

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Manusia memiliki kebutuhan utama yang harus dipenuhi yaitu sandang, pangan dan papan. Kebutuhan ini wajib untuk dipenuhi selama manusia tersebut hidup agar terlaksananya suatu kehidupan yang layak. Oleh karena kebutuhan utama tersebut perlu untuk dipenuhi, maka sering kali terjadi konflik untuk memenuhi kebutuhan tersebut yang membutuhkan solusi agar konflik dapat terselesaikan. Oleh sebab itu, diperlukan hukum agar terciptanya suatu masyarakat yang tertib dan teratur sesuai fungsi dan tujuan dari hukum, yaitu untuk keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan.<sup>1</sup>

Kebutuhan akan papan atau tempat tinggal menjadi salah satu kebutuhan dasar yang penting bagi manusia untuk kelangsungan hidup. Tempat tinggal merupakan tempat bagi manusia untuk berlindung dan bernaung dari berbagai macam bahaya, baik dari faktor alam maupun manusia. Selain itu, kebutuhan akan tempat tinggal dapat memberikan rasa nyaman dan aman bagi penghuninya. Kebutuhan akan tempat tinggal berbanding lurus dengan pertumbuhan penduduk. Hal ini dikarenakan setiap manusia membutuhkan tempat untuk tinggal dan untuk hidup. Oleh karena itu dengan semakin banyaknya penduduk, maka kebutuhan akan tempat tinggal akan semakin tinggi. Keterbatasan lahan menjadi salah satu tantangan dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal. Lahan yang tersedia

---

<sup>1</sup> Gunanegara, *Pendapat Hukum Bangunan, Fungsi dan Penerapan dan Contoh Pendapat Hakim pada Tindak Pidana Agraria*, (Jakarta: PT Tatanusa, 2019), hal. 6

untuk membangun tempat tinggal semakin terbatas terutama di daerah perkotaan seperti Jakarta, hal ini disebabkan oleh pertumbuhan penduduk yang pesat dan tingginya aktivitas pembangunan di daerah perkotaan.<sup>2</sup>

Di perkotaan yang padat penduduk seperti di Jakarta, ketersediaan akan lahan kosong sangat terbatas. Hal ini menjadi masalah yang mendesak untuk segera diatasi. Upaya dalam mencari solusi untuk mengatasi keterbatasan lahan untuk dijadikan tempat tinggal terjangkau, yaitu dengan melakukan pembangunan rumah bertingkat atau yang kita kenal dengan Rumah Susun. Rumah Susun merupakan bangunan yang terdiri dari beberapa lantai atau tingkat, yang masing-masing tingkatnya ditempati oleh satu atau beberapa keluarga. Rumah Susun memiliki kelebihan dibandingkan dari rumah biasa, yaitu dapat menampung lebih banyak orang dalam satu area, lebih efisien dalam penggunaan lahan, dan harga yang lebih terjangkau pada lokasi perkotaan. Oleh karena itu, Rumah Susun merupakan solusi yang tepat dalam mengatasi permasalahan dalam kebutuhan tempat tinggal di daerah perkotaan.<sup>3</sup>

Dengan adanya keterbatasan lahan untuk pembangunan daerah perumahan dan permukiman terutama di kawasan yang padat penduduknya, maka diperlukan suatu pengaturan, penataan, dan pemanfaatan tanah secara efektif. Hal tersebut berfungsi untuk memastikan bahwa setiap warga negara Indonesia dapat memiliki tempat tinggal yang layak. Hak untuk seorang warga negara memperoleh kebutuhan

---

<sup>2</sup> Eddy Marek Leks, *Panduan Praktis Hukum Properti: Memahami Problematika Hukum Pertanahan, Perumahan, Serta Pengembangannya*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2016)

<sup>3</sup> Robert Adhi Ksp, *Membangun Indonesia Melalui Industri Properti*, (Jakarta: Pustaka KSP Kreatif, 2023)

tempat tinggal yang layak diatur dan dijamin di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 28 ayat (1) yang menyatakan bahwa:

“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.”

