



UNIVERSITAS INDONESIA

**PENGEMBANG RUMAH SUSUN AMARTAPURA PT. X1 YANG
MERANGKAP SEBAGAI PERHIMPUNAN PENGHUNI
(Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung
Nomor 1118 K/Pdt/2005)**

TESIS

**PATAR BARITA GENWARD SIGALINGGING
0806427575**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2010**



UNIVERSITAS INDONESIA

**PENGEMBANG RUMAH SUSUN AMARTAPURA PT. X1 YANG
MERANGKAP SEBAGAI PERHIMPUNAN PENGHUNI
(Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung
Nomor 1118 K/Pdt/2005)**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

**PATAR BARITA GENWARD SIGALINGGING
0806427575**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2010**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Patar Barita Genward Sigalingging

NPM : 0806427575

Tanda Tangan :

Tanggal : 22 Juni 2010

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Patar Barita Genward Sigalingging
NPM : 0806427575
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Pengembang Rumah Susun Amartapura PT. X1
Yang Merangkap Sebagai Perhimpunan Penghuni
(Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah
Agung Nomor 1118K/Pdt/2005)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Enny Koeswarni, S.H., M.Kn. ()
Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. ()
Penguji : Suparjo Sujadi, S.H., M.H. ()

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 22 Juni 2010

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis ucapkan kepada Allah Bapa Tuhan yang disembah melalui Yesus Kristus karena anugerah, berkat, penyertaan dan kasih sayangNya penulis dapat menyelesaikan tesis berjudul:

“ Pengembang Rumah Susun Amartapura PT. X1 Yang Merangkap Sebagai Perhimpunan Penghuni (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1118 K/Pdt/2005)”.

Tesis ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat dalam memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.) pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Walaupun selama penyusunan tesis ini banyak terdapat kesulitan yang dialami oleh penulis, namun berkat bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak, akhirnya tesis ini dapat diselesaikan. Oleh karena itu secara khusus penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Orang tua tercinta (bapaku almarhum dan mamaku) yang telah memberikan segalanya demi mendukung kesuksesan anaknya ini. Abang-abang, kaka, ipar-ipar dan ponakan juga terimakasih buat dukungannya.
2. Ibu Enny Koeswarni S.H., M.Kn., selaku pembimbing tesis yang telah banyak memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis selama penyusunan tesis.
3. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, yang

telah banyak memberikan kemudahan, selama penulis mengikuti perkuliahan.

4. Ibu Ain, Bapak Zainal, Bapak Haji, Bapak Parman, Mas Bowo dan seluruh staf Administrasi Program Magister Kenotariatan.
5. Bapak/Ibu dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, yang telah membimbing dan mengajarkan ilmu dengan semangat dan penuh tanggung jawab selama penulis mengikuti perkuliahan.
6. Sahabat-sahabat futsal notariat 2008: Kep, Delta, Bangro, Dion, Ocu, Donjak, Semi, Nyoms, Candra, Danielcung, Irsyad, Darwin, Irwan, Payudo, Anton, Ronitempur, Zen, Mahdi, SMT, Heni, Ica, Novi, Lambe, Sisi yang lupa maaf ya, but all of u olweys in my heart .
7. Teman notariat lainnya seperti Bemfie, Dambon, Naomi, Cis, Nana, Hilda, Nina, Virani, Sinta, Bangivan, Kus, Baim, Mbaratih, Dwi, Vinka, Tania, Meli, Dela, Ale, Ifi, dan semuanya, sekali lagi yang lupa maaf ya.
8. Sahabat di IMMK dan teman-teman angkatan 2007, 2008 dan 2009.
9. Saudara sekosan: Bang Rama, Tris, Bouma, Ari, Fadjri, Kei.
10. Saudara-saudaraku: Bung Ox, Yams Freedom, Marlita, Nike, Nadira, Cecil, Agnes, Rama .
11. Semua pihak yang telah memberikan doa dan bantuannya yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Depok, Juni 2010

Penulis

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS
AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Patar Barita Genward Sigalingging
NPM : 0806427575
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Tesis

demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

“PENGEMBANG RUMAH SUSUN AMARTAPURA PT. X1 YANG MERANGKAP SEBAGAI PEHIMPUNAN PENGHUNI (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1118 K/Pdt/2005)”

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalih-media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada tanggal : 22 Juni 2010
Yang menyatakan

(Patar Barita Genward Sigalingging, S.H.)

