

**TINJAUAN YURIDIS MENGENAI PEMBENTUKAN PPPSRS OLEH PELAKU
PEMBANGUNAN (PENGEMBANG) DAN PEMILIK KONDOMINIUM HOTEL
TERKAIT PERJANJIAN PENGELOLAAN YANG DIBUAT PARA PIHAK
DIHUBUNGKAN DENGAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK
KONDOMINIUM HOTEL DI TINJAU DARI UNDANG-UNDANG NO 20 TAHUN
2011 TENTANG RUMAH SUSUN**

**Erick Joko Suprianto
1287034**

ABSTRAK

Perkembangan konsep dari rumah susun/kondominium tidak hanya sebagai rumah hunian saja, pembangunan rumah susun pada saat ini lebih banyak dibangun rumah susun terpadu, dimana dalam satu kompleks rumah susun terpadu terdapat beberapa bangunan yang digunakan sebagai tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, pusat hiburan dan lain sebagainya, hal itu pun menjadikan satu peluang tersendiri bagi pengembang untuk melaksanakan kegiatan bisnisnya dengan membangun kondominium hotel (kondotel), untuk rumah susun yang digunakan untuk non-hunian hingga saat ini belum ada peraturan yang mengatur mengenai perhimpunan penghuninya, Khususnya pengaturan mengenai perhimpunan penghuni dan pemilik dalam satuan rumah susun dengan konsep kondominium hotel, karena bangunan yang disewakan dimiliki oleh pengembang, sehingga pengembang mempunyai suara mayoritas dalam menentukan kehidupan bersama dalam rumah susun, oleh karena itu penulis melihat bahwa pembentukan perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun dalam kondominium hotel ini masih memiliki kendala dalam melakukannya.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, sifat penelitian deskriptif analitis yaitu menggambarkan fakta dan permasalahan yang berhubungan dengan pembentukan ppsrs oleh pelaku pembangunan dan pemilik kondominium hotel terkait perjanjian pengelolaan yang dibuat para pihak dihubungkan dengan perlindungan hukum bagi pemilik kondominium hotel di tinjau dari undang-undang no 20 tahun 2011 tentang rumah susun, selanjutnya terhadap masalah dilakukan analisis. penelitian diorientasikan pada data sekunder dan pendekatan penelitian konseptual yaitu dengan mengkaji secara logis masalah pembentukan ppsrs oleh pelaku pembangunan dan pemilik kondotel terkait perjanjian pengelolaan yang dibuat yang dibuat para pihak.

Pembentukan ppsrs di dalam suatu rumah susun dalam bentuk apapun wajib membentuk perhimpunan penghuni, begitu pula didalam kondominium hotel, jika dalam perhimpunan penghuni tidak dibentuk maka baik pemilik maupun pelaku pembangunan akan dikenakan sanksi administratif. Adapun perlindungan hukum bagi pemilik kondotel jika tidak difasilitasi pembentukan ppsrs oleh pelaku pembangunan maka pemilik kondotel memiliki Hak Penuntutan dengan terlebih dahulu melaporkan kepada Pemerintah Daerah setempat untuk selanjutnya dilakukan penindakan kepada pihak pengembang. Begitupula mengenai perjanjian pengelolaan yang dibuat oleh para pihak meskipun perjanjian tersebut merupakan perjanjian yang sah namun tidak menjadi penghambat dibentuknya perhimpunan pemilik penghuni satuan rumah susun.

Kata kunci : perlindungan hukum, PPPSRS, kondominium hotel

**A JURIDICAL STUDY OF THE ESTABLISHMENT OF PPPSRS BY DEVELOPERS
AND OWNERS OF CONDOMINIUM-HOTEL RELATING TO MANAGEMENT
AGREEMENT MADE BY THE PARTIES IN RELATION TO LEGAL
PROTECTION FOR THE OWNERS OF CONDOMINIUM-HOTEL AS VIEWED
FROM LAW NO. 20 OF 2011 ON APARTMENT**

**Erick Joko Suprianto
1287034**

ABSTRACT

The development of apartment/condominium concept has developed from just as residences into be an integrated condominium, that is, within the complex of an integrated condominium there are some buildings used as residences, offices, malls, entertainment center, etc. This comes to be an opportunity for developers to run their businesses by building condominium-hotel (*kondotel*). For apartments used as non-residence, there is no yet legislation on the association of the residents, especially legislation on association of the residents and the owners in an apartment applying a condominium-hotel concept, because the leased buildings are owned by the developer and thus the latter has a majority vote in deciding anything in relation to coexistence in an apartment (condominium). Accordingly, the writer saw that the establishment of an association of condominium owner and the residents of apartment units in the condominium-hotel still encountered a constraint in its implementation.

