



**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK DAN PENGHUNI  
APARTEMEN GARDENIA BOULEVARD DI JAKARTA SELATAN  
MELALUI PEMBENTUKAN PERHIMPUNAN PEMILIK DAN  
PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPSRS)**

**TUGAS AKHIR – PENULISAN HUKUM**

Diajukan untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana dalam Program

Sarjana (S1) Ilmu Hukum

Oleh :

**TANIA ARTHA WINDE AGNESCA**

NIM: 11000120120096

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG**

**2024**

## HALAMAN PENGESAHAN

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK DAN PENGIHUNI APARTEMEN  
GARDENIA BOULEVARD DI JAKARTA SELATAN MELALUI PEMBENTUKAN  
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGIHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPSRS)

TUGAS AKHIR- PENULISAN HUKUM

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

Oleh

TANIA ARTHA WINDE AGNESCA

NIM 11000120120096

Penulisan hukum dengan judul diatas telah disahkan dan disetujui untuk diperbanyak

Dosen Pembimbing I



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

Dosen Pembimbing II



Agung Basuki Prasetyo, S.H., M.S.  
NIP 196201291986031001

## HALAMAN PENGUJIAN

Dipersiapkan dan disusun

Oleh :

**TANIA ARTHA WINDE AGNESCA**

NIM 11000120120096

Telah diujikan di depan Dewan Penguji pada tanggal 21 Mei 2024  
Dewan Penguji

Penguji I



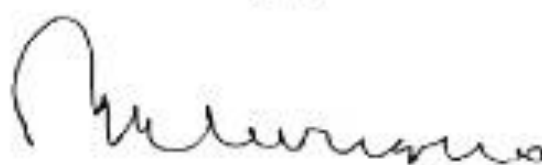
**R. Suharto, S.H., M.Hum.**  
NIP. 196005171986031002

Penguji II



**Agung Basuki Prasetyo, S.H., MS**  
NIP. 196201291986031001

Penguji III



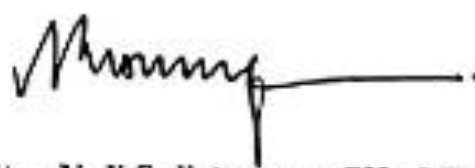
**Dr. Bambang Eko Turisno, S.H., M.Hum**  
NIP. 196212091987031001

Mengesahkan:  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Diponegoro,



**Prof. Dr. Retno Saraswati, SH. M.Hum.**  
NIP. 196711191993032002

Mengetahui:  
Ketua Program Studi S1 Ilmu Hukum

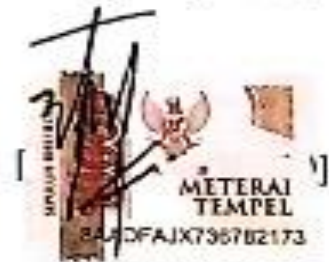


**Dr. Aditya Yuli Sulistyawan, SH., MH.**  
NIP. 198407092008121002

## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tugas Akhir- Penulisan Hukum dengan judul "PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK DAN PENGHUNI APARTEMEN GARDENIA BOULEVARD DI JAKARTA SELATAN MELALUI PEMBENTUKAN PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS)" tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi lain, dan sepanjang pengetahuan saya didalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar Pustaka.

Semarang, 1 April 2024



Tania Artha Winda Agnesca

11000120120096

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

*“There are only two mistake one can make along the road to truth: not going all the way and not starting.”*

- *Buddha*

Sebagai bentuk dari rasa terima kasih, Penulisan Hukum ini menjadi persembahan yang ditujukan untuk Keluarga penulis yang sangat penulis cintai, orang-orang yang penulis sayangi, Sahabat dan Teman-teman yang dibanggakan, seluruh jajaran Dosen Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, dan Almamater yang dibanggakan

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang selalu memberikan karunia dan pertolongan-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK DAN PENGHUNI APARTEMEN GARDENIA BOULEVARD DI JAKARTA SELATAN MELALUI PEMBENTUKAN PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS)”**. Penulisan Hukum ini ditulis dalam rangka memenuhi syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada program Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang.