ABSTRAK

Nama : Patar Barita Genward Sigalingging
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Pengembang Rumah Susun Amartapura PT. X1 Yang Merangkap Sebagai Perhimpunan Penghuni (Tinjauan Yuridis terhadap Putusan Mahkamah Agung No. 1118 K/Pdt/2005)

Dalam setiap rumah susun terdapat bagian-bagian yang merupakan hak milik bersama, yaitu bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Penggunaan dan pengelolaan bagian-bagian yang merupakan Milik bersama harus diatur dan dilakukan oleh suatu organisasi yang diberi wewenang dan tanggung jawab yaitu Perhimpunan Penghuni. Perhimpunan penghuni merupakan organisasi yang ditentukan oleh undang-undang untuk mengatur penggunaan dan pengelolaan hak bersama (tanah bersama, bagian bersama, dan benda bersama). Pengembang wajib bertindak sebagai perhimpunan penghuni sementara sebelum terbentuknya perhimpunan penghuni yang sebenarnya, dan wajib mewujudkan perhimpunan penghuni yang sebenarnya dalam waktu secepatnya. Pengembang wajib mengelola rumah susun dalam waktu minimal tiga bulan, paling lama setahun. Dalam pengelolaannya pengembang seringkali menyalahgunakan kewenangannya sehingga menyebabkan kerugian di pihak lain.

Kata kunci:
Perhimpunan Penghuni, Pengembang

ABSTRACT

Name : Patar Barita Genward Sigalingging
Study Program: Magister of Notary
Title : Amartapura Apartement Developers PT. X1 Who Are Also
Tenant Association (Judicial Review Against The Decision Of
The Supreme Court Number 1118 K/Pdt/2005)

In each apartment there are parts that are common property, that section together, piece together and land together. Use and management of parts that is owned together should be arranged and conducted by an organization that was given the authority and responsibility of Tenant Association. Tenant Association is an organization that is determined by law to regulate the use and management of common rights (land together, parts together, and shared objects). Development shall act as the tenant association before the the formation tenant association while the truth and the truth shall make tenant association in time as soon as possible. Development shall manage the towers in time minimal three months, the longest one year. Development in managing apartement often abuse their authority thus causing losses on the other party.

Key words:
Tenant Association, Development

DAFTAR ISI

LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	ix
I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	9
C. Metode Penelitian	10
D. Sistematika Penulisan	11
II. ASPEK HUKUM DALAM KASUS DAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG No. 1118 K/Pdt/2005 SERTA ANALISIS TERHADAP PERMASALAHAN HUKUM	
A. Tinjauan Umum Tentang Rumah Susun	13
A.1. Beberapa Pengertian Pada Sistem Rumah Susun	16
a. Satuan Rumah Susun	16
b. Tanah Bersama	18
c. Bagian Bersama	21
d. Benda Bersama	22
e. Pertelaan	23

f.	Nilai Perbandingan Proporsional	24
g.	Akta Pemisahan	25
h.	Izin Layak Huni	27
i.	Perhimpunan Penghuni	28
A.2.	Pembangunan Rumah Susun	31
a.	Tujuan Pembangunan Rumah Susun	32
b.	Persyaratan Teknis dan Persyaratan Administratif Pembangunan Rumah Susun	35
c.	Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun (Pengembang)	42
d.	Jenis Rumah Susun dari Segi Penggunaanya	46
e.	Pengaturan dan Pembinaan Rumah Susun	48
B.	Kasus dan Putusan Mahkamah Agung No. 1118 K/Pdt/2005	49
B.1.	Kasus Posisi	50
B.2.	Putusan Mahkamah Agung No. 1118 K/Pdt/2005	52
C.	Analisis Terhadap Permasalahan Hukum	56
III. PENUTUP		
A.	Simpulan	62
B.	Saran	64
DAFTAR REFERENSI		68
Lampiran Putusan No. 1118 K/Pdt/2005		