

# PROBLEMATIKA PEMBENTUKAN PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI RUMAH SUSUN DI APARTEMEN METROPOLIS SURABAYA

**Falah Meydiandra**

(S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya)  
[falahmeydiandra@yahoo.co.id](mailto:falahmeydiandra@yahoo.co.id)

**Indri Fogar Susilowati, S.H., M.H.**

(S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya)  
[indrifogars@yahoo.co.id](mailto:indrifogars@yahoo.co.id)

**Mahendra Wardhana, S.H., M.Kn.**

(S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya)  
[mahendrawardhana@unesa.ac.id](mailto:mahendrawardhana@unesa.ac.id)

## Abstrak

Pembentukan perhimpunan pemilik dan penghuni rumah susun yang selanjutnya disebut PPPRS secara umum diatur dalam Undang-Undang rumah susun, Peraturan Pemerintah tentang Rumah Susun, Peraturan Menteri tentang Pedoman Penyusunan Peraturan daerah tentang rumah susun Menteri Dalam Negeri, Peraturan menteri perumahan rakyat. Tata cara pembentukan PPPRS terdapat pada peraturan menteri negara perumahan rakyat No. 15/PERMEN/M/2007 serta jangka waktu pembentukan PPPRS terdapat pada pasal 59 ayat (2) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Jangka waktu tersebut adalah satu tahun setelah serah terima Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) kepada pemilik satuan rumah susun. Apartemen Metropolis Surabaya melakukan serah terima SHMSRS pertama kali pada tahun 2008, sampai dengan sekarang masih belum membentuk PPPRS sesuai dengan pasal 74 UU Rusun. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui problematika dalam pembentukan PPPRS dalam Apartemen Metropolis Surabaya dan untuk mengetahui penyelesaian permasalahan yang terjadi pada Apartemen Metropolis Surabaya. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian *yuridis sosiologis*. Jenis data yang digunakan yaitu data primer dan data sekunder. Data dikumpulkan dengan angket dan dokumentasi. Teknik analisis data yang digunakan yaitu data kuantitatif. Hasil pembahasan dalam skripsi ini menunjukkan bahwa problematika pembentukan PPPRS di apartemen metropolis karena penghuni apartemen yang kurang memahami tentang peraturan pembentukan PPPRS, penghuni belum membalik namakan SHMSRS ke nama mereka sebagai syarat utama keanggotaan PPPRS sesuai dengan pasal 6 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 15/PERMEN/M/2007. Problematika selanjutnya yaitu terdapat pada developer apartemen metropolis yang tidak menginformasikan dan mensosialisasikan pembentukan panitia PPPRS.

**Kata Kunci :** Problematika Yuridis, Pembentukan PPPRS, Apartemen Metropolis

## Abstract

An The establishment of an association of owners and residents of apartment houses, hereinafter referred to as PPPRS, is generally regulated in a flats Act, Government Regulation on Flats, Ministerial Regulations on Guidelines for the Preparation of Local Regulations on the Flats of the Minister of Home Affairs, Regulation of the Minister of Public Housing. Procedures for the establishment of PPPRS are in the regulation of the minister of state public housing No. 15 / PERMEN / M / 2007 and the period of the formation of PPPRS contained in Article 59 paragraph (2) of Law no. 20 Year 2011 on Flats. The period of time is one year after the holder of the Certificate of Property Right of Flats (SHMSRS) to the owner of the apartment unit. Metropolis Surabaya Apartment handed over SHMSRS for the first time in 2008, until now still has not formed PPPRS pursuant to Article 74 of the Flat Act. The purpose of this research is to know the problematic in forming of PPPRS in Metropolis Apartment Surabaya and to know the solution of problem happened at Metropolis Surabaya Apartment. The type of research used in this research is sociological juridical research. The type of data used is primary data and secondary data. Data were collected by questionnaire and documentation. Data analysis technique used is quantitative data. The result of the discussion in this thesis shows that the problematics of the formation of PPPRS in the metropolis apartment due to the inhabitants of the apartment who lack understanding about the regulation of the formation of PPPRS, the inhabitants have not reversed the name of SHMSRS to their name as the main condition of PPPRS membership in accordance with Article 6 paragraph (2) Regulation of State Minister of Public Housing No. 15 / PERMEN / M / 2007. The next problematic is found in the developers of metropolis apartments that do not inform and socialize the formation of PPPRS committee.

## PENDAHULUAN

Pertumbuhan penduduk di Indonesia yang sangat cepat, membuat kebutuhan pokok masyarakat akan sandang, pangan dan papan semakin tinggi. Menurut data dari badan pusat statistik yang melakukan sensus setiap sepuluh tahun sekali, jumlah penduduk Indonesia pada tahun 2010 sebesar 237.641.334 jiwa.<sup>1</sup> Persebaran penduduk Indonesia dapat dilihat dalam tabel di bawah:

**Tabel 1.1**  
**Persebaran Penduduk Indonesia 2010**

Pulau	Presentase	Jumlah
Pulau Jawa	57,49%	136.620.003
Pulau Sumatera	21,31%	50.641.368
Pulau Sulawesi	7,31%	17.371.581
Pulau Kalimantan	5,80%	13.783.197
Bali dan Nusa Tenggara	5,50%	13.070.273
Papua dan Maluku	2,60%	6.178.674

Sumber : Badan Pusat Statistik

Dari data yang ada di atas, pulau jawa adalah pulau terpadat di Indonesia, karena kurangnya pemerataan penduduk dan juga lapangan pekerjaan yang berpusat di pulau jawa. Pulau jawa memiliki presentasi sebesar 57,49%. terdapat tiga provinsi yang paling banyak penduduknya yaitu jawa barat, jawa timur dan jawa tengah. Jawa Timur adalah provinsi terpadat ke dua di Indonesia setelah jawa barat, dengan Jumlah penduduk sebesar 37.476.011 jiwa. Kota terpadat di jawa timur adalah kota surabaya. Jumlah penduduk di kota surabaya sebesar 2.765.487 jiwa, dengan luas wilayah kota Surabaya sebesar 350,54km<sup>2</sup>. Kepadatan penduduk di Surabaya adalah 7.890 jiwa per km<sup>2</sup>, dilihat dari jumlah penduduk dibagi luas wilayah.

Negara berkewajiban memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang layak, aman dan terjangkau bagi masyarakat. Menurut Undang-undang Dasar 1945 pada pasal 28 H ayat 1 berbunyi "setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan". Upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dengan harga terjangkau<sup>2</sup>. masyarakat

berpenghasilan rendah yang mempunyai keterbatasan daya beli dapat memiliki rumah layak huni yang perlu didukung oleh pemerintah, untuk mengurangi pemukiman kumuh.

