



**KONSTRUKSI HUKUM PEMBENTUKAN PERHIMPUNAN
PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
YANG BERKEADILAN**

TESIS

HUSNUL KHOTIMAH

2110622054

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER
2023**



**KONSTRUKSI HUKUM PEMBENTUKAN PERHIMPUNAN
PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
YANG BERKEADILAN**

TESIS

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Magister Hukum**

HUSNUL KHOTIMAH

2110622054

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER
2023**

PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya sendiri, dan semua sumber yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Husnul Khotimah

NRP : 2110622054

Tanggal : 18 Juli 2023

Bila mana di kemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan saya ini, maka saya bersedia dituntut dan diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Jakarta, 18 Juli 2023
Yang Menyatakan,



(Husnul Khotimah)

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TESIS UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademik Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Husnul Khotimah
NRP : 2110622054
Program Studi : Hukum S.2 (Magister Hukum)

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta Hak Bebas Royalti Non eksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul: **“Konstruksi Hukum Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Yang Berkeadilan”**.

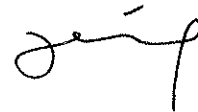
Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada tanggal : 18 Juli 2023

Yang menyatakan,

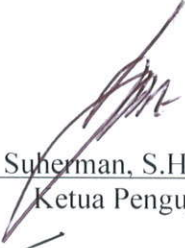



(Husnul Khotimah)

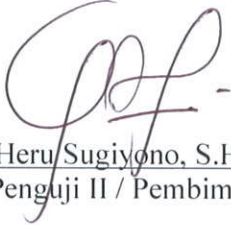
PENGESAHAN

Tesis diajukan oleh :
Nama : Husnul Khotimah
NRP : 2110622054
Program Studi : Hukum S.2 (Magister Hukum)
Judul Tesis : Konstruksi Hukum Pembentukan Perhimpunan Pemilik
dan Penghuni Satuan Rumah Susun Yang Berkeadilan


Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji serta telah diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada Program Studi Magister Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta



Dr. Suherman, S.H.,LL.M.
Ketua Penguji


Dr. Imam Haryanto, S.H., M.H.
Penguji I


Dr. Heru Sugiyono, S.H., M.H.
Penguji II / Pembimbing




Dr. Suherman, S.H.,LL.M
Dekan


Dr. Handar S.B, S.H., M.H.,M.Tr.,Adm.Kes
Ka. Prodi

Ditetapkan di : Jakarta
Tanggal Ujian : 18 Juli 2023

KONSTRUKSI HUKUM PEMBENTUKAN PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN YANG BERKEADILAN

Husnul Khotimah

Abstrak

Pelaku pembangunan (*developer*) wajib memfasilitasi pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) sebelum masa transisi berakhir. Kendati demikian, pelaku pembangunan kerap kali masih mengelola rumah susun sehingga menimbulkan konflik antara pemilik dan pelaku pengembang. Rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini, bagaimana urgensi dan konstruksi hukum pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) yang berkeadilan bagi pemilik dan pelaku pembangunan setelah masa transisi berakhir. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, dengan pendekatan penelitian antara lain pendekatan kasus, pendekatan perundang-undangan, dan pendekatan komparatif. Hasil penelitian ini menunjukkan PPPSRS harus segera dibentuk setelah masa transisi berakhir, demi terciptanya kepastian hukum dalam hal transparansi laporan keuangan dan pengelolaan tanah bersama. Konstruksi hukum pembentukan PPPSRS, dirasa belum cukup adil bagi kedua belah pihak. Penafsiran Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dianggap sebagai bukti kepemilikan demi terbentuknya PPPSRS, tidak sejalan dengan penafsiran PPJB bukan sebagai bukti kepemilikan, ketika pengembang dituntut untuk menanggung biaya pengelolaan pemilik unit sampai terbitnya AJB (Akta Jual Beli). Selain itu, Sanksi administratif kepada pelaku pembangunan tergolong lemah dan minim pengawasan dari pemerintah. Indonesia dapat mengadaptasi pembentukan Joint Management Body (JMB) negara Malaysia, yang di dalamnya merupakan gabungan dari *developer* dan pemilik unit. JMB dapat berdiri sampai dengan terbitnya dokumen kepemilikan yang sah pemilik Apartemen.

Kata Kunci : PPPSRS, Masa Transisi, Developer

LEGAL CONSTRUCTION ESTABLISHMENT A JUSTICE OF THE ASSOCIATION OF APARTMENT UNIT RESIDENTS (PPPSRS)

Husnul Khotimah

Abstract

Developers must facilitate the formation of The Association of Apartment Unit Residents (PPPSRS) at the latest before the transition period ends. Nevertheless, development actors often still manage flats, causing conflicts between owners and developers. The formulation of the problems raised in this study, how the urgency and legal construction of the establishment of The Association of Apartment Unit Residents (PPPSRS) for apartment buyers after the transition period ends. The research method is normative juridical with approach used is the case approach, approach of legislation (statue approach) and comparative approach. The results of this study indicate that PPPSRS should be established immediately after the transition period ends, in order to create legal certainty in terms of transparency of financial statements and Joint Land Management. The legal construction of PPPSRS is not fair enough for both parties. The interpretation of PPJB as proof of ownership for the formation of PPPSRS is not in line with the interpretation of sale and purchase, Binding Agreement (PPJB) not as proof of ownership when the developer is required to bear the management costs of the unit owner until the issuance of the AJB (deed of sale and purchase). In addition, administrative sanctions against development actors are weak and lack of supervision from the government. Indonesia can adapt the formation of the Joint Management Body (JMB) of Malaysia, which is a combination of developers and unit owners. JMB can stand up to the issuance of legal ownership documents to the owner.

