

## **IMPLEMENTASI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 13 TAHUN 2021 TENTANG PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN BERKAITAN DENGAN PEMBENTUKAN DAN PENGELOLAAN PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN**

### **INTISARI**

Syihabudin Sya'ban Sanjoyo Putro<sup>1</sup> dan Alfatika Aunuriella Dini<sup>2</sup>

Ketentuan yang diatur dalam PP 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun memberikan suatu aturan tambahan, bahwa yang dimaksud dengan penyerahan pertama kali ialah bukan hanya penyerahan secara fisik, namun juga diberikan definisi dengan penyerahan secara yuridis, yang disertai dengan penyerahan SHM Sarusun dan Akta Jual Beli. Pemberlakuan ketentuan ini menimbulkan beberapa permasalahan yang berakibat dengan proses pembentukan dan pengelolaan rumah susun.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis empiris,

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum, yakni penelitian yang dilakukan terhadap suatu permasalahan hukum terkait dengan pengelolaan kepemilikan bersama dalam rumah susun pasca diberlakukannya PP Rumah Susun. Pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini ialah studi kepustakaan dan studi lapangan dengan melakukan wawancara kepada responden dan narasumber, yakni pejabat dalam Kantor Pertanahan pada Badan Pertanahan Nasional, Perwakilan Ketua RT dan Kuasa Hukum salah satu pelaku pembangunan. Bahwa dalam penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan kualitatif.

Bahwa hasil dalam penelitian ini ialah ditemukan implementasi aturan tersebut menghambat proses pembentukan dan para pemilik tidak dapat melakukan pengelolaan atas kepemilikan bersama, seluruh biaya ditentukan oleh pelaku pembangunan dan apabila proses pengurusan penerbitan SHM Sarusun tidak segera dilakukan dan apabila pelaku pembangunan mengalami permasalahan hukum hingga Pailit dan/atau dipailitkan, maka tanah tersebut beserta bangunannya menjadi boedel pailit, dan akan berakibat ketidakpastian hukum atas kepemilikan satuan rumah susun bagi para pemilik.

**Kata Kunci: Rumah Susun, Kepemilikan Pribadi, Pengelolaan, Kepemilikan Bersama**

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Gadjah Mada Kampus Jakarta

<sup>2</sup> Dosen Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Gadjah Mada Kampus Jakarta

***IMPLEMENTATION OF GOVERNMENT REGULATION NUMBER 13 OF 2021  
CONCERNING THE IMPLEMENTATION OF FLAT HOUSES RELATING TO  
THE FORMATION AND MANAGEMENT OF ASSOCIATIONS OF FLAT  
OWNERS AND RESIDENTS***

***ABSTRACT***

Syihabudin Sya'ban Sanjoyo Putro<sup>3</sup> dan Alfatika Aunuriella Dini<sup>4</sup>

*The provisions outlined in Government Regulation No. 13 of 2021 concerning the Administration of Apartment Buildings introduce an additional rule specifying that the initial handover pertains not only to physical delivery but also includes a juridical dimension, requiring the transfer of the Apartment Ownership Certificate (SHM Sarusun) and the Deed of Sale and Purchase. The implementation of these provisions has raised several issues impacting the formation and management processes of apartment buildings.*

*This study adopts an empirical juridical approach in legal research. The methodology employed is legal writing, focusing on the legal challenges associated with joint ownership management in apartment buildings subsequent to the enactment of the Apartment Building Regulation. Data collection methods included literature review and field study, encompassing interviews with stakeholders such as officials from the National Land Agency's Land Office, representatives of Neighborhood Association (RT) leaders, and legal counsels of a development entity.*

*The study utilizes a qualitative approach. The findings highlight that the application of these rules has impeded the formation processes and hindered owners' ability to effectively manage joint ownership. Costs are predominantly dictated by developers, and delays in obtaining the SHM Sarusun or legal issues leading to bankruptcy proceedings have profound implications, potentially rendering the land and buildings part of the bankruptcy estate (boedel pailit). Consequently, this scenario engenders legal uncertainties regarding the ownership of apartment units among owners.*

***Keywords: Flats, Private Ownership, Management, Joint Ownership***

---

<sup>3</sup> Mahasiswa Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Gadjah Mada Kampus Jakarta

<sup>4</sup> Dosen Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Gadjah Mada Kampus Jakarta