

## **Wanprestasi Pemilik Unit Rumah Susun terhadap Perhimpunan Pemilik dan Pembeli Satuan Rumah Susun**

(Kajian Putusan Mahkamah Agung Nomor 697/K/Pdt/2020)

Aloysius Bernanda Gunawan , Sri Ratna Dwy Js , M. Iskandar , Sukarman , Sandy Novianto , and S Santoso

Mahasiswa Magister Hukum Universitas Pamulang

Email : [ab.gunawan@binus.ac.id](mailto:ab.gunawan@binus.ac.id) , [sriratnadwyj@gmail.com](mailto:sriratnadwyj@gmail.com) , [mpassociates1827@gmail.com](mailto:mpassociates1827@gmail.com) , [sukarmansalemba@gmail.com](mailto:sukarmansalemba@gmail.com) , [sandyulala20@gmail.com](mailto:sandyulala20@gmail.com)

### **ABSTRAK**

Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 pasal 74 tentang Rumah Susun mengatur mengenai pembentukan badan hukum yang disebut sebagai Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS). PPPSRS beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik rumah susun. PPPSRS berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni rumah susun yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian. Dalam prosesnya terdapat permasalahan dalam pengelolaan kepentingan penghuni rumah susun yang dikelola oleh PPPSRS. Hal ini menimbulkan sengketa konsumen antara pemilik unit rumah susun dengan PPPSRS. Salah satu sengketa yang terjadi antara pemilik unit rumah susun dengan PPPSRS terjadi di Apartemen Puri Garden Jakarta. PPPSRS menggugat wanprestasi pemilik unit rumah susun untuk membayar biaya biaya yang muncul dalam proses pengurusan surat surat kepemilikan rumah susun. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode penelitian hukum normatif dengan menggunakan bahan hukum primer dan sekunder. Dari hasil penelitian didapatkan bahwa PPPSRS berhak untuk menagih biaya biaya kepada pemilik unit selama proses pembentukan PPPSRS dilakukan secara benar dan sah di mata hukum dan memerintahkan kepada para tergugat pemilik unit untuk menyerahkan unitnya kepada PPPSRS.

**Kata Kunci: Wanprestasi, Pemilik Unit, Rumah Susun.**

### **ABSTRACT**

*Law No. 20 of 2011 article 74 concerning Flats regulates the formation of a legal entity called the Association of Owners and Tenants of Flats (PPPSRS in Indonesia). PPPSRS consists of owners or residents who are authorized by the owners of the flats. PPPSRS is obligated to take care of the interests of the owners and occupants of the flats related to the management of ownership of shared objects, joint parts, shared land, and occupancy. In the process, there are problems in managing the interests of the residents of the flats managed by PPPSRS. This has led to consumer disputes between the owners of the flats and the PPPSRS. One of the disputes that occurred between the owner of the apartment unit and PPPSRS occurred at the Puri Garden Apartment in Jakarta. PPPSRS sued for breach of contract the owner of the apartment unit to pay the costs incurred in the process of obtaining the certificate of ownership of the apartment. The research method used in this paper is a normative legal research method using primary legal materials and secondary legal materials. From the results of the study, it was found that PPPSRS has the right to collect costs from unit owners during the process of establishing PPPSRS properly and legally and instructing the defendants of unit owners to submit their units to PPPSRS*

**Keywords: Breach Of Contract, Unit Owner, Apartment**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Salah satu kebutuhan primer manusia adalah kebutuhan akan tempat tinggal. Tidak saja sebagai kebutuhan primer, kepemilikan tempat tinggal juga menjadi simbol status bagi Sebagian besar masyarakat di Indonesia. Seiring dengan semakin meningkatnya jumlah penduduk di Indonesia terutama di kota kota besar akibat

pengaruh arus urbanisasi mengakibatkan lahan yang dapat dipergunakan untuk pembangunan rumah menjadi semakin terbatas. Salah satu solusi untuk menyalasi terbatasnya lahan di kota-kota besar adalah dengan konsep pembangunan vertikal yaitu melalui pendirian rumah susun.

Pendirian rumah susun juga menjadi salah satu alternatif solusi tata kota dalam mengatasi kawasan kumuh dengan mengganti tata letak horizontal kawasan menjadi pemukiman vertikal<sup>1</sup>. Efek pembangunan rumah susun juga mengurangi beban transportasi perkotaan dimana penglaju tidak lagi harus menempuh perjalanan dari area pinggir kota menuju pusat kota ke tempat di mana mereka bekerja melainkan tinggal di pusat-pusat permukiman yang ada di tengah kota. Sejumlah manfaat ini yang mendorong pertumbuhan pembangunan rumah susun baik oleh pihak pemerintah maupun pengembang swasta.

Pemerintah telah berupaya memberikan payung hukum yang jelas terhadap keberadaan rumah susun di Indonesia. Pemerintah mengeluarkan regulasi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun untuk memberikan landasan hukum bagi pembangunan rumah susun di Indonesia. Sebelum Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ini terbit, konsep rumah susun diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, yang dilaksanakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Dengan diundangkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, maka Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku. Sedangkan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun sebagai peraturan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan yang baru berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun<sup>2</sup>.