Menurut Undang- undang No. 1 Tahun 2011 Tentang perumahan dan kawasan permukiman, Rumah sendiri di bagi ke dalam lima jenis, yaitu rumah komersial, rumah swadaya, rumah umum, rumah khusus, rumah negara. Rumah khusus, rumah umum, rumah negara adalah rumah yang di bangun oleh pemerintah dalam upaya memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang layak, aman dan terjangkau bagi masyarakat. Rumah swadaya adalah rumah yang dibangun oleh masyarakat, sedangkan rumah komersial adalah rumah yang dibangun oleh pengembang perumahan dan pemukiman yang bergerak dibidang jual beli tanah dan rumah yang tumbuh berkembang disebut developer atau real estat<sup>3</sup>.

Jumlah lahan di kota Surabaya yang semakin sedikit untuk di buat perumahan, dan banyaknya masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal yang layak, aman dan nyaman, maka salah satu alternatif adalah membangun rumah susun yang memiliki bentuk vertikal. Rumah susun mampu menampung banyak kepala keluarga untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggalnya dengan lahan yang terbatas di Surabaya. Pemerintah dan developer setiap tahunnya banyak membangun rumah susun untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang layak, aman dan nyaman.

Menurut pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun (yang selanjutnya disebut dengan UU Rusun) menyebutkan:

"Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama."

Rumah susun dibagi ke dalam 4 jenis, yaitu 1) Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, 2) Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus, 3) Rumah susun negara

<sup>1</sup> Badan Pusat Statistik, Tahun 2010, [http://www.bps.go.id/jumlah\\_penduduk\\_Indonesia](http://www.bps.go.id/jumlah_penduduk_Indonesia). Diakses pada 2 Februari 2017.

<sup>2</sup> Andi Hamzah, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Rineka Cipta, Jakarta, 1990, hal.27

<sup>3</sup> Sahat H.M.T. Sinaga, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bandung, 2007, hal.1

adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri, 4) Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan. Rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara adalah rumah susun yang dibangun oleh pemerintah sedangkan rumah susun komersial dibangun oleh developer/ pengembang. Sumber pendanaan untuk rumah susun yang di bangun oleh pemerintah berasal dari anggaran pendapatan dan belanja Negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah dan sumber pendanaan lainnya sesuai dengan peraturan perundang- undangan. Pendanaan untuk rumah susun komersial sendiri berasal dari para investor.

Pelaku pembangunan rumah susun komersial diwajibkan menyediakan rumah susun umum. Peraturan tersebut terdapat pada UU Rusun pasal 16 ayat (2) yang menyebutkan “pelaku pembangunan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai komersial yang dibangun”. Pasal 16 ayat (3) disebutkan “kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan diluar lokasi kawasan rumah susun komersial pada kabupaten dan kota yang sama”. Pelaku pembangunan yang melanggar peraturan di atas akan terkena sanksi administratif.

Rumah susun memiliki ciri khas sendiri dari pemukiman lainnya, dikarenakan rumah susun berdiri di atas tanah bersama. Tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun yang ditetapkan batas- batasnya dalam persyaratan izin bangunan<sup>4</sup>. Unsur-unsur dari bagian bersama adalah bagian rumah susun, dimiliki secara tidak terpisah, untuk pemakaian bersama, dan dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun. Sedangkan unsur-unsur dari benda bersama adalah bukan bagian rumah susun, dimiliki bersama secara tidak terpisah, dan untuk pemakaian bersama.

Menurut pasal 74 UU Rusun menyebutkan bahwa pemilik satuan rumah susun wajib membentuk perhimpunan pemilik dan penghuni rumah susun. Perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni rumah susun. Tugas dari perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun adalah berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan

penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama dan penghuni. Dalam melaksanakan kewajibannya perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun dapat membentuk atau menunjuk pengelola sesuai dengan aturan dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun. Peningkatan kualitas pada rumah susun wajib dilakukan oleh pemilik satuan rumah susun terhadap rumah susun melalui perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun. Prakarsa peningkatan rumah susun yang berasal dari pemilik harus disetujui paling sedikit 60% anggota perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun.

Menurut pasal 75 ayat (1) UU Rusun menyebutkan bahwa pelaku pembangunan wajib memfasilitasi perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana disebut dalam pasal 59 ayat (2). Melihat pada fakta dilapangan, bahwa pada apartemen metropolis di surabaya, belum membentuk perhimpunan pemilik dan penghuni rumah susun lebih dari satu tahun setelah serah terima pertama kali kepada pemilik. Apartemen metropolis di bangun pada tahun 2005, selesai pada tahun 2008 dan melakukan serah terima pertama sertifikat hak milik atas satuan rumah susun pada tahun 2008. Apartemen metropolis masih terdapat perhimpunan pemilik dan penghuni rumah susun sementara, yang didirikan oleh pengembang PT. Aktivitas Putra Mandiri. Kepengurusan kepentingan di apartemen metropolis terkait pengelola benda bersama, bagian bersama, tanah bersama dan penghuni masih dikelola oleh perhimpunan pemilik dan penghuni rumah susun sementara buatan pengembang.

Menurut Informasi dari Bapak Budi Purnomo, S.E. selaku pengembang, badan pengelola serta perhimpunan pemilik dan penghuni rumah susun di apartemen metropolis Surabaya:<sup>5</sup>

“Pembentukan perhimpunan pemilik dan penghuni rumah susun di apartemen metropolis dipilih langsung oleh pengembang diluar dari pemilik dan penghuni apartemen metropolis. Pengembang memilih langsung perhimpunan penghuni yang profesional dalam bidangnya dan juga berisikan beberapa orang pengembang, dari pemilihan tersebut perhimpunan penghuni sementara sekaligus menjabat sebagai badan pengelola apartemen metropolis yang mengelola apartemen metropolis. Pengambilan keputusan dalam apartemen metropolis langsung diambil oleh badan pengelola

<sup>4</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hal.92

<sup>5</sup> Wawancara dengan Budi Purnomo, S.E., tanggal 5 Februari 2017, di Kantor Pengelola Apartemen Metropolis Surabaya



dan perhimpunan penghuni sementara sampai dengan sekarang dan tidak melibatkan penghuni serta pemilik apartemen”.

Permasalahan yang timbul berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya adalah terkait apa problematika pembentukan perhimpunan pemilik dan penghuni rumah susun di apartemen metropolis Surabaya dan bagaimana cara penyelesaian permasalahan di apartemen metropolis terkait pembentukan perhimpunan pemilik dan penghuni rumah susun. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui problematika dalam pembentukan PPPRS dalam apartemen metropolis di Surabaya dan untuk mengetahui penyelesaian permasalahan yang terjadi pada apartemen metropolis Surabaya.

