



## Dualisme Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) dalam Satu Bangunan Rumah Susun (Studi Pada Apartemen Amethyst Tower Kemayoran, Jakarta Pusat)

Ryan Martha Nugraha<sup>1\*</sup>, Sadino<sup>1</sup>, Anas Lutfi<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Nama Fakultas, Universitas Al Azhar Indonesia

\*Korespondensi: [nugraha.ryanmartha@gmail.com](mailto:nugraha.ryanmartha@gmail.com)

### Info Artikel

Diterima 18  
September 2023

Disetujui 31  
Oktober 2023

Dipublikasikan 13  
November 2023

**Keywords:**  
Mekanisme Hukum,  
Penyelesaian  
Sengketa, PPPSRS

© 2023 The  
Author(s): This is  
an open-access  
article distributed  
under the terms of  
the Creative  
Commons  
Attribution  
ShareAlike (CC BY-  
SA 4.0)



### Abstrak

*Penghuni yang sudah terdaftar di PPPSRS merasa tidak setuju dengan pengembang yang baru, yang akan melakukan pembentukan pengurus kelompok PPPSRS baru yang akan mencakup penghuni dari lantai 1 (Satu) sampai dengan lantai 39 (Tiga Puluh Sembilan). Tujuan penelitian ini ialah analisa proses pembentukan PPPSRS dan penyelesaian sengketa dualisme kelompok PPPSRS dalam satu hunian yang sama. Metode penelitian yang dipakai ialah normatif yuridis dengan data-data open source dan data dokumen penghuni apartemen. Hasil penelitian dan pembahasan, mekanisme pembentukan mekanisme PPPSRS Apartemen Amethyst Tower Kemayoran telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, disebutkan pemilik rumah susun berbentuk apartemen wajib membentuk PPPSRS, yang akan dilakukan dengan melalui beberapa mekanisme pembentukan seperti adanya sosialisasi ke penghuni, melakukan pendataan pemilik atau pendataan penghuni dan melakukan pembentukan panitia musyawarah. Sedangkan jikalau terjadi sengketa atas dualisme pembentukan lembaga PPPSRS Apartemen Amethyst Tower Kemayoran maka, dapat diselesaikan melalui jalur mediasi yang difasilitasi oleh tim penyelesaian permasalahan yang dibentuk oleh Walikota. Namun jikalau mediasi masih belum menemukan kesepakatan maka dapat menempuh penyelesaian sengketa melalui pengadilan.*

### Abstract

*Residents who have registered with PPPSRS do not agree with the new developer, who will form a new PPPSRS group management which will include residents from floors 1 (One) to 39 (Thirty-ninth). The aim of this research is to analyze the process of forming PPPSRS and resolving disputes over the dualism of PPPSRS groups in the same residence. The research method used is normative juridical with open source data and apartment resident document data. As a result of the research and discussion, the mechanism for establishing the PPPSRS mechanism for Amethyst Tower Kemayoran Apartments has been regulated in Government Regulation Number 13 of 2021 concerning the Implementation of Flats. It is stated that owners of flats in the form of apartments are obliged to form PPPSRS, which will be carried out through several formation mechanisms such as socialization to residents, carry out data collection on owners or residents and form a deliberation committee. Meanwhile, if there is a dispute over the dualism in the formation of the PPPSRS institution at Amethyst Tower Kemayoran Apartments, it can be resolved through mediation*

*facilitated by the problem resolution team formed by the Mayor. However, if mediation still does not reach an agreement, you can resolve the dispute through court.*

## 1. Pendahuluan

Hukum yang berlaku di Indonesia telah mengatur bahwasanya setiap orang yang berwarganegara Indonesia memiliki hak atau berhak atas hidup yang sejahtera baik secara batin dan secara lahir yang mana hak tersebut telah tertuang di dalam hukum tertinggi yaitu Undang-Undang Dasar 1945 atau sering disebut dengan UUD 1945. Implementasi hidup yang sejahtera dapat diterapkan atau dilihat dari suatu tempat tinggal yang mana tempat tinggal mempunyai peran yang sangat strategis dalam menentukan kepribadian dan watak bangsa Indonesia sebagai suatu upaya dalam menjaga kesejahteraan rakyat Indonesia secara penuh dan tempat tinggal juga dapat menunjang produktifitas untuk bekerja maupun beristirahat. Salah satu tempat tinggal tersebut dapat berupa pembangunan rumah susun sebagai suatu hunian maupun campuran terlebih sekarang ini semakin terbatasnya persediaan tanah terutama di kota-kota besar seperti kota-kota yang ada di Provinsi DKI Jakarta. Rumah atau tempat tinggal merupakan sebuah kebutuhan yang paling mendasar pada era modern sat ini apalagi dengan bertambah banyaknya jumlah penduduk Indonesia dari tahun ke tahun, terlebih luas dari lahan yang semakin lama akan semakin terbatas, maka diperlukannya dalam hal pembangunan dari rumah yang bertingkat atau biasa disebut dengan rumah susun atau apartemen. Pembangunan rumah susun merupakan salah satu solusi permasalahan perumahan dan kebutuhan akan tempat tinggal khususnya di daerah perkotaan yang penduduknya terus meningkat, karena dengan dibangunnya rumah dapat mengurangi penggunaan lahan, menjadikan ruang terbuka lebih luas dan dapat digunakan untuk hal-hal penting dalam kehidupan bermasyarakat. Persediaan rumah susun ini juga dapat dijadikan sebagai suatu solusi kekurangan rumah dan peningkatan dari suatu kualitas dari pemukiman, semakin tinggi tingkatan dari bangunan rumah susun maka semakin banyak pula penghuninya di dalam setiap lantainya yang dapat untuk diperoleh masyarakat baik itu yang dipergunakan sebagai tempat hunian atau sebagai tempat campuran seperti membuka dagang atau sewa menyewa kembali (David, 2015).

