

# 14\_Artikel\_Mufita.pdf

*by*

---

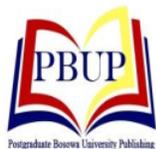
**Submission date:** 28-Mar-2023 10:15AM (UTC+0700)

**Submission ID:** 2048695513

**File name:** 14\_Artikel\_Mufita.pdf (804.59K)

**Word count:** 3560

**Character count:** 22453



## ANALISIS HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN HAK-HAK PENGHUNI ROYAL APARTEMEN DI KOTA MAKASSAR

### *Legal Analysis of the Implementation of the Rights of Royal Residents of Apartments in Makassar City*

Mufitha Suwandari<sup>1</sup>, A. Muh. Arfah Pattenreng<sup>2</sup>, Abd. Haris Hamid<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Mahasiswa Prodi Studi Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Bosowa

<sup>2,3</sup>Prodi Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Bosowa

Email: mufithasuwandari01@gmail.com

Diterima 13 Juli 2018/Disetujui 6 Desember 2018

#### ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bentuk pelaksanaan hak-hak penghuni Royal Apartemen serta kendala-kendala yang dihadapi penghuni Royal Apartemen dalam memperoleh hak-haknya. Penelitian ini dilaksanakan di Royal Apartemen di Kota Makassar dan Dinas Perumahan Kota Makassar. Metode yang digunakan penulis adalah penelitian kuantitatif dengan tujuan untuk menguji pelaksanaan hak-hak penghuni Royal Apartemen serta kendala-kendala yang dihadapi penghuni Royal Apartemen dalam memperoleh hak-haknya. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan hak-hak penghuni Royal Apartemen umumnya sudah berjalan dengan baik, meskipun demikian tidak dapat dipungkiri masih ada hak-hak para penghuni yang belum terpenuhi secara maksimal. Adapun kendala-kendala yang dihadapi penghuni Royal Apartemen dalam memperoleh hak-haknya yaitu belum ada aturan khusus yang mengatur tentang Apartemen, tidak adanya sosialisasi mengenai hak-hak penghuni, serta belum ada Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPRS) di Royal Apartemen.

**Kata Kunci:** Hak-hak, penghuni, apartemen

#### ABSTRACT

This research aimed at finding out the implementation of the rights of royal residents and the constraints faced by the residents to obtain their rights. This study was conducted in Royal Apartment in Makassar and Government building office, Makassar. The quantitative method was applied to investigate the implementation of the rights of Royal Residents as well as the constraints faced by the residents to obtain their rights. The results showed that the rights of Royal Residents are implemented well although undeniably some other rights of the Royal residents are not well-implemented. Moreover, the certain rules which regulate the apartment, no socialization regarding the residents' rights, and no the Association of unit owners and occupants of flats (Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun) become the constraints of Royal Residents, Makassar.

**Keywords:** rights, occupants, flats

### 1. PENDAHULUAN

Tempat tinggal merupakan kebutuhan pokok bagi manusia seiring dengan perkembangan dunia modern dan globalisasi saat ini. Hal ini menunjukkan bahwa perumahan merupakan kebutuhan yang mendasar bagi setiap orang. Upaya memenuhi kebutuhan tersebut dapat dilihat dari banyaknya *development property* yang melakukan pembangunan apartemen sebagai tempat tinggal atau hunian yang layak oleh masyarakat, khususnya yang bermukim di kota-kota besar dengan keterbatasan lahan. Pembangunan apartemen di kawasan kota-kota besar dianggap mampu men-

nampung jumlah keluarga yang cukup banyak pada lahan yang tidak luas.

Dengan pembangunan apartemen ini, sebidang tanah dapat digunakan secara optimal untuk menjadi tempat tinggal bertingkat yang dapat menampung sekian dan sebanyak mungkin orang. Melalui pembangunan apartemen, optimasi penggunaan tanah secara vertikal sampai beberapa tingkat akan lebih efektif daripada optimasi penggunaan tanah secara horizontal.