Kajian teoritik dalam penulisan ini terdiri dari Tinjauan Rumah Susun yang berisikan pengertian, asas, tujuan, jenis rumah susun, pemanfaatan, penguasaan dan hak kepemilikan rumah susun. Pelaku dalam Rumah Susun yang terdiri dari pelaku pembangunan, pemilik, penghuni, badan pengelola dan PPPRS. Tinjauan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun yang berisikan hak suara, tugas pengurus, susunan organisasi, dan perhitungan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP). Tahap Persiapan Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun yang diatur dalam Undang-Undang yang berisikan sosialisasi penghuni, pendataan penghuni, pembentukan, tugas dan kegiatan panitia muswarah., Pelaksanaan Musyawarah Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun, Kesadaran Hukum yang berisikan pengetahuan hukum, pemahaman hukum dan sikap hukum.

## METODE

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis sosiologis atau yuridis empiris. Penelitian yuridis sosiologis berbasis pada ilmu hukum normatif tetapi bukan mengkaji mengenai sistem norma dalam aturan perundangan, namun mengamati bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma itu bekerja.<sup>6</sup> Penelitian hukum empiris atau penelitian hukum yuridis sosiologis memperoleh datanya dari data primer atau data yang diperoleh langsung dari masyarakat.<sup>7</sup> Perolehan data primer dari penelitian dilakukan dengan memberikan kuesioner dan pengamatan terhadap responden untuk mencari problematika yang terjadi dalam pembentukan

perhimpunan pemilik dan penghuni rumah susun di apartemen metropolis Surabaya.

Teknik sampling merupakan teknik pengambilan sampel, untuk menentukan sampel yang akan digunakan dalam penelitian. Teknik sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik *area probability sampling*, teknik ini menghendaki cara pengambilan sampel yang mendasarkan pada pembagian area (daerah-daerah) yang ada pada populasi.<sup>8</sup> Penelitian ini dilakukan di wilayah apartemen metropolis yang beralamat di Jl. Raya Tenggilis No. 127 Surabaya, Jawa Timur. Jenis data yang digunakan peneliti adalah data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan peneliti adalah kuesioner, observasi, dan studi dokumentasi. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian dengan metode kuantitatif ini adalah analisis deskriptif, yaitu teknik statistik yang digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul.<sup>9</sup> Sebelum dianalisis, data kuantitatif yang telah terkumpul akan diolah lebih dahulu dengan menentukan skor kriterium atau disebut juga dengan skor ideal.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Problematika Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Rumah Susun Pada Apartemen Metropolis Surabaya

Apartemen Metropolis didirikan pada tahun 2007, dan melakukan serah terima pertama SHMSRS pada tahun 2010, pada tahun 2010 terbentuk PPPRS Sementara yang dibuat oleh developer. Berdasarkan Pasal 74 UU Rusun “pemilik sarusun wajib membentuk PPPRS” dan dikaitkan dengan pasal 59 ayat (2) “masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling lama satu tahun sejak penyerahan pertama kali SHMSRS. Developer seharusnya memfasilitasi pembentukan PPPRS kepada penghuni rumah susun paling lama satu (1) tahun sejak penyerahan SHMSRS kepada pemilik satuan rumah susun.

Fakta di apartemen metropolis, hingga saat ini masih terdapat PPPRS sementara bentukan developer yang seharusnya paling lama pada tahun 2011, developer seharusnya memfasilitasi pembentukan PPPRS kepada penghuni, sesuai dengan Pasal 75 UU Rusun yang menyatakan Developer harus memfasilitasi pembentukan PPPRS terhadap penghuni. Developer seharusnya dalam jangka waktu sebelum satu (1) tahun sejak penyerahan SHMSRS harus memfasilitasi pembentukan PPPRS kepada penghuni sesuai dengan Pasal 59 UU Rusun yang

<sup>6</sup> Mukti Fajar Nur Dewata & Yulianto Achamad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010 & 2013, Hal. 53

<sup>7</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1983, hal. 24

<sup>8</sup> Arie S. Hutagalung, *Op.Cit*, Hal. 78.

*Ibid*, hal 117

<sup>9</sup> *Ibid*, hal. 140

menyatakan developer harus memfasilitasi penghuni dalam pembentukan PPPRS yaitu membentuk panitia PPPRS.

Fakta yang paling penting di apartemen metropolis, penghuni sebenarnya mengetahui adanya PPPRS sementara bentuk developer, penghuni juga mengetahui bahwa penghuni wajib membentuk PPPRS sesuai dengan pasal 74 UU Rusun yang pada intinya menyatakan penghuni wajib membentuk PPPRS, namun penghuni tidak berkeinginan untuk membentuk PPPRS berdasarkan Pasal 74 UU Rusun. Berdasarkan hasil angket yang diperoleh oleh peneliti menunjukkan sebanyak 38 orang (40,8%) mempunyai keinginan dan 55 orang (59,2%) tidak memiliki keinginan. Responden banyak yang tidak mempunyai keinginan untuk membentuk PPPRS sesuai dengan Undang-Undang untuk menggantikan PPPRS sementara yang ada pada apartemen metropolis. Developer juga tidak berkeinginan untuk memfasilitasi pembentukan PPPRS, hal ini bertentangan dengan Pasal 75 UU Rusun yaitu developer wajib memfasilitasi pembentukan PPPRS tidak lebih dari satu (1) tahun sejak serah terima SHMSRS sesuai dengan Pasal 59 UU Rusun.

Fakta selanjutnya yang ditemukan di apartemen metropolis, developer tidak pernah memberikan fasilitas pembentukan PPPRS kepada penghuni rumah susun. Pengelola adalah developer yang dalam hal ini pengelola gedung berbeda esensi dengan PPPRS. Penghuni juga tidak pernah meminta kepada developer untuk difasilitasi dalam pembentukan PPPRS dapat dilihat dari hasil angket sebanyak 39 orang (41,94%) pernah meminta ke developer dan 54 orang (58,06%) tidak pernah meminta ke developer, dikarenakan penghuni rumah susun sudah merasa nyaman dengan PPPRS sementara bentuk developer. Fakta kenyamanan penghuni rumah susun tersebut dapat dilihat dari hasil angket yang didapatkan oleh peneliti yaitu sebanyak 84 orang (90,3%) merasa nyaman dan 9 orang (9,7%) merasa tidak nyaman. Akibatnya, pengelolaan satuan rumah susun yang dalam hal ini adalah Apartemen Metropolis masih dikelola oleh developer melalui PPPRS sementara yang sekaligus merangkap sebagai Badan Pengelola Metropolis. Pembahasan lebih lanjut akan dijelaskan dibawah ini.