Oleh karena itu diperlukan upaya-upaya untuk memastikan setiap Warga Negara Indonesia dapat terpenuhi hak atas tempat tinggal yang layak.<sup>4</sup> Dalam upaya untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam tempat tinggal yang layak di daerah perkotaan yang padat penduduk adalah dengan membangun Rumah Susun. Pembangunan Rumah Susun memiliki beberapa kelebihan dibandingkan dengan pembangunan rumah biasa, dengan pembangunan Rumah Susun maka penggunaan tanah berkurang sehingga akan meningkatkan ruang terbuka kota yang akan membantu peremajaan kota bagi daerah yang masih kumuh dan akan mengoptimalkan lahan agar lebih efektif dengan pembangunan secara vertikal.<sup>5</sup>

Rumah Susun tidak hanya menjadi solusi untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal, tetapi juga dapat menjadi suatu upaya dalam pengembangan wilayah perkotaan secara vertikal. Di Indonesia terutama di daerah perkotaan yang padat penduduknya seperti di Jakarta, sudah mulai diterapkan penerapan penggunaan tanah secara vertikal. Hal ini disebabkan oleh karena keterbatasan lahan di daerah perkotaan yang tidak dapat dihindari. Pembangunan Rumah Susun di kota-kota besar merupakan hal yang tidak dapat dihindari di masa depan. Hal ini

---

<sup>4</sup> Supriadi, *Hukum Agraria, Cetakan ke VI*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hal. 242

<sup>5</sup> RUU Cipta Kerja Versi 905 Halaman. N.p.: LPMI, (n.d.).

perlu untuk disosialisasikan kepada masyarakat dan dilakukan penyesuaian terhadap budaya yang ada pada masyarakat Indonesia.<sup>6</sup>

Dalam pembangunan Rumah Susun terdapat hal-hal yang perlu diperhatikan yaitu aspek kepastian hukum yang dimana dalam hal penguasaan dan keamanan dalam pemanfaatan lahan dan bangunan Rumah Susun harus terjamin untuk kepentingan penghuni dan pemilik Rumah Susun.<sup>7</sup> Aspek lingkungan yang nyaman serasi dan seimbang perlu diperhatikan, Rumah Susun harus dibangun dengan memperhatikan aspek lingkungan pemukiman yang nyaman, serasi, dan seimbang sehingga menimbulkan perasaan aman dan nyaman bagi penghuni dan pemilik. Aspek peluang yang sama, dalam hal ini Rumah Susun diperuntukan untuk semua kalangan masyarakat dimulai dari yang berpenghasilan rendah hingga masyarakat berpenghasilan tinggi. Hal ini merupakan hal yang penting karena menjunjung tinggi nilai pancasila yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.<sup>8</sup>

Pembangunan Rumah Susun dapat dilakukan oleh berbagai pihak yaitu oleh Pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Perusahaan Swasta dan warga negara Indonesia. Pelaku Pembangunan merupakan sebutan bagi pihak yang membangun Rumah Susun. Untuk memperoleh

---

<sup>6</sup> Tempo, *Untung Rugi Hidup di Apartemen*, (Jakarta: Tempo Publishing, 2020)

<sup>7</sup> Anita D. A. Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*, (Bandung: Penerbit Alumni, 2021)

<sup>8</sup> Juwita Manurung, *Hak Milik Atas Sarusun Dan Hak Milik Atas Unit Condotel (Kajian Komperatif dan Studi Kasus Di Kota Denpasar, Bali)*, (Yogyakarta: Deepublish, 2023)

kepastian hukum, penguasaan atas Rumah Susun tersebut dapat dikuasai dengan cara dimiliki, sewa, pinjam pakai, atau sewa beli.<sup>9</sup>

Pengaturan terhadap Rumah Susun pada awalnya diatur dalam Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, namun undang-undang tersebut dinilai belum memadai untuk mengatur secara khusus mengenai Rumah Susun. Oleh karena itu, pada tahun 1985 pemerintah mengeluarkan Undang - Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang isinya mengatur mengenai pembangunan, kepemilikan, peralihan, dan hak kewajiban dari penghuni Rumah Susun. Undang – Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun kemudian dicabut menjadi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang kemudian disebut sebagai UU No. 20 Tahun 2011, dimana mengatur mengenai Rumah Susun secara lebih komprehensif dan modern.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang - Undang Nomor 20 Tahun 2011 yang dimaksud dengan 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”.<sup>10</sup>

