

## ABSTRAK

Sebagian besar rumah susun, khususnya rumah susun komersial atau biasa disebut dengan apartemen di Kota Semarang belum memiliki sebuah perhimpunan yang dikenal sebagai Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS). Berdasarkan konteks hukum perdata, PPPSRS berperan sebagai wadah untuk mengatur hubungan antara pemilik dan penghuni dalam hal kepemilikan, pengelolaan, dan penggunaan fasilitas bersama serta ruang bersama. Permasalahan timbul apabila sampai dengan masa transisi berakhir PPPSRS belum dibentuk. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui tentang pengaturan mengenai pembentukan PPPSRS dan keefektifan pembentukan PPPSRS di Kota Semarang. Metode penelitian yang digunakan adalah metode *juridis empiris* dan spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara dan studi kepustakaan dengan mengumpulkan data primer dan data sekunder.

Hasil penelitian menunjukkan ketiga apartemen yang menjadi objek penelitian penulis yaitu: Apartemen Paltrow, Apartemen Alton, dan Apartemen Cordova belum memiliki PPPSRS yang seharusnya dibentuk sebelum masa transisi berakhir, yang ditetapkan setahun sejak serah terima pertama kali yang merupakan amanat dari beberapa aturan perundang-undangan, yaitu: Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU No.20 Tahun 2011), Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (PP No.13 Tahun 2021), Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PERMEN PUPR No.14 Tahun 2021). Dalam melaksanakan amanat perundang-undangan tersebut, Pelaku pembangunan masing-masing apartemen tidak dapat menjalankan tanggungjawabnya untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS. Regulasi tersebut memberatkan pelaku pembangunan dan untuk dapat menyiapkan syarat pembentukan PPPSRS sebagaimana tertuang dalam peraturan perundang-undangan, membutuhkan waktu cukup lama dan tidak dapat diprediksi. Pemilik dan penghuni apartemen sendiri merasa pembentukan PPPSRS penting namun karena proses yang panjang, pemilik dan penghuni lebih memilih menyerahkan pengelolaan apartemen kepada pelaku pembangunan.

**Kata Kunci:** Rumah Susun; PPPSRS; Apartemen; Pelaku Pembangunan; Pemilik dan Penghuni

## ABSTRACT

*Most of the apartment buildings, especially commercial apartment buildings or commonly referred to as apartments in the city of Semarang, do not yet have an association known as the Association of Owners and Residents of Apartment Units (PPPSRS). In the context of civil law, PPPSRS plays a role as a platform to regulate the relationship between owners and residents regarding ownership, management, and the use of shared facilities and common spaces. Problems arise when, even after the transition period, PPPSRS has not been established. The aim of this research is to understand the regulations regarding the establishment of PPPSRS and the effectiveness of its establishment in the city of Semarang. The research method used is an empirical juridical method, and the research specification employed is descriptive analysis. Data collection methods include interviews and literature studies to gather primary and secondary data.*

*The research findings indicate that the three apartments under the author's study, namely Paltrow Apartment, Alton Apartment, and Cordova Apartment, have not established the required PPPSRS before the end of the transition period. This period is mandated by various legal regulations, namely Law Number 20 of 2011 concerning Apartments (UU No. 20 Year 2011), Government Regulation Number 13 of 2021 concerning Apartment Management (PP No. 13 Year 2021), and Minister of Public Works and Housing Regulation Number 14 of 2021 concerning the Association of Owners and Residents of Apartment Units (PERMEN PUPR No. 14 Year 2021). In carrying out the provisions of these legal regulations, the developers of each apartment were unable to fulfill their responsibilities in facilitating the establishment of PPPSRS. These regulations place a burden on the developers, and meeting the requirements for establishing PPPSRS, as outlined in the legal regulations, takes a considerable amount of time and cannot be determined precisely. Although apartment owners and residents recognize the importance of establishing PPPSRS, the lengthy process has led them to entrust the management of the apartments to the developers*

**Keywords:** *Apartment Buildings; PPPSRS; Apartments; Developers; Owners and Residents*