Pengertian rumah susun berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut Undang-Undang No. 20 Tahun 2011), 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 yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Pengertian bagian bersama, adalah bagian rumah susun yang melekat pada struktur bangunan dan dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam satu kesatuan fungsi dengan satuan Rumah Susun. Sebagai contoh adalah fondasi, atap, lobi, lift, saluran air, jaringan listrik, gas, dan telekomunikasi. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun atau tidak melekat pada struktur bangunan, tetapi dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama<sup>3</sup>. Sebagai contoh adalah tempat parkir, kolam renang yang di luar struktur, taman bermain, dan lainnya. Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.

Pemilik satuan rumah susun berdasarkan Pasal 1 angka 18 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 adalah orang yang memiliki satuan rumah susun (selanjutnya

---

<sup>1</sup> Zachman, N., & Fauzia, N, *Eksistensi Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) dalam Kewenangan Pengelolaan Rumah Susun Sewa*. *Wajah Hukum*, 2021, 5(1), 409. <https://doi.org/10.33087/wjh.v5i1.434>

<sup>2</sup> Ernawati, E, *Kedudukan dan Peran Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun (PPPSRS) dalam Penyelesaian Sengketa Penetapan Biaya Pengelolaan di Rumah Susun Sederhana Milik SELISIK*, 6(1), 2020, 44–57. <https://doi.org/https://doi.org/10.35814/selisik.v5i2.1689>

<sup>3</sup> Purbandari, *Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Kredit*. *Lex Jurnalica*, 10(3), 2013, 189–203. <http://ejurnal.esaunggul.ac.id/index.php/Lex/article/view/366>

disebut Pemilik). Sedangkan Penghuni satuan rumah susun berdasarkan Pasal 1 angka 19 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 adalah orang yang menempati satuan rumah susun, baik sebagai Pemilik maupun bukan Pemilik (selanjutnya disebut Penghuni). Penyewa satuan rumah susun dapat dikategorikan sebagai Penghuni. Salah satu yang diatur dalam UU no 20 tahun 2011 di pasal 74 adalah mengenai kewajiban pengembang rumah susun untuk memfasilitasi berdirinya Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun atau yang biasa disebut PPPSRS<sup>4</sup>.

Dalam prakteknya di lapangan, kerap terjadi permasalahan hukum di rumah susun yang melibatkan pengembang rumah susun, pemilik unit, penghuni dan PPPSRS. Beberapa permasalahan hukum yang terkait dengan PPPSRS diantaranya pengembang yang tidak akomodatif dengan pembentukan PPPSRS<sup>5</sup> sengketa antara PPPSRS bentukan pengembang dengan komunitas penghuni apartemen dalam hal biaya operasional aparteme hingga inkonsistensi peraturan daerah terhadap peraturan di atasnya terkait pengesahan PPPSRS<sup>6</sup>

Adapun tulisan ini bermaksud untuk menyoroti sengketa yang terjadi antara PPPSRS Apartemen Puri Garden yang bernama Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian (PPRSH) Apartemen Puri Garden dengan pemilik unit di Apartemen Puri Garden, Jakarta Barat. Permasalahan yang ada di apartemen ini dimulai saat pengembang mengabaikan kewajibannya kepada pemilik unit seperti tidak adanya penyelesaian surat surat atau dokumen-dokumen, baik terhadap tanah dimana Apartemen Puri Garden berdiri, surat kepemilikan atas unit-unit Satuan Hunian Rumah Susun Apartemen Puri Garden (masih PPJB tidak adanya Akta Jual Beli), perijinan-perijinan Gedung Apartemen Puri Garden yang belum diselesaikan antara lain Izin Layak Huni, PBB (Pajak Bumi & Bangunan), Izin Mendirikan Bangunan (yang pernah disegel oleh Pemda DKI Jakarta), pertelaan belum terealisasi dan penerbitan Sertifikat Atas Satuan Rumah Susun Hunian yang sama sekali tidak dilakukan oleh pengembang.

PPRSH Puri Garden Apartemen, yang berdasarkan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1407/ 2009 dan Akta No. 5 tanggal 09 September 2015, dan selanjutnya berdasarkan Surat Kuasa Para Pemilik/ Penghuni Puri Garden Apartemen kemudian mengambil upaya dan langkah hukum terhadap pengembang sebagaimana berdasarkan Putusan No. 089/ Pdt. G/ 2013/ PN. JKT. Brt tanggal 10 Juli 2013 dimana dalam putusan tersebut PPRSH telah diberi hak dan kuasa untuk mengurus dan menyelesaikan sehubungan permasalahan yang menyangkut Apartemen Puri Garden diantaranya menyelesaikan hak tanggungan, mengurus penerbitan sertifikat pengganti dan mengurus peningkatan status tanah.

Dalam proses pengurusan tersebut maka PPRSH membutuhkan dukungan dana dari pemilik unit yang ada. Dan karena dalam perkembangannya pemilik unit tidak juga membayar biaya pengurusan, maka pengurus PPRSH mengajukan gugatan wanprestasi kepada dua puluh tiga pemilik unit yang tidak mau membayar biaya pengurusan sebagai tergugat di Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang

---

<sup>4</sup> Izzattisselim, A, *Kepastian Hukum Bagi Penghuni Satuan Rumah Susun Melalui Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun*. *Law Review*, 18(3), 2019, 347. <https://doi.org/10.19166/lr.v18i3.1114>

<sup>5</sup> Gunawan, C. H., & Hasni, *Problematika Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun*, Contoh Kasus Putusan Pengadilan Negeri 553/PDT.G/2016/PN.JKT.UTR. *Hukum Adigama*, 3(1), 2020, 46–70.

<sup>6</sup> Januar, O., Setiawan, A., & Sewu, P. L. S, *Pengaturan Pengesahan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pada Peraturan Walikota Bandung Nomor 543 Tahun 2018 Dan Konsistensinya Terhadap Peraturan Perundang-Undangan DiAtasnya*. *Dialogia Iuridica: Jurnal Hukum Bisnis Dan Investasi*, 10(2), 2019, 39–49. <https://doi.org/10.28932/di.v10i2.1530>

kemudian dimenangkan oleh PPRSH dengan keputusan nomor 473/Pdt.G/2016/PN.JKT.BRT. Pemilik unit kemudian mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang tetap memenangkan PPRSH sesuai dengan keputusan nomor 678/PDT/2018/PT.DKI. Pemilik unit yang tidak mau membayar biaya pengurusan kemudian melakukan upaya hukum dengan mengajukan kasasi di Mahkamah Agung. Mahkamah Agung tetap menguatkan keputusan pengadilan di bawahnya dengan mengeluarkan keputusan nomor 697 K/Pdt/2020 yang memenangkan PPRSH.

Berdasarkan latar belakang diatas penulis tertarik untuk mengkajinya lebih lanjut dalam sebuah karya tulis ilmiah yang berjudul **“Wanprestasi Pemilik Unit Rumah Susun terhadap Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun” (Kajian Putusan Mahkamah Agung Nomor 697/K/Pdt/2020)**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas dapat dirumuskan masalahnya, yakni: bagaimana analisa wanprestasi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 697/K/Pdt/2020 antara pemilik unit rumah susun terhadap perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun?

## **C. Metode Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah

### **1. Penelitian Hukum Normatif (*Legal Research*).**

Penelitian hukum normatif adalah sebuah proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Jenis bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah :

#### **a. Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer yang dimaksud ialah Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

#### **b. Bahan hukum sekunder.**

Bahan hukum sekunder yang berupa artikel dan karya ilmiah antara lain jurnal, laporan hasil penelitian, skripsi, tesis, disertasi dan buku yang berkaitan dengan isu hukum.

### **2. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Dalam penelitian ini ialah menggunakan Studi Kepustakaan (*Library Research*) yakni dengan menggabungkan semua bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Dalam pengolahan bahan hukum yaitu dilakukan dengan metode memilah bahan hukum yang mempunyai keterkaitan dan relevansi dengan isu hukum penelitian. Selanjutnya, melakukan pengelompokan menurut penggolongan bahan hukum, baik dari bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder yang selanjutnya dianalisis secara sistematis dan logis.

### **3. Teknik Analisis Bahan Hukum**

Yang digunakan adalah Teknis Analisis Preskriptif, yaitu memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang telah dilakukan. Argumentasi ini untuk memberikan prespektif atau penilaian mengenai benar atau salah menurut hukum terhadap isu hukum.

## **D. TINJAUAN PUSTAKA**

### **1. Wansprestasi**

Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur baik karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maupun malah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yaitu "*wanprestatie*" yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam

suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang.

Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.

## 2. Pemilik Unit

Pemilik Unit adalah Satuan Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS). Meski demikian, SHMSRS tidak memberikan kepastian kepada pemilik unit bahwa tanah apartemen dengan serta merta menjadi pemilik unit secara keseluruhan, melainkan bergantung pada status tanah yang dimiliki pihak pengembang. Istilah Rumah Susun diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang berbunyi:

"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".

## 3. PPPSR

Pemilik satuan rumah susun berdasarkan Pasal 1 angka 18 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 adalah orang yang memiliki satuan rumah susun (selanjutnya disebut Pemilik). Sedangkan Penghuni satuan rumah susun berdasarkan Pasal 1 angka 19 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 adalah orang yang menempati satuan rumah susun, baik sebagai Pemilik maupun bukan Pemilik (selanjutnya disebut Penghuni). Penyewa satuan rumah susun dapat dikategorikan sebagai Penghuni. Salah satu yang diatur dalam UU no 20 tahun 2011 di pasal 74 adalah mengenai kewajiban pengembang rumah susun untuk memfasilitasi berdirinya Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun atau yang biasa disebut PPPSR<sup>7</sup>.

## E. Pembahasan

### 1. Kasus Posisi

Dalam Putusan Nomor 689/Pdt.Sus-BPSK/2019/PN Jkt Utr Pemohon Keberatan telah mengajukan Permohonan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen DKI Jakarta No. 001/A/BPSK-DKI/X/2019 tanggal 10 Oktober 2019. Bahwa Pemohon Keberatan telah diberitahukan dan menerima salinan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen No. 001/A/BPSK-DKI/X/2019 dan selanjutnya Pemohon Keberatan telah mengajukan Keberatan ini dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja sejak Pemohon Keberatan menerima pemberitahuan Putusan Arbitrase Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen DKI Jakarta ("BPSK DKI") pada tanggal 11 Oktober 2019. Pemohon Keberatan mengajukan Permohonan Keberatan ini dengan alasan sebagaimana diatur dalam pasal 6 ayat (5) Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, yang pada intinya menyebutkan bahwa: "Dalam hal keberatan diajukan atas dasar alasan lain di luar ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (3), Majelis Hakim dapat mengadili sendiri sengketa konsumen yang bersangkutan."

