

# Penegakan Hukum Bagi *Developer* Pada Kasus Dualisme Pengelolaan Rumah Susun: Studi Kasus Apartemen

## Mediterrania Kemayoran

**Febriana Parameswari Devi**

Fakultas Hukum Universitas Surabaya

E-mail: [febrianapdevi@gmail.com](mailto:febrianapdevi@gmail.com)

Halaman | 24

### *Abstract*

Flats are equipped with shared parts, shared land, and shared objects arranged by Association of Owners and Residents of Flats (P3SRS) as a legal entity. P3SRS should be facilitated by the developer. The main problem of this research, there is a dualism in the management of flats in the Mediterranean Kemayoran Apartment between PPSRS and the developer. This research aims to find out about the form of law enforcement for developers who do not want to hand over the management of flats to P3SRS and this causes cases of dualism in the management of flats. This research is normative juridical research with a conceptual and statutory approach. The results of the research conclude that in the regulations governing flats, there are no specific law enforcement provisions for developers and only emphasizes law enforcement for owners who do not form P3SRS, so the government needs to overcome this legal vacuum and provide protection for residents and/or owners of flats as long as cases of management dualism occur.

*Keywords:* flats, management of flats, PPSRS, dualism

## 1. Pendahuluan

Kebutuhan dasar dari manusia dalam rangka keberlangsungan hidupnya berasal dari tiga kebutuhan pokok yaitu sandang (pakaian), pangan (makanan), dan papan (rumah). Papan merupakan hunian yang tidak dapat terlepas dari kebutuhan manusia sebagai tempat untuk berlindung dan menjadi suatu kebutuhan dasar yang harus terpenuhi karena terkait dengan kesejahteraan hidup. Dalam hal ini, Negara memiliki peran penting untuk mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat, termasuk dalam hal penyediaan kebutuhan pokok. Sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut sebagai UUD 1945) yang menentukan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Atas dasar ketentuan yang tertuang dalam UUD 1945 tersebut maka dapat diketahui bahwa kebutuhan pokok manusia berupa tempat tinggal merupakan hak asasi yang dimiliki oleh setiap manusia yang sudah wajib dan sepatutnya dijamin oleh negara. Maka dari itu, negara berkewajiban untuk menyelenggarakan perumahan serta menjamin ketersediaan tanah untuk pembangunan tempat tinggal yang menjadi hak asasi bagi setiap manusia, sebagaimana yang dituangkan dalam Pasal 28H UUD 1945 tersebut.

Semakin meningkatnya jumlah pertumbuhan penduduk di Indonesia juga mempengaruhi tingginya kebutuhan tempat tinggal rakyat yang harus dijamin oleh negara. Terbatasnya ketersediaan tanah menyebabkan harga tanah dari tahun ke tahun akan semakin meningkat. Menurut hasil survey dari Bank Indonesia pada pasar sekunder kuartal II tahun 2013 ditemukan data bahwa harga tanah di pasar sekunder mengalami kenaikan lebih tinggi

dibanding dengan kenaikan harga properti (Qanitat, 2013). Guna mengatasi hal tersebut, pola pembangunan yang pada mulanya hanya mengenal model pembangunan horizontal dipandang perlu untuk diperluas hingga ke model pembangunan vertikal. Maka dari itu, negara juga menetapkan jenis-jenis rumah yang dapat dibangun oleh pengembang atau *developer*, mulai dari rumah tapak hingga rumah yang disusun secara bertingkat, atau yang biasa disebut sebagai apartemen, kondominium, ataupun rumah susun.