Di dalam kepemilikan atas Rumah Susun terdapat dua macam hak kepemilikan yaitu, Hak kepemilikan satuan Rumah Susun (SRS) yang dimana

---

<sup>9</sup> Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, (Jakarta: Prenada Media, 2017)

<sup>10</sup> Robert Adhi Ksp, *Membangun Indonesia Melalui Industri Properti*, (Jakarta: Pustaka KSP Kreatif, 2023)

merupakan hak untuk menggunakan dan memanfaatkan satuan Rumah Susun yang dimilikinya secara pribadi, dan hak kepemilikan SRS secara bersama yang dimana hak ini dimiliki oleh semua pemilik SRS yang memberikan hak untuk menggunakan dan memanfaatkan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Hak kepemilikan ini dimiliki setiap dari penghuni dan pemilik SRS, yang dinamakan sebagai Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS). Hak kepemilikan ini tidak dapat dipisahkan karena merupakan suatu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan kepemilikan SRS.<sup>11</sup>

Kepemilikan atas Rumah Susun secara pribadi hanya dapat digunakan dan dikelola oleh pemilik dan penghuni SRS secara pribadi. Untuk kepemilikan Rumah Susun secara bersama-sama digunakan dan dirawat oleh seluruh pemilik dan penghuni SRS melalui Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS). Kepemilikan bersama-sama adalah bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Pemilik SRS tidak dapat melepaskan diri dari tanggung jawab untuk menggunakan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Pasal 4 ayat (1) Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria mengatur mengenai kepemilikan hak atas tanah secara bersama-sama yang bunyinya adalah:

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya bermacam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

---

<sup>11</sup> Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, (Jakarta: Prenada Media, 2017)

Definisi dari “Bersama-sama dengan orang lain” adalah pemilik hak atas tanah memiliki hak yang sama atas tanah tersebut yang berarti dapat dimiliki secara lebih dari satu orang secara bersama-sama untuk menguasai, menggunakan, memanfaatkan, dan memindahtangankan tanah tersebut.

Pemilik dan penghuni Rumah Susun yang memiliki kepemilikan bersama perlu membentuk suatu perhimpunan penghuni yang bertujuan untuk mengelola dan bertanggung jawab atas kepemilikan bersama dalam Rumah Susun termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.<sup>12</sup> Pembentukan perhimpunan ini bersifat wajib yang dimana diatur di dalam Pasal 74 Undang - Undang Nomor 20 Tahun 2011, yaitu:

“Pemilik satuan Rumah Susun wajib membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS). Dalam perhimpunan ini yang menjadi anggota adalah pemilik dan penghuni dari satuan Rumah Susun”.

Peraturan ini diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun dan peraturan perundang-undangan lainnya. PPPSRS bertindak sebagai wali amanah dari pemilik dan penghuni, oleh karena itu memiliki kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi yaitu untuk mengurus kepentingan pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan atas benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian. PPPSRS juga berkewajiban untuk menunjuk badan pengelola yang bertugas untuk menyelenggarakan pengelolaan yang meliputi pengawasan terhadap penggunaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, pemeliharaan dan perbaikannya.

---

<sup>12</sup> Sri Hajati, Agus Sekarmadji, *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, (Surabaya: Airlangga University Press, 2020)

Dalam pelaksanaannya PPPSRS memiliki tugas pokok yang sudah di tentukan oleh Pemerintah seperti yang telah dicantumkan dalam Pasal 59 PP Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun yang bunyinya adalah

“Mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, membina para penghuni kearah kesadaran hidup bersama, mengawasi pelaksanaan ketentuan yang tercantum dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, menyelenggarakan tugas administratif, menunjuk dan membentuk serta mengawasi badan pengelola Rumah Susun dan lingkungannya, menyelenggarakan pembukuan dan administratif keuangan secara terpisah sebagai kekayaan perhimpunan penghuni, menetapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah ditetapkan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga”.