Keperwakilan apartemen pada umumnya terjadi karena adanya transaksi jual beli antara pelaku usaha/developer dengan pembeli/konsumen. Akta Jual Beli (AJB) pada umum-

nya dilakukan apabila Apartemen telah selesai dibangun atau paling tidak tinggal memasuki masa penyelesaian akhir (finishing). Cara mengatasi hal tersebut, maka dibuatkanlah perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) yang merupakan perjanjian yang berisikan hak-hak dan kewajiban kewajiban antara konsumen dan pelaku usaha.

PPJB umumnya merupakan akta perjanjian yang disusun secara sepihak oleh pelaku usaha, bersifat baku dan isinya berisi klausula-klausula standar/baku menurut pihak pelaku usaha. Klausula baku dimana setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang ada telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.

Sebagai perjanjian standar PPJB tidak memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi konsumen apartemen karena dibuat secara sepihak oleh pelaku usaha. Kedudukan konsumen dan pelaku usaha tidak dalam kondisi yang seimbang. Posisi developer membuka peluang untuk cenderung menyalahgunakan kedudukannya.

Salah satu bukti ketidakseimbangan kedudukan antara pelaku usaha dengan konsumen dapat terlihat pada PPJB, banyak informasi yang tidak diberikan secara terbuka, misalnya status kepemilikan tanah bersama, spesifikasi bangunan, pelanggaran hak-hak konsumen oleh pelaku usaha dan pelanggaran hak-hak penghuni apartemen secara spesifik dan lain-lain yang diperjanjian. Dari hal tersebut yang paling penting dan menjadi perhatian bagi penulis adalah penghuni apartemen belum memahami hak dan kewajiban sebagai penghuni, tanggungjawab bersama terhadap benda bersama dan tanah bersama. Dengan demikian bisa dibayangkan betapa besarnya potensi masalah yang akan muncul di dalam hunian ini.

Tujuan penelitian ini penulis adalah: (1) Untuk mengetahui pelaksanaan hak-hak penghuni Royal Apartemen di Kota Makassar Untuk, dan (2) Untuk mengetahui kendala-kendala apakah yang dihadapi penghuni Royal Apartemen di Kota Makassar dalam memperoleh hak-haknya.

## 2. METODE PENELITIAN

### 2.1. Tipe Penelitian

Peneliti menggunakan metode penelitian kuantitatif. Penelitian kuantitatif adalah suatu jenis penelitian yang pada dasarnya menggunakan pendekatan deduktif-induktif. Pendekatan ini berangkat dari suatu kerangka teori, gagasan para ahli, maupun pemahaman peneliti berdasarkan pengalamannya, kemudian dikembangkan menjadi permasalahan-permasalahan beserta pemecahannya yang diajukan untuk memperoleh pembenaran (verifikasi) atau penilaian dalam bentuk dukungan data empiris di lapangan.

### 2.2. Jenis dan Sumber Data

Sumber data adalah tempat dimana dapat diketemukannya data penelitian. Jenis data dari diklasifikasikan kedalam 2 (dua) jenis data, yaitu: Data primer dan data sekunder. Data Primer yaitu data yang diperoleh langsung dari hasil dari hasil uraian yang akan diberikan oleh Pengembang/Developer dan hasil angket dari penghuni Royal Apartemen Makassar. Data Sekunder yaitu data yang diperoleh dari pengkajian pustaka baik dari dari peraturan perundang-undangan ataupun sumber bacaan lain seperti

buku, artikel, hasil penelitian ataupun dari media elektronik berupa media internet.

### 2.3. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan cara mengadakan pengamatan (observasi) terhadap objek penelitian ini, wawancara (Interview), yaitu dengan cara melakukan tanya jawab kepada pihak-pihak yang terkait dalam hal ini Pengembang dari Royal Apartemen, serta membagikan angket kepada Penghuni Royal Apartemen.