Rumah susun memiliki ciri khusus dimana terdapat yang disebut sebagai hak bersama yang terdiri atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dalam suatu kesatuan rumah susun. Selain itu, dalam suatu rumah susun terdapat bagian yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yang disebut sebagai satuan rumah susun. Sesuai dengan istilahnya, satuan rumah susun termasuk ke dalam hak perorangan yang terpisah dengan hak bersama. Satuan rumah susun dapat dikelola sendiri oleh pemilik satuan rumah susun, sehingga hal ini berbeda dengan hak bersama. Hak bersama yang meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama tersebut dapat digunakan oleh seluruh pemilik dan dikelola secara bersama-sama oleh seluruh pemilik satuan rumah susun melalui pembentukan suatu badan yang disebut sebagai Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun atau PPPSRS (selanjutnya disebut P3SRS).

Kedudukan P3SRS telah diatur secara hukum dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut sebagai UU Rusun jo. UU Cipta Kerja). Secara fungsional, P3SRS dapat membantu kepengurusan administrasi serta pembuatan hukum atas nama pemilik dan penghuni satuan rumah susun. Pihak yang berkewajiban untuk memfasilitasi pembentukan P3SRS adalah pelaku pembangunan rumah susun, hal ini sebagaimana yang tercantum Pasal 83 ayat (1) huruf D Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (selanjutnya disebut PP Rusun).

Akan tetapi pada implementasinya hal ini kerap tidak sejalan dengan apa yang ditentukan dalam Undang-Undang. Masih banyak dijumpai kasus-kasus terkait pengelolaan rumah susun yang seharusnya berada di tangan P3SRS dengan segala persyaratan yang mengikuti. Kasus yang terjadi juga beragam mulai dari isu P3SRS yang hanya sebagai boneka dari pelaku pembangunan, isu pelaku pembangunan yang justru bertindak sebagai anggota P3SRS, ataupun banyaknya apartemen yang ternyata masih dikelola oleh pelaku pembangunan selama bertahun-tahun. Selain itu, timbul pula isu sengketa dualisme pengelolaan rumah susun antara P3SRS dengan pelaku pembangunan, sebagaimana yang terjadi di Apartemen Mediterania Kemayoran.

Sengketa ini baru terungkap ketika ratusan penghuni Apartemen Mediterania *Palace Residences* (AMPR) di Kemayoran Jakarta Pusat mengalami penghentian aliran listrik dan air yang terjadi berkali-kali dalam kurun waktu bulan Juli hingga bulan Agustus tahun 2019. Setelah diusut, peristiwa ini merupakan dampak dari adanya dualisme kepengurusan dan pengelolaan di AMPR. PT Prima Buana Internusa (PBI) selaku pelaku pembangunan dan pengurus P3SRS lama AMPR bersikeras tidak ingin menyerahkan kuasa kepengurusan dan pengelolaan AMPR kepada P3SRS selaku pengelola baru serta tidak mengakui pula keberadaan P3SRS baru. P3SRS baru tersebut telah sah secara hukum dengan diterbitkannya Peraturan Gubernur dan Surat Keputusan Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman (PRKP) DKI.

Atas terjadinya konflik antara pengurus P3SRS lama dengan pengurus P3SRS baru tersebut terjadi penunggakan pembayaran diantaranya seperti air dan listrik yang merupakan hak dasar seorang warga negara. Pada akhirnya, yang menjadi korban antara konflik dualisme kepengurusan dan pengelolaan rumah susun adalah penghuni. Maka berdasarkan permasalahan yang telah dipaparkan di atas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai apakah

terdapat penegakan hukum yang dapat dikenakan bagi *developer* pada kasus dualisme pengelolaan rumah susun, khususnya yang terjadi pada apartemen Mediterania Kemayoran? Adapun dalam pembahasan ini, telaah dan penelitian yang dilakukan oleh penulis akan didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan, khususnya pada UU Rusun jo. UU Cipta Kerja.

Berdasarkan penjelasan latar belakang masalah di atas, metode penelitian yang digunakan untuk menganalisa, mendeskripsikan, dan menjawab permasalahan yang ada, penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan undang-undang (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

1. *Statue Approach* dilakukan dengan mengkaji peraturan perundang-undangan yang relevan dan mendasar dengan isu yang dibahas.
2. *Conceptual Approach* didasarkan atas pandangan, pendapat, serta doktrin dari ahli hukum maupun sarjana yang berkembang dalam ilmu hukum agar menimbulkan gagasan, konsep, dan ide yang relevan dengan isu yang dibahas.

