan dengan pemberian fasilitas dan bantuan oleh developer dalam kegiatan membentuk PPPSRS paling sedikitnya dapat berupa :

a. Persiapan untuk membentukan PPPSRS
b. Persiapan ruangan untuk rapat dan perlengkapan, paling sedikitnya berupa kelengkapan meja, kursi, papan tulis/alat tulis, pengeras suara serta memberikan papan/media informasi untuk para Pemilik dan para Penghuni
c. Pemberian data kepemilikannnya dan/atau penghuniannya juga letak satuan rumah susun yang didasarkan dari hasil pendataan yang telah dilakukan oleh developer dan
d. Pemberian dukungan lainnya dalam bentuk administrasi serta konsumsinya.

Dalam melaksanakan pemfasilitasan sebagaimana yang dimaksud, developer dilarang memberikan pengerahan, melakukan perbuatan yang dapat menggangu dan atau melakukan usaha-usaha lainnya yang dimungkinkan dapat mempengaruhi dalam proses serta dalam menentukan keputusan pada pelaksanaan pembentukaan PPPSRS. Pembiayaan pelaksanaan kewajiban pembentukan PPPSRS akan dibebankan kepada Pelaku Pembangunan. Setelah proses membentuk PPPSRS selesai dilakukan

Volume 3 Nomor 1, Juli 2020
E-ISSN: 2655-7347

dapat segera disahkan sebagai badan hukum agar dalam melakukan kegiatan mengelola rusun dapat menjadi lebih terjamin dan dapat meningkatkan keamanan serta kenyamanan dalam penghunian. Mengenai peraturan pembentukan PPPSRS secara lebih lanjutnya juga telah diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun. Dengan sahnya Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun maka berbagai kegiatan dan tindakan ke luar dan kedalam atas nama PPPSRS dengan kewenangan yang dimilikinya agar kemudian dapat berjalan dengan baik.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pokok permasalahan pada jurnal ini dapat ditarik kesimpulan permasalahan yang berkaitan dengan pembentukan PPPSRS pada disebabkan karena beberapa hal yaitu para pemilik sarusun belum mempunyai tanda bukti kepemilikan berupa SHMSRS yang seharusnya merupakan kewajiban developer untuk segera megurus tanda bukti kepemilikan tersebut segera setelah dilakukan pelunasan oleh penghuni. Karena hal tersebut maka para penghuni tidak dapat membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni secara sah karena seusai dengan Pasal 74 Ayat (1) UU Rusun bahwa Perhimpunan haruslah dibentuk oleh Pemilik. Penerapan fungsi PPPSRS pada Rumah Susun/Apartemen terutama dalam hal pengelolaan juga belum dapat berjalan dengan baik apabila pembentukan Perhimpunaannya belum sah. Dengan tidak sahnya pembentukan PPPSRS maka kegiatan pengelolaan dalam penghunian menjadi terhambat karena pengelolaan masih belum dapat sepenuhnya dilakukan oleh PPPSRS.

B. Saran

Volume 3 Nomor 1, Juli 2020
E-ISSN: 2655-7347

Saran yang dapat diberikan oleh penulis berdasarkan pada hasil penelitian yang telah dilakukan bersangkutan dengan pokok permasalahan pada penulisan artikel ilmiah ini. Seharusnya dibuat Peraturan Pemerintah yang memuat pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 karena walaupun sudah diterbitkannya Peraturan Menteri PUPR Nomor 32 Tahun 2018 mengenai PPPSRS untuk mengisi kekosongan hukum tentang PPPSRS, karena penerapannya saja masih saja ada yang kurang sesuai dengan yang telah ada dalam UU Rusun dikarenakan masing-masing pihak menafsirkan suatu aturan berdasarkan kepentingannya. Kemudian bimbingan, pengendalian, dan pengawasan terkait dengan pengelolaan pada rumah susun yang merupakan tugas dari Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman bersama terkait dengan pengawasan dalam rusun dengan Walikota/Gubernur serta Instansi lainnya harus lebih diperhatikan lagi dan tetap dilakukan secara berkala untuk meminimalisir permasalahan dalam hal pengelolaan pada Rumah Susun.

Bagi masyarakat Indonesia yang memiliki dan atau/tinggal di kawasan Rumah Susun/Apartemen sebagai pengembang, pemilik, maupun penghuni diharapkan dapat menjalankan perannya masing-masing terutama dalam memberikan hak, dan menjalankan kewajiban dalam lingkungan rumah susun, seperti pengembang harus segera memberikan hak penghuni apanbila penghuni telah membayar lunas pembelian satuan rumah susun tersebut berupa AJB maupun SHMSRS agar penghuni dapat melaksanakan kewajibannya pula dalam hal membentuk PPPSRS, dan tujuan dari penyelenggaraan rumah susun dapat tercapai dengan baik.

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2013.)

Volume 3 Nomor 1, Juli 2020
E-ISSN: 2655-7347

Hutagalung, Arie S. *Condominium dan Permasalahannya*, Cetakan ke-2. (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, 2002.)

Kalsen, Hans. *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*. (Bandung: PT Raja Grafindo Persada, 2006.)

Komarudin. *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Pemukiman.* (Jakarta: Yayasan REI –Raka- Sindo, 1977.)

Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005.)

Santoso, Urip. *Hukum Perumahan.* (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014.)

Sutedi, Adrian. *Hukum Rumah Susun & Apartemen.* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010.)

B. Peraturan Perundang-Undangan

Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun*.

Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun*.

Republik Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun*.

Republik Indonesia. *Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 133 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun*.

Republik Indonesia. *Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun*.

Republik Indonesia. *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun*.

Republik Indonseia. *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat 19/PRT/M/2018 tentang Penyelenggaraan IMB Gedung Dan SLF Bangunan Gedung*.