Umumnya ada dua hal yang dapat dikatakan melatarbelakangi adanya rencana untuk dilakukannya pembangunan rumah susun beserta kepemilikan dari penghunian rumah susun yang pertama ialah adanya suatu kondisi-kondisi dari perumahan di daerah perkotaan yang mana tidak memadai atau belum ada terbangunnya suatu sistem perumahan yang tanggap akan masalah pertanahan yang kian menyempit yang ditandai dengan banyaknya permintaan untuk tempat tinggal namun tanah yang sangat terbatas, kondisi tersebut membuat warga di daerah perkotaan terkhususnya di Provinsi DKI Jakarta mau tidak mau memesan rumah atau menyewa rumah khususnya rumah yang bertingkat. Alasan kedua ialah tidak layaknya membangun rumah-rumah di sekitaran sungai dan sekitaran rel kereta api yang mana tanah tersebut merupakan tanah milik negara yang seharusnya tidak ditempati. Dua alasan tersebut menjadikan warga yang ingin pindah ke kota mencari aman dan mencari tempat tinggal yang layak dengan membayar sejumlah biaya untuk tinggal di apartemen atau tinggal di rumah susun.

Adanya pembangunan dari perumahan yang dibuat bersusun ini sebagai upaya untuk dapat memenuhi kebutuhan-kebutuhan dari suatu perumahan yang mana dapat terjangkau bagi masyarakat yang digolongkan atau dikategorikan berpendapatan rendah pada daerah perkotaan yang mana daerah tersebut memiliki jumlah penduduk sudah lebih dari 1,5 juta jiwa. Sehingga dibutuhkannya pembangunan rumah susun atau apartemen di kota-kota besar termasuk di DKI Jakarta agar berdampak kepada suatu peningkatan efisiensi dari adanya penggunaan-penggunaan lahan, peluang dan hak-hak masyarakat di daerah perkotaan, dalam peningkatan dari adanya kualitas hidup di masyarakat baik itu untuk kelas menengah atau mereka yang digolongkan sebagai pendapatan rendah (Shafiyuddin & Suharto, 2018).

Adanya pemenuhan kesejahteraan bagi masyarakat terhadap kebutuhan dari adanya hunian tidak hanya terbatas kepada adanya rumah di atas tanah saja, melainkan ada juga bangunan seperti hunian yang memiliki nilai fungsional yang disebut dengan rumah tinggal apartemen. Apartemen sendiri ialah sebuah tempat yang memiliki multi ruangan dengan adanya ruang tamu, ruang kamar tidur, ruang dapur, ruang makan, ruang toilet serta ruang dari adanya kamar mandi dalam satu lantai, atau masyarakat awam menyebutnya sebagai gedung bertingkat yang terbagi menjadi beberapa tempat tinggal dan berpenghuni. Biasanya pembangunan rumah susun ini dilakukan oleh pengembang ataupun pemerintah yang bekerja sama sebagai upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia, manfaat dari pembangunan rumah susun ini terutama bagi warga di kota-kota besar seperti kota yang ada di Provinsi DKI Jakarta sebagai upaya mengurangi penggunaan tanah dan membuat perluasan tanah menjadi ruang-ruang lain yang lebih lega dan berjarak, rumah susun ini juga sebagai alternatif yang sangat optimal untuk optimalisasi penggunaan tanah yang terbatas dengan mana bisa menampung banyaknya orang di dalam satu petak tanah. Optimalisasi ini digunakan sebagai optimalisasi tanah secara vertikal sampai pada tingkatan yang lebih efektif dari pada adanya optimalisasi tanah secara horizontal. Pembuatan rumah susun oleh pengembang yang bersama-sama dengan pemerintah inilah yang dapat di samakan sebagai sebuah kebutuhan yang sangat mendasar dalam menentukan suatu tingkatan-tingkatan kesejahteraan dan adanya presentasi dari kualitas hidup seseorang dalam menerima atau menempati rumah susun itu sendiri, yang sesuai dengan amanat di dalam Pasal 28H ayat ke 1 (Satu) Undang-Undang Dasar Negara Tahun 1945 yang dapat untuk mendefinisikan bahwasanya setiap orang memiliki hak atau berhak untuk hidup yang baik, baik itu secara jasmani dan baik itu secara rohani, bertempat tinggal dan memperoleh lingkungan hidup yang sehat serta kehidupan dan kemampuan yang sehat untuk dapat mendapatkan suatu manfaat dari layanan tempat tinggal rumah susun yang layak huni bagi warga yang ingin tinggal diperkotaan (Ayu, 2019).