## 2. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pemutusan aliran air dan listrik yang dialami oleh penghuni Apartemen Mediterania *Palace Residences* (AMPR) di Kemayoran Jakarta Pusat berawal dari adanya konflik dualisme kepengurusan antara pengurus P3SRS lama yang juga merupakan pelaku pembangunan AMPR yakni PT PBI dengan pengurus P3SRS baru. Saat pembayaran air dan listrik jatuh tempo, beberapa penghuni membayarkannya ke rekening milik P3SRS baru yang secara sah telah diakui melalui Peraturan Gubernur Nomor 132/2018 dan Surat Keputusan Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman (PRKP) DKI Jakarta Nomor 272 Tahun 2019. Pengurus P3SRS lama kemudian melakukan tindakan intimidasi dan pemaksaan agar penghuni tetap membayarkan biaya listrik, air, dan iuran pemeliharaan lingkungan ke rekening miliknya. Akibatnya, pembayaran listrik dan air mengalami keterlambatan dari tanggal jatuh tempo dan menyebabkan pemutusan aliran. Pemutusan aliran listrik dan air tersebut tidak hanya dialami sekali oleh penghuni AMPR. Dilansir dari *website* Tempo, pemadaman listrik dan pemutusan sambungan air telah terjadi berkali-kali, dengan rincian kronologis sebagai berikut:

### 1) 27 Mei 2019

Penghuni AMPR pertama kali mengalami pemadaman listrik dan pemutusan sambungan air yang terjadi di beberapa unit apartemen. Kemudian penghuni memutuskan meminta bantuan kepada Kepolisian Sektor setempat, sehingga pemadaman berakhir pada malam harinya.

### 2) 29 Mei 2019

Pemadaman listrik dan pemutusan sambungan air kembali terjadi di waktu pagi menjelang siang di lebih dari 50 unit apartemen. Tak sedikit penghuni yang merupakan anak-anak dari usia balita hingga SD panik dikarenakan unit apartemennya tidak ada listrik dan air sementara orang tua mereka sedang berada di kantor. Hal ini kemudian dimediasi oleh pejabat Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman DKI Jakarta bersama dengan Walikota Jakarta Pusat, Kepala Kepolisian Sektor setempat, Lurah, serta Camat. Perundingan tersebut menghasilkan kesepakatan bahwa pemadaman listrik dan air akan berakhir dan kedua belah pihak yang bersengketa akan bertemu tanggal 18 Juni 2019 di Kantor Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman DKI Jakarta.

### 3) 18 Juli 2019

Hal serupa terulang kembali di seluruh unit pengurus P3SRS baru, beberapa unit penghuni rumah susun, dan kantor pemasaran milik para agen penyewaan. Hingga keesokan harinya listrik dan air tidak kunjung dapat diakses sehingga para penghuni selaku korban membawa anak-anak dan para lanjut usia yang tinggal di AMPR ke Balaikota DKI Jakarta Pusat. Pemadaman baru berakhir pada 19 Juli 2019 sekitar pukul 18.30 WIB

4) 23 Juli 2019

Pemadaman listrik dan pemutusan sambungan air kembali terjadi pada unit pengurus P3SRS baru, beberapa unit milik penghuni, serta kantor pemasaran milik agen penyewaan.

5) 25 Juli 2019

Peristiwa serupa terulang kembali dan meluas hingga ke 66 unit milik penghuni. Kepanikan juga kembali terjadi akibat pemadaman listrik dan pemutusan sambungan air tersebut dilakukan pada saat pagi menjelang siang hari saat anak-anak sedang berada di unit apartemennya. Para pengurus P3SRS baru kemudian membantu agar peristiwa tersebut dihentikan karena penghuni telah melunasi kewajibannya. Pengurus P3SRS lama bersedia menyalakan listrik dan memberikan sambungan air kepada penghuni terkecuali unit apartemen milik para pengurus P3SRS baru, kantor pemasaran agen penyewaan, serta 5 unit penghuni apartemen lain.

