

# **KEDUDUKAN HUKUM PEMBENTUKAN PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN YANG DIBENTUK PADA SAAT PERUSAHAAN PENGEMBANG DALAM STATUS PAILIT**

H. Aslan Noor, Petra Bunawan Ratch Nyimas Intan  
**Magister Kenotariatan, Universitas Pasundan, Bandung**

Email:

## **ABSTRAK**

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun mewajibkan adanya pembentukan badan hukum untuk mengelola rumah susun yaitu Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun (PPPSRS). Perhimpunan ini dibentuk sebagai cara untuk mengantisipasi kebutuhan perbuatan hukum penghuni di rumah susun. Dalam penelitian ini terdapat kasus yaitu PT KKH selaku pengembang, dimana PT KKH berkewajiban untuk membentuk perhimpunan guna menjamin lancarnya segala hal yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun. Sebelum terbentuknya PPPSRS maka PT KKH dapat bertindak sebagai perhimpunan sementara hingga terbentuknya PPPSRS secara resmi. Pada tahun 2013 hingga tahun 2020 PT KKH tidak memfasilitasi pembentukan PPPSRS serta tidak beritikad baik menyerahkan pengelolaan rumah susun kepada para pemilik dan penghuni karena merasa berhak untuk menguasai secara hukum. Hal ini mengakibatkan para penghuni mengalami kesulitan dalam lalu lintas perbuatan hukum, khususnya dalam pengelolaan rumah susun. Berdasarkan hal tersebut maka para pemilik dan penghuni mengambil inisiatif membentuk PPPSRS sendiri melalui musyawarah yang dituangkan dalam Akta Notaris. Pada tahun 2023 PT KKH dinyatakan pailit melalui Putusan Pengadilan, namun tetap merasa berhak atas pengelolaan rumah susun Rusunami TJ.

Kedudukan hukum atas akta pembentukan PPPSRS adalah sah dan berkekuatan hukum mengikat apabila telah memenuhi unsur sahnya suatu perjanjian sebagaimana tercantum pada Pasal 1320 KUH Perdata. Penyelesaian permasalahan pembentukan PPPSRS sebaiknya mendahulukan adanya mediasi antara penghuni dengan pengembang, dapat dilakukan melalui musyawarah. Hal ini agar kepentingan kebutuhan hukum penghuni dapat terpenuhi. Pada saat mediasi tidak dapat terlaksana, maka dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan untuk memperoleh hak atas kerugian yang ditimbulkan.

**Kata kunci:** Kedudukan hukum, Rumah susun, Pelaku pembangunan.

## **PENDAHULUAN**

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun mewajibkan pembentukan badan hukum untuk mengelola rumah susun, yaitu Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut sebagai PPPSRS. Berdasarkan Pasal 1 angka 21 peraturan perundang-undangan tersebut, PPPSRS merupakan badan hukum yang anggotanya terdiri atas para pemilik dan penghuni rumah susun. Kedudukan PPPSRS sangat penting dalam mengatur dan mengelola kepentingan

bersama, termasuk penggunaan fasilitas umum, pengelolaan dana bersama, serta pemeliharaan dan perbaikan bagian bersama. PPPSRS memiliki peran sentral dalam menjaga keteraturan dan kenyamanan lingkungan tempat tinggal yang bersifat kolektif.<sup>1</sup>

Pendirian PPPSRS harus dituangkan dalam akta yang disusun oleh Notaris dan disahkan oleh instansi teknis pemerintah daerah kabupaten/kota yang menangani urusan perumahan.<sup>2</sup> Akta ini memberikan dasar hukum bagi PPPSRS untuk menjalankan fungsi dan kewenangannya, serta menjamin bahwa keputusan-keputusan yang diambil sah dan mengikat seluruh anggota, baik pemilik maupun penghuni rumah susun.<sup>3</sup> Akta pendirian PPPSRS memiliki kekuatan hukum yang kuat terhadap semua pihak terkait dengan rumah susun tersebut. Kekuatan ini berlaku tidak hanya bagi anggota PPPSRS, tetapi juga pihak ketiga yang berhubungan dengan rumah susun, termasuk perusahaan pengembang. Dengan demikian, keputusan dan kebijakan yang ditetapkan oleh PPPSRS harus dihormati dan dilaksanakan oleh semua pihak yang berkepentingan.<sup>4</sup> Kekuatan akta PPPSRS terletak pada kemampuannya untuk menjamin bahwa setiap keputusan yang diambil oleh PPPSRS, termasuk berkaitan dengan pengelolaan dan penggunaan bagian bersama dari rumah susun, memiliki kekuatan mengikat bagi seluruh anggota.<sup>5</sup>