Berdasarkan hasil menyebar angket pada penghuni apartemen metropolis, penghuni apartemen metropolis mengetahui aturan tentang PPPRS dapat dilihat dari hasil angket jumlah presentase =  $1306/1488 \times 100\% = 87,8\%$  (sangat tinggi). Pengetahuan hukum penghuni dalam pembentukan PPPRS masuk dalam kriteria sangat tinggi. Pengetahuan hukum adalah suatu pengetahuan mengenai beberapa perilaku tertentu yang diatur oleh hukum tertulis dan tidak tertulis dimana pengetahuan tersebut berkaitan dengan perilaku yang dilarang ataupun perilaku

yang diperbolehkan hukum.<sup>10</sup> Penghuni mengetahui tentang PPPRS, mengetahui tujuan PPPRS, mengetahui hak untuk membentuk PPPRS dan mengetahui peraturan pembentukan PPPRS. Pengetahuan hukum penghuni bukanlah problematika dalam pembentukan PPPRS.

Pemahaman hukum dari penghuni apartemen metropolis surabaya masuk kedalam kriteria sangat kurang dalam memahami pengaturan pembentukan PPPRS, dapat dilihat dari jumlah presentase =  $1095/2418 \times 100\% = 45,29\%$  (kurang). Pemahaman hukum penghuni apartemen metropolis surabaya mengenai pembentukan PPPRS pada tingkatan kurang memahami pembentukan PPPRS. Presentase pemahaman pembentukan PPPRS hanya 45,29% dimana masuk kedalam kriteria kurang memahami.

Sikap hukum responden pada apartemen metropolis dalam pembentukan PPPRS, masuk kedalam kriteria cukup dalam memahami pembentukan PPPRS dalam apartemen metropolis dapat dilihat dari hasil angket  $631/1116 \times 100\% = 56,5\%$  masuk dalam kriteria cukup memahami. Responden cukup bersikap dalam pembentukan PPPRS serta mengetahui mengenai kendala dalam pembentukan PPPRS pada apartemen metropolis. Responden juga banyak yang mengetahui akan PPPRS sementara pada apartemen metropolis. Problematika yang pertama dalam pembentukan PPPRS pada apartemen metropolis, yaitu terdapat kendala dikarenakan sikap developer yang tidak pernah melakukan sosialisasi dan menginformasikan untuk membentuk panitia PPPRS. Problematika tersebut diiyakan oleh penghuni serta developer apartemen metropolis. Sikap developer yang tidak pernah melakukan sosialisasi dan juga menginformasikan ke penghuni untuk membentuk PPPRS menjadi kendala utama dalam pembentukan PPPRS dalam apartemen metropolis Surabaya. Developer seharusnya melakukan sosialisasi dan menginformasikan pembentukan panitia PPPRS kepada penghuni sesuai dengan Pasal 5 Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 15/PERMEN/M/2007.

Kendala tersebut dapat dilihat dari 0 orang (0%) yang menjawab bahwa developer pernah melakukan sosialisasi untuk membentuk panitia musyawarah dan 93 orang (100%) menyatakan bahwa developer tidak pernah melakukan sosialisasi dan menginformasikan pembentukan PPPRS kepada penghuni. Kendala tersebut diperjelas dengan 79 orang (84,9%) mengiyakan kendala dalam pembentukan PPPRS dikarenakan developer yang tidak pernah mensosialisasikan pembentukan panitia PPPRS ke penghuni dan 14 orang (15,1%) menjawab tidak. Penghuni mengetahui adanya PPPRS sementara di apartemen dapat dilihat dari 73 orang (78,5%)

---

<sup>10</sup> *Ibid*

mengetahui dan 20 orang (21,5%) tidak mengetahui, akan tetapi penghuni tidak pernah mendapat informasikan dan disosialisasikan untuk membentuk panitia PPPRS oleh developer sesuai dengan pasal 74 UU Rusun.

Problematika yang kedua dalam pembentukan PPPRS di apartemen metropolis yaitu dikarenakan penghuni yang tidak ingin membentuk PPPRS sesuai dengan pasal 74 UU Rusun. Kendala tersebut terdapat pada 38 orang (40,8%) mengatakan ingin membentuk PPPRS sesuai dengan UU Rusun dan 55 orang (59,2%) tidak memiliki keinginan untuk membentuk PPPRS. Responden merasa nyaman dengan adanya PPPRS sementara pada apartemen metropolis, hal itu dapat dilihat dari hanya 38 orang (40,8%) orang yang memiliki keinginan untuk membentuk PPPRS dan 55 orang (59,2%) tidak ingin membentuk PPPRS sesuai dengan pasal 74 UU Rusun.

PPPRS wajib dibentuk oleh penghuni/pemilik sesuai dengan pasal 74 UU Rusun, dengan fasilitas dan informasi developer sesuai dengan pasal 75 UU Rusun pada pembentukan panitia PPPRS. PPPRS nantinya beranggotakan pemilik dan penghuni yang bukan pemilik sudah mendapatkan surat kuasa dari pemilik untuk menjadi anggota PPPRS sesuai dengan pasal 55 dan pasal 58 PP No.4 tahun 1988. PPPRS nantinya yang akan mengesahkan AD/ART dari apartemen metropolis melalui rapat anggota PPPRS. AD/ART selama ini disahkan sendiri oleh developer dan badan pengelola bentukan developer tanpa melibatkan penghuni dalam pengesahannya.