Rumah susun sendiri diatur ke dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang dinyatakan juga pada Pasal 2 nya bahwasanya pembangunan dari rumah susun haruslah berlandaskan dengan adanya asas kesejahteraan umur keadilan adanya pemerataan serta adanya keserasian dari suatu keseimbangan dalam hal peri kehidupan berbangsa dan bernegara, yang mana regulasi rumah susun ini diatur dan dibina oleh pemerintah baik itu Pemerintah Pusat ataupun diserahkan ke dalam Pemerintah Daerah, selanjutnya rumah susun juga diatur dalam aturan turunannya seperti Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun

2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, disebutkan pada Pasal 19 pada poin standar pembangunan rumah susun dikatakan bahwasanya pelaku pembangunan dalam membangun rumah susun haruslah dapat untuk mengikuti standar-standar dalam pembangunan rumah susun, dimana standar pembangunan rumah susun harus dapat mengikuti syarat-syarat yang sebelumnya telah ditetapkan oleh Pemerintah seperti syarat administratif, syarat teknis dan adanya persyaratan secara ekologis. Pelaku dari adanya pembangunan harus dapat untuk membangun adanya rumah susun dan lingkungannya sesuai dengan adanya izin rencana fungsi dari adanya pemanfaatannya, yang mana kan menjadi bagian dari proses Proses Bangunan Gedung (PBG) yang mana telah diterbitkan oleh Bupati atau Walikota, namun yang bersifat khusus untuk di Provinsi DKI Jakarta harus mendapatkan izin dari Gubernur agar dapat membangun rumah susun secara resmi dan berkala (Andiyan, 2021).

Rumah susun tentunya memiliki orang sebagai penghuninya dan orang-orang tersebut dapat berkumpul dalam satu kelompok yang dinamakan dengan perhimpunan penghunian yang mana suatu anggotanya terdiri dari para penghuni rumah susun yang telah mendapatkan izin, perhimpunan rumah susun ini diwajibkan oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang mana telah menyebutkan bahwasanya penghuni dari rumah susun diwajibkan untuk membentuk suatu perhimpunan penghuni. Yang mana dengan dibentuklah sekumpulan warga penghuni rumah susun inilah yang mana nantinya akan bertugas menata, mengurus dan dapat menjamin suatu ketertiban, suatu kerjasama dan memunculkan kerukunan sesuai dengan adanya karakter ke-Indonesia-an dalam hal adanya pengelolaan di wilayah rumah susun bersama, sumber daya bersama dan tanah bersama. Selain itu, jika perkumpulan pemilik hunian rumah susun sudah terbentuk, maka perkumpulan Pemilik Hunian Rumah Susun dapat membentuk atau menunjuk suatu panitia pengelola yang bertugas melakukan pengawasan yang meliputi pengawasan penggunaan kawasan bersama, harta bersama, tanah bersama, serta pemeliharaan dalam hal perbaikannya. Perhimpunan pemilik dan penghuni dari rumah susun ini diatur juga pada peraturan pelaksanaannya seperti yang diatur pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, yang disebutkan juga di dalam Pasal 1 (Satu) ayat 1 (Satu) perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun yang mana sering disingkat PPPSRS dan merupakan badan hukum yang mana beranggotakan para penghuni dan para pemilik rumah susun.

Akhir-akhir ini masih banyak terjadi suatu permasalahan-permasalahan pada bangunan-bangunan bertingkat atau bangunan dari rumah susun, hal ini dapat disebabkan oleh banyaknya suatu bangunan yang tidak dapat untuk dibarengi dengan adanya pengetahuan-pengetahuan tentang adanya Undang-Undang yang mengatur tentang perumahan rumah susun berdasarkan dengan hukum yang berlaku. Permasalahan tersebut juga terjadi atau telah terjadi di daerah DKI Jakarta khususnya pada Apartemen Amethyst Tower Kemayoran, Jakarta Pusat, yang mana rumah susun dalam bentuk Apartemen ini telah disahkannya perhimpunan yang harus diwajibkan oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang mana telah menyebutkan bahwasanya penghuni dari rumah susun diwajibkan untuk membentuk suatu perhimpunan penghuni. Perhimpunan pada Apartemen Amethyst Tower Kemayoran, Jakarta Pusat tersebut tertuang dalam

Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan Nomor 1071 tahun 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Hunian Apartemen Menara Amethyst Tower Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat, dan keputusan itu sah untuk membuktikan adanya perhimpunan rumah hunian yang telah terdaftar secara peraturan perundang-undangan.

Saat ini Apartemen Amethyst Tower Kemayoran, Jakarta Pusat tersebut bermasalah dimana pengembang sebelumnya yang sudah membangun Apartemen sampai dengan 18 (Delapan Belas) lantai dari 39 (Tiga Puluh Sembilan) lantai yang direncanakan, mengalami pailit dan dilelang kepada pengembang yang lain dan diambil oleh pengembang yang baru untuk melanjutkan pembangunan rumah susun berbentuk apartemen ini sampai pada lantai ke 39 (Tiga Puluh Sembilan). Namun ada beberapa penghuni yang sudah terdaftar di Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) merasa tidak setuju dengan pengembang yang baru yang akan melanjutkan hunian rumah susun sampai dengan 39 (Tiga Puluh Sembilan) lantai dan mau tidak mau jika tetap dilanjutkan maka harus ada pembentukan pengurus kelompok PPPSRS yang baru yang mana akan mencakup penghuni dari lantai 1 (Satu) sampai dengan lantai 39 (Tiga Puluh Sembilan). Hal ini jikalau terus dibiarkan akan dapat menimbulkan suatu persengketaan di kemudian hari karena terbentuknya dualisme kelompok PPPSRS baik kelompok yang lama maupun kelompok yang baru terbentuk nantinya. Dengan adanya latar belakang dan uraian masalah di atas maka tujuan dari jurnal ilmiah ini tidak akan lepas dari analisa proses pembentukan PPPSRS dan penyelesaian sengketa jikalau terjadi dualisme kelompok PPPSRS dalam satu hunian yang sama di Apartemen Amethyst Tower Kemayoran, Jakarta Pusat.

