

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 PPSRS 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 PPSRS. 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 PPSRS 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 PPSRS 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 PPSRS 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 PPSRS, especially in the Gardenia Apartment developer.

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