---

<sup>7</sup> Izzattisselim, A, *Kepastian Hukum Bagi Penghuni Satuan Rumah Susun Melalui Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun*. Law Review, 18(3), 2019, 347. <https://doi.org/10.19166/lr.v18i3.1114>

## 2. Implementasi Wanprestasi Pemilik Unit Rumah Susun terhadap Perhimpunan Pemilik dan Pembeli satuan Rumah Susun

Bagi masyarakat yang membeli satuan rumah susun (sarusun), salah satu kewajiban yang harus dilakukan adalah memang melunasi unit yang telah dibelinya tersebut. namun demikian setelah sah memiliki unit tersebut, juga berkewajiban untuk membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun (PPPSRS). PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni satuan rumah susun. Dalam Pasal 74 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun bahwa: "Pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS"

Komitmen pemerintah dalam pembentukan PPPSRS juga ditunjukkan melalui Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat nomor 23/PRT/M/2018 Tentang Perhimpunan Pemilik Satuan Rumah Susun Sementara itu Provinsi DKI Jakarta yang mana aturannya khusus untuk Provinsi DKI Jakarta juga penerbitkan Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Rumah Susun Milik. Terbitnya dua peraturan tersebut merupakan solusi dalam konflik kepentingan pembentukan PPPSRS. Sebelum terbitnya dua aturan tersebut, Pembentukan PPPSRS di sebagian rumah susun kerap dihalang-halangi oleh pembangun rumah susun karena pembangun rumah susun tidak ingin hak pengelolaan atas rumah susun itu hilang. Ketika Pengelolaan rusun diberikan kepada PPPSRS, maka pemilik dan penghuni sarusun dapat secara bebas dalam pengelolaan sarusun yang dimilikinya. Pemilik dan penghuni memiliki kedaulatan penuh untuk memanfaatkan sarusun tersebut.

Dalam Pasal 29 ayat (1) Peraturan Menteri PUPR No. 23/PRT/M/2018 mengatakan bahwa Pelaku Pembangunan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak terbentuknya PPPSRS, wajib menyerahkan pengelolaan Benda Bersama, dan tanah Bersama kepada PPPSRS yang dilakukan di hadapan notaris.

Penyerahan pengelolaan oleh Pelaku pembangunan tersebut harus didahului dengan audit keuangan oleh akuntan publik yang disepakati bersama pengurus PPPSRS. Sementara itu pelaku pembangunan berkedudukan sebagai pemilik atas sarusun yang belum terjual.

### a. Dalam Eksepsi

Permasalahan yang terjadi di Apartemen Puri Garden (selanjutnya disebut APG) bermula saat Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian APG (selanjutnya disebut PPRSH) melakukan upaya hukum terhadap pengembang APG yaitu PT. Mitra Prima Sejahtera (selanjutnya disebut dengan PT. MPS) beserta jajaran Direktur PT. MPS. Sekitar tahun 2003 s/d 2005, PT. MPS sebagai Developer telah memasarkan dan menjual kepada Penggugat yang diikat dengan PPJB sarusun. Para Tergugat berjanji dan wajib untuk menyelesaikan bangunan rumah susun dan sertipikat kepemilikan atas sarusun. Rumah susun APG yang berdiri di atas beberapa bidang tanah-bidang tanah Hak Guna Bangunan (selanjutnya disebut dengan HGB) dan tanah Girik C. Sampai dengan waktu yang disepakati Para Tergugat tidak melakukan penandatanganan AJB dan penyerahan sertipikat atas sarusun kepada para pembeli yang telah melunasi sarusun, seluruhnya berjumlah kurang lebih 350 sarusun.

Pembeli tidak memperoleh haknya akibat PT. MPS menjaminkan sertipikat HGB No. 3023, HGB No. 3024, HGB No. 3068, dan HGB No. 2813 sebagai jaminan atas perjanjian kredit dengan PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk (selanjutnya disebut dengan Bank Muamalat) dengan dipasang hak

tanggung dan atas objek tersebut diikat pula dengan PPJB, yang mana PT. MPS sebagai penjual dan Bank Muamalat sebagai pembeli. Sertipikat HGB No. 3158 dan HGB No. 3187 diletakkan sita jaminan yaitu Tuan Soeharsono Sinto dengan Penetapan Sita Jaminan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 332/Pdt.G/2007 tanggal 15 Januari 2008 akibat PT. MPS tidak melunasi tagihan utangnya kepada pihak ketiga. Serta bangunan Rumah Susun Puri Garden Apartemen berdiri di atas bidang tanah Girik C No. 1404 atas nama Ratja bin Barong, seluas ± 3.607 M2, berdasarkan akta PPJB No. 23 tanggal 26 Maret 2003, dibuat dihadapan Bernat Pahlawan Silitonga, SH, Notaris di Jakarta. Namun sampai waktu yang disepakati, PT. MPS tidak melakukan pelunasan harga tanah Girik C kepada Ahli Waris Ratja Bin Barong.

Oleh karena hal tersebut PPRSH selaku Penggugat telah melakukan upaya hukum sejak tahun 2004 terhadap PT MPS agar supaya PT MPS melunasi seluruh kewajiban kepada Penggugat yang mewakili seluruh pemilik dan penghuni rumah susun APG. Hal ini dikarenakan PT MPS selaku pengembang rumah susun APG tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban kepada konsumen mereka seperti tidak adanya penyelesaian surat surat atau dokumen-dokumen, baik terhadap tanah dimana APG berdiri, surat kepemilikan atas unit-unit Satuan Hunian Rumah Susun APG (masih PPJB tidak adanya Akta Jual Beli), Perijinan-perijinan gedung APG antara lain Izin Layak Huni, PBB (Pajak Bumi & Bangunan), Izin Mendirikan Bangunan (yang pernah disegel oleh Pemda DKI Jakarta), Pertelaan belum terealisasi dan penerbitan Sertifikat Atas Satuan Rumah Susun Hunian, yang sama sekali tidak dilaksanakan/ dilakukan oleh PT MPS.