## 2. Metode Penelitian

Penelitian yang berbasis hukum pada dasarnya ialah kegiatan yang secara ilmiah dilakukan dengan berdasarkan suatu metode secara ilmiah, tersistematika dan memiliki pemikiran-pemikiran tertentu yang bermaksud untuk mencari kebenaran secara materiil dan formil atas dasar ilmu pengetahuan (Maisyestati, 2022). Menurut pandangan Erlies Septiana Nurbani dan Salim HS mengungkapkan secara lebih jelas bahwasanya metode penelitian secara hukum ialah suatu penelitian yang dapat mengkaji dan dapat untuk menganalisisnya secara norma dan peraturan hukum yang harus berdasarkan dengan sistematika, metode, dan pemikiran-pemikiran tertentu dengan analisis tajam secara hukum dalam memecahkan suatu permasalahan hokum (Deassy, 2023). Oleh karena pendapat tersebut penulis menerapkan cara metode penelitian pada jurnal ilmiah ini dengan metode penelitian secara normatif yuridis. Penelitian dengan metode normatif yuridis ini menggunakan data-data yang terpadat melalui *open source* baik itu dari literatur-literatur buku, jurnal ilmiah hukum, media yang telah terakreditasi, serta peraturan perundang-undangan secara hukum nasional. Penulis jurnal ilmiah pada tema Dualisme Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) akan menggunakan data-data secara langsung dengan meminta beberapa data di pihak penghuni yang tinggal di Apartemen Amethyst Tower Kemayoran, Jakarta Pusat.

Data-data informasi terkumpul lalu akan diproses secara analisis hukum dan dilakukan evaluasi secara kualitatif dengan cara memecah informasi menjadi kalimat-kalimat yang terorganisir, berurutan, masuk akal, konsisten dan berlaku

secara efektif yang akan dijabarkan dalam bentuk deskriptif analisa secara hukum (Kornelius & Azhar, 2020). Dengan memiliki tujuan dalam hal mempermudah adanya interpretasi informasi dalam memahami analisis penulis tentang adanya dualisme perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun (PPPSRS) di dalam satu bangunan rumah susun.

### **3. Hasil dan Pembahasan**

#### **3.1 Hasil**

#### **Mekanisme Pembentukan PPPSRS Rumah Susun Secara Peraturan Perundang-Undangan**

Mekanisme pembentukan ialah rangkaian peristiwa hukum sebagai sebuah alat untuk dapat menyelesaikan atau menemukan suatu pembentukan yang berhubungan dengan adanya proses kerja yang ingin dicapai sehingga dapat menghasilkan pembentukan yang di inginkan. Adapun mekanisme pembentukan yang ingin dijelaskan ialah Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) yang berfungsi atau bertugas menata, mengurus dan dapat menjamin suatu ketertiban, suatu kerjasama dan memunculkan kerukunan sesuai dengan adanya karakter ke-Indonesia-an dalam hal adanya pengelolaan di wilayah rumah susun bersama, sumber daya bersama dan tanah bersama. Selain itu, jika perkumpulan pemilik hunian rumah susun sudah terbentuk, maka perkumpulan pemilik hunian rumah susun dapat membentuk atau menunjuk suatu panitia pengelola yang bertugas melakukan pengawasan yang meliputi pengawasan penggunaan kawasan bersama, harta bersama, tanah bersama, serta pemeliharaan dalam hal perbaikannya. Adapun pembentukan mekanisme PPPSRS secara peraturan perundang-undangan diatur di atur dalam beberapa perundang-undangan, pertama diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, disebutkan bahwasanya pemilik rumah susun berbentuk apartemen wajib untuk membentuk PPPSRS di dalam Pasal 87 (Delapan Puluh Tujuh) dijelaskan pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) yang akan dilakukan dengan melalui beberapa tahapan seperti adanya sosialisasi ke penghuni, melakukan pendataan pemilik atau pendataan penghuni dan melakukan pembentukan suatu panitia musyawarah. Organisasi PPPSRS yang telah berdasarkan hukum didirikan sebagai badan hukum yang susunan organisasi, wewenang dan tugasnya diatur oleh asas dan peraturan. Sebagai badan hukum, pengurus kelompok warga dapat mewakili warga atau pemiliknya baik di pengadilan maupun di luar pengadilan, oleh karena itu didirikan kelompok warga (Arif et al., 2019).

Mekanisme Pembentukan PPPSRS di Apartemen Amethyst Tower Kemayoran, Jakarta Pusat, dibentuk dimulai dari adanya sosialisasi kepenghunan yang mana sosialisasi tersebut mencakup materi tentang tata tertib penghunan rumah susun berbentuk apartment, pembentukan PPPSRS, penjelasan tentang tata aturan atau tata tertib hunian dan pengelolaan di Apartemen Amethyst Tower Kemayoran, yang dilakukan oleh pengembang dari lantai 1 (Satu) sampai dengan lantai 18 (Delapan Belas) rumah susun sesuai dengan pengesahan Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan Nomor 1071 tahun 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Hunian Apartemen Menara Amethyst Tower Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat, dan keputusan itu sah untuk