Konflik ini berdampak kepada kepengurusan P3SRS baru yang kewenangannya menjadi terhambat dan tidak dapat menjalankan kewajibannya dengan maksimal karena dihalangi oleh pengurus P3SRS lama. Akibat konflik dualisme kepengurusan AMPR tersebut justru berimbas ke penghuni apartemen. Penghuni mengalami kerugian yang tidak sedikit dan mengurangi hak-hak yang seharusnya didapatkan. Sebagaimana yang telah disebutkan sebelumnya, kedudukan pengurus P3SRS baru telah sah di mata hukum dan telah diresmikan oleh pemerintah melalui Surat Keputusan Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman (PRKP) DKI Jakarta Nomor 272 Tahun 2019. Pemerintah juga bertindak sebagai pengawas dari P3SRS sebagaimana tercantum dalam Pasal 40 ayat (1) Permen PUPR 14/2021, Pemerintah pusat dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap PPPSRS.

Merujuk pada fakta empiris maka sebenarnya pengurus P3SRS baru memiliki kedudukan hukum yang kuat. Kedudukan pengurus P3SRS baru juga semakin diperkuat dikarenakan pengurus-pengurusnya benar-benar beranggotakan pemilik dan/atau penghuni rumah susun AMPR sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 95 ayat (1) PP 13/2021 serta Pasal 23 Permen PUPR 14/2021. Hal ini berbeda dengan pengurus P3SRS lama yang anggota-anggotanya berasal dari pelaku pembangunan dan diketuai oleh wakil pengembang atau pelaku pembangunan AMPR. Dari fakta ini maka jelas bahwa kedudukan hukum dari pengurus P3SRS baru lebih kuat dibandingkan dengan pengurus P3SRS lama mengingat dalam peraturan, keanggotaan pengurus P3SRS hanya diperuntukkan bagi pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik satuan rumah susun.

Pada pengelolaan rumah susun, dikenal adanya masa transisi. Sebagaimana dengan yang dicantumkan dalam Pasal 82 ayat (1) PP 13/2021, pelaku pembangunan memiliki kewajiban untuk mengelola rumah susun pada saat masa transisi sebelum terbentuknya P3SRS, khususnya untuk jenis rumah susun milik dan rumah susun komersil. Dalam hal ini, pelaku pembangunan memang diwajibkan untuk melakukan pengelolaan rumah susun paling lama satu tahun sejak penyerahan pertama kali satuan rumah susun kepada pemilik. Selain itu, pelaku pembangunan juga diberikan kewajiban untuk memfasilitasi pembentukan P3SRS. Namun, apabila sudah melewati masa transisi tersebut, maka pelaku pembangunan wajib menyerahkan pengelolaan

benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada P3SRS sebagaimana ditentukan dalam Pasal 100 ayat (2) PP 13/2021 dan wajib pula menyerahkan dokumen teknis kepada pengurus P3SRS. Dokumen teknis yang dimaksud dimuat dalam ketentuan Pasal 100 ayat (4) PP 13/2021 yang meliputi; a) Pertelaan; b) Akta pemisahan; c) Data teknis pembangunan rumah susun; d) Gambar terbangun; e) Seluruh dokumen perizinan.