Berdasarkan hal tersebut maka akta PPPSRS berperan penting dalam menjaga keteraturan, ketertiban, dan keadilan dalam pengelolaan rumah susun, serta memberikan perlindungan hukum yang diperlukan bagi pemilik dan penghuni dalam menghadapi berbagai situasi, salah satunya jika perusahaan pengembang rumah susun dinyatakan pailit.<sup>6</sup> Pailit merupakan suatu keadaan dimana debitur tidak mampu untuk melakukan pembayaran-pembayaran terhadap utang-utang dari para kreditornya. Keadaan tidak mampu membayar lazimnya disebabkan karena kesulitan kondisi keuangan (*financial distress*) dari usaha debitur yang telah mengalami kemunduran.<sup>7</sup>

Permasalahan antara PT KKH sebagai pengembang rumah susun TJ Bandung dengan PPPSRS yang dibentuk oleh pemilik dan penghuni rumah susun tersebut. Berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli yang ditandatangani pada tanggal 18 Januari 2013, PT KKH bertindak sebagai perhimpunan penghuni sementara hingga terbentuknya PPPSRS yang terdiri atas para pemilik dan penghuni. Namun, sejak tahun 2013 hingga 2020 PT KKH tidak menyerahkan pengelolaan kepada pemilik dan penghuni, bahkan tidak memfasilitasi

---

<sup>1</sup> Andrian Sutedi, *Hukum Rusun & Apartemen*, (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010), hlm. 148-149.

<sup>2</sup> Azisyyah Izzattisselim, *Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Menuju Kepastian Hukum Penghuni Rumah Susun*, *Law Review* Volume XVIII, No. 3, Maret 2019, hlm. 359.

<sup>3</sup> Eman Ramelan, *Problematika Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam Pembebanan dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2015), hlm. 49.

<sup>4</sup> Anda Setiawati, Mekanisme Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan rumah susun Pasca Berlakunya PP No. 13 Tahun 2021, *Jurnal Hukum Nawasena Agraria*, Volume 1 Nomor 1, 2023, hlm. 7.

<sup>5</sup> Christina Herawati Gunawan, "Problematika Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Contoh Kasus Putusan Pengadilan Negeri 553/Pdt.G/2016/Pn.Jkt.Utr.)". *Jurnal Hukum Adigama*, Vol 3 No. 1, 2020, hlm. 48.

<sup>6</sup> Monica Sondang Odilia Adi, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Kondotel Jimbaran View Bali yang Telah Menerima Penyerahan Unit Kondotel dan Telah Menandatangani Akta Jual Beli Sebelum Pengembang Dinyatakan Pailit Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Terkait", *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran*, Vol. 3, No. 1, 2021, hlm. 108.

<sup>7</sup> Hadi Subhan, *Hukum Kepailitan, Prinsip Norma dan Praktik Diperadilan*, (Surabaya: Kencana, 2008), hlm 3.

pembentukan PPPSRS yang seharusnya diadakan sesuai dengan Pasal 75 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

Pada tahun 2020, PT KKH dinyatakan dalam Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) melalui putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor: 141/Pdt.SUS.PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. Selama periode tersebut PT KKH masih tidak melakukan penyerahan pengelolaan kepada PPPSRS yang seharusnya sudah terbentuk, sehingga para pemilik dan penghuni mengambil inisiatif membentuk PPPSRS sendiri melalui musyawarah yang dituangkan dalam Akta Notaris Nomor 20 tanggal 31 Oktober 2020. Walaupun PPPSRS yang telah memiliki akta tersebut sah secara hukum PT KKH tetap merasa berhak atas pengelolaan rumah susun dan tidak melakukan penyerahan resmi kepada PPPSRS yang dibentuk sendiri oleh pemilik atau penghuni rumah susun tersebut.

