

**KEKUATAN MENGIKAT AKTA PERHIMPUNAN PEMILIK DAN
PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN DIATAS TANAH PERUSAHAAN
PAILIT BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011
TENTANG RUMAH SUSUN**

**LEGAL BINDING DEED OF ASSIGNMENT ON OWNERS ASSOCIATION
WITH DEVELOPER BANKRUPTCY STATUS BASE ON INDONESIA
LAW NUMBER 20 YEAR 2011 CONCERNING MULTI STORAGE
HOUSING**

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Dalam Mengikuti Sidang Tesis
Guna Meraih Gelar Magister Pada Program Magister
Kenotariatan Pascasarjana Universitas Pasundan

**Oleh:
RATEH NYIMAS INTAN
218100055**

Di Bawah Bimbingan:

- 1. Prof. Dr. H. Aslan Noor, S.H., Sp.1., M.H.**
- 2. Dr. Petra Bunawan, S.H., S.S., M.Kn.**



**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PASCASARJANA UNIVERSITAS PASUNDAN
BANDUNG
2024**

ABSTRAK

KEKUATAN MENGIKAT AKTA PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN DIATAS TANAH PERUSAHAAN PAILIT BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN

Oleh:

RATEH NYIMAS INTAN

NPM: 218100055

(Program Studi Magister Kenotariatan)

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.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini bersifat yuridis normatif dengan menitikberatkan pada pendekatan analisa terhadap undang-undang. Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis yang difokuskan pada kajian analisis yang berkaitan dengan rumah susun. Penelitian ini juga terbagi menjadi beberapa tahapan yaitu: perencanaan, pelaksanaan dan pembuatan laporan akhir. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu penelitian kepustakaan. Alat pengumpulan data dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginvestigasi aturan hukum positif, meneliti bahan pustaka dan sumber-sumber bahan hukum lainnya yang relevan dengan permasalahan hukum yang dikaji. Analisis data dilakukan dalam penelitian ini dengan menggunakan cara analisis kualitatif. Analisis data juga dilakukan dengan cara konstruksi hukum dan penafsiran maupun interpretasi.

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 pula mengajukan gugatan ke Pengadilan untuk memperoleh hak atas kerugian yang ditimbulkan.

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

ABSTRACT

LEGAL BINDING DEED OF ASSIGNMENT ON OWNERS ASSOCIATION WITH DEVELOPER BANKRUPTCY STATUS BASE ON INDONESIA LAW NUMBER 20 YEAR 2011 CONCERNING MULTI STORAGE HOUSING

By:
RATEH NYIMAS INTAN
NPM: 218100055
(Master of Notary Study Program)

Law Number 20 of 2011 concerning Flats requires the formation of a legal entity to manage flats, namely the Association of Flat Owners and Tenants (PPPSRS). This association was formed as a way to anticipate the legal action needs of residents in flats. In this research, there is a case, namely PT KKH as the developer, where PT KKH is obliged to form an association to ensure the smooth running of all matters related to the management of the apartment. Before the formation of PPPSRS, PT KKH could act as a temporary association until PPPSRS was officially formed. From 2013 to 2020 PT KKH did not facilitate the formation of PPPSRS and did not have good intentions in handing over the management of the flats to the owners and residents because they felt they had the right to control them legally. This results in residents experiencing difficulties in dealing with legal actions, especially in managing flats. Based on this, the owners and residents took the initiative to form their own PPPSRS through deliberation as outlined in a Notarial Deed. In 2023 PT KKH was declared bankrupt through a court decision, but still feels entitled to the management of the Rusunami TJ flats.

The research method used in this research is normative juridical with an emphasis on an analytical approach to laws. The research specifications are descriptive analytical in nature which is focused on analytical studies related to flats. This research is also divided into several stages, namely: planning, implementation and making a final report. The data collection technique used is library research. Data collection tools are carried out by identifying and investigating positive legal rules, researching library materials and other sources of legal materials that are relevant to the legal issues being studied. Data analysis was carried out in this research using qualitative analysis methods. Data analysis is also carried out by means of legal construction and interpretation.