Dengan adanya pengaturan yang mengatur mengenai PPPSRS hal itu tidak selalu menjamin kelancaran dalam menjalankan tugas, wewenang, dan kewajiban dari perhimpunan itu sendiri. Pada kenyataannya masih banyak permasalahan yang terjadi dalam Rumah Susun yang melibatkan penghuni, pengembang, dan PPPSRS.

Permasalahan yang sering kali melibatkan konflik antara PPPSRS dengan pemilik atau penghuni Rumah Susun antara lain adalah konflik mengenai pengelolaan kepemilikan bersama dan konflik mengenai penggunaan bagian bersama. Namun permasalahan ini memerlukan suatu kepastian hukum dalam penanganannya, khususnya terhadap konflik yang kerap terjadi antara PPPSRS dengan pihak pengembang Rumah Susun.<sup>13</sup>

Permasalahan mengenai Rumah Susun terkait dengan PPPSRS dibahas dalam Putusan Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Bgr. Kasus ini bermula ketika Budy Setyanto sebagai Penggugat bertindak atas nama PPPSRS Apartemen Bogor Valley

---

<sup>13</sup> Anita D. A. Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*, (Bandung: Penerbit Alumni, 2021)

mengajukan gugatan yang mengadili perkara perdata pada tingkat Pertama Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 21 Desember 2018. Penggugat mengajukan gugatan kepada Perkumpulan PPPSRS sebagai Tergugat, PT. Binakarya Citra Buana selaku pengembang *Apartemen Bogor Valley* sebagai Turut Tergugat I, Pemerintah Daerah Kota Bogor *c.q* Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bogor sebagai Turut Tergugat II, dan Notaris Yulendera Adi Pranama , S.H., M.Kn., sebagai Turut Tergugat III. Perkara ini dimulai ketika Penggugat merasa dirugikan karena Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan tindakan Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata dikarenakan terbentuknya Perkumpulan PPPSRS yang dibentuk berdasarkan Akta No.14 tanggal 31 Mei 2018 dan melakukan pengelolaan dan kepengurusan hingga melakukan pembukaan rekening dan mengambil keuntungan dengan cara pemungutan iuran-iuran, seperti Iuran Listrik, Iuran Air, sehingga hal tersebut menimbulkan kerugian kepada Penggugat. Sebagaimana rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi,

“Seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain”.

Bahwa Pengertian Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechsmatige Daad*) dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya termasuk dalam perkara ini.

Permasalahan yang terjadi disebabkan oleh karena tidak terlaksananya peran dari pihak-pihak yang seharusnya memiliki fungsi masing-masing, dalam hal

ini pihak pelaku pembangunan dan pihak dari pemerintah yang seharusnya memfasilitasi dan mengawasi tidak menjalankan peran mereka dengan baik sehingga menimbulkan suatu dualisme dalam pembentukan PPPSRS. Dengan tidak sahnya pembentukan PPPSRS, maka kegiatan pengelolaan dalam penghunian menjadi terhambat, karena pengelolaan masih belum dapat sepenuhnya dilakukan oleh PPPSRS.

Berkaitan dengan permasalahan dalam Rumah Susun yang melibatkan pihak-pihak diatas, adapun kasus pada Putusan Nomor 2/P/FP/2016/PTUN-JKT. Kasus ini dimulai ketika permohonan diajukan oleh Tonny Soenanto selaku Ketua Umum PPPSRS Graha Cempaka Mas (GCM), yang mengajukan permohonan pembatalan kepada termohon PT Duta Pertiwi selaku Pengembang dan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional RI. Dalam kasus ini Pihak PPPSRS GCM merasa dirugikan oleh karena sebagai perhimpunan yang telah didirikan sesuai dengan peraturan perundang - undangan yang berlaku memiliki tugas dan tanggung jawab yang perlu dipenuhi, yang dimana pihak PPPSRS merasa tidak dapat melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya oleh karena pihak pembangunan masih belum menyerahkan haknya atas tanah dari Rumah Susun kepada pihak PPPSRS, bahwa tanah seluas 35.600 (tiga puluh lima ribu enam ratus) meter persegi yang diatasnya dibangun Rusun GCM dengan alas hukum berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 210/Sumur Batu sejak 1997 telah terjual, dan berdasarkan Pasal 46 UU Nomor 20 Tahun 2011 dan Kep Gub DKI Nomor: 1204 Tahun 1997 maka kepemilikan tanah tersebut berubah menjadi tanah bersama Rusun GCM yang Hak kepemilikannya melekat pada seluruh pemilik

sarusun sesuai dengan NPP masing-masing. Namun pada kenyataannya pihak PPPSRS belum menerima sertifikat HGB yang sudah dibalik namakan yang semula atas nama PT Duta Pertiwi selaku penjual atau pengembang menjadi atas nama seluruh pembeli yang diwakili oleh PPPSRS GCM.