membuktikan adanya perhimpunan rumah hunian yang telah terdaftar secara peraturan perundang-undangan. Setelah dilakukannya sosialisasi maka akan dilakukan pendataan secara menyeluruh terhadap pemilik atau penghuni di Apartemen Amethyst Tower Kemayoran, yang mana pendataan tersebut diwajibkan oleh pelaku usaha pembangunan rumah susun dimana pendataan kepada penghuni rumah susun dapat dibuktikan dengan adanya surat tanda pembuktian kepemilikan rumah susun yang bukti ini juga nantinya dianggap sebagai bukti yang *legal* dari perjanjian jual beli perakan rumah susun. Setelah dilakukannya sosialisasi dan telah dilakukannya pendataan terhadap setiap penghunian maka, selanjutnya dilakukan pembentukan panitia musyawarah oleh para penghuni rusun yang difasilitasi oleh pelaku pembangunan rusun Apartemen Amethyst Tower Kemayoran, Jakarta Pusat. Panitia musyawarah paling sedikit harus terdiri dari ketua, sekretaris, bendahara dan empat anggota lainnya yang mana semuanya dari satu hunian rumah susun. Panitia musyawarah menurut ketentuan perundang-undangan memiliki tugas setidaknya dapat menyusun dan menjadwalkan adanya musyawarah mufakat pembentukan PPPSRS lantai 1 (Satu) sampai lantai 18 (Delapan Belas), melakukan penjadwalan sosialisasi musyawarah kepada seluruh pemilik pintu-pintu rumah di dalam satu rumah susun, melakukan konsultasi ke Pemerintah Daerah Jakarta Pusat serta melaporkan adanya hasil musyawarah dari pembentukan PPPSRS secara tertulis dan lisan kepada pemerintah Jakarta Pusat (Azisyiah, 2019).

Pelaksanaan musyawarah dalam pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) dilakukan oleh panitia musyawarah dengan mana mengundang dengan resmi seluruh penghuni rumah susun atau dalam hal ini seluruh penghuni di Apartemen Amethyst Tower Kemayoran dan perwakilan dari Pemerintah Daerah Jakarta Pusat sebagai peninjau jalannya musyawarah pembentukan PPPSRS, yang mana musyawarah dalam pembentukan dari PPPSRS dapat untuk dilakukan dalam hal menentukan pembentukan struktur organisasi, melakukan penyusunan anggaran dasar dan anggaran dalam rumah tangga, pemilihan pengawasan, serta adanya pemilihan pengurus yang dilakukan dengan cara pengambilan keputusan secara musyawarah dan secara mufakat. PPPSRS sekali lagi harus beranggotakan pemilik atau sebagai penghuni rumah susun yang juga memiliki hak suara yang berkaitan erat dengan kepentingan dari kepemilikan rumah susun, kepentingan dari penghunian, dan kepentingan dari pengelolaan rumah susun di Apartemen Amethyst Tower Kemayoran (Hermit, 2009). Adapun notulensi musyawarah atas dasar pembentukan PPPSRS di Apartemen Amethyst Tower Kemayoran dari lantai 1 (Satu) sampai dengan lantai 18 (Delapan Belas) yang digelar pada hari minggu tanggal 24 Januari 2016. Di dalam musyawarah telah ditentukan terlebih dahulu siapa pimpinan sidang pembentukan struktur PPPSRS yang telah disepakati selaku pimpinan sidang, dengan anggotanya dan dinyatakan sidang musyawarah pembentukan PPPSRS sah secara hukum dan mengikat bagi penghuni di Apartemen Amethyst Tower Kemayoran dari lantai 1 (Satu) sampai dengan lantai 18 (Delapan Belas). Selanjutnya sidang musyawarah melakukan pembahasan tata tertib dengan menghasilkan 3 (Tiga) catatan, pertama ketentuan tata tertib dikembalikan kepada Anggaran Dasar (AD) dan ART PPPSRS HARC, kedua, peserta yang memiliki hak suara pilih adalah pemilik unit dengan bukti-bukti yang sah dan diutamakan yang berdomisili di Rumah Susun Apartemen Amethyst Tower Kemayoran atau Apartemen Rajawali Chrysant, ketiga, dari seluruh pemilik yang mendaftarkan diri

menjadi calon pengurus PPPSRS HARC periode 2016-2019 ada 4 (Empat) orang yang mendaftarkan dirinya. Setelahnya rapat musyawarah dilanjutkan dengan laporan pertanggungjawaban diterima dengan adanya catatan yang diminta Floor masalah laporan keuangan yang belum disiapkan pengurus PPPSRS Periode 2013-2015, pimpinan sidang mengambil jalan tengah dengan menampilkan slide laporan keuangan tahun 2014. Adapun laporan kekurangannya ialah laporan pengurus PPPSRS HARC periode 2013-2015 akan ditindaklanjuti oleh tim Formatur, ketua PPPSRS HARC telah memperlihatkan saldo akhir per tanggal 14 Januari 2016 sebesar sekian Rupiah dan diberikan secara simbolik kepada ketua PPPSRS telah menyerahkan mandat kepada pimpinan siding.