Pada tahun 2023 PT KKH dinyatakan pailit melalui Putusan Pengadilan Nomor: 749/KPdt.SUS.Pailit/2023/PN.Niaga yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam kondisi pengembang yang pailit dan pembentukan PPPSRS telah dituangkan dalam akta notaris namun pengembang tetap merasa masih berhak atas pengelolaan rumah susun dan tidak mau melakukan penyerahan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS yang telah dibentuk sendiri oleh pemilik atau penghuni rumah susun tersebut. Kurator yang ditunjuk dalam perkara tersebut juga tidak melakukan upaya komunikasi terkait dalam pengelolaan rumah susun.

Hal tersebut menimbulkan ketidakpastian bagi pemilik dan penghuni dalam mengelola rumah susun karena data-data, dokumen-dokumen, benda bergerak maupun tidak bergerak, keuangan dan lain sebagainya tidak dapat diakses oleh PPPSRS untuk selanjutnya dikelola. Berdasarkan kasus tersebut jelas bahwa kedudukan akta pembentukan PPPSRS dalam kepemilikan bersama atas rumah susun di atas tanah harta perusahaan pengembang yang dinyatakan pailit masih dipertanyakan kekuatannya.

## **PEMBAHASAN**

### **Kedudukan Hukum Atas Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun Yang Dibentuk Ketika Perusahaan Pengembang Dalam Status Pailit**

Pembentukan PPPSRS ini merupakan suatu hal yang harus dan wajib untuk dilakukan oleh pelaku pembangunan dalam hal ini yaitu perusahaan pengembang sebagai salah satu jaminan adanya kepastian hukum bagi para pemilik dan penghuni atas rumah susun yang dibangun. Hal ini karena secara prinsip, kepastian hukum merupakan hal yang memang berkaitan erat dengan hukum, khususnya norma hukum tertulis. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 Tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun juga menyebutkan bahwa PPPSRS ini akan mewakili pemilik dan penghuni dalam kepentingan penghunian, kepentingan kepemilikan dan kepentingan pengelolaan.

Peraturan perundang-undangan telah mengatur secara jelas mengenai pembentukan PPPSRS. Pada saat belum bisa terealisasi pembentukan PPPSRS secara resmi atau sebagaimana mestinya, maka pelaku pembangunan diberikan tanggung jawab untuk

melakukan pengurusan secara sementara. Tanggung jawab yang dibebankan kepada pelaku pembangunan merupakan suatu keharusan untuk melakukan maupun melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya berdasarkan undang-undang yang berlaku. Selain memiliki tanggung jawab untuk membentuk PPPSRS, pelaku pembangunan (perusahaan pengembang) juga sementara bertanggung jawab atas pemeliharaan, pengurusan pajak dan aktivitas lain berkaitan dengan rumah susun. Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 Tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah susun menyatakan bahwa pembentukan PPPSRS dilakukan paling lambat 6 (enam) bulan sebelum masa transisi berakhir. Tanggung jawab atas pengurusan maupun pengelolaan sementara atas suatu rumah susun harus dilakukan oleh pelaku pembangunan dengan memperhatikan atau berpedoman pada norma serta etika dan moral yang berlaku sebagai suatu akibat dalam menjalankan kewajibannya. Apabila dalam pelaksanaannya, pelaku pembangunan tidak menjalankan kewajibannya atau tidak bertanggung jawab maka dapat dikenakan atau dijatuhi sanksi atau hukuman atas perbuatan yang tidak sebagaimana mestinya tersebut.