Pasca melalui tahapan dan prosedur pembentukan, ketika pengurus P3SRS telah terbentuk secara sah dan resmi dengan pembuatan akta pendirian disertai dengan penyusunan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga serta telah disampaikan kepada instansi teknis pemerintah daerah kabupaten/kota yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan, maka hal ini menjadi pertanda akan berakhirnya pengelolaan sementara yang dimiliki oleh pelaku pembangunan. Dalam Pasal 34 Permen PUPR 14/2021, ditentukan bahwa pelaku pembangunan selaku pengelola sementara sebelum pengurus P3SRS terbentuk wajib melakukan audit keuangan yang dilakukan oleh akuntan publik dan disepakati bersama dengan pengurus P3SRS baru yang sudah terbentuk. Selanjutnya, pelaku pembangunan selaku pengelola sementara tersebut wajib menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada P3SRS di hadapan notaris dalam jangka waktu paling lama tiga bulan sejak terbentuknya P3SRS.

Hal serupa juga diatur dalam Pasal 100 ayat (2) dan ayat (3) PP 13/2021. Ayat (2) memuat ketentuan bahwa pelaku pembangunan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan wajib menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS yang dilakukan di hadapan notaris. Selanjutnya dalam ayat (3) menentukan pelaku pembangunan sebelum menyerahkan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib melakukan audit keuangan oleh akuntan publik yang disepakati bersama pengurus PPPSRS. Berdasarkan kedua pasal tersebut maka dapat disimpulkan bahwa setelah melewati masa transisi, pelaku pembangunan wajib melepaskan kuasa pengelolaan sementara kepada P3SRS yang telah terbentuk. Akan tetapi, dalam kedua pasal dari kedua peraturan tersebut tersirat kelemahan yakni tidak adanya konsekuensi hukum apabila pihak pelaku pembangunan tidak menghendaki menyerahkan kuasa pengelolaan tersebut kepada pengurus P3SRS meskipun masa transisi dan jangka waktu yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan telah terlewati.

Apabila dikaji lebih dalam, PP 13/2021 yang merupakan peraturan pelaksana dari UU Rusun hanya memberikan sanksi administratif bagi pemilik yang tidak melakukan pembentukan P3SRS, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 144 PP 13/2021. Namun, tidak ada satupun pasal yang mengatur mengenai bagaimana penegakan hukum apabila pihak pelaku pembangunan atau *developer* tidak menghendaki penyerahan pengelolaan terhadap P3SRS yang telah terbentuk. Ketentuan mengenai penyerahan pengelolaan sudah sedemikian rupa diatur dalam dua peraturan, namun tidak ada satupun ketentuan penegakan hukum yang jelas apabila tindakan tersebut tidak terlaksana. Selain tidak adanya ketentuan penegakan hukum, kedua aturan tersebut yang merupakan aturan pelaksana dari UU Rusun juga tidak mengatur mengenai perlindungan hukum bagi penghuni atau pemilik rusun apabila terjadi sengketa dalam pengelolaan rumah susun. Hal ini yang menyebabkan timbulnya isu-isu terkait P3SRS seperti pembentukan P3SRS yang pada implementasinya hanya menjadi taktik rekayasa dan diarahkan oleh pelaku pembangunan dalam menentukan kebijakan untuk kepentingan pihaknya. Selain itu, hal ini pun juga menunjukkan bahwa masih terdapat problematika hukum atau permasalahan dalam penegakan hukum bila terjadi kasus dualisme pengelolaan rumah susun, khususnya bagi *developer* mengingat, adanya kekosongan hukum mengenai ketentuan sanksi dari sisi *developer* atau pengembang yang tidak melakukan pembentukan P3SRS atau bahkan menyerahkan pengelolaan rumah susun pada P3SRS.

