

ABSTRAK

Rumah susun dibangun sebagai upaya pemerintah guna memenuhi kebutuhan masyarakat perkotaan akan hunian yang layak dalam lingkungan yang sehat. Satuan rumah susun merupakan milik perseorangan yang dikelola sendiri oleh pemiliknya, sedangkan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama merupakan milik bersama yang dikelola bersama oleh pemilik dan penghuni rumah susun. Sehingga perlu dibentuk suatu lembaga hukum untuk melakukan pengelolaan hak bersama tersebut dengan beranggotakan pemilik dan/atau penghuni sarusun, berupa PPPSRS. Pembentukan PPPSRS harus diorganisir dengan baik, yaitu dengan bantuan pelaku pembangunan rumah umah susun tersebut dengan memfasilitasi pembentukannya. Setelah PPPSRS terbentuk tidak ada hak mengelola lagi bagi pengembang, Eksistensi PPPSRS sebagai badan hukum penting untuk menentukan hak dan kewajiban.

Kata Kunci :Rumah Susun, Pengelolaan, Eksistensi PPPSRS

ABSTRACT

Apartments are built as the effort of the government to meet the need of society for proper housings in a healthy environment. Apartment unit's regulation is based on individual ownership, where apartment is regulated by its owner. Meanwhile collective component, collective object and collective land are joint property and they are managed collectively by the owners and the dwellers. So the need to set up an agency law to conduct the joint rights of employee administration, consist of owner and/or occupants of flats, and organized into PPPSRS. The formation of PPPSRS should be organized well, through the owner's help by facilitating the formation. PPPSRS was formed and thenceforth developers have no rights to regulate and manage the condominium. The existence of PPPSRS as a legal entity is important to determine the rights and obligations.

Keywords : Apartment, Management, The existence of PPPSRS

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji serta syukur kehadirat Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, karena-Nya penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan tepat waktu, yang berjudul “**PELAKSANAAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN PASCA TERBENTUKNYA PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN**” dan segala proses yang dilalui. Tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dari semua pihak yang memberikan saran, kritik, motivasi, informasi maupun nasihat yang sangat bermanfaat kepada penulis. Dengan penuh kerendahan dan ketulusan hati, penulis mengucapkan terimakasih kepada :

1. **Prof. Nurul Barizah, S.H., LL.M., Ph.D.**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, beserta para Wakil Dekan;
2. **Dr. Mas Rahmah, S.H., M.H., LL.M.**, selaku koordinator Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
3. **Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum. Dr. Urip Santoso, S.H., M.H.**, selaku dosen pembimbing tesis dan anggota tim penguji yang telah dengan perhatian dan sabar memberikan bimbingan, dukungan, waktu dan doa kepada penulis untuk menyelesaikan tesis ini;
4. **Dr. Lanny Ramli, S.H., M.Hum., Deddy Sutrisno, S.H., M.H., Oemar Moechthar, S.H., M.Kn.**, selaku tim penguji yang telah

memberikan banyak masukan dan bantuan hingga terselesaikannya tesis ini dengan baik;

5. **Dr. Mohammad Sumedi, S.H., M.H.**, selaku dosen wali penulis yang telah memberikan arahan dan motivasi selama menempuh pembelajaran di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga;
6. **Para Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga** yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang tak mengenal pamrih dan bimbingan serta perhatian kepada penulis;
7. Kedua panutan yang paling disayangi penulis, **Mas'ud Achmad Akbar** dan **Umi Chalsum** yang merupakan orang tua penulis yang sangat penulis cintai, atas pengorbanan, kasih sayang, didikan, nasehat, dukungan serta doa yang tak pernah berhenti senantiasa diberikan kepada penulis dari penulis lahir hingga mampu menjadi seperti saat ini, Tak lupa kepada **Moch Gusti Ihza Mahendra** yang merupakan adik dari penulis, atas motivasi, doa serta dukungan yang diberikan;
8. Sahabat seperjuangan penulis dari jenjang S1 di Fakultas Hukum Universitas Airlangga hingga saat ini, **Ivena Tandiyono** yang menjadi pendengar sekaligus pemberi nasehat untuk penulis, dan berjuang bersama dalam perkuliahan hingga lulus menjadi

Magister. **Airin** selaku sahabat sekaligus tim penulisan jurnal dengan penulis yang mengajarkan hal-hal baik kepada penulis;

9. Teman-teman kuliah Program Studi Magister Kenotariatan angkatan 2018 kelas malam yang telah membantu dan selalu kompak sehingga menciptakan suasana kelas kuliah menjadi menyenangkan;
10. Seluruh teman-teman, senior, junior, staff dan pegawai Fakultas Hukum Unair yang sudah memberikan banyak masukan dan bantuan dalam setiap kegiatan yang dilakukan penulis;
11. **Bagas Indra Wicaksono**, sebagai motivator dan pemberi nasehat penulis serta mendampingi penulis dari penyusunan skripsi hingga penulisan tesis.

Dan terimakasih kepada semua pihak yang sangat membantu penulis namun tidak dapat disebutkan satu persatu, kalian semua hebat, kelak apa yang telah kita lakukan mendatangkan kebaikan serta kesuksesan untuk kita semua. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pembaca yang membutuhkan.

Surabaya, 11 Januari 2020

Novella Intan Chusna, S.H.
NIM. 031814253038

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188).

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252).

Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 3372).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 15/Permen/M/2007 Tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik.

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

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Nasional No.6/KPTS/BPK4N/1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik.