

## ABSTRAK

**JUDUL TESIS** : Pelaksanaan Pembentukan Badan Pengelolaan Rumah Susun Berdasarkan Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 132/2018 (Studi Kasus Apartment Green Pramuka City)

**NAMA MAHASISWA**: William Anthony Anwar

**NIM** : 217171021

**KATA KUNCI** : Pengelolaan Rumah Susun, Tanah, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Peraturan Gubernur

### ISI ABSTRAK :

Rumah Susun sebagai titik berkumpulnya masyarakat dalam jumlah besar harus memiliki badan pengelola yang bertugas mengelola kebutuhan dasar pemilik dan penghuni rumah susun, mengatur keamanan, pajak bumi dan bangunan serta tata tertib kepenghunian. Pengelolaan rumah susun pada masa transisi dijalankan oleh pengembang, di luar masa transisi dijalankan oleh pemilik dan penghuni rumah susun. Topik permasalahan adalah tentang pengelolaan rumah susun Apartment Green Pramuka City di Jakarta yang tidak mematuhi Peraturan Gubernur nomor 132 tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik. Pengelolaan rumah susun masih berada di tangan pengembang setelah masa transisi berakhir. Penghuni membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) secara mandiri untuk dapat mengelola rumah susun. Sedangkan PPPSRS hanya boleh dibentuk dengan difasilitasi oleh pengembang. Syarat menjadi anggota PPPSRS adalah memiliki bukti kepemilikan yaitu Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS). Permasalahan yang disoroti adalah pelaksanaan dan proses menuju pembuatan akta pemisahan oleh Badan Pertanahan Nasional yang tidak dapat dilakukan pemisahan Sertipikat hak atas tanah sebelum pembangunan bertahap yang dilakukan oleh pengembang terselesaikan seluruhnya, yang menjadi penyebab pengembang masih bertahan sebagai pengelola Apartment Green Pramuka City. Setelah berlakunya Peraturan Gubernur nomor 132 tahun 2018, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) telah dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan. Peraturan ini belum juga dipatuhi oleh pengembang. Metode penelitiannya adalah metode penelitian hukum normatif dengan didukung wawancara didukung oleh studi kepustakaan terhadap bahan pustaka primer, sekunder dan non-hukum. Data hasil penelitian menunjukkan bahwa Peraturan Gubernur tidak mengatur tentang kemungkinan pembuatan akta pemisahan sebelum pembangunan bertahap selesai semuanya. Undang-undang Rumah Susun (UURS) juga tidak mengatur batas waktu maksimal masa transisi jika pembangunan bertahap belum selesai. Kesimpulan yang ditarik adalah adanya celah dalam UURS yang dapat dieksploitasi oleh pengembang. Saran yang disampaikan adalah dalam hal Undang-undang Rumah Susun harus disesuaikan kembali seiring berjalannya waktu agar dapat mengikuti perkembangan zaman dan mengakomodasi kepentingan semua pihak. Undang-undang Rumah Susun perlu disesuaikan agar tidak berbenturan dengan Peraturan Gubernur DKI Jakarta nomor 132 tahun 2018.