Masa transisi dari pengelolaan rusun yang sebelumnya dari pihak pengembang kepada pihak PPPSRS adalah paling lama satu tahun sejak penyerahan pertama Sarusun kepada pembeli.<sup>14</sup> Di dalam masa transisi tersebut terdapat kewajiban penyerahan Hak Bersama atas Rumah Susun dari pengembang kepada pembeli yang dimana sertifikat HGB yang sebelumnya atas nama pengembang harus dibaliknamakan menjadi atas nama pihak PPPSRS. Dalam proses peralihan ini, Badan Pertanahan mengeluarkan sertifikat hak milik atas 27 ruang atas nama PT Duta Pertiwi yang mengakibatkan ketidakpastian hukum dalam kepemilikan atas hak bersama pemilik. Pihak Badan Pertanahan Nasional yang kemudian disebut juga sebagai BPN dengan sengaja atau lalai telah menerbitkan 27 sertifikat Sertifikat Hak Milik satuan Rumah Susun pada ruang bersama yang dimana merupakan suatu perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang - undangan yang tergolong sebagai tindakan Maladministrasi dengan melampaui batas kewenangan dan atau menyalahgunakan wewenang yang sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat 3 Undang - Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia yang berbunyi :

“Maladministrasi adalah perilaku atau perbuatan melawan hukum, melampaui wewenang, menggunakan wewenang untuk tujuan lain dari yang menjadi tujuan wewenang tersebut, termasuk kelalaian atau pengabaian kewajiban hukum dalam penyelenggaraan pelayanan publik yang dilakukan

---

<sup>14</sup> Andy Hartanto, *Aspek Hukum Peralihan Atas Satuan Rumah Susun*, (Surabaya: CV. Jakad Publishing, 2018)

oleh Penyelenggara Negara dan Pemerintahan yang menimbulkan kerugian materiil dan atau imateriil bagi masyarakat dan orang perseorangan.”

Tindakan yang dilakukan oleh pihak pengembang merugikan pemilik dan penghuni oleh karena tindakan ini dapat disebut sebagai suatu perbuatan melawan hukum dan tindakan penyalahgunaan kewenangan oleh instansi yang berwenang. Dengan adanya penerbitan SHM SRS in maka lahan tanah kawasan Rumah Susun GCM belum dibalik nama dan masih atas nama PT Duta Pertiwi, yang mana PT Duta Pertiwi sebagai perusahaan yang merupakan perusahaan terbuka memiliki nilai saham yang nilainya dipengaruhi atas tanah dimana Rumah Susun GCM didirikan. Tanah tersebut juga dapat dijadikan sebagai Hak Tanggungan yang beresiko untuk diambil alih oleh kurator jika perusahaan tersebut dinyatakan pailit. PT Duta Pertiwi selama masih memegang hak atas tanah bersama dan bagian bersama atas Rumah Susun GCM maka masih dapat memanfaatkan Hak Bersama yang dimana seharusnya sudah diserahkan kepada pihak perhimpunan. Hak bersama yang dimanfaatkan adalah seperti dengan membuat bisnis parkir komersial, kantin, *Base Transmission Station*, yang dimana keuntungannya dari usaha tersebut digunakan untuk kepentingan perusahaan dan tanpa seijin dari para pemilik dan penghuni Rumah Susun.

Kasus ini adalah akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh pihak pengembang dimana merupakan suatu perbuatan yang merugikan pemilik dan penghuni Rumah Susun, kepastian hukum diperlukan untuk menjadi perlindungan bagi pihak pembeli dan penghuni, fungsi dan tujuan dari PPPSRS sudah memiliki

pengaturan yang jelas namun masih terhambat oleh karena permasalahan yang terjadi diakibatkan oleh pihak-pihak tertentu.