The legal status of the deed establishing PPPSRS is valid and has binding legal force if it fulfills the elements of a valid agreement as stated in Article 1320 of the Civil Code. Resolving the problem of establishing PPPSRS should prioritize mediation between residents and developers, which can be done through deliberation. This is so that the residents' legal needs can be met. When mediation cannot take place, you can also file a lawsuit in court to obtain rights for the losses incurred.

Keywords: Legal status, Apartment units, Developers.

RINGKESAN

KEKUATAN MENGIKAT AKTA PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN DIATAS TANAH PERUSAHAAN PAILIT BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN

Oleh:

RATEH NYIMAS INTAN

NPM: 218100055

(Program Studi Magister Kenotariatan)

Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 ngeunaan Rumah Susun ngawajibkeun dibentukna badan hukum anu ngurus rumah susun, nya eta Paguyuban Pamilik Rumah Susun (PPPSRS). Paguyuban ieu dibentuk minangka hiji jalan pikeun ngantisipasi perluna tindakan hukum warga di rumah susun. Di dina ieu panalungtikan aya pasualan nya éta PT KKH salaku pamekar, dimana PT KKH wajib ngawangun hiji asosiasi pikeun mastikeun kalancaran sagala urusan nu patali jeung manajemén apartemen. Saméméh dibentukna PPPSRS, PT KKH bisa jadi paguyuban samentara nepi ka resmi dibentukna PPPSRS. Ti taun 2013 nepi ka 2020 PT KKH teu ngagampankeun dibentukna PPPSRS jeung teu boga niat alus pikeun masrahkeun pangurus. rumah susun ka nu boga jeung warga lantaran ngarasa boga hak pikeun ngawasaan sacara sah. Hal ieu nyababkeun warga ngalaman kasusah dina ngalakonan tindakan hukum, utamana dina ngokolakeun rumah susun. Dumasar kana éta hal, juragan jeung warga berinisiatif ngawangun PPPSRS sorangan ngaliwatan musyawarah anu ditataan dina Akta Notaris. Taun 2023 PT KKH dinyatakan pailit ngaliwatan Putusan Pengadilan, tapi tetep ngarasa boga hak pikeun ngokolakeun rumah susun TJ Rusunami.

Métode panalungtikan anu digunakeun dina ieu panalungtikan nya éta yuridis normatif kalayan ngutamakeun pendekatan analitik kana hukum. Spésifik panalungtikan nya éta déskriptif analitik anu museur kana kajian analitik anu patali jeung rumah susun. Ieu panalungtikan ogé dibagi jadi sababaraha tahapan, nya éta: perencanaan, palaksanaan jeung konstruksi laporan ahir. Téhnik ngumpulkeun data anu digunakeun nya éta studi pustaka. Analisis data ogé dilaksanakeun ku cara ngawangun jeung interpretasi hukum ogé interpretasi. Status hukum akta pendirian PPPSRS téh sah sarta ngabogaan kakuatan hukum anu mengikat saupama minuhan unsur-unsur kasapukan anu sah sakumaha anu kaunggel dina Pasal 1320 KUHP. Penyelesaian masalah ngeunaan pembentukan PPPSRS kudu ngutamakeun mediasi antara warga jeung pengembang. nu bisa dilakonan ku musyawarah. Hal ieu supaya kapentingan kaperluan Hukum warga bisa kacumponan. Lamun mediasi teu bisa lumangsung, Anjeun oge bisa ngajukeun gugatan ka pengadilan pikeun meunangkeun hak pikeun karugian disababkeun.

Kata Kunci: Status hukum, Rumah Susun, Palaku Pangwangunan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Abdul Ghofur Anshori. Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika. Yogyakarta: UII Press, 2009.

Abdulkadir Muhamad. Hukum Perikatan. Bandung: Citra Aditya, 1992.

_____. Hukum Perusahaan Indonesia. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010.

Andi Hamzah. Kamus Hukum. Surabaya: Ghalia Indonesia, 2005.

Andrian Sutedi. Hukum Rumah susun & Apartemen. Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010.

Anton Suyatno. Pemanfaatan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Cetakan Pertama. Jakarta: Kencana, 2012.

