

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmat-Nya, saya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **“KEDUDUKAN HUKUM PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN SEBAGAI BADAN HUKUM DALAM PENGELOLAAN PENGHUNIAN RUMAH SUSUN (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 299 PK/Pdt/2019)”** tepat pada waktunya.

Adapun tujuan dan penulisan skripsi ini adalah untuk menyelesaikan masa studi program strata satu fakultas hukum dan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.

Penulis menyadari bahwa tanpa adanya dukungan baik dukungan moral maupun dukungan materiil dari para pihak yang membantu penulis dalam penulisan skripsi, skripsi ini tidak akan terselesaikan baik. Oleh karena itu penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. Bintan R. Saragih, S. H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
2. Dr. Vincensia Esti Purnama Sari, S. H., M. Hum., selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
3. Dr. Velliana Tanaya, S. H., M. H., selaku Direktur Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.

4. Yossi Niken Respati, S. H., M. H., selaku Wakil Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
5. Dr. Endang Pandamdari, S. H., M. H., CN., selaku dosen pembimbing yang telah membantu dan mendampingi penulis dalam proses penulisan skripsi, serta memberikan ilmu, semangat, dan nasihat kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan skripsi ini.
6. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan yang telah memberikan pengajaran dan ilmu kepada penulis sejak awal penulis memasuki dunia perkuliahan hingga pada akhir perkuliahan ini, serta para staf sekretariat yang telah memberikan bantuan dalam hal administrasi maupun teknis.
7. Keluarga penulis yang terdiri dari Ayah dan Ibu tercinta Alie Tendea Hie dan Meliana yang telah membesarkan, membiayai penulis, dan juga memberikan doa dan semangat kepada penulis hingga saat ini, serta kedua orang Adik penulis David Surya Lie dan Aaron Michael Lie yang juga ikut membantu penulis dalam memberikan dukungan selama penyusunan skripsi ini.
8. Kekasih penulis Bagus Setiawan yang telah membantu penulis dengan memberikan semangat, motivasi, pembelajaran hal-hal baru, makanan dan minuman enak, serta telah menemani dan membantu penulis dalam proses penulisan skripsi.
9. Sahabat-sahabat sekaligus teman perkuliahan Delicia Zerlina Phieter, Angelia Mariani Santoso, Disa Clarissa, Dea Eugenia, Kevin Johannes Wangunhardjo, Abigail Mulyani Santoso, dan Abraham Mulyadi Santoso yang sudah

menemani dan memberikan dukungan serta nasihat dan bantuan selama saya berkuliah di Universitas Pelita Harapan dan dalam proses pembuatan skripsi.

10. Sahabat-sahabat penulis Elyssia Elain, Marcella, Jessy Elvira dan Alvin Yanata yang telah memberikan semangat kepada penulis.
11. Teman-teman seperjuangan penulis yang juga sedang mengerjakan skripsi bersama penulis yang telah membantu penulis.
12. Pihak-pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu persatu oleh penulis yang telah membantu penulis dalam proses penulisan skripsi.

Meskipun penulis telah berusaha menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik mungkin, penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis dengan rendah hati mengharapkan adanya masukan berupa kritik dan saran yang bangun dari berbagai pihak.

Akhir kata, penulis berharap semoga skripsi ini berguna bagi para pembaca dan pihak-pihak lain yang berkepentingan.

Tangerang, Juli 2020

Erika

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR	ii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR	iii
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR.....	iv
ABSTRACT.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	10
1.3 Tujuan Penelitian.....	10
1.4 Manfaat Penelitian.....	11
1.4.1 Manfaat Teoritis.....	11
1.4.2 Manfaat Praktis.....	11
1.5 Sistematika Penulisan.....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	14
2.1 Landasan Teori	14

2.1.1 Rumah Susun	14
2.1.1.1 Pengertian Rumah Susun	14
2.1.1.2 Pelaksanaan Pembangunan Rumah Susun.....	19
2.1.1.3 Satuan Rumah Susun	25
2.1.1.4 Penghunan dan Pengelolaan Rumah Susun	27
2.2 Landasan Konseptual.....	30
2.2.1 Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah susun	30
2.2.2 Pelaku Pembangunan (<i>developer</i>)	39
BAB III METODE PENELITIAN	46
3.1 Jenis Penelitian	46
3.2 Jenis Data.....	47
3.3 Cara Perolehan Data	49
3.4 Jenis Pendekatan.....	50
3.5 Analisis Data	53
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS	54
4.1 Kedudukan Hukum Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Kondominium Rajawali Menara Edelweiss berdasarkan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun	54
4.1.1 Gambaran Umum Kondominium Rajawali Menara Edelweiss.....	54

4.1.2 Kedudukan Hukum Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Kondominium Rajawali Menara Edelweiss (PPRSH-KRME)	62
4.2 Sahnya Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) dalam mengelola dan mempergunakan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama terkait pelaku pembangunan rumah susun yang mengklaim kepemilikan bagian bersama berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 299 PK/Pdt/2019	68
4.2.1 Kronologi kasus dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 299 PK/Pdt/2019	69
4.2.2 Amar Putusan Pengadilan Republik Indonesia Nomor 546/Pdt.G/2014/PN.JKT.PST, Nomor 514/PDT/2016/PT.DKI, Nomor 2711 K/Pdt/2017, dan Nomor 299 PK/Pdt/2019.....	71
4.2.3 Pertimbangan Hukum Pengadilan Republik Indonesia Nomor 546/Pdt.G/2014/PN.JKT.PST, Nomor 514/PDT/2016/PT.DKI, Nomor 2711 K/Pdt/2017, dan Nomor 299 PK/Pdt/2019.....	75
4.2.4 Sahnya PPRSH-KRME dalam mengelola dan mempergunakan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama terkait dengan pelaku pembangunan yang mengklaim kepemilikan bagian bersama.....	88
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	97
5.1 Kesimpulan.....	97
5.2 Saran	99

DAFTAR PUSTAKA	100
LAMPIRAN WAWANCARA	105



DAFTAR TABEL

2.1 Tabel Persyaratan Pembangunan Rumah Susun	20
4.1 Tabel Perbandingan Amar Putusan Terkait Dengan Perkara Nomor 299 PK/Pdt/2019	72