Pada saat PPPSRS telah terbentuk, maka pelaku pembangunan (perusahaan pengembang) yang sebelumnya menjadi perhimpunan sementara wajib untuk segera menyerahkan pengelolaan pada PPPSRS yang telah terbentuk tersebut. Pelaku pembangunan tidak memiliki kewenangan untuk melakukan pengurusan atas rumah susun selamanya. Segala pengelolaan beralih kepada PPPSRS, sehingga PPPSRS inilah yang memiliki hak dan kewajiban serta menjadi wakil para pemilik dan penghuni dalam mengelola rumah susun. [Berdasarkan undang-undang PPPSRS merupakan badan hukum yang dalam proses pembentukannya dituangkan dalam akta pendirian PPPSRS disertai dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga yang dibuat dihadapan notaris.](#)

Kedudukan PPPSRS yang merupakan badan hukum mengakibatkan PPPSRS dapat bertindak atas namanya sendiri, terbebas dari pelaku Pembangunan yang sebelumnya bertindak sebagai perhimpunan sementara dalam mengelola rumah susun.

Berkaitan dengan pembentukan PPPSRS khususnya pada Rusunami TJ yang dijadikan sebagai contoh kasus pada penelitian ini, terbukti secara jelas bahwa pelaku pembangunan yaitu PT KKH tidak beritikad baik dalam menjalankan kewajiban dan tanggung jawabnya untuk membentuk PPPSRS serta menyalahgunakan kekuasaan dan atau kewenangannya. Para pemilik dan penghuni Rusunami TJ merasa dirugikan dengan tidak terbentuknya PPPSRS karena tidak adanya transparansi dalam pengelolaan dan tidak terjaminnya segala hak-hak para pemilik dan penghuni Rusunami, walaupun memang pada kenyataannya PT KKH selaku pelaku pembangunan (perusahaan pengembang) melakukan pengelolaan atas rumah susun. Namun melihat pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, PT KKH termasuk kedalam telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Setelah waktu yang lama pada akhirnya para pemilik dan penghuni Rusunami TJ berinisiatif untuk membentuk sendiri PPPSRS dengan akta Notaris. Walaupun pada praktiknya, seharusnya dilakukan sejak awal diserahkan rumah susun kepada masing-masing pemilik dan penghuni rumah susun (sekitar tahun 2013). Sejak tahun 2013 tersebut pengelolaan rumah susun dilakukan oleh PT KKH selaku pelaku pembangunan, pada tahun 2020 para pemilik dan penghuni baru melakukan pembentukan PPPSRS

berdasarkan Musyawarah II (Kedua). Pembentukan PPPSRS dibuat pada tanggal 31-10-2020 (tiga puluh satu Oktober dua ribu dua puluh) oleh Notaris dengan nama Akta Pendirian PPPSRS Rusunami TJ @Cihampelas Nomor 20.

Akta Pendirian PPPSRS Rusunami TJ @Cihampelas Nomor 20 ini merupakan akta atau bukti yang sah dalam proses pembentukan PPPSRS. Selain itu telah terdapat Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang dibuat di bawah tangan kemudian dibubuhi cap dan didaftarkan dalam buku pendaftaran yang diadakan khusus oleh Notaris pada hari Kamis, tanggal 11-01-2024 (sebelas Januari dua ribu dua puluh empat) dengan Nomor: 13/Daf/2024. Berdasarkan akta yang telah disebutkan di atas, secara jelas bahwa telah memiliki kedudukan hukum yang pasti atas pembentukan PPPSRS.

Kedudukan hukum atas akta pembentukan PPPSRS Rusunami TJ menjadi sah dan sempurna karena: Akta Pendirian PPPSRS Rusunami TJ @Cihampelas Nomor 20 dan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Rusunami TJ telah dibuat dalam bentuk akta otentik sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya dan dibuat oleh Notaris selaku pejabat umum yang berwenang membuat suatu akta menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Akta Pendirian PPPSRS Rusunami TJ juga telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana termuat dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Akta Pendirian PPPSRS Rusunami TJ memiliki kedudukan hukum yang jelas menurut peraturan perundang-undangan. Akta Pendirian PPPSRS telah dibuat dalam bentuk akta otentik yaitu Akta Pendirian PPPSRS Rusunami TJ @Cihampelas Nomor 20 dibuat pada tanggal 31-10-2020 (tiga puluh satu Oktober dua ribu dua puluh) oleh Notaris. Kemudian disertai dengan pembuatan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Rusunami TJ yang dibubuhi cap dan didaftarkan dalam buku pendaftaran yang diadakan khusus oleh Notaris pada hari Kamis, tanggal 11-01-2024 (sebelas Januari dua ribu dua puluh empat).