Arie S. Hutagalung. Kondominium dan Permasalahannya (Edisi Revisi). Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2017.

Aslan Noor. Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia: Ditinjau Dari Ajaran Hak Asasi Manusia. Bandung: Mandar Maju, 2006.

Ateng Syaifudin. Menuju Penyelenggaraan Pemerintah Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab. Bandung: Universities Parahyangan, 2000.

Bambang Waluyo. Penelitian Hukum Dalam Praktek. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

Baso Madiung. Sosiologi Hukum: Suatu Pengantar. Makassar: Sah Media, 2014.

- CST Kansil. Modul Hukum Perdata. Jakarta: Pradnya Paramita, 1995.
- CST Kansil, Christine S.T Kansil, Engeliën R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit. Kamus Istilah Hukum. Jakarta: Jala Permata Aksara, 2009.
- Dian Ekawaty Ismail. Hukum Tata Ruang Rekonstruksi Menuju Pemukiman Indonesia Bebas Kumuh. Yogyakarta: UII Press, 2019.
- 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.
- Fernando M. Manulang. Hukum Dalam Kepastian. Bandung: Prakarsa, Bandung, 2007.
- Habib Adjie. Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik. Bandung: Refika Aditama, 2009.
- Hadi Subhan. Hukum Kepailitan, Prinsip Norma dan Praktik Diperadilan. Surabaya: Kencana, 2008.
- Hans Kelsen, General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deduktif Empirik. Jakarta: BEE Media Indonesia, 2007.
- Henry Campbell Black. Black's Law Dictionary. Boston: St Paul Minn West Publishing. Co, 1991.
- Herlien Budiono. Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009.
- Imran Nating. Peraturan dan Tanggung Jawab Kurator Dalam Pengurusan Pembersihan Harta Pailit. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005.

- Ishaq. Dasar-Dasar Ilmu Hukum. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- J.H. Nieuwenhuis. Pokok-pokok Hukum Perikatan (Hoofdstukken Verbintenissenrecht). Surabaya: Airlangga University Press, 1985.
- Jhony Ibrahim. Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif. Malang, Bayu Media Publishing, 2010.
- Kartono. Kepailitan dan Pengunduruan Pembayaran. Jakarta: Pradnya Paramita, 1974.
- Mariam Darus Badruzaman. Kompilasi Hukum Perikatan. Bandung: Aditya Bakti, 2001.
- Peter Mahmud Marzuki. Penelitian Hukum. Jakarta; Kencana, 2010.
- Philipus M. Hadjon. Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia. Surabaya: Bina Ilmu, 1998.
- Pipin Syarifin. Pengantar Ilmu Hukum. Bandung: Pustaka Setia, 1999.
- R. Setiawan. Pokok –Pokok Hukum Perikatan. Bandung: Bina Cipta, 1979.
- R. Soekardono. Hukum Dagang Indonesia. Jakarta: Dian Rakyat, 1983.
- Rachmadi Usman. Dimensi Hukum Kepailitan di Indonesia. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2004.
- _____. Aspek-Aspek Hukum perorangan dan Kekeluargaan di Indonesia. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Riduan Syahrani. Rangkuman Intisari Ilmu Hukum. Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti, 1999.
- Roscoe Pound. An Introduction to the Philosophy. Yele University Press: New Haven New York, 1954.

- Rosdinar Sembiring. Hukum Keluarga dan Harta-harta Benda Dalam Perkawinan. Depok: Rajawali Pers, 2017.
- Salim HS. Hukum Kontrak-Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- _____. Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum. Jakarta, Rajawali Pers, 2010.
- Satjipto Rahardjo. Hukum Dalam Jagat Ketertiban. Jakarta: UKI Press, 2006.
- Shidarta. Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir, Bandung: PT. REVIKA Aditama, 2006.
- Siswono Yudohusodo. Rumah Untuk Seluruh Rakyat. Jakarta: INKOPPOL, 1991.
- Siti Soemarti Hartono. Pengantar Hukum Kepailitan dan Penundaan Pembayaran. Yogyakarta: Seksi Hukum Dagang FH UGM, 1981.
- Soerjono Soekanto. Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: UII Press, 1989.
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji. Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006.
- Soeroso. Pengantar Ilmu Hukum. Jakarta: PT. Sinar Grafika, 2011.
- Sri Redjeki Hartono. Kapita Selekta Hukum Ekonomi. Bandung: PT Mandar Maju, 2000.
- Subekti. Pokok-Pokok Hukum Perdata. Jakarta: PT Intermedia, 1998.
- Sudikno Mertokusumo. Mengenal Hukum Suatu Pengantar. Yogyakarta: Liberty, 2007.