Penulis tertarik untuk mengambil topik ini dalam proposal skripsi ini karena adanya suatu perbedaan antara ketentuan yang berlaku dengan kenyataan yang terjadi. Dalam kenyataannya, masih terdapat permasalahan mengenai kedudukan dan kewenangan PPPSRS dalam mengelola Rumah Susun. Oleh karena itu, berdasarkan penjelasan di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian skripsi yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM PADA BENDA BAGIAN TANAH BERSAMA DALAM PENGHAMBATAN PEMBENTUKAN DAN PENGELOLAAN PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN”**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Dengan mempertimbangkan latar belakang tersebut maka yang menjadi permasalahan pada penelitian ini adalah:

1. Bagaimana perlindungan hukum pemilik sarusun dari pengingkaran pelaku pembangunan dan pemerintah, dalam pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) untuk pengelolaan Bagian Bersama Benda bersama dan Tanah bersama ditinjau dari Permen PUPR 14/2021 ?
2. Bagaimana kepastian hukum peralihan Hak Guna Bangunan dari Pelaku Pembangunan kepada Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun setelah 6 -8 tahun?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai penulis dari proposal skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk memecahkan persoalan mengenai kepastian hukum atas Bagian Bersama Benda bersama dan Tanah bersama Rumah Susun yang diperoleh dengan dibentuknya PPPSRS
2. Untuk mengembangkan ilmu hukum mengenai peran PPPSRS dalam memberikan kepastian hukum atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama Rumah Susun.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

#### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

Agar pembaca dapat memahami sumbangan ilmu pengetahuan untuk mengembangkan wawasan dan memberi manfaat bagi semua orang khususnya bagi para akademisi dan masyarakat untuk membuka cakrawala di bidang khususnya terkait perlindungan hukum bagi penghuni dan pemilik Rumah Susun dengan dibentuknya pengaturan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS).

#### **1.4.2 Manfaat Praktis**

Penelitian ini dapat menambah masukan dan wacana kepada masyarakat luas dan pemerintah tentang Perlindungan Hukum pada Tanah Bersama dan Bagian Bersama dalam Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun. Secara praktis dalam penelitian ini dapat memberikan kontribusi sebagai berikut:

1. Bagi Praktisi Hukum dihadapkan dapat mengembangkan wawasan dan pengetahuan, dalam penerapan dan pengintegrasian nilai-nilai kepastian hukum terhadap tanah bersama dan bagian bersama dari Rumah Susun dengan dibentuknya PPPSRS.
2. Diharapkan dapat memberikan masukan dan sebagai bahan pertimbangan dalam rangka pengambilan keputusan bagi lembaga pembuat peraturan perundang - undangan, agar dapat membantu Pemerintah dalam mempertimbangkan syarat serta target kedepannya dalam kepastian hukum atas tanah bersama dan bagian bersama dari Rumah Susun dengan dibentuknya PPPSRS.

### **1.5 Sistematika Penulisan**

Adapun Sistematika Penulisan dalam penelitian berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM PADA BENDA BAGIAN TANAH BERSAMA DALAM PENGHAMBATAN PEMBENTUKAN DAN PENGELOLAAN PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN”** ini didasarkan dengan sistematika sebagai berikut:

#### **BAB I: PENDAHULUAN**

Bab ini merupakan pengantar untuk masuk ke dalam permasalahan pokok yang akan dibahas, diawali dengan Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

#### **BAB II: TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini dipaparkan terkait tinjauan pustaka yang mencakup Tinjauan teori dan Tinjauan konseptual.

### **BAB III: METODE PENELITIAN**

Bab ini merupakan penjelasan dari metode penelitian yang diterapkan dalam penelitian ini yang mencakup jenis penelitian, jenis data dan teknik analisis data.

### **BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS**

Bab ini merupakan penjelasan dari hasil penelitian secara kepustakaan (library research) dan pembahasan rumusan masalah.

### **BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN**

Dalam bab ini memuat uraian mengenai kesimpulan dari hasil penelitian serta saran dari hasil analisis yang telah dilakukan.