Terakhir terbentuknya PPPSRS di Apartemen Amethyst Tower Kemayoran, yang dilakukan oleh pengembang dari lantai 1 (Satu) sampai dengan lantai 18 (Delapan Belas) rumah susun dengan dibentuknya tim formatur yang terdiri dari 9 (Sembilan) orang terdiri dari 4 (Empat) orang dari pendaftar calon pengurus yang sudah mengembalikan formulir pendaftaran kepada panitia ditambah 5 (Lima) orang dari peserta yang hadir pada saat musyawarah PPPSRS. Tim formatur hanya mengantarkan sampai dengan terpilihnya ketua PPPSRS sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan pada Periode 2016 sampai dengan 2019, yang mana pembentukan PPPSRS di Apartemen Amethyst Tower Kemayoran telah dilakukan senyatanya dan sewajarnya. Mekanisme pembentukan PPPSRS ini seyogyanya dilakukan dengan pembentukan akta pendirian yang diikuti dengan adanya penyusunan anggaran dasar rumah tangga atau ADRT dengan dilakukan pencatatan di Pemerintah Daerah Jakarta Pusat. Terlebih ditentukan pemberian terhadap adanya pemberian rumah susun di Indonesia, diatur juga melalui Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang memperbolehkan penghuni untuk mengajukan tuntutan hukum di pengadilan Indonesia. Undang-Undang ini turut menjamin keselamatan seluruh pembeli rumah, termasuk Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Perumahan sebagai salah satu syarat legalitas pembentukan PPPSRS (Andy et al., 2021). Setelah diadakan musyawarah dan dibentuknya formatur maka pembentukan PPPSRS Apartemen Amethyst Tower Kemayoran mengadakan rapat untuk menentukan secara pasti struktur dari PPPSRS secara sah yang mana tertuang pada berita acara rapat tim formatur PPPSRS HARC 2016 yang mana dalam berita acara tersebut telah memberitahukan telah berlangsungnya rapat tim formatur terpilih yang mana telah dihadiri oleh 8 (Delapan) orang dari 9 (Sembilan) orang tim formatur terpilih. Dengan tim formatur terpilih untuk memutuskan penyusunan kepengurusan PPPSRS HARC Periode 2016-2019. Setelah terbentuknya tim formatur pengawas langkah terakhir untuk mekanisme pembentukan PPPSRS Apartemen Amethyst Tower Kemayoran ialah pengesahan terbentuknya pengurusan resmi pengurusan periode 2016-2019. Oleh karena itu berdasarkan musyawarah bersama diputuskan rapat dilanjutkan dalam hasil rapat yang diadakan dengan resmi memilih secara voting dalam Team Formatur terpilih Kepengurusan PPPSRS-HARC periode tahun 2016-2019 dan sudah disahkan secara tertulis dalam akte Notaris tertanggal 02-2-2016 Nomor.01. Dan akhirnya terbentuklah PPPSRS dengan mekanisme hukum yang sah secara peraturan perundang-undangan.

## **Penyelesaian Sengketa Yang Timbul Akibat Adanya Dualisme Pengelola Dalam Satu Bangunan Rumah Susun**

Disahkannya kepengurusan PPPSRS Apartemen Amethyst Tower Kemayoran, Jakarta Pusat, pengembang bermasalah dimana pengembang sebelumnya yang sudah membangun apartemen sampai dengan 18 (Delapan Belas) lantai dari 39 (Tiga Puluh Sembilan) lantai yang diperlukan, mengalami pailit dan dilelang kepada pengembang yang lain dan diambil oleh pengembang yang baru untuk melanjutkan pembangunan rumah susun berbentuk apartemen ini sampai pada lantai ke 39 (Tiga Puluh Sembilan). Sehingga adanya kekhawatiran pembentukan PPPSRS yang baru dengan melibatkan penghuni-penghuni baru sampai dengan lantai 39 (Tiga Puluh Sembilan). Karena Undang-Undang menyebutkan perihal PPPSRS harus dibuat sesuai lantai dan sesuai dengan melibatkan seluruh penghuni di rumah susun berbentuk apartemen. Yang perlu diketahui juga keanggotaan dari PPPSRS harus didasari kepada adanya realita penghunian yang dapat menjadi anggota dari perhimpunan PPPSRS ialah merek yang secara nyatanya benar-benar dapat menghuni atau dapat untuk menempati satuan dari rumah susun, baik atas dasar adanya kepemilikan maupun atas adanya hubungan-hubungan yang bersifat hukum, seperti adanya sewa-menyewa, adanya sewa yang telah dibeli dan sebagainya (Adjie, 2019). Adanya pembentukan PPPSRS ini setelah berjalan ternyata menimbulkan dualisme sengketa dimana pihak pengembang awal sudah memfasilitasi pembentukan PPPSRS untuk lantai 1 (Satu) sampai dengan lantai 18 (Delapan Belas), namun pengembang yang awal ini terjadi pailit dan apartemen tersebut di lelang oleh pihak pengembang pertama, setelah dilelang dan didapatkan pengembang yang baru. Pengembang yang baru ini atau pengembang ke dua ini akan melanjutkan pembangunan Apartemen Amethyst Tower Kemayoran sampai dengan tingkatan 39 (Tiga Puluh Sembilan) lantai, yang mana tentu akan dibuatkan kembali pengurusan yang baru dimana akan melibatkan penghuni-penghuni baru setidaknya dari lantai 19 (Sembilan Belas) sampai lantai 39 (Tiga Puluh Sembilan).

Permasalahan antara PPPSRS yang difasilitasi oleh pengembang pertama dan PPPSRS yang difasilitasi oleh pengembang baru yang mengambil alih peran pengembang pertama dengan membuat PPPSRS kedua dari lantai 1 (Satu) sampai dengan lantai 39 (Tiga Puluh Sembilan) apartemen inilah yang menjadi dualisme kepemilikan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) di dalam satu bangunan rumah susun yang menimbulkan konflik sengketa di kemudian hari. Kekhawatiran jika dualisme pembentukan PPPSRS ini tidak dapat diorganisasikan dengan cara yang baik, maka kejadian ini dapat menimbulkan konflik atau sengketa yang lebih masif lagi, diantaranya disebabkan karena adanya suatu kekaburan atau adanya suatu ketidakpastian di dalam aturan hukum karena terdapat perbuatan multifungsi pembentukan PPPSRS baru sehingga pihak-pihak yang berkepentingan menafsirkan sesuai kepentingannya masing-masing tanpa adanya aturan penyelesaian sengketa dualisme pembentukan PPPSRS yang baru dan yang lama (Nurzulma, 2016). Adanya permasalahan dualisme sengketa pembentukan PPPSRS di Jakarta Pusat ini dapat diselesaikan dengan mengacu pada aturan dari Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 70 tahun 2021 tentang Perubahan kedua atas Peraturan Gubernur nomor 132 tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun, dimana disebutkan di dalam Pasal 102, bahwasanya dalam hal penyelesaian permasalahan dari adanya