PPRSH APG, yang pendiriannya telah berkekuatan hukum berdasarkan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1407/ 2009 dan Akta No. 5 tanggal 09 September 2015, dan selanjutnya berdasarkan Surat Kuasa Para Pemilik/ Penghuni APG, telah mengambil upaya dan langkah hukum terhadap PT MPS, sebagaimana berdasarkan Putusan No. 089/ Pdt. G/ 2013/ PN. JKT. Brt tanggal 10 Juli 2013 (yang telah berkekuatan hukum tetap / *inkracht*), dimana dalam Putusan tersebut PPRSH telah diberi Hak dan Kuasa untuk mengurus dan menyelesaikan sehubungan permasalahan yang menyangkut rusun APG seperti menyelesaikan Hak Tanggungan, mengurus Penerbitan Sertifikat Pengganti, mengurus peningkatan status tanah dan lainnya.

Adapun biaya lain yang harus diurus oleh PPRSH yaitu antara lain biaya pengurusan Izin Layak Huni, pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) selama 11 tahun (tahun 2003 sampai dengan tahun 2013), pengurusan Izin Mendirikan Bangunan untuk keperluan penambahan lantai, pembelian 2 (dua) bidang Tanah Girik yaitu untuk perluasan gedung dan perluasan halaman parkir, balik nama tanah Sertifikat Induk, pengurusan Ijin Pemadam Kebakaran, Izin Resapan Air dan Air limbah serta Air Bersih, pengurusan Izin Lift, pengurusan pemecahan dan pertelaan tanah Gedung, pengurusan Izin Gondola, pengurusan penggabungan Sertifikat Induk dan Tanah Girik menjadi Sertifikat, pengurusan Pajak Bumi dan Bangunan atas Tanah Girik, biaya pengurusan Sertifikat Satuan Rumah Susun Hunian, yang akan dipecah kepada masing-masing pemilik, tidak terlepas juga terhadap unit-unit milik Tergugat.

Bahwa untuk kepengurusan tersebut memerlukan biaya-biaya, dimana biaya tersebut menjadi tanggung jawab bersama dan bukan merupakan tanggung jawab Penggugat secara pribadi keseluruhan, dengan harus melaksanakan pembayaran terhadap kelangsungan APG dan selanjutnya untuk melaksanakan dalam hal penyelesaian permasalahan-permasalahan yang terkait di APG, berdasarkan Akta No. 03, Pasal 22 Anggaran Dasar (AD) Perhimpunan Penghuni Satuan Hunian Rumah Susun Hunian (PPRSH) Puri

Garden Apartemen, telah dilaksanakan/ dilakukanlah Rapat Umum (Rapat Umum Tahunan dan Rapat Umum Luar Biasa); dengan dihadiri oleh ± 200 (dua ratus) orang pemilik atau penghuni, diambil suatu kesepakatan dan adanya keputusan dengan suara bulat, bahwa setiap Pemilik atau Penghuni didalam penyelesaian perizinan APG akan melaksanakan biaya pembayaran izin sebesar Rp. 1.700.000,- (satu juta tujuh ratus ribu) per meter persegi, dikalikan dari total luas keseluruhan masing-masing kepemilikan unit satuan hunian rumah susun hunian APG dan selanjutnya dalam Rapat Umum (Rapat Umum Tahunan dan Rapat Umum Luar Biasa) tersebut, diperkuat dengan notulen-notulen rapat serta daftar hadir dari pemilik atau penghuni APG.

Dalam perkembangannya terdapat 23 (dua puluh tiga) orang pemilik atau penghuni yang menolak untuk membayar biaya tersebut. Hal tersebut kemudian dijadikan alasan bagi PPRSH untuk menggugat wanprestasi dua puluh tiga orang tersebut. PPRSH APG selaku Penggugat meminta kepada majelis hakim beberapa hal diantaranya agar Tergugat membayar biaya pembayaran sebesar Rp 1.700.000,- (satu juta tujuh ratus ribu rupiah) per meter persegi dikalikan luas unit, memutuskan bahwa PPRSH adalah sah dan berhak menagih biaya pembayaran izin kepada para Tergugat dan juga pemilik dan penghuni APG, meletakkan sita jaminan atas unit milik Tergugat, memerintahkan para Tergugat untuk mengosongkan unit yang menunggak biaya pembayaran izin, memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari jika lalai melaksanakan putusan, menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya perlawanan baik itu banding maupun kasasi (*uit voerbar bij voorraad*) dan menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Tergugat dengan berbagai pertimbangan mengajukan eksepsi yang mempermasalahkan surat kuasa PPRSH APG yang dianggap tidak sah karena hanya memuat tanda tangan Paulus Tjung sebagai Ketua PPRSH APG dan tidak memuat tanda tangan sekretaris PPRSH APG sebagaimana diamanatkan pada Pasal 17 ayat 3 AD PPRSH. Selain itu dalam eksepsinya Tergugat juga mengemukakan beberapa alasan seperti gugatan Penggugat tidak jelas (*Obscuur Libel*) karena menggabungkan gugatan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi, gugatan Penggugat *error in persona* karena surat kuasa yang tidak memasukan tanda tangan Sekretaris PPRSH, gugatan Penggugat kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*) karena tidak memasukan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Jakarta Barat dan Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Provinsi DKI Jakarta.

Majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat menimbang beberapa hal dalam sengketa ini antara lain bahwa keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat nomor 089/Pdt.G/2013/PN. Jkt Brt. telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*In Krach Van Gewijsde*) dan menyatakan bahwa PPRSH mempunyai hak dan kuasa untuk melakukan kegiatan pengurusan izin APG terlebih lagi PT MPS yang juga menjadi Turut Tergugat 1 dalam perkara ini telah lari dari tanggung jawab dan tidak diketahui keberadaannya, sehingga untuk menjamin kelangsungan operasional APG maka PPRSH dapat menjalankan tugas tersebut. Majelis hakim juga mempertimbangkan bahwa dalam proses pengambilan keputusan. PPRSH telah melalui serangkaian kegiatan yang transparan, dimana seluruh penghuni dan pemilik unit APG diundang, kemudian hasil rapat juga dimasukan ke dalam notulen dan disahkan di hadapan notaris sehingga eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa rapat PPRSH tidak sah dinyatakan tidak terpenuhi karena walaupun Tergugat tidak hadir di rapat namun karena telah diundang dan ada saksi yang menguatkan bahwa seluruh penghuni dan pemilik telah diundang maka Tergugat dianggap telah menyetujui keputusan yang diambil pada saat



rapat. Majelis hakim juga mempertimbangkan bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas para tergugat adalah para pemilik atau penghuni unit rumah susun hunian APG yang terikat dengan kesepakatan bersama yang telah diputuskan dalam rapat umum antara PPRSH APG dengan para pemilik/penghuni rumah susun APG berdasarkan Anggaran Dasar, dan hal tersebut telah dipertimbangkan di atas termasuk Wanprestasi maka Para Tergugat wajib melaksanakan pembayaran sesuai dengan perincian yang telah dihitung yaitu sebesar Rp 1.700.000,- (satu juta tujuh ratus ribu rupiah). Majelis hakim juga menyatakan bahwa tidak terjadi penggabungan antara perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi di tuntutan ini melainkan hanya merupakan clerical error yaitu kesalahan pengetikan pada saat memasukan perbaikan dan setelah Majelis meneliti dan mencermati Gugatan tersebut ternyata dasar gugatannya tidak mencampuradukkan antara gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi melainkan tetap gugatan Wanprestasi, begitu juga Posita dan Petitum gugatan diuraikan secara terang dan jelas serta terinci yang disebutkan baik dalam posita maupun dalam Petitumnya.

Majelis hakim PN Jakarta Barat berdasarkan keputusan nomor 473/Pdt.G/2016/PN.JKT.BRT. memutuskan mengabulkan sebagian permohonan Penggugat yaitu menyatakan bahwa PPRSH adalah sah dan berhak untuk mengurus biaya perijinan, Tergugat harus membayar biaya izin izin kepada PPRSH, Tergugat juga harus menyerahkan unit kepada Penggugat dan Tergugat harus membayar biaya perkara. Sedangkan petitum yang ditolak adalah sita jaminan, uang paksa (*dwangsom*) dan permohonan agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya perlawanan baik itu banding maupun kasasi (*Uit Voerbar BijVoorraad*).

- b. Pertimbangan dan Amar Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 678/PDT/2018/PT.DKI

Delapan belas orang Tergugat kemudian mengajukan banding di Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan menjadi Pembanding terhadap PPRSH APG yang menjadi Terbanding. Dalam konvensi yang diajukan terbanding diungkapkan argumentasi yang menyatakan bahwa kepengurusan PPRSH adalah tidak sah dan rapat umum yang diadakan tidak mempunyai agenda yang jelas sehingga menyebabkan Pembanding tidak memahami tujuan diadakannya rapat. Para Pembanding juga keberatan jika rapat dianggap kuorum karena dihadiri hanya oleh tiga puluh tujuh orang penghuni atau pemilik unit walaupun dalam AD PPRSH APG diatur dalam Pasal 25 ayat 3 yang menyatakan

*"apabila telah dua kali diundang secara patut, namun yang hadir tidak memenuhi 2/3 (dua pertiga) dari seluruh jumlah anggota, maka anggota yang hadir dapat melangsungkan rapat dan mengambil keputusan yang sah".*

Majelis hakim PT DKI Jakarta yang menyidangkan kasus ini kemudian melakukan beberapa pertimbangan terkait konvensi yang diajukan oleh Pembanding. Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa, meneliti dan mencermati secara seksama berkas perkara *a quo* beserta surat-surat yang terlampir didalamnya, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 473/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt., tanggal 14 Desember 2017, memori banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat dan kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara *a quo* karena pertimbangan tersebut dipandang sudah tepat dan benar, serta diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara. Majelis Hakim Tingkat Banding juga mempertimbangkan bahwa keberatan Para Pembanding semula Para Tergugat didalam memori dan kontra memori

banding dari Terbanding semula Penggugat tidak ada hal baru yang perlu untuk dipertimbangkan kembali hal mana merupakan pengulangan yang juga telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama secara jelas dan benar oleh karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding tidak mempertimbangkan lagi. Berdasarkan hal ini maka Majelis Hakim Tingkat Banding memutuskan untuk menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 473/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Br. tanggal 14 Desember 2017 yang dimohonkan banding tersebut.

