



**EFEKTIVITAS PEMBENTUKAN PERHIMPUNAN PEMILIK DAN
PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN DI KOTA SEMARANG**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana dalam Program

Sarjana (S1) Ilmu Hukum

Oleh:

SHIERLY PATRICIA ANGELINA

NIM 11000119130315

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS DIPONEGORO

SEMARANG

2023

HALAMAN PENGESAHAN

EFEKTIVITAS PEMBENTUKAN PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN DI KOTA SEMARANG

PENULISAN HUKUM

Diajukan untk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat Guna
Menyelesaikan program Sarjana (S1) Ilmu Hukum

Oleh:

SHIERLY PATRICIA ANGELINA
NIM 11000119130315

Penulisan hukum dengan judul di atas telah disahkan dan disetujui untuk
diperbanyak

Dosen Pembimbing I



R. Suharto, S.H., M.Hum.
NIP. 196005171986031002

Dosen Pembimbing II



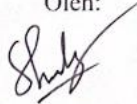
Yuli Prasetyo Adhi, S.H., M.Kn
NIP. 198107152006041001

HALAMAN PENGUJIAN

**EFEKTIVITAS PEMBENTUKAN PERHIMPUNAN PEMILIK DAN
PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN DI KOTA SEMARANG**

Dipersiapkan dan disusun

Oleh:



SHIERLY PATRICIA ANGELINA

NIM: 11000119130315

Telah diujikan didepan Dewan Penguji pada tanggal 14 September 2023

Dewan Penguji

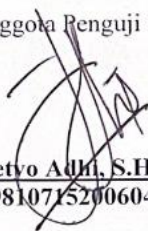
Ketua



R. Suharto, S.H., M.Hum.

NIP. 196005171986031002

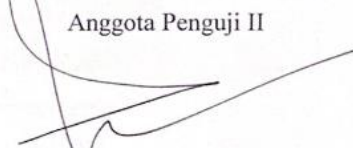
Anggota Penguji I



Yuli Prasetyo Adhi, S.H., M.Kn

NIP. 198107152006041001

Anggota Penguji II



Dr. Ery Agus Privono, SH., M.Si.

NIP. 196108061986031002

Mengesahkan:

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Diponegoro,

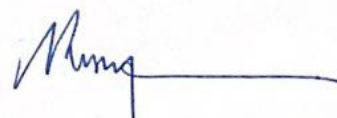


Prof. Dr. Retno Saraswati, SH. M.Hum.

NIP. 196711191993032002

Mengetahui:

Ketua Program Studi S1 Ilmu Hukum



Dr. Aditya Yuli Sulistyawan, SH.MH.

NIP. 198407092008121002

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tugas Akhir - Penulisan Hukum dengan judul **“EKETIVITAS PEMBENTUKAN PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN DI KOTA SEMARANG”** tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi lain, dan sepanjang pengetahuan saya didalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang, 30 Agustus 2023



Shierly Patricia Angelina
11000119130315

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Sejujurnya, apa yang ingin kau lakukan dan bisa kau lakukan itu berbeda.

Siapapun yang menyadarinya lebih dulu, akan berhasil dibidangnya”

*“Dalam tiap jerih payah ada keuntungan, tetapi kata-kata belaka mendatangkan
kekurangan saja.”*

Amsal 14:23

Penulisan hukum ini penulis persembahkan kepada:

Kedua Orang Tua, Adik , Keluarga Besar, Dosen Pembimbing, Kawan-kawan,

Universitas Diponegoro, serta Bangsa dan Negara

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan dan ucapkan atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan dan menuntaskan penulisan hukum/skripsi yang berjudul “EFEKTIVITAS PEMBENTUKAN PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN DI KOTA SEMARANG” Penulisan hukum ini disusun dalam rangka menyelesaikan tugas akhir sebagai syarat kelulusan dalam program Sarjana (S-1) Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

Tidak dapat dipungkiri, dalam penulisan skripsi ini penulis membutuhkan usaha yang keras dalam menyelesaikan skripsi ini. Namun, skripsi ini tidak akan selesai tanpa adanya bantuan dari orang-orang yang berada di sekeliling penulis yang selalu mendukung dan membantu. Dalam kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terimakasih yang ditunjukkan kepada:

1. Prof. Dr. Yos Johan Utama S. H., M. Hum selaku Rektor dari Universitas Diponegoro.
2. Prof. Dr. Retno Saraswati S. H., M. Hum selaku Dekan dari Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
3. Ibu Dr. Tri Laksmi Indreswari S. H., M. Hum Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
4. Bapak Solechan S. H., M.H selaku Wakil Dekan II I Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
5. Bapak Dr. Aditya Yuli Sulistyawan S. H., M. H selaku Ketua Program Studi S-1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