Pada kasus yang diteliti oleh peneliti terkait dengan adanya Akta Pendirian PPPSRS yang dibentuk ketika perusahaan pengembang dalam status pailit adalah sah dan berkekuatan hukum selama dapat dibuktikan bahwa pembentukan PPPSRS memang dilakukan sesuai dengan prosedur peraturan perundang-undangan yang berlaku. PT KKH selaku pelaku pembangunan dinyatakan pailit pada tahun 2023 melalui Putusan Pengadilan Niaga yang telah berkekuatan hukum tetap (Putusan Pengadilan Nomor: 749/KPdt.SUS.Pailit/2023/PN.Niaga), sedangkan pembuatan Akta PPPSRS yang dilakukan oleh pemilik dan penghuni Rusunami TJ dilakukan pada tahun 2020 berdasarkan musyawarah yang kemudian dituangkan dalam bentuk akta otentik.

### **Penyelesaian Permasalahan Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun Antara Penghuni Dengan Perusahaan Pailit**

Penyelesaian sengketa atau permasalahan merupakan cara yang dilakukan untuk mencari titik tengah (suatu jawaban) bagi para pihak dalam menyelesaikan masalah yang ada. Penyelesaian sengketa dapat ditempuh melalui non litigasi (di luar pengadilan) dan melalui litigasi (pengadilan). Proses penyelesaian sengketa dilakukan di luar pengadilan merupakan penyelesaian sengketa alternatif yang dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan biasa disebut dengan *Alternatif Dispute*

*Resolution* (ADR). Hasil akhir dari penyelesaian sengketa melalui non litigasi merupakan *win-win solution*. Dapat dilakukan dengan: arbitrase, negosiasi, mediasi, konsiliasi, penilaian ahli dan pencari fakta.

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan dapat dilakukan dengan beberapa cara, namun pada praktiknya mendahulukan cara penyelesaian sengketa secara mediasi melalui musyawarah untuk bisa menemukan kesepakatan bagi para pihak yang terkait. Mediasi adalah upaya penyelesaian sengketa para pihak dengan kesepakatan bersama melalui mediator yang bersikap netral.<sup>8</sup> Mediasi merupakan suatu proses penyelesaian sengketa melalui perundingan atau mufakat dengan bantuan pihak yang netral yang disebut mediator, mediator tidak memiliki kewenangan dalam memutuskan suatu masalah. Mediasi ini dilakukan guna mengedepankan penyelesaian sengketa secara damai, cepat dan menguntungkan bagi para pihak yang terlibat masalah. Namun pada praktiknya, penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang tidak dapat dilaksanakan atau pun tidak memberikan hasil yang memuaskan sehingga tidak menemukan suatu kesepakatan, maka para pihak yang bersengketa dapat mengajukan proses hukum lanjutan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan (secara litigasi).

Proses penyelesaian sengketa yang dilaksanakan melalui pengadilan, merupakan penyelesaian sengketa yang dilaksanakan dengan proses beracara di pengadilan. Kewenangan untuk mengatur dan memutuskannya dilaksanakan oleh Hakim. Semua pihak yang bersengketa hadir saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan. Hasil akhir dari suatu penyelesaian melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan *win-lose solution*. Prosedur dalam jalur litigasi (pengadilan) ini bersifat lebih formal dan teknis karena sudah ada ketentuan yang mengatur. Kesepakatan yang dihasilkan juga cenderung akan menimbulkan masalah baru, waktu yang lama dalam pelaksanaan maupun dalam penyelesaiannya, membutuhkan biaya yang mahal, tidak responsif dan menimbulkan permusuhan diantara para pihak yang bersengketa. Berdasarkan hal tersebut di atas dalam penyelesaian sengketa biasanya para pihak mencari alternatif lain yaitu dengan penyelesaian sengketa di luar proses peradilan secara formal.