Penulisan skripsi ini membutuhkan usaha yang keras. Penulis menyadari bahwa bantuan, dukungan serta bimbingan dari para pihak sangat berperan dalam penyelesaian penulisan skripsi ini. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Suharnomo, S.E., M.Si. Selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Ibu Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
3. Ibu Dr. Tri Laksmi Indreswari, S.H, M.H. Selaku Wakil Dekan I Bidang Akademik dan kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak Solechan S. H., M.H selaku Wakil Dekan II Bidang Sumberdaya Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
5. Bapak Dr. Aditya Yuli Sulistyawan, S.H., M.H. Selaku Ketua Program Studi

S1 Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang

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 Untung Sri Hardjanto, S.H., M.H selaku Dosen Wali penulis yang senantiasa membimbing dan mendampingi penulis selama menempuh studi.
8. Bapak R. Suharto, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing I Penulis, terimakasih atas waktu, kesabaran, dan ilmunya serta segala bimbingan serta arahannya selama penulisan skripsi ini dan selama penulis menempuh pendidikan Sarjana di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
9. Bapak Agung Basuki Prasetyo, S.H., MS. selaku Dosen Pembimbing II Penulis, terimakasih atas waktu, kesabaran, dan ilmunya serta segala bimbingan serta arahannya selama penulisan skripsi ini dan selama penulis menempuh pendidikan Sarjana di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro
10. Bapak Dr. Bambang Eko Turisno, S.H., M.Hum. selaku Dosen Penguji yang telah bersedia untuk menguji penulisan Hukum ini
11. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang memberikan bekal pengetahuan kepada penulis selama penulis berada di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
12. Bapak Dwi Wijayanto Rio Sambodo, SE., MM selaku anggota komisi A DPRD Provinsi DKI Jakarta. Terimakasih atas dukungan dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis sehingga penulisan skripsi ini dapat terlaksana dengan baik.
13. Narasumber Bapak Jani Malau, selaku Kepala Seksi Regulasi Dinas

Perumahan Prov. DKI Jakarta dan Ibu Tia selaku salah satu pemilik Apartemen Gardenia Boulevard. Terima kasih atas informasi dan arahan yang telah diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

14. Bapak Tommy dan Ibu Sri Handriani selaku orangtua penulis yang tanpa henti memberikan doa, dukungan, perhatian, kasih sayang dan segalanya kepada penulis sehingga penulis dapat terus belajar dan menyelesaikan tugas akhir penulisan hukum
15. Keluarga besar penulis, terimakasih atas segala doa dukungan dan perhatian yang telah diberikan.

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.



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGUJIAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>ixx</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>xi</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Manfaat Penelitian .....	8
1. Manfaat Teoritis.....	8
2. Manfaat Praktis .....	8
E. Metode Penelitian .....	9
1. Metode Pendekatan.....	10
2. Lokasi Penelitian .....	10
3. Spesifikasi Penelitian.....	11
4. Jenis Data.....	11
5. Metode Pengumpulan Data.....	14
6. Metode Analisis Data .....	15
F. Sistematika Penulisan .....	16
G. Orisinalitas Penelitian .....	17
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>18</b>
A. Teori Perlindungan Hukum .....	18
1. Pengertian Perlindungan Hukum.....	18
2. Bentuk dan Sarana Perlindungan Hukum.....	20
B. Pengertian dan Persyaratan Pembangunan Rumah Susun.....	21

1. Pengertian Rumah Susun.....	21
2. Persyaratan Pembangunan Rumah Susun.....	22
C. Tinjauan Umum Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun .....	25
1. Pengertian Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun .....	25
2. Tugas dan Wewenang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun .....	32
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>35</b>
A. Pertanggung Jawaban PT Surya Sentosa Sebagai Pengembang Dalam Memfasilitasi Pembentukan PPPSRS Kepada Pemilik dan Penghuni Apartemen Gardenia Boulevard.....	35
1. Deskripsi Apartemen Gardenia Boulevard.....	35
2. Pelaksanaan Tanggung Jawab PT Surya Sentosa dalam memfasilitasi PPPSRS kepada Pemilik dan Penghuni Apartemen Gardenia Boulevard.....	43
B. Pelaksanaan Sanksi Bagi Pelaku Pembangunan Rumah Susun Yang Belum Membentuk PPPSRS Dalam jangka Waktu Yang Telah Ditentukan oleh Undang- Undang .....	57
1. Pelaksanaan Sanksi Bagi Pelaku Pembangunan Rumah Susun Berdasarkan Undang- Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.....	57
2. Pelaksanaan Sanksi Oleh PT Surya Sentosa selaku <i>Developer</i> yang Belum Membentuk PPPSRS.....	65
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>72</b>
A. Kesimpulan.....	72
B. SARAN .....	74
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>76</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>81</b>