- c. Pertimbangan dan Amar Putusan Mahkamah Agung Nomor 697 K/Pdt/2020 Delapan belas orang Pembanding yang semula Tergugat kemudian mengajukan permohonan kasasi di Mahkamah Agung. Majelis hakim menimbang, bahwa setelah meneliti memori kasasi tanggal 26 Maret 2019 dan kontra memori kasasi tanggal 11 April 2019 dihubungkan dengan pertimbangan Judex Facti dalam hal ini Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut: (1) Bahwa dalam memeriksa, menilai dan menimbang alat-alat bukti Penggugat maupun Para Tergugat, Judex Facti telah mendasarkan atas hukum pembuktian sehingga putusan Judex Facti yang mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian telah sesuai dengan hukum; (2) Bahwa Para Tergugat terbukti telah wanprestasi, tentang alasan kasasi bahwa masih ada penghuni lain tidak memenuhi kewajibannya tetapi tidak ikut digugat bukan persoalan hukum yang dapat diajukan pada tingkat kasasi. Majelis hakim juga mempertimbangkan bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan Judex Facti/Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang. Berdasarkan pertimbangan tersebut maka Mahkamah Agung memutuskan menolak kasasi yang diajukan oleh Pemohon.

## **F. Penutup**

### **1. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan tersebut diatas, maka kelompok kami dapat menarik kesimpulan bahwa Wanprestasi Pemilik Unit Rumah Susun terhadap Perhimpunan Pemilik dan Pembeli Satuan Rumah Susun didapatkan kesimpulan bahwa putusan Mahkamah Agung Nomor 697/K/Pdt/2020 terlihat keselarasan putusan dari tingkat pertama, banding hingga kasasi. Dari putusan ini dapat dilihat bahwa salah satu faktor kunci dalam putusan ini adalah ketaatan PPRSH dalam menjalankan administrasi organisasi berupa pencatatan rapat dan notulen termasuk pengesahan notaris dari hasil rapat tersebut. Dari kasus ini juga didapatkan bahwa penghuni dan pemilik rumah susun harus aktif terlibat dalam kegiatan PPRSH. Ketidaktifan penghuni dan pemilik dalam mengikuti kegiatan seperti rapat rapat tidak dapat dijadikan alasan pembenaran bagi penghuni dan pemilik untuk tidak mengakui legitimasi PPRSH ataupun keputusan keputusan yang dihasilkan oleh PPRSH. Dari keputusan ini juga didapatkan fakta bahwa PPRSH merupakan badan hukum yang diakui untuk dapat melakukan aktifitas terkait pengelolaan rumah susun sesuai dengan Undang Undang no 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun.

### **2. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan tersebut diatas, maka kelompok kami memberikan saran yakni Sebaiknya konsumen atau pembeli satuan rumah susun memperhatikan dan menanyakan apakah luas yang tercantum dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah nett area atau semi gross untuk menghindari konflik. Dan seharusnya dalam perjanjian tersebut disebutkan bahwa

apabila terjadi perbedaan luas maka akan diperhitungkan sesuai dengan harga yang berlaku pada saat dilaksanakannya penandatanganan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dengan demikian akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak menguntungkan salah satu pihak dalam hal ini pengembang dan / atau developer.

Notaris dalam hal ini wajib melakukan penilaian terhadap akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat, sehingga dapat menjamin kepastian hukum sesuai dengan norma sebagai bentuk kemandirian jabatan notaris.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Bungangu, S. (2017). Tinjauan Yuridis atas Kepemilikan Rumah Susun Menurut Undang Undang no 20 tahun 2011. *Lex Privatum*, V(3), 126–134. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/15867>
- Ernawati, E. (2020). Kedudukan dan Peran Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun (PPPSRS) dalam Penyelesaian Sengketa Penetapan Biaya Pengelolaan di Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami). *SELISIK*, 6(1), 44–57. <https://doi.org/https://doi.org/10.35814/selisik.v5i2.1689>
- Iqbal, Muhamad. "Efektifitas Hukum Dan Upaya Menangkal Hoax Sebagai Konsekuesni Negatif Perkembangan Interkasi Manusia." *Literasi Hukum* 3.2 (2019): 1-9.
- Iqbal, Muhamad. "Implementasi Efektifitas Asas Oportunitas di Indonesia Dengan Landasan Kepentingan Umum." *Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan* 9.1 (2018): 87-100.
- Iqbal, Muhamad. "Perkembangan kejahatan dalam upaya penegakan hukum pidana: Penanggulangan kejahatan profesional perdagangan organ tubuh manusia." *PROCEEDINGS UNIVERSITAS PAMULANG* 2.1 (2017).
- Iqbal, Muhamad Iqbal, Susanto Susanto, and Moh Sutoro. "Functionalization of E-Court System in Eradicating Judicial Corruption at The Level of Administrative Management." *Jurnal Dinamika Hukum* 19.2 (2019): 370-388.
- Susanto, Muhamad Iqbal. "Kedudukan Hukum People Power dan Relevansinya dengan Hak Kebebasan Berpendapat di Indonesia." *Volksgeist: Jurnal Ilmu Hukum dan Konstitusi* 2.2 (2019): 225-237.
- Susanto, M. I., & Supriyatna, W. (2020). Creating an Efficient Justice System with E-Court System in State Court and Religious Court of Rights. *International Journal of Arts and Social Science*, 3(3), 354-361.
- Susanto, Muhamad Iqbal, and Wawan Supriyatna. "Creating an Efficient Justice System with E-Court System in State Court and Religious Court of Rights." *International Journal of Arts and Social Science* 3.3 (2020): 354-361.
- Iqbal, Muhamad, Susanto Susanto, and Moh Sutoro. "E-COURT DALAM TANTANGAN MENEKAN POTENSI KORUPSI DI PENGADILAN." *PROCEEDINGS UNIVERSITAS PAMULANG* 1.1 (2020).
- Indriani, lin, et al. "PEMBINAAN PENGELOLAAN LAHAN TEPI PANTAI BERDASARKAN ASPEK HUKUM DAN PENGEMBANGAN INDUSTRI." *Abdi Laksana: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat* 1.3 (2020): 406-411.
- Susanto, Susanto. "Kedudukan Hasil Audit Investigatif Pada Kekayaan Badan Usaha Milik Negara Persero Dalam Hukum Pembuktian Pidana di Indonesia." *Jurnal Cita Hukum* 6.1 (2018): 139-162.
- SUSANTO, SUSANTO, Sarwani Sarwani, and Slamet Afandi. "Analisis Kinerja Keuangan Untuk Mengetahui Tingkat Kesehatan, Pertumbuhan Dan Prospek Usaha Pada Unit Usaha Koperasi (Studi Kasus Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia di Tangerang)." *Inovasi* 1.1 (2018).
- Susanto, Susanto, and Idhan Halim. "Pengaruh Human Relation Dan Lingkungan Kerja Terhadap Kinerja Karyawan Pada Pt. Kompas Gramedia Cabang Karawaci." *Proceedings Universitas Pamulang* 1.1 (2020).