Berdasarkan penjelasan diatas mengenai upaya penyelesaian sengketa yang dapat dilakukan berkaitan dengan permasalahan pembentukan PPPSRS, maka mediasi sebagai salah satu upaya penyelesaian sengketa harus didahulukan. Hal ini dilakukan karena melibatkan banyak pihak, sehingga diharapkan dapat meminimalisasi waktu dan biaya. Mediasi dilakukan dengan pendekatan konsensus atau mufakat, sehingga segala sesuatu yang dihasilkan dalam proses mediasi merupakan hasil kesepakatan atau persetujuan para pihak. Mediasi memberikan kesempatan bagi para pihak untuk berpartisipasi secara langsung dalam menyelesaikan masalah yang ada. Mediasi juga dapat menghilangkan konflik antara para pihak dengan adanya kesepakatan dan kompromi dibandingkan dengan cara litigasi melalui putusan yang bersifat memaksa yang diputus oleh hakim.<sup>9</sup>

Penyelesaian sengketa melalui mediasi dapat dilakukan apabila semua pihak yang terlibat dalam sengketa saling menerima dan memiliki rasa kompromi dalam mencapai

---

<sup>8</sup> Eddi Junaidi, *Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Medik*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011), hlm. 15.

<sup>9</sup> Mardelena Hanifah, *Kajian Yuridis: Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Adhaper, Volume 2 Nomor 1, 2016.

kesepakatan yang ada. Praktikanya, penyelesaian sengketa secara mediasi tidak dapat terlaksana apabila terdapat pihak yang tidak beritikad baik untuk menyelesaikan masalah yang ada. Praktikanya, kendala yang mempengaruhi tidak dapat dilaksanakannya mediasi antara lain : terdapat pihak yang tidak berkerja sama, tidak saling menghargai serta mengutamakan kepentingan atau keuntungan pribadi saja. Kesepakatan bersama antara para pihak tidak menemukan titik temu, maka prosesnya dapat berlanjut menuju pengadilan untuk memperoleh keputusan yang diharapkan oleh pihak yang merasa telah dirugikan dan tidak terpenuhi hak-haknya. Selain itu cara penyelesaian sengketa secara mediasi dipandang tidak tepat untuk dilaksanakan apabila masalah pokok suatu sengketa merupakan penentuan hak, karena soal penentuan hak haruslah diputus oleh Hakim melalui pengadilan.

Akibat hukum atas suatu rumah susun apabila belum memiliki PPPSRS, pada saat terjadi suatu sengketa (tuntutan maupun gugatan) termasuk pada pengelolaan dan pemeliharaan rumah susun maka akan menjadi tanggung jawab dari pelaku pembangunan rumah susun. Segala penggantian kerugian harus dilakukan oleh pelaku pembangunan dengan menggunakan biaya dari pihak pelaku pembangunan itu sendiri. Apabila pelaku pembangunan tidak melaksanakan tugasnya khususnya dalam membentuk PPPSRS, maka juga dapat dikenakan sanksi administratif.

Pada praktiknya, para penghuni dan pemilik telah mengutamakan musyawarah sebagai cara penyelesaian masalah yang ada terkait dengan pembentukan PPPSRS, namun pihak PT KKH tidak beritikad baik untuk mengikuti keinginan dari para penghuni dan pemilik untuk membentuk PPPSRS. Berdasarkan hal tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa mediasi antara para pihak tidak dapat terlaksana karena tidak dikehendaki oleh salah satu pihak, sehingga mengakibatkan penyelesaian sengketa dilanjutkan proses hukum melalui litigasi. Para penghuni dan pemilik dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan guna mencari kepastian hukum, perlindungan hukum serta tanggung jawab dari PT KKH terhadap pembentukan (kepengurusan) Rusunami TJ agar dalam pengelolaannya dapat terlaksana dengan baik dan sistematis.