## ABSTRAK

Rumah susun komersial atau biasa yang disebut dengan apartemen merupakan sebuah solusi untuk hunian masyarakat atas persediaan tanah yang berkurang karena kepadatan penduduk yang selalu meningkat. Setiap apartemen wajib memiliki sebuah perhimpunan yang dikenal sebagai Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun. Fungsi dibentuknya PPPSRS adalah untuk mengelola hak bersama dan mewakili kepentingan pemilik dan penghuni satuan rumah susun. Permasalahan timbul pada Apartemen Gardenia Boulevard di Jakarta Selatan yaitu *developer* apartemen tersebut belum membentuk PPPSRS. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui tanggung jawab *developer* Apartemen Gardenia Boulevard dalam memenuhi hak pemilik dan penghuni Apartemen serta mengetahui pelaksanaan sanksi bagi pelaku pembangunan rumah susun yang belum membentuk PPPSRS sebagai perlindungan hukum bagi pemilik dan penghuni apartemen. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dan spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara dan studi kepustakaan dengan mengumpulkan data primer dan data sekunder.

Hasil dari penelitian pada Apartemen Gardenia menunjukkan bahwa apartemen ini belum membentuk PPPSRS dari tahun 2009 hingga tahun 2024 saat ini. Pelaku pembangunan apartemen tersebut tidak bertanggung jawab dengan baik atas kewajiban yang telah diatur dalam 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). Ketidakhadiran PPPSRS sangat merugikan bagi pemilik dan penghuni apartemen tersebut. Selain itu, tidak terdapat sanksi yang diberikan oleh pemerintah pada pelaku pembangunan rumah susun yang belum membentuk PPPSRS khususnya pada *developer* Apartemen Gardenia.

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

## **ABSTRACT**

*Commercial flats or commonly referred to as apartments are a solution for public housing for the dwindling land supply due to the ever-increasing population density. Every apartment must have an association known as the Association of Owners and Occupants of Flat Units. The function of the PPPSRS is to manage common rights and represent the interests of owners and residents of apartment units. Problems arise at the Gardenia Boulevard Apartment in South Jakarta, namely that the apartment developer has not formed PPPSRS. The purposes of this research is to find out the responsibilities of the Gardenia Boulevard Apartment developer in fulfilling the rights of apartment owners and residents and to find out the implementation of sanctions for apartment builders who have not formed PPPSRS as legal protection for apartment owners and residents. The research method used is empirical juridical and the research specification used is descriptive analytical. The data collection methods used are interviews and literature studies by collecting primary data and secondary data.*

*The results of the research on the Gardenia Apartment show that this apartment has not formed PPPSRS from 2009 to the current year 2024. The perpetrators of the apartment development are not properly responsible for the obligations that have been regulated in the laws and regulations, namely: Law Number 20 of 2011 concerning Flat Houses (UU No.20 of 2011), Government Regulation Number 13 of 2021 concerning the Implementation of Flat Houses (PP No.13 of 2021), Regulation of the Minister of Public Works and Public Housing Number 14 of 2021 concerning Association of Owners and Occupants of Flat House Units (PERMEN PUPR No.14 of 2021). The absence of PPPSRS is very detrimental to the owners and residents of the apartment. In addition, there are no penalties given by the government to the perpetrators of apartment construction who have not formed PPPSRS, especially in the Gardenia Apartment developer.*

**Keyword:** *Flat; Apartment; PPPSRS; Developer; Owner and Residentst*