- SUSANTO, SUSANTO. "Harmonisasi Hukum Makna Keuangan Negara Dan Kekayaan Negara Yang Dipisahkan Pada Badan Usaha Milik Negara (Bumn) Persero." *Proceedings Universitas Pamulang* 2.1 (2017).
- Susanto, Susanto, and Idhan Halim. "Pengaruh Human Relation Dan Lingkungan Kerja Terhadap Kinerja Karyawan Pada Pt. Kompas Gramedia Cabang Karawaci." *Proceedings Universitas Pamulang* 1.1 (2020).
- Fadilah, N. (2021). Keabsahan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Pada Rumah Susun yang Telah Dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. *Notaire*, 4(3), 399. <https://doi.org/10.20473/ntr.v4i3.26260>
- Gunawan, C. H., & Hasni. (2020). Problematika Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Contoh Kasus Putusan Pengadilan Negeri 553/PDT.G/2016/PN.JKT.UTR). *Hukum Adigama*, 3(1), 46–70.
- Izzattisselim, A. (2019). Kepastian Hukum Bagi Penghuni Satuan Rumah Susun Melalui Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun. *Law Review*, 18(3), 347. <https://doi.org/10.19166/lr.v18i3.1114>
- Januar, O., Setiawan, A., & Sewu, P. L. S. (2019). Pengaturan Pengesahan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pada Peraturan Walikota Bandung Nomor 543 Tahun 2018 Dan Konsistensitnya Terhadap Peraturan Perundang-Undangan Di Atasnya. *Dialogia Iuridica: Jurnal Hukum Bisnis Dan Investasi*, 10(2), 39–49. <https://doi.org/10.28932/di.v10i2.1530>
- Mahmoud, A. R. (2019). Akibat Hukum Tidak Membentuk Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun. *Mulawarman Law Review*, 3(2), 97–110.
- Mantaiborbir, R. S., Arsy, M., & Lingkungan, I. P. (2022). Efektivitas Pengawasan Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Oleh. *Pleno Jure*, 11(April), 20–29. <https://doi.org/https://doi.org/10.37541/plenojure.v11.i1.651>
- Purbandari. (2013). Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Kredit. *Lex Jurnalica*, 10(3), 189–203. <http://ejournal.esaunggul.ac.id/index.php/Lex/article/view/366>
- Rondonuwu, M. L. (2016). Perjanjian Pemanfaatan Kepemilikan Bersama di Kawasan Strata Title. *Lex Privatum*, 4(1), 38–45. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/viewFile/11991/11580>
- Sihotang, S., Roestamy, M., & Sulistiyono, A. (2021). Perlindungan Hukum Bagi Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah Susun Dalam Pengelolaan Rumah Susun. *DE RECHTSSTAAT*, 7(1), 81–90. <https://doi.org/10.30997/jhd.v7i1.4164>
- Stevenson, J., & Ismelina F.R, M. (2021). Pemberlakuan Sistem Satu Orang Satu Suara Dalam Pemilihan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 50(4), 841. <https://doi.org/10.21143/jhp.vol50.no4.2855>
- Zachman, N. (2020). Rumah Susun Komersial yang Komprehensif dengan Prinsip Pengelolaan yang Ideal yang Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun. *Legalitas: Jurnal Hukum*, 12(1), 137. <https://doi.org/10.33087/legalitas.v12i1.198>
- Zachman, N., & Fauzia, N. (2021). Eksistensi Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) dalam Kewenangan Pengelolaan Rumah Susun Sewa. *Wajah Hukum*, 5(1), 409. <https://doi.org/10.33087/wjh.v5i1.434>