Penghuni satuan rumah susun memiliki alasan lain tidak membentuk PPPRS karena kenyamana yang diperoleh penghuni dengan adanya PPPRS sementara. Penghuni tidak merasa keberatan dengan membayar Rp.348.600,- untuk tipe kamar studio yang memiliki luas ruangan 20,91 m dan luas semi gross 24,9 m kepada PPPRS Sementara yang digunakan untuk pembayaran *Service Cash* (Pelayanan yang meliputi biaya kebersihan, keamanan, kenyamanan) serta ditambahkan dengan pembayaran uang kas cadangan sebesar Rp.43.570,-. Penetapan tarif tersebut perbulan yang dibayarkan kepada PPPRS sementara dibuat tanpa melibatkan penghuni dalam penetapannya (PPPRS), selain itu penghuni seharusnya tidak membayar biaya parkir karena lahan parkir tersebut termasuk dalam tanah bersama, bagian bersama, dan benda bersama pada apartemen metropolis. Penetapan biaya untuk *Service Cash* seharusnya melibatkan penghuni yang dalam hal ini adalah PPPRS. Penetapan *Service Cash* seharusnya diambil melalui PPPRS dengan diadakannya Rapat Umum Perhimpunan

Penghuni: Rapat Umum Tahunan dan Rapat Umum Luar Biasa; adalah rapat umum diluar rapat umum tahunan.<sup>11</sup>

Problematika yang ketiga dalam pembentukan PPPRS dalam apartemen metropolis yaitu Penghuni banyak yang tidak mengetahui dan memahami bahwa PPPRS harus dibentuk sebelum satu tahun setelah serah terima pertama SHMSRS ke penghuni dari developer. Pemahaman mengenai PPPRS harus dibentuk sebelum satu tahun setelah serah terima pertama SHMSRS ke penghuni dari developer sesuai dengan Pasal 75 ayat (1) UU Rusun. Pemahaman hukum mengenai pembentukan PPPRS yang kurang dapat dilihat dari 49 orang (52,7%) mengetahui dan 44 orang (47,3%) tidak mengetahui. Pengetahuan yang sangat tinggi mengenai peraturan PPPRS harus dibentuk sebelum satu tahun setelah serah terima pertama SHMSRS ke penghuni dari developer tidak dibarengi dengan pemahaman yang tinggi juga. Problematika yang keempat dalam pembentukan PPPRS dalam apartemen metropolis yaitu Penghuni juga tidak mengetahui mengenai tata cara pembentukan PPPRS. Pemahaman hukum mengenai tata cara pembentukan PPPRS sesuai dengan Pasal 4 sampai dengan Pasal 14 Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 15/PERMEN/M/2007. Pengetahuan hukum yang kurang mengenai pembentukan PPPRS dapat dilihat dari hanya 25 orang (26,9%) mengetahui dan 83 orang (90,7%) tidak mengetahui. Penghuni hanya mengetahui peraturan mengenai tata cara pembentukan PPPRS saja dan tidak dibarengi dengan pemahaman tata cara dan pembentukan PPPRS.

Problematika yang kelima dalam pembentukan PPPRS dalam apartemen metropolis yaitu Penghuni juga kurang memahami mengenai kepengurus PPPRS. Pemahaman hukum mengenai kepengurusan PPPRS sesuai dengan Pasal 15 Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 15/PERMEN/M/2007. Pemahaman hukum dalam mengetahui mengenai kepengurus PPPRS yang kurang dapat dilihat hanya 30 orang (22,3%) mengetahui dan 63 orang (67,7%) tidak mengetahui. Pengetahuan hukum yang tinggi mengenai kepengurusan PPPRS tidak dibarengi dengan pemahaman yang tinggi juga mengenai kepengurusan PPPRS.

Problematika yang keenam dalam pembentukan PPPRS dalam apartemen metropolis yaitu penghuni juga tidak mengetahui mengenai pemilihan pengurus PPPRS. Pemahaman mengenai pemilihan pengurus PPPRS sesuai dengan Pasal 18 Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 15/PERMEN/M/2007. Pemahaman hukum yang kurang mengenai kepengurusan PPPRS dapat dilihat dari hanya 32 orang (34,4%) mengetahui dan 61 orang (65,6%) tidak mengetahui.

---

<sup>11</sup> Arie S. Hutagalung, *Op. Cit.*, Hal. 78.



Problematika yang ketujuh dalam pembentukan panitia PPPRS dalam apartemen metropolis yaitu Kendala syarat utama banyak penghuni yang belum membalik nama SHMSRSnya sebagai syarat utama keanggotaan PPPRS. Peraturan mengenai SHMSRS adalah syarat utama dari keanggotaan PPPRS yaitu sesuai dengan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 15/PERMEN/M/2007. Kendala mengenai syarat utama keanggotaan PPPRS adalah SHMSRS dapat dilihat dari 66 orang (70,9%) mengatakan iya kendala pembentukan PPPRS adalah membalik namakan SHMSRS kenama mereka dari nama developer dan 27 orang (29,1%) mengatakan bukan. Problematika dalam sikap penghuni karena banyak penghuni lain yang tidak ingin membentuk PPPRS sesuai dengan pasal 74 UU Rusun.

Hasil menyebar angket untuk mencari tahu problematika dalam pembentukan PPPRS pada penghuni apartemen metropolis serta memberi angket ke developer. Peneliti menyebar angket dimulai hari Minggu tanggal 14 Mei 2017 sampai dengan hari Senin tanggal 22 Mei 2017. Problematika dalam pembentukan PPPRS di apartemen metropolis yang paling utama yaitu dikarenakan developer yang tidak pernah melakukan sosialisasi kepada penghuni untuk membentuk PPPRS sesuai dengan pasal 74 UU Rusun serta penghuni yang tidak ingin membentuk PPPRS. problematika selanjutnya karena responden kurang pemahaman hukum dari penghuni apartemen metropolis yang mengakibatkan penghuni kurang mengetahui jangka waktu pembentukan PPPRS, tata cara pembentukan PPPRS, syarat keanggotaan PPPRS, susunan organisasi PPPRS, dan pengambilan keputusan dalam PPPRS. Serta tidak semua penghuni rumah susun adalah pemilik satuan rumah susun.

### **Penyelesaian permasalahan di apartemen metropolis terkait pembentukan perhimpunan pemilik dan penghuni rumah susun**

Penyelesaian problematika yang pertama dalam pembentukan PPPRS dalam apartemen metropolis, yaitu terdapat kendala dikarenakan sikap developer yang tidak pernah melakukan sosialisasi dan menginformasikan untuk membentuk panitia PPPRS. Developer seharusnya melakukan sosialisasi kepada penghuni untuk membentuk PPPRS sesuai dengan pasal 74 UU Rusun, serta melakukan pendataan terhadap penghuni rumah susun. Tahap persiapan pembentukan PPPRS sendiri terdapat pada Permen Perum Rakyat No. 15/PERMEN/M/2007 pada pasal 4 yang menyebutkan persiapan pembentukan PPPRS dilakukan melalui tahapan: a) Sosialisasi kepada penghuni; b) Pendataan pemilik dan/ atau penghuni; c)

Pembentukan panitia musyawarah; d) Tugas panitia musyawarah; dan e) Kegiatan musyawarah.