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 3.1. Pelaksanaan Perlindungan Hukum Bagi Penghuni Royal Apartemen di Kota Makassar

Berdasarkan penelitian yang dilakukan peneliti bahwa apa yang disebutkan dalam Pasal 61 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 terdapat beberapa ketidaksesuaian dengan apa yang ditemukan oleh peneliti saat melakukan observasi awal kemudian peneliti melakukan wawancara serta pembagian angket kepada narasumber.

Ketidaksesuaian yang dimaksud ialah apa yang menjadi hak penghuni tidak berjalan dengan apa yang diamanatkan oleh aturan tentang Rumah Susun yang menjadi dasar bagi Apartemen serta kendala-kendala yang mempengaruhi pelaksanaan hak-hak perhuni. Berikut Tabel menyangkut ketidaksesuaian tersebut.

Tabel 1: Tingkat Kepuasan Penghuni Apartemen Terkait Pelaksanaan Hak atas pemanfaatan Bagian Bersama

(Air)		
Jawaban Responden	Frekuensi (orang)	Persentase (%)
Puas	4	20%
Cukup Puas	7	35%
Kurang Puas	9	45%
<b>Jumlah</b>	<b>20</b>	<b>100 %</b>

Sumber: Hasil Pengolahan Data Angket 2018

Berdasarkan Tabel 1 menggambarkan bahwa, tingkat kepuasan penghuni Royal Apartemen terkait pelaksanaan hak atas pemanfaatan Bagian Bersama seperti air terdapat 4 responden atau 20% yang memberi jawaban puas, selanjutnya terdapat 7 responden atau 35% yang memberi jawaban cukup puas, dan terdapat 9 responden atau 45% yang merasa kurang puas dengan pemanfaatan Bagian Bersama seperti air yang telah diberikan oleh pihak pengelola.

Berdasarkan presentase dari jawaban responden sebagaimana Tabel 1 di atas, menunjukkan tingkat kurang puas penghuni Royal Apartemen dapat dikatakan cukup tinggi. Karena terdapat 9 responden atau 45% dari 20 responden yang memilih jawaban kurang puas.

Berdasarkan presentase tabel di atas, peneliti mencoba untuk mengkonfirmasi kebenaran atas masalah tersebut dari pengembang Royal Apartemen untuk mendapatkan jawaban. Peneliti mendapatkan informasi dari Ferrie Fairazhar selaku HR & GA Mgr Royal Apartemen (Wawancara, 30 Agustus 2018), bahwa:

Terkait masalah air kami sejak awal memang ada kendala karena belum menggunakan air PDAM tapi kami menggunakan air RO sehingga membuat biaya untuk air mahal dan memang ini yang kerap kali dikeluhkan oleh para

penghuni. Untuk sekarang kami masih berusaha untuk memasukkan fasilitas air bersih dari PDAM sehingga bisa meredakan juga bagi penghuni. Tapi kami belum bisa memastikannya waktunya.

Apa yang diutarakan oleh pengembang tersebut dapat memberikan pandangan bahwa belum maksimalnya terpenuhi hak penghuni terhadap apa yang menjadi bagian bersama mereka terkait air yang seharusnya sudah dijamin oleh pengelola akan hal tersebut.

Tabel 2: Tingkat Kepuasan Penghuni Apartemen Terkait Pelaksanaan Hak atas pemanfaatan Bagian Bersama

Jawaban Responden	(Selasar) Frekuensi (orang)	Persentase (%)
Puas	18	90%
Cukup Puas	2	10%
Kurang Puas	0	0%
<b>Jumlah</b>	<b>20</b>	<b>100 %</b>

Sumber: Hasil Pengolahan Data Angket 2018

Berdasarkan Tabel 2 menggambarkan bahwa, tingkat kepuasan penghuni Royal Apartemen terkait pelaksanaan hak atas pemanfaatan Bagian Bersama seperti selasar terdapat 18 responden atau 90% yang memberi jawaban puas, selanjutnya terdapat 2 responden atau 10% yang memberi jawaban cukup puas, dan tidak ada responden yang memberi jawaban kurang puas dengan pemanfaatan Bagian Bersama seperti selasar yang telah diberikan oleh pihak pengelola.