6. Bapak Kadek Cahya Susila Wibaha S.H., M.H selaku Sekretaris Program Studi S-1 Ilmu Hukum I Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
7. Bapak Muhyidin S.Ag., M.Ag., M.H. selaku Kepala Bagian Hukum Perdata Barat Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
8. Bapak Suradi S.H., M.Hum. selaku Dosen Wali penulis yang senantiasa membimbing dan mendampingi penulis selama menempuh studi.
9. Ibu Anggita Doramia Lumbanraja S.H., M.Hum. selaku Dosen Wali penulis yang senantiasa mengarahkan dan mendampingi penulis selama menumpuh studi.
10. Bapak R. Suharto, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing I Penulis, atas waktu, perhatian, kesabaran, dan ilmunya serta segala bimbingan serta arahannya selama penulisan skripsi ini dan selama penulis menempuh pendidikan Sarjana di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
11. Bapak Yuli Prasetyo Adhi, S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing II Penulis, atas waktu, perhatian, kesabaran, dan ilmunya serta segala bimbingan serta arahannya selama penulisan skripsi ini dan selama penulis menempuh pendidikan Sarjana di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
12. Bapak Dr. Ery Agus Priyono S.H., M.Si selaku Dosen Penguji Penulis, atas waktu, perhatian, kesabaran, dan ilmunya serta segala bimbingan serta arahannya selama penulisan skripsi ini dan selama penulis menempuh pendidikan Sarjana di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

13. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang telah memberikan bekal pengetahuan dan bimbingan kepada penulis selama penulis berada di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
14. Seluruh staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang telah memberikan pelayanan terbaik selama penulis berada di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
15. Kedua orangtua penulis, Papa dan Mama, yang setiap hari mendoakan, memberi dukungan, motivasi, perhatian, kasih sayang, kepercayaan kepada penulis, dan segalanya kepada penulis, sehingga penulis dapat terus belajar hingga saat ini.
16. Adik penulis, Axele yang selalu dan terus memberikan doa, dan dukungan sehingga penulis dapat terus semangat hingga saat ini

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan hukum/skripsi ini masih jauh dari kata sempurna sebagai hasil karya tulis ilmiah yang komprehensif. Oleh karena itu, dengan rendah hati, penulis dapat membuat karya tulis ilmiah yang lebih baik lagi. Meskipun belum sempurna, tapi penulis tetap berharap bahwa penulisan hukum/skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pihak yang membutuhkan.

Semarang, 25 Agustus 2023

Penulis

Shierly Patricia Angelina
1100011913031

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	i
HALAMAN PENGUJIAN	Error! Bookmark not defined.
PERNYATAAN	Error! Bookmark not defined.
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	viii
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Kerangka Pemikiran	11
D. Tujuan Penelitian	11
E. Manfaat Penelitian	12
1. Manfaat Akademis.....	12
2. Manfaat Praktis	13
F. Metode Penelitian	13
1. Metode Pendekatan.....	13
2. Spesifikasi Penelitian	14
3. Jenis dan Sumber Data	15
4. Metode Pengumpulan Data	17
5. Metode Analisis Data	19
G. Sistematika Penulisan.....	20

BAB II TINJAUAN PUSTAKA	22
A. Efektivitas Hukum	22
1. Pengertian Efektivitas Hukum	22
2. Indikator Efektivitas Hukum	24
3. Faktor yang Memengaruhi Efektivitas Hukum.....	28
B. Tinjauan Umum tentang Rumah Susun	33
1. Tinjauan Pengertian Rumah Susun.....	33
2. Tinjauan Mengenai Pelaku Pembangunan Rumah Susun	36
3. Tinjauan Mengenai Kepemilikan Rumah Susun	39
C. Tinjauan tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.....	46
1. Konsep Perhimpunan Berbadan Hukum.....	46
2. Tujuan dan Tugas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.....	48
3. Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS).....	51
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN	58
A. Implementasi Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pada Rumah Susun di Kota Semarang.....	58
1. Gambaran Umum Apartemen di Kota Semarang	58
2. Pelaksanaan Pengelolaan Apartemen dan Pembentukan PPPSRS Pada Masa Transisi	64
B. Keefektifan Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pada Rumah Susun di Kota Semarang.....	73
1. Faktor Penghambat Dalam Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni.....	73

2. Faktor Pendukung Dalam Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni	79
3. Akibat Hukum Tidak Dibentuknya Perhimpunan Pemilik dan Penghuni.....	81
BAB IV PENUTUP	90
A. Simpulan.....	90
B. Saran	92
DAFTAR PUSTAKA	94
LAMPIRAN.....	98

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 *yuridis 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*