Tahapan sosialisasi dan tahapan pendataan pemilik dan/penghuni rumah susun adalah tanggung jawab dari developer. Developer wajib melakukan sosialisasi ke penghuni, dapat dilihat pada pada Permen Perum Rakyat No. 15/PERMEN/M/2007 pada pasal 5 yang menyebutkan “sosialisasi kepada penghuni wajib dilakukan oleh pelaku pembangunan termasuk pengelolaan rusunami, serta hak dan kewajiban penghuni dalam PPPRS”. Pendataan penghuni juga menjadi tanggung jawab developer dapat dilihat pada pada Permen Perum Rakyat No. 15/PERMEN/M/2007 pada pasal 6 yang menyebutkan “pendataan penghuni atas sarusun milik dilakukan oleh pelaku pembangunan sesuai prinsip kepemilikan yang sah”.

Tahap sosialisasi dan pendataan selesai oleh developer, developer wajib memfasilitasi dalam pembentukan panitia PPPRS tersebut. Developer wajib memfasilitasi pembentukan panitia PPPRS dapat dilihat pada pada Permen Perum Rakyat No. 15/PERMEN/M/2007 pada pasal 7 ayat 1 yang menyebutkan “pelaku pembangunan memfasilitasi penyelenggara pembentukan panitia musyawarah”. Biaya dalam musyawarah pembuatan panitia PPPRS yang pertama dibiayai oleh developer, sesuai pada Permen Perum Rakyat No. 15/PERMEN/M/2007 pada pasal 7 ayat 3 yang menyebutkan “biaya penyelenggaraan pembentukan panitia musyawarah yang pertama kali dibebankan kepada pelaku pembangunan”.

Penyelesaian problematika yang kedua dalam pembentukan PPPRS di apartemen metropolis yaitu dikarenakan penghuni yang tidak ingin membentuk PPPRS sesuai dengan pasal 74 UU Rusun. Penghuni tidak ingin membentuk PPPRS dan juga dibarengi dengan penghuni lain yang tidak ingin membentuk PPPRS. Penghuni seharusnya lebih memahami fungsi dan tujuan pembentukan PPPRS adalah hak dan kewajiban mereka. PPPRS yang terpilih akan mengelola rumah susun sesuai dengan rapat anggota PPPRS lainnya, bukan dengan PPPRS sementara dimana mereka hanya mengikuti keinginan developer yang menunjuk badan pengelola tanpa melibatkan penghuni dalam mengambil keputusan. Meskipun penghuni merasa nyaman dengan adanya PPPRS sementara yang mengelola apartemen metropolis, penghuni bisa menetapkan sendiri biaya *service cash* sesuai dengan NPP dan tidak perlu membayar biaya parkir karena lahan parkir tersebut termasuk dalam tanah bersama, benda bersama, dan bagian bersama dari apartemen metropolis. Pengambilan keputusan dalam apartemen seharusnya diambil melalui PPPRS dengan diadakannya Rapat Umum Perhimpunan Penghuni sesuai dengan Pasal 59 PP Nomor 4/1998: 1)

Rapat Umum Tahunan dan 2) Rapat Umum Luar Biasa; adalah rapat umum diluar rapat umum tahunan.<sup>12</sup> Developer seharusnya juga menyerahkan kepengurusan rumah susun dari PPPRS Sementara kepada penghuni untuk membentuk PPPRS sesuai dengan Pasal 75 UU Rusun dalam jangka waktu satu tahun sejak serah terima pertama SHMSRS ke penghuni.

Penyelesaian problematika yang ketiga dalam pembentukan PPPRS dalam apartemen metropolis yaitu pemahaman hukum yaitu penghuni harus lebih memahami isi akan peraturan PPPRS. Peraturan mengenai jangka waktu akan pembentukan PPPRS terdapat UU Rusun pada pasal 59 ayat 2 yang menyebutkan “masa transisi sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik”. Pada pasal tersebut masa transisi dari developer ke penghuni dilakukan paling lama satu tahun sejak penyerahan sarusun pertama kalinya ke pemilik. Masa transisi sebelum terbentuknya PPPRS yang sesuai Undang-Undang developer wajib mengelola rumah susun tersebut.

Penyelesaian problematika yang keempat dalam pembentukan PPPRS dalam apartemen metropolis yaitu pemahaman tata cara pembentukan PPPRS. Kurangnya pemahaman akan tata cara pembentukan PPPRS dapat dilihat sebanyak 25 orang (26,9%) mengetahui dan 68 orang (73,1%) tidak mengetahui. Peraturan akan tata cara pembentukan PPPRS dapat dilihat pada Permen Perum Rakyat No. 15/PERMEN/M/2007 pada pasal 4 yang menyebutkan persiapan pembentukan PPPRS dilakukan melalui tahapan: a) Sosialisasi kepenghuni; b) Pendataan pemilik dan/ atau penghuni; c) Pembentukan panitia musyawarah; d) Tugas panita musyawarah; e) Kegiatan musyawarah.

Penyelesaian problematika yang kelima dalam pembentukan PPPRS dalam apartemen metropolis akan pemahaman mengenai kepengurusan PPPRS. Peraturan mengenai susunan organisasi dan tata kerja PPPRS dapat dilihat pada Permen Perum Rakyat No. 15/PERMEN/M/2007 pasal 15 yaitu:

- 1) Susunan organisasi PPRS dirumuskan dalam akta pendirian, anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dan disahkan dalam keputusan musyawarah.
- 2) Susunan organisasi PPRS meliputi dewan pembina, dewan pengawas, dan dewan pengurus.
- 3) Dewan pembina sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri dari:
  - a. seorang ketua;
  - b. seorang sekretaris; dan

- c. 3 (tiga) anggota, yang berasal dari unsur pemilik dan/atau penghuni, wakil instansi pemerintah, dan pelaku pembangunan.
- 4) Dewan pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas seorang ketua merangkap anggota dan 2 (dua) orang anggota dari pemilik dan/atau penghuni.
- 5) Dewan pengurus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri dari :
  - a. ketua;
  - b. wakil-wakil ketua;
  - c. sekretaris dan wakil sekretaris;
  - d. bendahara dan wakil bendahara;
  - e. seksi-seksi.
- 6) Seksi-seksi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf e antara lain terdiri :
  - a. seksi pemeliharaan;
  - b. seksi kependudukan;
  - c. seksi keamanan;
  - d. seksi hubungan kelembagaan dan masyarakat.

Pengurus yang telah dilantik nantinya harus mendaftarkan PPPRS sebagai badan hukum sesuai dengan perUndang-Undang yang berlaku, dan diartikan selambat- lambatnnya satu bulan setelah menyelesaikan pengesahan akta pendirian AD/ART. Pendaftaran PPPRS dilakukan oleh dewan pengurus atau dikuasakan kepada notaris. Masa bakti anggota PPPRS adalah 3 tahun sejak pengangkatan dan dapat dipilih dua periode. Anggota PPPRS yang sudah menjabat dua periode dapat menjadi pengurus lagi dengan jabatan yang berbeda dari sebelumnya.