Berdasarkan presentase dari jawaban responden sebagaimana Tabel 2 di atas, menunjukkan tingkat kepuasan penghuni Royal Apartemen dapat dikatakan sangat tinggi. Karena terdapat 18 responden atau 90% yang memberi jawaban puas.

Berdasarkan presentase Tabel 2 di atas, peneliti mencoba untuk mengkonfirmasi kebenaran tersebut dari pengembang Royal Apartemen untuk mendapatkan jawaban. Peneliti mendapatkan informasi dari Ferrie Fairazhar selaku HR&GA Mgr Royal Apartemen (Wawancara, 30 Agustus 2018 ), bahwa:

Kami mempunyai perhatian khusus terhadap kenyamanan dan kebersihan apartemen. Kami ada tim kebersihan yang sangat aktif untuk membersihkan tempat-tempat yang kerap dilalui oleh para penghuni seperti selasar. Sehingga sampai saat ini belum ada penghuni yang mengajukan keluhan mereka terkait kebersihan pada tempat umum yang dilalui oleh para penghuni setiap harinya.

Apa yang diutarakan oleh pengembang tersebut dapat memberikan pandangan bahwa sudah terpenuhi hak penghuni terhadap apa yang menjadi bagian bersama terkait selasar yang sudah dijamin oleh pengelola akan hal tersebut.

Berdasarkan Tabel 3 menggambarkan bahwa, tingkat kepuasan penghuni Royal Apartemen terkait pelaksanaan hak atas pemanfaatan Benda Bersama seperti tempat bermain terdapat 4 responden atau 20% yang memberi jawaban puas, selanjutnya terdapat 4 responden atau 20% yang memberi jawaban cukup puas, dan terdapat 12 responden atau 60% yang merasa kurang puas dengan pemanfaatan Benda Bersama seperti parkir yang telah diberikan oleh pihak pengelola.

Tabel 3: Tingkat Kepuasan Penghuni Apartemen Terkait Pelaksanaan Hak atas pemanfaatan Benda Bersama (Parkiran)

Jawaban Responden	Frekuensi (orang)	Persentase (%)
Puas	4	20%
Cukup Puas	4	20%
Kurang Puas	12	60%
<b>Jumlah</b>	<b>20</b>	<b>100 %</b>

Sumber: Hasil Pengolahan Data Angket 2018

Berdasarkan presentase dari jawaban responden sebagaimana Tabel 3 di atas, menunjukkan tingkat ketidakpuasan penghuni Royal Apartemen dapat dikatakan sangat tinggi. Karena terdapat 12 responden atau 60% yang memberi jawaban kurang puas.

Berdasarkan presentase tabel di atas, peneliti melakukan pengamatan terhadap tempat bermain yang ada di Royal Apartemen jelas terlihat tempat bermain yang disediakan sangat bagus, nyaman dan aman dipergunakan oleh anak-anak sehingga para penghuni merasa puas.

Berdasarkan pernyataan dari penghuni tersebut, peneliti mencoba untuk mengkonfirmasi kebenaran atas masalah tersebut dari pengembang Royal Apartemen untuk mendapatkan jawaban. Peneliti mendapatkan informasi dari Ferrie Fairazhar selaku HR & GA Mgr Royal Apartemen (Wawancara, 30 Agustus 2018 ), bahwa:

Terkait masalah parkir memang kami belum maksimal dan belum memberi solusi terbaik untuk saat ini. Masalahnya terletak pada lahan parkir dilantai 1 masih terbatas menampung jumlah kendaraan. Sehingga penghuni mengeluhkan hal tersebut. Untuk sekarang masalah tersebut masih dirundingkan dengan teknikal dan manajemen dari Royal Apartemen, dan sekarang masih proses penyelesaian Tower A, sehingga kami masih fokus hal tersebut. Setelah selesai baru kami akan membangun ataupun merubah sistem parkir di Royal Apartemen. Sehingga untuk sekarang kami masih menampung keluhan ataupun masukan dari para penghuni.