pengelolaan dari rumah susun, Walikota dapat membentuk adanya tim penyelesaian dari permasalahan rumah susun di masing-masing wilayah, dimana tim akan melakukan langkah-langkah dalam menyelesaikan sengketa dualisme pembentukan PPPSRS, dengan memfasilitasi mediasi antar para pihak dalam menemukan jalan keluar pembentukan rumah susun yang akan dibuat kembali dengan mana mediasi akan berlangsung paling lama 30 (Tiga Puluh) hari dan setelahnya tim penyelesaian sengketa yang dibentuk tadi dapat melaporkan hasil mediasinya kepada Gubernur (Kamaruddin, 2018).

Penyelesaian rumah susun yang terjadi dualisme pembentukan PPPSRS lama dan baru tadi akan di fasilitasi oleh tim yang dibentuk oleh Walikota tadi dengan melakukan mediasi atau disebut juga alternatif penyelesaian sengketa yang mana difasilitasi oleh Dewan Rumah Susun. Dewan Rumah Susun bertugas untuk memfasilitasi perselisihan antara pengurus, pengawas dan anggota PPPSRS atau melakukan pembentukan ulang PPPSRS atau pembentukan dengan cara pemilihan kepengurusan PPPSRS ulang. Penulis melihat dualisme adanya kepemilikan atau lembaga PPPSRS untuk lantai 1 (Satu) sampai dengan lantai 18 (Delapan Belas), yang difasilitasi oleh pengembang pertama dan lembaga PPPSRS untuk lantai 19 (Sembilan Belas) sampai dengan lantai 39 (Tiga Puluh Sembilan) seharusnya dapat diselesaikan dengan cara mediasi yang difasilitasi oleh tim yang dibentuk oleh Walikota dengan membuat ulang pembentukan ulang PPPSRS dalam satu rumah susun yang sama di Apartemen Amethyst Tower Kemayoran, Jakarta Pusat dengan cara pengambilan keputusan secara musyawarah dan mufakat. Namun dalam hal sengketa dualisme pembentukan PPPSRS baru belum dapat dilaksanakan dan masih terjadinya sengketa diantara dua belah pihak maka sesuai dengan Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 132 Pasal 102 A angka 4 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik dimana para pihak yang masih merasa keberatan dan masih bersengketa dapat melanjutkan dengan menempuh penyelesaian sengketa melalui pengadilan yang mana telah disepakati oleh masing-masing PPPSRS yang bersengketa untuk dapat diselesaikan dengan cara hukum pengadilan.

#### **4. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil pembahasan untuk menjawab rumusan masalah maka penulis dapat menyimpulkan beberapa hasil penelitian pertama, mekanisme pembentukan mekanisme PPPSRS Apartemen Amethyst Tower Kemayoran, Jakarta Pusat, secara peraturan perundang-undangan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, disebutkan bahwasanya pemilik rumah susun berbentuk apartemen wajib untuk membentuk PPPSRS, di dalam Pasal 87 Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun dijelaskan pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) yang akan dilakukan dengan melalui beberapa mekanisme pembentukan seperti adanya sosialisasi ke penghuni, melakukan pendataan pemilik atau pendataan penghuni dan melakukan pembentukan panitia musyawarah. Pembentukan PPPSRS di Apartemen Amethyst Tower Kemayoran, dimulai dari adanya sosialisasi ke penghuni yang mana sosialisasi tersebut mencakup materi tentang tata tertib penghunian rumah susun berbentuk apartment, pembentukan PPPSRS, penjelasan tentang tata aturan atau tata tertib hunian dan pengelolaan di Apartemen Amethyst Tower Kemayoran, yang dilakukan oleh pengembang sesuai dengan pengesahan

Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan Nomor 1071 tahun 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Hunian Apartemen Menara Amethyst Tower Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat. Setelah dilakukannya sosialisasi maka akan dilakukan pendataan secara menyeluruh terhadap pemilik atau penghuni di Apartemen Amethyst Tower Kemayoran, Setelah dilakukannya sosialisasi dan telah dilakukannya pendataan terhadap setiap penghunian maka, selanjutnya dilakukan pembentukan panitia musyawarah.