Keyword: PPPSRS, Initial Period, Developer

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala karunia-Nya sehingga penulisan tesis berjudul “Konstruksi Hukum Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang Berkeadilan” dapat diselesaikan sebagai prasyarat tugas akhir pendidikan Magister Hukum.

Penyusunan Tesis ini tidak terlepas dari arahan, bimbingan, dorongan dan bantuan banyak pihak, oleh karenanya penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang tinggi kepada Yth. :

1. Bapak Dr. Anter Venus, MA.Comm, selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta;
2. Bapak Dr. Suherman, S.H., LL.M., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.;
3. Bapak Dr. Handar Subhandi Bakhtiar, S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta
4. Bapak Dr. Heru Sugiyono, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan, masukan, dan meluangkan waktu selama bimbingan;
5. Bapak Dr. Imam Haryanto S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing kedua yang telah banyak memberikan bimbingan dan masukan;
6. Suami tercinta Jismanto Budi Saputro dan anakku Jasmine Putri Ayesha yang mengizinkan, mendukung dan mendoakan dalam menempuh Pendidikan Magister Hukum;
7. Orangtuaku Ibu Armilah dan Bapak Miftah Moch Noor (alm) yang selalu merestui langkahku;
8. Bapak Dr. Ilham Hermawan selaku Dosen Hukum Universitas Pancasila sekaligus Tim Supervisi Perubahan UU No 20 Tahun 2011;

9. Ibu Intan Paramita, Bapak Rianto Triambudi, Ibu Ristina, Ibu Indira dan Bapak Yudhistira selaku Jajaran Pimpinan PT Waskita Fim Perkasa Realti yang mengizinkan saya menempuh kuliah di sela kesibukan dalam bekerja;
10. Nanda, Hendry, Pimen, Kaput, dan seluruh teman-teman di kantor yang selalu mendukung selama saya kuliah;
11. Serta keluarga dan teman-teman yang senantiasa memberikan doa, dukungan dan motivasi.

Penulis menyadari dalam penulisan tesis masih terdapat banyak kekurangan. Oleh karenanya, segala bentuk saran dan kritik yang membangun, sangat penulis harapkan agar kedepannya tulisan ini menjadi lebih baik. Akhir kata, semoga tesis ini memberikan manfaat bagi kita semua

Jakarta, 18 Juli 2023

Penulis



Husnul Khotimah

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	iii
PENGESAHAN	iv
ABSTRAK.....	v
ABSTRACT.....	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
I.1. Latar Belakang Masalah.....	1
I.2. Perumusan Masalah.....	7
I.3. Tujuan Penelitian.....	8
I.4. Manfaat Penelitian.....	8
I.5. Kerangka Pemikiran	9
I.6. Literatur Review.....	16
I.7. Sistematika Penulisan.....	18
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	20
II.1. Pengertian Rumah Susun.....	20
II.2. Pengertian Pengembang (Developer).....	21
II.3. Pengertian Konsumen.....	23
II.4. Undang-Undang No. 20 Tahun 2011	26
II.5. Peraturan Pemerintah No 13 Tahun 2021	27
II.6. Peraturan Menteri No 14 Tahun 2021	28
II.7. Proses Pembentukan PPPSRS Di Indonesia	30
II.8. Proses Pembentukan PPPSRS Di Malaysia	31
II.9. Proses Pembentukan PPPSRS Di Singapura.....	34
BAB III METODE PENELITIAN	38
III.1 Jenis Penelitian	38
III.2. Pendekatan Penelitian.....	38
III.3. Sumber Bahan Hukum	39
III.4. Teknik Pengumpulan Data	40
III.5. Teknik Analisi Data.....	40
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	41
IV.1. Urgensi Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Bagi Pembeli Rumah Susun Setelah Masa Transisi Berakhir	41

IV.2. Konstruksi Hukum Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Yang Berkeadilan Bagi Pelaku Pembangunan dan Pembeli Rumah Susun	50
BAB V PENUTUP	57
V.1. KESIMPULAN	69
V.2. SARAN	69
DAFTAR PUSTAKA	72
RIWAYAT HIDUP	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1	Literatur Review	16
Tabel 2	Perbandingan Pembentukan PPSRS Tiga Negara.....	67

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Alur Pembentukan PPPSRS Di Indonesia	16
Gambar 2 Timeline Pembentukan JMB dan MC di Malaysia	25