Apa yang diutarakan oleh pengembang tersebut dapat memberikan pandangan bahwa bahwa belum maksimalnya terpenuhi hak penghuni terhadap apa yang menjadi benda bersama mereka terkait parkir yang seharusnya sudah dijamin oleh pengelola akan hal tersebut.

Dengan demikian pelaksanaan hak-hak penghuni belum sepenuhnya terakomodir, sebab menurut peneliti pihak pengelola harus meningkatkan lagi pelayanannya baik dalam memenuhi tugas yang diemban demi terciptanya kehidupan damai, aman, dan harmoni pada penghuni, peneliti berpendapat jika hal itu diperhatikan maka patut diberi apresiasi yang besar kepada pihak pengelola. Apabila semua sudah sesuai dengan regulasi yang ada. Namun kenyataannya ialah banyaknya penghuni yang merasa bahwa hak-haknya sebagai penghuni belum terpenuhi.

### 3.2. Kendala-kendala yang dihadapi Penghuni Royal Apartemen dalam Memperoleh Hak-haknya

Penyelenggaraan pembangunan dan sosialisasi yang mempengaruhi pelaksanaan hak-hak penghuni Royal Apartemen menurut peneliti ialah pemerintah daerah mengalami hambatan pada aturan yang sudah tidak sesuai dengan perkembangan saat ini. Dimana Royal Apartemen masih merujuk aturan Rumah Susun disebabkan oleh belum adanya

aturan khusus yang mengatur tentang Apartemen itu sendiri. Hal tersebut diperkuat dengan pernyataan dari Thelma Aradea, selaku Kepala UPTD Rusunawa di Dinas Perumahan Kota Makassar (Wawancara 21 Agustus 2018), bahwa:

Pembangunan ataupun tentang apartemen masih merujuk pada aturan Rumah Susun, memang sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan saat ini. Terkait dengan Peraturan Daerah (Perda) Kota Makassar aturannya yaitu Nomor 15 Tahun 1994 tentang Rumah Susun jadi sudah sangat lama dan belum ada aturan yang terbaru lagi.

Berdasarkan jawaban yang peneliti dapatkan dari Dinas Perumahan membenarkan apa yang menjadi analisa peneliti. Kemudian pengawasan ataupun keterlibatan dari dinas-dinas yang ada terhadap pengembang Royal Apartemen dijelaskan dengan pernyataan dari Thelma Aradea, selaku Kepala UPTD Rusunawa di Dinas Perumahan Kota Makassar (Wawancara 21 Agustus 2018), bahwa:

Dinas-dinas yang terlibat dalam pengawasan apartemen itu hanya seperti Dinas Tata Ruang, PPSP, PU, Disnaker, BLHD, RT, Satpol Kecamatan dan beberapa lainnya pengawasan yang berkaitan dengan perizinan pendirian ataupun lokasi. Sedangkan Dinas Perumahan bisa disebut sebagai Dinas Teknisi yang terlibat pada saat pengukuran. Oleh karena apartemen didirikan oleh pihak swasta sehingga pengawasan yang dilakukan oleh dinas-dinas pemerintah itu tidak bisa masuk dalam internal. Namun ketika penghuni merasa dirugikan terlebih dahulu diselesaikan di manajemen pengembang ataupun bisa pengadilan negeri atau lainnya sesuai dengan apa yang ada di perjanjian awal. Itu tercantum pada PPJB ataupun perjanjian lainnya.