Penyelesaian problematika yang keenam dalam pembentukan PPPRS diapartemen metropolis yaitu Pemilihan pengurus PPPRS berdasarkan asas kekeluargaan, sesuai dengan PP Nomor 4 Tahun 1988 pasal 57 ayat 1 yang berbunyi “pengurus perhimpunan penghuni, keanggotaannya dipilih berdasarkan asas kekeluargaan oleh dan dari anggota perhimpunan penghuni melalui rapat umum perhimpunan penghuni yang khusus diadakan untuk keperluan tersebut”. Jika tidak tercapai persetujuan dalam asas kekeluargaan atau musyawarah mufakat, maka pemilihan dilakukan dengan pemungutan suara terbanyak.<sup>13</sup> pemilik dan/ penghuni memiliki hanya memiliki satu suara setiap sarusun. Pengambilan keputusan pada dasarnya dilakukan berdasarkan suara setuju dari dua pertiga (2/3) anggota yang hadir.<sup>14</sup>

Penyelesaian problematika yang ketujuh dalam pembentukan PPPRS dalam apartemen metropolis yaitu syarat utama dari penghuni untuk membalik nama

<sup>12</sup> Arie S. Hutagalung, *Op. Cit*, Hal. 78.

<sup>13</sup> Arie S. hutagalung, *Op Cit*, hal. 82

<sup>14</sup> *Ibid*, hal. 78



SHMSRS mereka. Sebanyak 66 orang (70,9%) menyatakan kendala pembentukan PPPRS yaitu mebalik nama SHMSRS mereka dan 27 orang (29,1%) bukan kendala. Data yang diperoleh menyatakan masih banyak pemilik yang belum membalik nama SHMSRS mereka ke nama mereka. Pemilik seharusnya membalik nama SHMSRS mereka kenama mereka agar mereka dapat menjadi anggota PPPRS, karena SHMSRS adalah syarat utama menjadi keanggotaan PPPRS. Syarat keanggotaan PPPRS dapat dilihat pada Permen Perum Rakyat No. 15/PERMEN/M/2007 pasal 6 yaitu “syarat keanggotaan adalah surat tanda bukti kepemilikan sarusun milik” dan Undang- Undang rumah susun pada pasal 47 yaitu “sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun diatas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai diatas tanah negara, hak guna bangunan dan hak pakai diatas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM sarusun”.

Problematika pembentukan PPPRS di apartemen metropolis dapat diselesaikan, jika pemilik dan/penghuni serta developer apartemen metropolis ingin membentuk PPPRS sesuai dengan Undang-Undang untuk menggantikan PPPRS sementara yang dibuat oleh developer selama ini. Penghuni dan developer seharusnya sadar hukum untuk membentuk PPPRS sesuai dengan pasal 74 UU Rusun. Kesadaran hukum sesuai dengan nilai-nilai hukum yang dianutnya, dapat dikatakan kesadaran hukum tersebut relatif tinggi. Terkait dengan kesadaran hukum, masyarakat dianggap sadar atas pentingnya pembentukan PPPRS disetiap rumah susun. Pembentukan PPPRS telah diatur oleh pemerintah bertujuan agar penghuni mengelola sendiri rumah susun tersebut tanpa campur tangan orang lain. PPPRS yang tidak bisa mengelola maka bisa membentuk badan pengelola yang ditunjuk oleh anggota PPPRS.

Pembentukan PPPRS merupakan kepastian hukum bagi penghuni, agar penghuni bisa mengelola rumah susun sendiri, lebih lanjut Aperiorn memberikan makna konsep kepastian hukum mengandung dua pengertian yaitu:<sup>15</sup> 1) Dapat ditentukan hukum apa yang berlaku untuk masalah- masalah konkrit, dalam hal ini pihak-pihak yang bereperkara sudah dapat mengetahui sejak awal ketentuan- ketentuan apa yang akan digunakan dalam sengketa tersebut; 2) Kepastian hukum mengandung pengertian perlindungan hukum, pembatasan-pembatasan terhadap pihak-pihak yang mempunyai kewenangan yang berhubungan dengan kehidupan seseorang, dalam hal ini adalah hakim pembuat aturan.

Penyelesaian pembentukan PPPRS pada apartemen metropolis dengan developer menginformasikan serta mensosialisasikan pembentukan PPPRS kepada penghuni

serta penghuni sesuai dengan pasal 75 UU Rusun. Developer nantinya membiayai dan memfasilitasi pembentukan panitia PPPRS. Panitia PPPRS yang terbentuk nantiya melakukan rapat untuk membentuk PPPRS sesuai dengan pasal 74 UU Rusun dengan dibiayai sendiri oleh. Penghuni yang nantinya menjadi anggota PPPRS dengan menunjukan SHMSRS atas nama mereka atau surat kuasa dari pemilik kepada penghuni sebagai syarat untuk menjadi anggota PPPRS sesuai dengan pasal 55 dan pasal 58 PP No. 4 tahun 1988.. Pembentukan PPPRS tidak boleh dicampuri oleh developer apartemen metropolis, dan harus di mementingkan asas kekeluargaan dalam mengambil keputusan. PPPRS nantinya yang akan mengesahkan AD/ART pada apartemen metropolis sesuai dengan rapat anggota PPPRS, yang selama ini dalam pengesahan PPPRS tidak melibatkan penghuni maupun pemilik dan hanya disahkan oleh developer bentukan pengelola.

Penyelesaian problematika pembentukan PPPRS di apartemen metropolis terdapat pada penghuni, Penghuni harus membalik nama SHMSRS ke nama mereka dan developer melakukan sosialisasi serta menginformasikan kepada penghuni untuk membentuk PPPRS. Penghuni harus memiliki keinginan untuk membentuk PPPRS sesuai dengan pasal 74 UU Rusun untuk menggantikan PPPRS sementara buatan pengembang. Penghuni membalik nama SHMSRS untuk syarat keanggotaan PPPRS serta developer melakukan sosialisasi dan pendataan ke penghuni agar penghuni mengetahui bahwa pemilik dan/penghuni wajib membentuk PPPRS sesuai dengan pasal 74 UU Rusun.