Tak hanya itu, apabila kedua belah pihak baik pelaku pembangunan dan pihak P3SRS, keduanya saling mempertahankan kedudukan, tidak menutup kemungkinan yang akan menjadi korban adalah penghuni ataupun pemilik rumah susun. Dengan demikian, kedudukan pihak penghuni ataupun pemilik rumah susun sangat lemah dikarenakan tidak adanya jaminan perlindungan hukum bagi mereka. Sebagaimana yang terjadi dalam kasus AMPR, sehingga penghuni atau pemilik AMPR justru menjadi korban dengan tidak tepernuhinya hak-hak dasar mereka dan tidak mendapatkan perlindungan hukum atas peristiwa yang dialaminya. Pemutusan aliran air dan listrik yang dialami oleh penghuni AMPR hanyalah salah satu dari sekian banyak kasus yang menimbulkan kerugian khususnya untuk penghuni ataupun pemilik rumah susun. Kedudukan penghuni atau pemilik rumah susun akan cenderung lebih aman apabila terdapat konsekuensi hukum dicantumkan dalam peraturan perundang-undangan agar menciptakan kepastian hukum bagi penghuni dan juga memberikan perlindungan hukum untuk para penghuni maupun pemilik rumah susun.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka dari sisi pemerintah selaku pejabat yang berwenang, seyogyanya menyikapi adanya kekosongan hukum terkait penegakan hukum bagi *developer* dalam kasus dualisme pengelolaan rumah susun, dengan melakukan perubahan pada ketentuan hukum yang mengatur mengenai rumah susun, baik dari sisi ketentuan undang-undang maupun peraturan pemerintah sebagai aturan pelaksanaannya, agar kekosongan hukum yang terjadi dapat segera teratasi, sehingga penegakan hukum tidak hanya dititikberatkan pada pihak pemilik rumah susun yang tidak membentuk P3SRS, namun juga terdapat pengaturan bagi pihak *developer*. Melalui perubahan ketentuan hukum ini, tentunya akan lebih dapat mendorong pihak *developer* menaati ketentuan kewajiban pembentukan dan penyerahan pengelolaan rumah susun pada pihak P3SRS, mengingat sudah terdapat konsekuensi hukum yang jelas dan bentuk penegakan hukum yang jelas pula bila *developer* tidak menyerahkan pengelolaan pada P3SRS. Selain itu, selama proses pembentukan perubahan ketentuan hukum, dalam hal kasus dualisme pengelolaan ini terjadi kembali, maka dari sisi pemilik atau penghuni rumah susun dapat melakukan upaya untuk melaporkan ke pemerintah dan mendesak pemerintah untuk turun tangan membantu mengatasi permasalahan dualisme pengelolaan. Dalam hal ini tentu pemerintah perlu untuk memberikan perlindungan bagi pemilik dan/atau penghuni rumah susun mengingat, dalam Pasal 40 ayat (1) Permen PUPR 14/2021 ditentukan bahwa pemerintah pusat dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap PPPSRS. Maka dari pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa Pemerintah dalam hal terkait P3SRS bertindak sebagai pengawas maupun Pembina terhadap P3SRS. Maka dari itu sepatutnya pemerintah turun tangan apabila terjadi kasus serupa selama perlindungan bagi penghuni maupun pemilik rumah susun belum diatur seutuhnya.

### 3. Kesimpulan

Sengketa mengenai kepengurusan dalam P3SRS bukanlah suatu hal baru dalam rezim rumah susun. Tak jarang pula pemilik atau penghuni rumah susun yang justru menjadi imbas dari perseteruan tersebut dan tidak terpenuhi hak-haknya. Pemutusan aliran air dan listrik yang dialami oleh penghuni AMPR hanyalah salah satu dari sekian banyak kasus yang menimbulkan kerugian khususnya untuk penghuni ataupun pemilik rumah susun. Akan tetapi, dalam rezim undang-undang rumah susun, baik dalam UU Rusun maupun aturan pelaksanaannya, tidak ada aturan secara tegas yang mengatur mengenai bentuk penegakan hukum, khususnya bagi pihak *developer* atau pembangun rumah susun yang tidak membentuk atau tidak menyerahkan pengelolaan rumah susun pada P3SRS yang telah terbentuk, sebagai penyebab adanya sengketa atau kasus dualisme pengelolaan rumah susun.