Tabel 4 Pemahaman Responden atas Hak-haknya sebagai Penghuni Royal Apartemen

Jawaban Responden	Frekuensi (orang)	Persentase (%)
Paham	8	60%
Cukup Paham	7	25%
Kurang Paham	5	15%
<b>Jumlah</b>	<b>20</b>	<b>100%</b>

Sumber: Hasil Pengolahan Data Angket 2018

Berdasarkan Tabel 4 menggambarkan bahwa, pemahaman responden atas hak-haknya sebagai penghuni Royal Apartemen berdasarkan Pasal 61 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 terdapat 8 responden atau 60%, yang paham, kemudian terdapat 7 responden atau 25% yang cukup paham dan terdapat 5 responden atau 15% yang kurang paham.

Berdasarkan presentase dari jawaban responden sebagaimana Tabel 4 di atas, menunjukkan tingkat pemahaman penghuni Royal Apartemen dapat dikatakan cukup tinggi. Karena terdapat 8 responden atau 60% yang memberi jawaban puas. Tetapi tidak dapat dipungkiri bahwa masih ada penghuni yang cukup dan kurang paham akan hak-hak mereka yang dijamin dalam Undang-undang ataupun aturan lainnya yang mengatur.

Permasalahan-permasalahan yang muncul ini bisa menimbulkan miskomunikasi antara penghuni dan pengelola, hingga perbedaan pendapatpun terjadi, dengan demikian seharusnya ada suatu wadah yang menghubungkan kedua belah pihak, seperti perhimpunan penghuni di Royal

Apartemen, yang sering kita lihat di kota-kota besar seperti Jakarta, hal ini harusnya ada juga di kota Makassar.

Berdasarkan masalah perhimpunan tersebut, peneliti kembali mendatangi pihak pengembang untuk menyampaikan bahwa telah terjadi perbedaan pendapat ataupun keluhan dari penghuni sekaligus peneliti menanyakan tentang wadah untuk kedua belah pihak, yaitu Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS). Ternyata PPPRS tersebut tidak ada, hal ini disampaikan oleh Ferrie Fairazhar selaku HR&GA Mgr Royal Apartemen (Wawancara, 30 Agustus 2018), bahwa:

Memang benar PPPRS seharusnya ada di setiap apartemen karena merujuk pada aturan rumah susun. Tapi kami belum ada perhimpunan tersebut. Untuk saat ini dari pihak internal pengembang yang mengambil alih hal tersebut dikarenakan, penghuni di Royal Apartemen ini yang membeli memang sudah lebih 60% tapi yang ditempati hanya 30-40%.

Tidak adanya PPPRS ini menjadi salah satu masalah tidak terpenuhinya hak penghuni sepenuhnya, sebagaimana yang disampaikan oleh pihak pengelola. Menurut peneliti tidak rasional, sebab penghuni apartemen sangat banyak dan sangat cukup untuk membentuk PPPRS, sebab PPPRS ini dapat dijadikan sebagai ruang dialog antara penghuni dan pengelola terkait permasalahan-permasalahan yang ada.

Namun, bukan sebuah hanya 30-40% yang ditinggali oleh penghuni sehingga tidak dibentuknya PPPRS. Melainkan tidak pernah dilibatkan ataupun dilakukan sosialisasi menjadi anggota PPPRS oleh pengembang ini membuat penghuni tidak menjadi bagian dari anggota PPPRS. Yang mana pada PPJB pun tercantum mengenai PPPRS yang seharusnya terdiri atas para penghuni itu sendiri namun realitanya tidak sesuai sehingga tidak terlaksananya hak mereka untuk menjadi PPPRS.

Sosialisasi merupakan hal yang sangat penting untuk pengetahuan penghuni dalam hal pelaksanaan hak-hak sebagai penghuni yang tidak melulu hanya sebatas kewajiban saja. Karena selama ini masih ada penghuni Royal Apartemen yang kurang paham mengenai hak hanya sebagai penghuni.