Panitia musyawarah paling sedikit harus terdiri dari ketua, sekretaris, bendahara dan 4 (Empat) anggota lainnya yang mana semuanya dari satu hunian rumah susun. Panitia musyawarah menurut ketentuan perundang-undangan memiliki tugas setidaknya dapat menyusun dan menjadwalkan adanya musyawarah mufakat pembentukan PPPSRS sampai terbentuknya PPPSRS di Apartemen Amethyst Tower Kemayoran, yang terdiri dari sembilan orang pengurus PPPSRS dan sudah disahkan secara tertulis dalam Akta Notaris Nomor 01 tertanggal 02 Februari 2016. Dan akhirnya terbentuklah PPPSRS dengan mekanisme hukum yang sah secara peraturan perundang-undangan. Hasil penelitian kedua, ialah adanya dualisme kepemilikan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) di dalam satu bangunan rumah susun Apartemen Amethyst Tower Kemayoran yang menimbulkan konflik sengketa ini dapat diselesaikan dengan mengacu pada aturan dari Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 70 tahun 2021 tentang Perubahan kedua atas Peraturan Gubernur nomor 132 tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun, dimana disebutkan di dalam Pasal 102, bahwasanya dalam hal penyelesaian permasalahan dari adanya pengelolaan dari rumah susun, Walikota dapat membentuk adanya tim penyelesaian dari permasalahan rumah susun di masing-masing wilayah, dimana tim akan melakukan langkah-langkah dalam menyelesaikan sengketa dualisme pembentukan PPPSRS, dengan memfasilitasi mediasi antar para pihak dalam menemukan jalan keluar pembentukan rumah susun yang akan dibuat kembali dengan mana mediasi akan berlangsung paling lama 30 (Tiga Puluh) hari dan setelahnya tim penyelesaian sengketa yang dibentuk tadi dapat melaporkan hasil mediasinya kepada Gubernur. Namun dalam hal sengketa dualisme pembentukan PPPSRS baru belum dapat dilaksanakan dan masih terjadinya sengketa diantara dua belah pihak maka sesuai dengan Pasal 102 A angka 4 para pihak yang masih merasa keberatan dan masih bersengketa dapat melanjutkan dengan menempuh penyelesaian sengketa melalui pengadilan yang mana telah disepakati oleh masing-masing PPPSRS yang bersengketa untuk dapat diselesaikan dengan cara hukum pengadilan. Penulis memberikan saran agar pembentukan PPPSRS ini dapat dibentuk sesuai dengan peraturan pemerintah yang berlaku dan mengikutsertakan para pihak yang berkeberatan melalui jalur mediasi dan tidak melalui jalur pengadilan, demi kepentingan bersama di dalam satuan rumah susun.

### Daftar Pustaka

- Andiyan. 2021. *Analisis Pasca Hunian Pada Bangunan Rusunawa*. Purwokerto: Pena Persada.
- Atiqah, Dewi. "Putusan Hakim Di Pengadilan Negeri." Pengadilan Agama Purwodadi Kelas 1A, 2021. <https://pa-purwodadi.go.id/index.php/sub-bag-keuangan/pedoman/26-halaman-depan/artikel/358-peran-hakim-dalam-mewujudkan-asas-keadilan-kepastian-hukum-dan-kemanfaatan-putusan>.

- Benuf, Kornelius, dan Muhamad Azhar. "Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer." *Jurnal Gema Keadilan*. Vol 7. No. 1. 2020.
- Febriani, Ayu Fitria. "Kebijakan Kepemilikan Rumah Susun Di Indonesia." *Lentera Hukum*. Vol 6, No. 1. 2019.
- Habib, Adjie. 2019. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju.
- Hartanto, J. Andy, Hana Djaja Waluja, dan Herlin Djaja Waluja. "Kepastian Hukum Kepemilikan Rumah Susun Oleh Orang Asing Dalam Undang-Undang Cipta Kerja." *RechtIdee*. Vol 16. No. 2. 2021.
- Hehanussa, Deassy J.A., dan Mergi Gladies Sopacua. 2023. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Widina Bhakti Persada Bandung.
- Herman, Hermit. 2009. *Komentor Atas Undang-Undang Rumah Susun*. Bandung: Mandar Maju.
- Izzattisselim, Azisyiah. "Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Menuju Kepastian Hukum Penghuni Rumah Susun." *Law Review*. Vol XVIII. No. 3. 2019.
- Kamaruddin. "Mediasi Dalam Pandangan Hukum Prograssif Suatu Alternatif Penyelesaian Konflik Keluarga." *Jurnal Al-Adl*. Vol.11. No. 2. 2018.
- Mahmoud, Arif Rahmah, Suhariningsih, dan Imam Koeswahyono. "Akibat Hukum Tidak Membentuk Perhimpunan Dan Penghuni Satuan Rumah Susun." *Mulawarman Law Review*. Vol 4. No. 1. 2019.
- Maiyestati. 2022. *Metode Penelitian Hukum*. Padang: LPPM Universitas Bung Hatta.
- Manusia, Kementerian Hukum dan Hak Asasi. "Pembentukan Perhimpunan Rumah Susun (PPRS)." Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, 2023. [https://ditjenpp.kemenkumham.go.id/index.php?option=com\\_content&view=article&id=1423:pembentukan-perhimpunan-penghuni-rumah-susun-pprs&catid=102&Itemid=182&lang=en](https://ditjenpp.kemenkumham.go.id/index.php?option=com_content&view=article&id=1423:pembentukan-perhimpunan-penghuni-rumah-susun-pprs&catid=102&Itemid=182&lang=en).
- Mardiana, Nurzulma. "Tanggung Jawab Pelaku Pembanunan Memfasilitasi Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Sarusun (PPPSRS)." *Hukum Dan Keadilan*. Vol 3, No. 4. 2016.
- Notulensi Musyawarah PPPSRS HARC tahun 2016.
- Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 70 tahun 2021 tentang Perubahan kedua atas peraturan gubernur nomor 132 tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun.
- Simatupang, David. 2015. *Superblock Trend, Masih Tetap Pilihan Favorit*. Jakarta Selatan: Property-In Investment & Marketing.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- Wafi, M Shafiyuddin, dan R Suharto. 2018. *Perolehan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Studi Di Star Apartemen)*. Diponegoro: Diponegoro Law.

Wahyuni, Willa. "Jenis-Jenis Putusan Hakim Dalam Tindak Pidana." *Hukum Online*, 2023. <https://www.hukumonline.com/berita/a/jenis-jenis-putusan-hakim-dalam-tindak-pidana-lt63e226d22adc3/>.

Yuhelson. 2017. *Pengantar Ilmu Hukum*. Kota Gorontalo: Ideas Publishing.