

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