Dengan demikian peneliti berpendapat agar pengembang Royal Apartemen dapat dilakukan dengan baik, serta penghuni dan pemilik Royal Apartemen dapat memahami serta melaksanakan hak dan kewajibannya masing-masing, maka wajib membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS). Sesuai dengan Undang-undang No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 74 dan 75, bahwa:

Pemilik satuan rumah susun wajib membentuk PPPRS yang berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama dan penghunian.

Menurut peneliti, setidaknya ada tiga permasalahan yang sering timbul dalam proses pembentukan PPPRS. Pertama, permasalahan pada tahap Persiapan pembentukan. Kedua, permasalahan pada tahap pembentukan dan ketiga permasalahan pada pasca pembentukan.

Biasanya permasalahan tersebut timbul akibat kurangnya pemahaman dan pengetahuan dari penghuni dan pengembang terkait aturan, tata cara pendirian, serta kesibukan

penghuni dan pengembang apartemen sehingga tidak sepenuhnya melaksanakan hak dan kewajibannya.

Permasalahan yang timbul pada Penghunian dan Pengelolaan di Royal Apartemen telah menjadi semakin kompleks karena sudah pada tahap menyentuh unsur manusia sebagai penghuni yang secara sosial dan budaya memiliki latar belakang pendidikan, perilaku hidup, dan strata sosial yang beragam, sehingga diperlukan upaya untuk menumbuhkan budaya hidup di Royal Apartemen, baik dalam memanfaatkan bagian, benda dan tanah bersama, maupun menjaga kerukunan dan keharmonisan antara penghuni, dan antara pengelola dan penghuni.

Peraturan daerah yang berkaitan dengan Rumah Susun yang sudah tidak sesuai dengan keadaan saat ini ataupun aturan tidak adanya aturan khusus di Kota Makassar, serta masih sangat pembangunan secara vertikal yang untuk saat ini hanya dilakukan oleh pihak swasta terkait pembangunan Royal sehingga dalam melakukan pengawasan sangat terbatas yang masih dikuasai secara internal.

Berdasarkan dipaparkan di atas bahwa, kendala yang mempengaruhi pelaksanaan hak-hak penghuni Royal Apartemen di kota Makassar adalah aturan yang ada hanya secara umum, tidak ada yang mengatur secara khusus mengenai apartemen, dari pihak pengelola yang tidak mensosialisasikan hak-hak penghuni. Apabila sosialisasi berjalan maka tingkat kenyamanan para penghuni Royal Apartemen akan meningkat dengan sendirinya, serta belum terbentuknya Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPRS) berdasarkan hasil penelitian yang peneliti lakukan.

#### 4. KESIMPULAN

Sesuai dengan pembahasan dan penelitian di lapangan maka peneliti mengambil kesimpulan, sebagai berikut:

1. Bahwa pelaksanaan hak-hak penghuni Royal Apartemen umumnya sudah berjalan dengan baik, meskipun demikian tidak dapat dipungkiri masih ada hak-hak para penghuni yang belum terpenuhi secara maksimal dan Pengembang Royal Apartemen belum maksimal melaksanakan kewajibannya dalam memenuhi hak-hak yang harus diperoleh para penghuni sebagaimana mestinya.
2. Kendala-kendala yang dihadapi penghuni Royal Apartemen di Kota Makassar dalam memperoleh hak-haknya berupa:
  - a. Belum ada aturan khusus mengenai apartemen;
  - b. Dari pihak pengelola yang tidak mensosialisasikan hak-hak penghuni;
  - c. Belum terbentuknya Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPP-SRS).

Sehingga pelaksanaan hak-hak penghuni Royal Apartemen belum berjalan dengan baik dan belum terlaksana secara maksimal.

