

ABSTRAK

Rumah susun merupakan alternatif bagi kebutuhan tempat tinggal yang semakin meningkat yang tidak sebanding dengan ketersediaan lahan yang semakin sempit, terutama di kota-kota besar. Pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh. Dalam menjalankan pengelolaan, rumah susun dikelola oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS). Menurut ketentuan Pasal 45 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menjelaskan bahwa Penguasaan satuan rumah susun umum dan komersial dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa. Untuk penguasaan satuan rumah susun dengan cara disewa dilakukan dengan perjanjian tertulis yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Perjanjian tertulis tersebut harus didaftarkan pada PPPSRS. Permasalahan yang timbul adalah keabsahan penguasaan satuan rumah susun melalui perjanjian sewa menyewa dan fungsi pendaftaran perjanjian sewa menyewa satuan rumah susun kepada PPPSRS. Penelitian ini merupakan penelitian hukum, dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yakni pendekatan dengan menelaah dan menganalisis suatu peraturan perundang-undangan. Jenis bahan hukum dalam penulisan ini adalah Bahan Hukum Primer dan Sekunder yang dianalisis dengan menelaah pada isu hukum yang terjadi dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Kata Kunci: *Rumah Susun, Sewa, PPPSRS*

A B S T R A C T

Flats are an alternative to growing housing needs that are not comparable with the increasingly narrow availability of land, especially in big cities. Flats can reduce land use, make city open spaces more spacious and can be used as a way to rejuvenate cities for slums. In carrying out management, flats are managed by the Association of Owners and Residents of Flats (PPPSRS). According to the provisions of Article 45 paragraph (1) of the Law of the Republic of Indonesia Number 20 of 2011 concerning Flats, it is clear that the control of public and commercial apartment units can be carried out by means of being owned or leased. For the tenure of flats by leasing, a written agreement is made in the presence of an authorized official in accordance with statutory provisions. The written agreement must be registered with PPPSRS. The problem that arises is the validity of the ownership of the apartment units through the lease agreement and the function of registering the rental agreement for the apartment units to PPPSRS. This research is a legal research, with statutory approach, which is an approach by analyzing and analyzing a statutory regulation. The types of legal materials in this writing are Primary and Secondary Legal Materials which are analyzed by examining the legal issues that occur in Law Number 20 of 2011 concerning Flats.

Keywords: *Flats, Rentals, PPPSRS*