The present research used a normative legal research method; the nature of research was descriptive-analytical, i.e., describing facts and problems relating to the establishment of PPPSRS by both developers and condominium-hotel owners in relation to the agreement of management made by the parties in relation to legal protection for the owners of condominium-hotel as viewed from Law no. 20 of 2011 on Apartment. Next, the research problem was analyzed. The research was oriented to secondary data with a conceptual research approach, that is, by studying logically the problems in the establishment of PPPSRS by both developers and condominium-hotel owners in relation to the agreement of management made by the parties.

The establishment of PPPSRS in an apartment in any form should be accompanied by the establishment of an association of residents. The same applies to condominium-hotel. If such association of residents is not established then both the owner and the developer are subject to an administrative sanction. The legal protection on *kondotel* owner in case the developer did not facilitate the establishment of PPPSRS is that the owner has a Right of Claim by firstly filing a complaint to the relevant regional government, to be followed up by the latter in form of punishing the developer. Likewise, the agreement concluded by the parties, even if such agreement is valid, cannot become a barrier for the establishment of an association of the residents of apartment units.

Keywords: Legal Protection, PPPSRS, Condominium-Hotel

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN.....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
PERSETUJUAN PANITIA SIDANG.....	iii
ABSTRAK.....	iv
ABSTRACT.....	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi Masalah	12
C. Tujuan Penulisan.....	12
D. Manfaat Penulisan	13
E. Kerangka Pemikiran	13
F. Metode Penelitian	16
G. Sistematika Penulisan.....	21
BAB II PEMBENTUKAN PPPSRS OLEH PELAKU PEMBANGUNAN (PENGEMBANG) DAN PEMILIK KONDOMONIUM HOTEL TERKAIT PERJANJIAN PENGELOLAAN YANG DIBUAT PARA PIHAK.....	23
A. Pengertian Perjanjian.....	23
1. Definisi Perjanjian	23
2. Unsur perjanjian.....	25
3. Syarat sah perjanjian.....	27
a. Syarat Subyektif.....	28

b. Syarat Objektif.....	32
4. Perjanjian pengelolaan.....	34
B. Pengertian Perhimpunan Pemilik Penghuni Satuan Rumah Susun.....	36
C. Maksud dan Tujuan dibentuknya PPPSRS.....	38
D. Hak dan Kewajiban PPPSRS.....	39
1. Hak PPPSRS.....	39
2. Kewajiban PPPSRS.....	41
E. Fungsi dan Tugas PPPSRS.....	43
1. Fungsi PPPSRS.....	43
2. Tugas PPPSRS.....	43
F. Pengurus PPPSRS.....	44
BAB III PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK KONDOMONIUM HOTEL DI TINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011.....	46
A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum.....	46
B. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Konsumen dan/atau Pemilik Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan.....	48
1. Perlindungan Konsumen, Hak Konsumen dan Kewajiban Konsumen.....	49
a. Tinjauan Umum Perlindungan Konsumen.....	49
b. Hak-hak Konsumen.....	56
c. Kewajiban-kewajiban Konsumen.....	57
2. Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Sertipikat berdasarkan Peraturan Perundang-undangan.....	57
a. Tinjauan Umum tentang pemilik Sertipikat.....	57
b. Perlindungan Hukum bagi Pemilik Sertipikat Hak atas Satuan Rumah Susun.....	59
1) Perlindungan Hukum Berdasarkan Hukum Perdata.....	59

2) Perlindungan Hukum Berdasarkan Hukum Pidana.....	61
C. Penyelesaian Sengketa Konsumen.....	65
1. Penyelesaian sengketa bagi konsumen.....	65
a. Melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.....	65
b. Melalui Gugatan ke Pengadilan.....	67
c. Melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa.....	71
BAB IV ANALISIS MENGENAI PEMBENTUKAN PPPSRs OLEH PELAKU PEMBANGUNAN (PENGEMBANG) DAN PEMILIK KODNOMONIUM HOTEL TERKAIT PERJANJIAN PENGELOLAAN YANG DIBUAT PARA PIHAK DIHUBUNGKAN DENGAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK KONDOTEL.....	79
A. Konsekuensi yuridis bagi pengembang dan pemilik unit kondotel yang tidak membuat perhimpunan pemilik penghuni satuan rumah susun terkait dengan telah ditandatanganinya perjanjian pengelolaan antara pengembang dan pemilik kondotel.....	79
B. Perlindungan hukum bagi pemilik kondotel terkait dengan tidak dibentuknya perhimpunan pemilik penghuni satuan rumah susun.....	87
C. Perjanjian pengelolaan yang dibuat antara pengembang dan pemilik unit kondotel	93
BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....	102
A. Simpulan	102
B. Saran	104

Daftar Pustaka

Lampiran