#### DAFTAR PUSTAKA

Abdulkadir Muhammad, 1990, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung;

Achmad Ali, 1996, *Menguak Tabir Hukum*, Chandra Pratama, Jakarta;

Adrian Sutedi, 2006 *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika. Jakarta;

Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, 2007, *Hukum Perlindungan Konsumen*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta;

Andi Hamzah, I Wayan Suandra, B.A Manalu 1991, *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, Rineka Cipta, Jakarta;

A. Muh. Arfah Pattenreng, 2017, *Hukum Kepemilikan dan Penguasaan Hak Atas Tanah*, Bosowa Publishing Group, Makassar;

Ahmad Tanzeh, 2009, *Pengantar Metode Penelitian*, Teras, Yogyakarta;

Arie S. Hutagalung, 2002 *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Depok;

Az. Nasution, 2002, *Hukum perlindungan Konsumen*; Suatu Pengantar, Diadit Media, Jakarta;

Boedi Harsono, 2003 *Hukum Agrarian Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, isi dan pelaksanaannya, Jilid 1, edisi Revisi. Jakarta;

Djumaldi, 1995, *Hukum Bangunan*. Rineka Cipta, Yogyakarta;

Endy Marlina, 2008, *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*. Andi Offset, Yogyakarta;

Erwin Kallo, 2009, *Panduan Hukum untuk Pemilik dan Penghuni Rumah susun*, Minerva Athena Pressindo, Jakarta;

Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, 2001, *Hukum tentang Perlindungan Konsumen*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta;

Gunawan Widjaja, 2007, *Hak-hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta;

Happy Susanto, 2008, *Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan*, Visimedia, Jakarta;

H.R. Sardjono dan Frieda Husni Hasbullah, 2003, *Bunga Rampai Perbandingan Hukum Perdata*, Indhill Co, Jakarta;

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2006, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta;

M. Sadar, M Taufik Makarao, Habloel Mawadi, 2012, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Akademia, Jakarta;

Muhyanto, 1994, *Analisis dan Evaluasi Hukum tentang Kedudukan Hukum dan Sertifikat Pemilikan Rumah Susun*, Proyek Pusat Perencanaan Pembangunan Hukum Nasional BPHN, Jakarta;

Soedharyo Soimin, 1999, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta;

Solahudin, 2008, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Visimedia, Jakarta;

Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group. Jakarta;

R. Soebekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta;

# 14\_Artikel\_Mufita.pdf

## ORIGINALITY REPORT

19%

SIMILARITY INDEX

19%

INTERNET SOURCES

7%

PUBLICATIONS

11%

STUDENT PAPERS

## PRIMARY SOURCES

1	<a href="https://tesis.narotama.ac.id">tesis.narotama.ac.id</a> Internet Source	5%
2	<a href="https://nasional.kontan.co.id">nasional.kontan.co.id</a> Internet Source	3%
3	<a href="https://postgraduate.universitاسbosowa.ac.id">postgraduate.universitاسbosowa.ac.id</a> Internet Source	2%
4	Submitted to UIN Maulana Malik Ibrahim Malang Student Paper	2%
5	<a href="https://digilib.iainkendari.ac.id">digilib.iainkendari.ac.id</a> Internet Source	1%
6	<a href="https://repository.unair.ac.id">repository.unair.ac.id</a> Internet Source	1%
7	<a href="https://sidu.usn.ac.id">sidu.usn.ac.id</a> Internet Source	1%
8	<a href="https://ekbis.sindonews.com">ekbis.sindonews.com</a> Internet Source	1%
9	<a href="https://www.researchgate.net">www.researchgate.net</a> Internet Source	1%

10 repository.uin-suska.ac.id 1 %  
Internet Source

---

11 repository.ub.ac.id 1 %  
Internet Source

---

12 etd.repository.ugm.ac.id 1 %  
Internet Source

---

Exclude quotes On

Exclude bibliography On

Exclude assignment template On

Exclude matches < 1%