## **PENUTUP**

### **Simpulan**

Problematika pembentukan PPPRS dalam apartemen metropolis terjadi karena penghuni yang kurang memahami fungsi dan tujuan tentang tujuan PPPRS. Pemahaman dan sikap penghuni apartemen metropolis sangat kurang pada peraturan perundang-undangan. Penghuni apartemen metropolis juga banyak yang belum membalik namakan SHMSRS mereka, dimana SHMSRS adalah syarat dari keanggotaan PPPRS. SHMSRS masih atas nama developer PT. Aktivitas Putra Mandiri. Problematika selanjutnya terdapat pada developer apartemen metropolis yang tidak pernah melakukan sosialisasi, menginformasikan dan melakukan pendataan kepada penghuni untuk membentuk PPPRS, bahwa setiap rumah susun wajib membentuk PPPRS sesuai dengan pasal 74 UU Rusun.

Penyelesaian dalam pembentukan PPPRS di apartemen metropolis bisa diselesaikan jika penghuni dan developer sama-sama butuh membentuk PPPRS. Penyelesaian permasalahan di penghuni seharusnya

<sup>15</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit*, Hal. 193-221

penghuni lebih memahami fungsi dan tujuan tentang pembentukan PPPRS yang berada diperundang-undangan. Permasalahan di penghuni yang kedua diselesaikan dengan membalik namakan SHMSRS ke nama pemilik satuan rumah susun. SHMSRS berfungsi sebagai syarat keanggotaan dari PPPRS. Penghuni seharusnya bisa membentuk PPPRS sendiri tanpa adanya fasilitas dari developer, akan tetapi penghuni harus membalik nama SHMSRS atas nama developer ke nama masing-masing pemilik satuan rumah susun. Penghuni nantinya akan memiliki hak suara sesuai dengan NPP pada rapat PPPRS. Permasalahan yang terdapat pada developer adalah developer harus melakukan sosialisasi dan pendataan kepada penghuni untuk membentuk PPPRS. Developer selanjutnya harus memfasilitasi pembentukan panitia PPPRS untuk yang pertama kalinya.

### Saran

Pemilik satuan rumah susun seharusnya memiliki niat untuk membentuk PPPRS sesuai dengan pasal 74 UU Rusun. PPPRS nantinya akan menetapkan AD/ART dan mengelola rumah susun. Anggota PPPRS mempunyai hak suara yang sama dengan anggota lainnya untuk mengelola rumah susun yang lebih baik.

Developer seharusnya melakukan sosialisasi kepada pemilik rumah susun untuk membentuk PPPRS sesuai dengan perundang-undangan. Developer harus memfasilitasi pembentukan PPPRS sebelum satu tahun sejak serah terima pertama SHMSRS kepada pemiliknya sesuai dengan pasal 59 ayat (2) UU Rusun.

Pemerintah harus lebih mengawasi tentang pembentukan PPPRS di setiap rumah susun, agar setiap rumah susun membentuk PPPRS sesuai dengan pasal 74 UU Rusun. Pemerintah bisa menerapkan sanksi jika penghuni rumah susun tidak ingin membentuk PPPRS, namun belum ada sanksi jika developer yang tidak memfasilitasi pembentukan PPPRS.

### DAFTAR PUSTAKA

De Porter, Bobbi dan Hernacki, Mike. 1992. *Quantum Learning*. Membiasakan Belajar Nyaman dan Menyenangkan. Terjemahan oleh Alwiyah Abdurrahman. Bandung: Penerbit Kaifa.

Achmadi, Cholid Narbuko, Abu. 2005. *Metodologi Penelitian*, Jakarta: PT. Bumi Aksara.

Adi, Rianto. 2010. *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*. Jakarta: Granit.

Ali, Achmad. *Menguak teori hukum (legal theory) dan teori peradilan (judicialprudence) termasuk interpretasi undang- undang (legisprudence)*. Jakarta: Kencana Prineda Media Group.

Ali, Chidir. 1987. *Badan Hukum*, Bandung: Alumni.

Ashshofa, Burhan. 2004. *Metode Penelitian Hukum, Cet.4*. Jakarta: Rineka Cipta.

Aquinas, Thomas. 1975. *summa contra gentes*, diterjemahkan oleh A.C. Pegis et all, sebagai on the truth of the catholic faith. Notre Dame: Univ, Of Notre Dame Press.

B Miles, Matthew. dan A.Michael Huberman. 1992. *Analisis Data Kualitatif*. Jakarta: Universitas Indonesia Press.

Budiarto, Agus. 2002. *Kedudukan Hukum dan Tanggung Jawab Pendirian Perseroan Terbatas*, Jakarta: Ghalia Indonesia.

Dikdani, Tanti Kusuma. 2012, *Kesadaran Hukum Masyarakat dalam pembuatan Surat Izin Mengemudi (SIM) C di kelurahan Limbang Wetan Kecamatan Brebes Kabupaten Brebes*, Purwokerto: Universitas Jendral Soedirman.

Djaajatmadja, Romo E. 1977. *Kuliah Filsafat Prinsip-prinsip Sosio Etis*. Jakarta: Fakultas Hukum, Un Ka Atmajaya.

Eddy, M. Leks. 2016. *Panduan Praktis Hukum Properti Memahami Problematika Hukum Pertanahan, Perumahan, Serata pengembangannya*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, Gramedia Pustaka Utama.

Fajar, Mukti, dan Yulianto Achmad. 2010 dan 2013, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Fuad, M. Christine H, dkk. 2009. *Pengantar Bisnis*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

F.susanto, Otje Salman dan Anthon. 2004, *Beberapa Aspek Sosiologi Hukum*. Bandung: Alumni.

Halim, A.Ridwan. 1990. *Hak Milik Kondominium dan Rumah susun*. Jakarta: Puncak Karma.

Hamzah, Andi. 1990. *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*. Jakarta: Rineka Cipta.

Hoogerwerf, 1983. *Ilmu Pemerintahan*. Jakarta: Erlangga.

Hutagalung, Arie S. 1998. *Kondominium dan Permasalahannya*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum UI.

Izzaty, DKK, Rita Eka. 2008, *Perkembangan Peserta Didik*, Yogyakarta: UNY Press. Kallo, Erwin, 2009. *Panduan Hukum Untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun*. Jakarta: Minerva Athena Pressindo.

Marzuki, Peter Mahmud. 2011, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana.

Ngani, Nico dan Aqirom Meliala, 1984. *Sewa-Beli dalam Teori dan Praktek*. Yogyakarta: Liberty.

Parlindungan, A.P. 1997. *Komentar Atas Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman & Undang-Undang Rumah Susun*. Bandung: Mandar Maju.

Peranginangin, Efendi. 1979. *Ragam Perijinan*. Jakarta: Esa Study Club.

Riyanto, Yatim. 2007. *Metode Penelitian Pendidikan Kualitatif*. Surabaya: Unesa Press.