Kekosongan dalam perlindungan hukum bagi pemilik atau penghuni rumah susun dalam hal terjadi sengketa kepengurusan P3SRS akan terus berulang apabila pemerintah tidak kunjung mengaturnya secara utuh dalam peraturan perundang-undangan. Mendasarkan pada hal tersebut, pemerintah perlu untuk segera melakukan perubahan ketentuan hukum mengenai rumah susun baik di tingkat undang-undang maupun peraturan pemerintah sebagai aturan pelaksanaannya, yang mengatur dengan tegas mengenai bentuk penegakan hukum khususnya bagi pihak *developer* pada kasus dualisme pengelolaan rumah susun yang disebabkan oleh *developer* yang tidak mau menyerahkan pengelolaan pada P3SRS. Selain itu, mengingat kedudukan Pemerintah sebagai pengawas dan pembina terhadap P3SRS sepatutnya pemerintah turun tangan apabila terjadi hal serupa dengan memberikan perlindungan pada pemilik dan/atau penghuni rumah susun yang dirugikan selama proses sengketa atau kasus dualisme pengelolaan rumah susun. Seluruh tindakan tersebut sangat dibutuhkan untuk memberikan kepastian, keadilan, dan kemanfaatan hukum bagi seluruh pihak dalam rumah susun.

## DAFTAR REFERENSI

### Buku:

Hadjon, P. M. (2011). *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.

Rahardjo, S. (2000). *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

### Peraturan Perundang-Undangan:

*Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 Tentang Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun* . (n.d.). Retrieved from <https://jdih.maritim.go.id/cfind/source/files/permen-pupr/2021pmpupr014.pdf>

*Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun* . (n.d.). Retrieved from [https://jdih.setkab.go.id/PUUdoc/176378/PP\\_Nomor\\_13\\_Tahun\\_2021.pdf](https://jdih.setkab.go.id/PUUdoc/176378/PP_Nomor_13_Tahun_2021.pdf)

*Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja*. (n.d.). Retrieved from <https://uu-ciptakerja.go.id/wp-content/uploads/2020/11/Salinan-UU-Nomor-11-Tahun-2020-tentang-Cipta-Kerja.pdf>

*Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun*. (n.d.). Retrieved from [https://pug-pupr.pu.go.id/\\_uploads/PP/UU.%20No.%202020%20Th.%202011.pdf](https://pug-pupr.pu.go.id/_uploads/PP/UU.%20No.%202020%20Th.%202011.pdf)

### Berita Elektronik:

Prizeza, A., & H, C. M. (2019, Desember 19). *Konflik Pengurus Apartemen Mediterania, Ombudsman Sebut Pemprov DKI Tidak Tegas*. Retrieved Mei 1, 2022, from Tempo.co Web site: <https://metro.tempo.co/amp/1285419/konflik-pengurus-apartemen-mediterrania-ombudsman-sebut-pemprov-dki-tidak-tegas>

Qanitat, F. (2013, Agustus 21). *Riset BI: Harga Tanah Naik Lebih Tinggi Dibanding Properti*. Retrieved 5 15, 2022, from Ekonomi.Bisnis Web site: <https://ekonomi.bisnis.com/read/20130821/48/157998/riset-bi-harga-tanah-naik-lebih-tinggi-dibanding-properti>

Rahardyan, A. (2019, Agustus 22). *Listrik dan Air ini Diputus Gara-Gara Pengembangnya Ngotot Tak Serahkan ke P2SRS*. Retrieved Mei 1, 2022, from Bisnis.com Web site: <https://m.bisnis.com/amp/read/20190822/77/1138453/listrik-dan-air-ini-diputus-gara-gara-pengembangnya-ngotot-tak-serahkan-ke-p2srs>

Supianto. (2020, Maret 17). *Ini Penyebab Konflik Apartemen Mediterania Kemayoran Tak Kelar*. Retrieved Mei 1, 2022, from Jurnas.com Web site: <https://www.jurnas.com/mobile/artikel/69096/Ini-Penyebab-Konflik-Apartemen-Mediterania-Kemayoran-Tak-Kelar/>