_____. Penemuan Hukum Sebuah Pengantar. Yogyakarta: Liberty, 2007.

_____. Hukum Acara Perdata Indonesia. Edisi Revisi. Yogyakarta: Liberty, 2010.

Sumardi Suryabrata, Metodologi Penelitian. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.

Suwartono. *Dasar-Dasar Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: CV Andi Offset, 2014.

Syahmin AK. Hukum Kontrak Internasional. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006.

Victor Situmorang & Soekarso. Pengantar Hukum Kepailitan di Indonesia, Jakarta: Rineka Cipta, 1994.

B. Jurnal

Anda Setiawati, “Mekanisme Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Sarumah susun Pasca Berlakunya PP No. 13 Tahun 2021”. Jurnal Hukum Nawasena Agraria, Vol. 1 No. 1, 2023.

Aulia Rahmawati. “Hukum Apartemen Dalam Prakteknya di Indonesia”. Justitia Et Pax Jurnal Hukum, Vol. 34 No. 1, 2018.

Azisyiah Izzattisselim, “Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Menuju Kepastian Hukum Penghuni Rumah Susun”. Law Review, Vol. 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.

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-Undangan Terkait”. Jurnal Poros Hukum Padjadjaran, Vol. 3, No. 1, 2021.

Teddy Francis. “Akibat Hukum Bagi Pemilik Satuan Rumah Susun Terhadap Developer Rumah Susun Yang Dinyatakan Pailit Oleh Pengadilan Niaga”. Jurnal Hukum Adigama. Vol. 3 No. 2, 2020.

Vina Akfa Dyani. “Pertanggungjawaban Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Notaris dalam Membuat Party Acte”. Renaissance, Vol. 2, No. 1, Januari 2017.

C. Makalah/Artikel

Gaby Nurmatami. “Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Dengan Konsep Kondominium Hotel (Studi Kasus: Pullman Bali Legian Nirwana)”. Tesis, Program Pascasarjana Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, 2012.

D. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang.

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 06/KPTS/BKP4N/1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

E. Kamus

Departemen Pendidikan Nasional. Kamus Besar Bahasa Indonesia. Jakarta: Pusat Bahasa, 2008.

Subekti, R dan R. Tjitrosubidjo. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23. Jakarta: Pradnya Paramita, 2003.

F. Internet

Agnes Z. Yonatan. 10 Negara dengan Jumlah Penduduk Terbanyak 2024, Indonesia Nomor Berapa?. <https://goodstats.id/article/10-negara-dengan-jumlah-penduduk-terbesar-2024-indonesia-nomor-berapa-Wpch3>. Diakses pada 2 September 2024.

Badan Pusat Statistik. Jumlah Penduduk Pertengahan Tahun (Ribu Jiwa) 2022-2024. <https://www.bps.go.id/id/statistics-table/2/MTk3NSMy/jumlah-penduduk-pertengahan-tahun--ribu-jiwa-.html>. Diakses pada 1 Juni 2024.

Katadata Insight Center. Rumah untuk Semua Problematika Rumah Masyarakat Berpenghasilan Rendah. 2022. https://cdn1.katadata.co.id/template/template_kic/files/Report_KIC_Rumah_Untuk_Semua_160822.pdf. Diunduh pada 1 Juni 2024.

Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia. Pengembang Fasilitas Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Selambatnya Satu Tahun. <https://www.mkri.id/index.php?page=web.Berita&id=13103>. Diakses pada 7 Juni 2024.

Monavia Ayu Rizaty. Data Jumlah Penduduk Indonesia (2013-2023). <https://dataindonesia.id/varia/detail/data-jumlah-penduduk-indonesia-20132023>. Diakses pada 2 September 2024.