

BAB V

PENUTUP

V.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian sebagaimana telah dijelaskan di atas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Urgensi pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) bagi Pembeli Rumah Susun setelah masa transisi berakhir yaitu demi terciptanya kepastian hukum dalam hal transparansi pengelolaan tanah bersama dan laporan keuangan. Masa transisi yang berakhir dalam waktu satu tahun, cukup menyulitkan pengembang dalam melakukan peralihan pengelolaan dari pengembang ke PPPSRS berikut tanah bersamanya, karena belum adanya AJB dan SHM bagi sistem penjualan yang di dominasi pre-project selling. Sehingga, ketika masa transisi berakhir kepengelolaan tetap ditangan pelaku pembangunan dan dibantu badan pengelola yang penunjukannya tanpa sepengetahuan dan seijin pemilik unit.
2. Konstruksi hukum pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang berkeadilan bagi Pelaku Pembangunan dan Pembeli Rumah Susun, dirasa belum cukup adil bagi kedua belah pihak. Penafsiran PPJB sebagai bukti kepemilikan demi terbentuknya PPPSRS tidak sejalan dengan penafsiran PPJB bukan sebagai bukti kepemilikan ketika pengembang dituntut untuk menanggung biaya kepengelolaan pemilik unit sampai terbitnya AJB (Akta Jual Beli). Sanksi administratif yang tergolong lemah dan kurangnya pengawasan pemerintah terhadap pelaku pembangunan, membuat celah bagi *developer* untuk tetap melakukan pelanggaran setelah masa transisi berakhir. Sehingga hal ini merugikan pembeli unit apartemen.

V.2 Saran

1. Indonesia dapat mengadaptasi sistem *Joint Management Bodies* (JMB) dari negara Malaysia, dimana pengembang dan pemilik melebur menjadi satu untuk menunjuk dan mengawasi Badan Pengelola dalam mengatur operasional Apartemen sampai dengan terbitnya AJB dan SHM. Sehingga, dengan adanya

JMB dapat dibuat AD-ART dan aturan lainnya dalam mengadakan rapat umum tahunan demi transparansi laporan kepada pemilik dan meminimalisir konflik antara pemilik dan pengembang. Selain itu, perlu dikaji ulang mengenai Pasal 7 ayat 4 Permen 14 Tahun 2021, memaknai PPJB sebagai bukti kepemilikan sebagai syarat pembentukan PPPSRS. Sedangkan pasal 82 ayat 6 PP No 13 Tahun 2021, tidak mengakui PPJB sebagai bukti kepemilikan sehingga IPL harus ditanggung pengembang. Karena kedua pasal ini memiliki penafsiran yang bersebrangan.

2. Regulasi penjualan apartemen dalam bentuk *pre-project selling* perlu kajian tersendiri, terutama bagi pelaku pembangunan rumah susun. Karena menyangkut pertelaan yang nantinya mempengaruhi pengurusan SLF untuk terbitnya AJB dan SHM. Indonesia dapat mengadaptasi aturan di Singapura, yaitu sebelum *topping off* terjadi, pemerintah daerah setempat memastikan pelaku pembangunan tidak akan merubah lagi pertelaan, sehingga ketika unit diserahterimakan kepada pemilik sesuai dengan pertelaan pertama kali. Dengan demikian, pemilik dijamin keadilannya dalam membeli unit yang belum terbangun saat pertama kali membeli. Selanjutnya mengenai sanksi, penulis menyarankan pemerintah menambah aturan mengenai sanksi yang lebih tegas. Dibanding melakukan pembatasan pemasaran, pemerintah dapat memberikan sanksi berupa uang yang harus dibayarkan pengembang sebesar Rp 100.000.000,- ketika tidak mampu memfasilitasi pembentukan PPPSRS dan ditambah denda Rp 1.000.000,- per hari jika belum juga memberikan bukti kepemilikan sesuai dengan durasi yang disepakati. Selain itu, pemerintah bisa bekerjasama dengan media dalam hal mengumumkan daftar *black list* pengembang yang mangkir dalam pembayaran sanksi.