## **KESIMPULAN**

Akta pendirian PPPSRS yang dibentuk ketika perusahaan pengembang dalam status pailit adalah sah dan berkekuatan hukum selama dapat dibuktikan bahwa pembentukan PPPSRS memang dilakukan sesuai dengan prosedur peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kedudukan hukum atas akta pembentukan PPPSRS Rusunami TJ ialah sah dan sempurna karena: telah dibuat dalam bentuk akta otentik dan dibuat oleh Notaris selaku pejabat umum yang berwenang membuat suatu akta menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Akta tersebut telah memenuhi unsur-unsur perjanjian yaitu *essentialia*, *naturalia* dan *accidentalia* serta memiliki kekuatan hukum yang kuat baik secara lahiriah, formal maupun secara materiil.

Penyelesaian permasalahan antara penghuni rumah susun dengan perusahaan Pailit dapat dilakukan melalui litigasi dan melalui non litigasi. Praktikanya diharapkan dapat mengutamakan penyelesaian melalui non litigasi (di luar pengadilan) dengan cara mediasi. Namun apabila

tidak memperoleh kesepakatan diantara para pihak, maka dapat dilanjutkan dengan litigasi (pengadilan). Pada kasus Rusunami TJ praktiknya para penghuni telah berinisiatif melakukan musyawarah untuk membentuk sendiri PPPSRS. Hal ini dapat dikatakan sebagai salah satu cara penyelesaian permasalahan pembentukan PPPSRS yang tidak dilakukan atau dijalankan oleh PT KKH selaku pelaku pembangunan. Namun PT KKH tidak bersepakat dan hendak menguasai pengurusan rumah susun sendiri serta tidak berkeinginan untuk menyerahkan pengurusan rumah susun sehingga kesepakatan tidak dapat tercapai. Atas hal tersebut PT KKH dapat dikenakan sanksi administratif, merupakan upaya penyelesaian permasalahan pembentukan PPPSRS. Sanksi administratif juga merupakan perlindungan hukum secara preventif yang telah diberikan peraturan perundang-undangan bagi para pemilik dan penghuni rumah susun apabila tidak memperoleh haknya. Apabila hal tersebut di atas terjadi, maka para pemilik dan penghuni rumah susun Rusunami TJ akan mengalami kerugian yang besar serta perlu juga mengajukan gugatan ke Pengadilan untuk meminta ganti rugi atas hal yang dilakukan oleh PT KKH tersebut. Walaupun begitu, para pemilik dan penghuni Rusunami TJ juga tetap berada dalam posisi atau kedudukan hukum yang tidak begitu menguntungkan, karena hanya akan menjadi kreditur konkuren yang kepentingannya tidak didahulukan dibandingkan dengan kreditur lainnya khususnya, kreditur preferen.

## DAFTAR PUSTAKA

Anda Setiawati. Mekanisme Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan rumah susun Pasca Berlakunya PP No. 13 Tahun 2021. *Jurnal Hukum Nawasena Agraria*, Volume 1 Nomor 1, 2023.

Andrian Sutedi. *Hukum Rusun & Apartemen*. Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010.

Azisyiah Izzattisselim. Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Menuju Kepastian Hukum Penghuni Rumah Susun. *Law Review* Volume XVIII, No. 3, Maret 2019.

Christina Herawati Gunawan. "Problematika Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Contoh Kasus Putusan Pengadilan Negeri 553/Pdt.G/2016/Pn.Jkt.Utr.)". *Jurnal Hukum Adigama*, Vol 3 No. 1, 2020.

Eddi Junaidi. *Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Medik*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011.

Eman Ramelan, *Problematika Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam Pembebanan dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2015.

Hadi Subhan. *Hukum Kepailitan, Prinsip Norma dan Praktik Diperadilan*. Surabaya: Kencana, 2008.

Mardelena Hanifah. *Kajian Yuridis: Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Adhaper, Volume 2 Nomor 1, 2016.

Monica Sondang Odilia Adi. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Kondotel Jimbaran View Bali yang Telah Menerima Penyerahan Unit Kondotel dan Telah Menandatangani Akta Jual Beli Sebelum Pengembang Dinyatakan Pailit Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangannya". *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran*, Vol. 3, No. 1, 2021.