

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

A. UNDANG-UNDANG DASAR

Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

B. UNDANG-UNDANG

Staatblad 1847 – 23 tentang *Burgerlijk Wetboek*,

Staatblad 1870 – 64 tentang Perkumpulan-perkumpulan Berbadan Hukum.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lebaran Negara Nomor 2043).

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3318).

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Koperasi (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 116).

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632).

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3821).

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 138, Tambahan Lembaran Negara 3872).

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4247).

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara 4430).

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Tahun 2007 Nomor 106, Tambahan Lembaran Negara 4756).

Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 160, Tambahan Nomor 5079).

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5188).

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Peraturan Pembentukan Perundang-undangan (Lembara Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan 5234).

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5252).

Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Nomor 5491).

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Nomor 5601).

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2017 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 17 Tahun 2013 tentang Organisasi Kemasyarakatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 239, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6139).

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 186, Tambahan Nomor 6401).

C. PERATURAN PEMERINTAH

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah (Lembaran Negara Tahun 1963 Nomor 61).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Nomor 3696).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Peroleh Hak atas Tanah dan Bangunan karena Pemberian Hak Pengelolaan (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1997, nomor 79).

Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3372).

Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan 4532).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2008 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2011 tentang Tata cara Pengajuan dan Pemakaian Nama Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5244).

D. PERATURAN MENTERI ATAU SEDERAJAT

Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pusat Statistik Nomor 19 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pusat Statistik Nomor 95 Tahun 2015 tentang Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 388)

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1443).

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (Berita Negara Tahun 2019 Nomor 722).

Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 2 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Permohonan Pengesahan Badan Hukum dan Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar serta Penyampaian Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar dan Perubahan Data Yayasan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 709).

DAFTAR PUTUSAN

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tertanggal 25 Juni 2015, nomor 199/G/2014/PTUN-JKT.

Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara tanggal 5 November 2015, nomor 254/B/2015/ PT.TUN.JKT.

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, tanggal 4 April 2016, nomor 7/P/FP/2016/PTUN.JKT.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, tanggal 11 Agustus 2016, nomor 236 K/TUN/2016.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 13 Maret 2017, nomor 41 PK/TUN/2017.

Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 2 November 2017, nomor 178 PK/TUN/2017.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 13 November 2018 Nomor 594 K/TUN/2018.

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tertanggal 5 Maret 2019 Nomor : 24/G/2018/PTUN.DPS.

Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 31 Juli 2019 Nomor 155 / B / 2019 / PT.TUN.SBY.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 21 November 2019 Nomor 610 K/TUN/2019.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PROMOTOR DAN KOPROMOTOR	iii
PENETAPAN PENGUJI DISERTASI TAHAP I (TERTUTUP)	iv
PENETAPAN PENYANGGAH DISERTASI TAHAP II (TERBUKA) ..	v
PERNYATAAN ORIGINALITAS	vi
UCAPAN TERIMA KASIH	vii
RINGKASAN	xi
SUMMARY	xiv
ABSTRACK	xvii
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	xviii
DAFTAR PUTUSAN	xxii
DAFTAR ISI	xxiii
DAFTAR GAMBAR	xxvi
DAFTAR TABEL	xxvii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah	12
1.3. Tujuan Penelitian	12
1.4. Manfaat Penelitian	13
1.5. Keaslian Penelitian	13
1.6. Kajian Pustaka	16
1.6.1. Makna dan Konsep	16
1.6.2. Teori	23
1.6.3. Pemahaman Asas Hukum sebagai Landasan Norma ..	28
1.7. Metode Penelitian	38
1.7.1. Tipe Penelitian	38
1.7.2. Pendekatan Masalah	39
1.7.3. Sumber Bahan Hukum	41
1.7.4. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum	42
1.7.5. Analisis Bahan Hukum	42
1.7.6. Pertanggungjawaban Sistematis	44
BAB II RASIO LEGIS KEBERADAAN PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN	48
2.1. Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun	48
2.2. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Sebagai Badan Hukum	65

2.2.1. Keberadaan Badan Hukum di Indonesia	65
2.2.2. Teori Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.	86
2.3. Tanggung Jawab Pengurus dan Pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun	109
2.4. Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun	133
2.5. Hak dan Kewajiban Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun	142
BAB III HUBUNGAN HUKUM PEMILIK, PELAKU PEMBANGUNAN, PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN DAN BADAN PENGELOLA	165
3.1. Hubungan Hukum antara Pemilik dan Pelaku Pembangunan atas pengalihan hak atas satuan rumah susun	165
3.1.1. Pada saat pembangunan rusun belum dilakukan	165
3.1.2. Pembangunan rumah susun mulai dibangun	182
3.1.3. Pembangunan rumah susun telah selesai dibangun ...	188
3.2. Hubungan Hukum antara Pemilik dan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dalam pembentukan badan hukum dan pengelolaan rumah susun	195
3.2.1. Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun	195
3.2.2. Konsekuensi terbentuknya Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun	207
3.3. Hubungan Hukum antara Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dan Badan Pengelola dalam pengelolaan rumah susun	211
3.4. Penyelesaian Sengketa terkait Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun	231
3.4.1. Penyelesaian sengketa secara administrasi	231
3.4.2. Penyelesaian sengketa melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi dan/atau penilaian ahli sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.	243
3.5. Perbandingan hukum dengan Negara Singapura dan Negara Malaysia.....	248
3.5.1. Ketentuan Umum <i>Management Corporation</i> di Singapura	248
3.5.2. Ketentuan Umum <i>Management Corporation</i> di Malaysia	250
3.5.3. Persamaan dan Perbedaan Pengaturan Hukum antara Negara Singapura, Negara Malaysia dengan Negara Indonesia	253

BAB IV PENUTUP	258
4.1. Kesimpulan	258
4.2. Saran	261
DAFTAR BACAAN	262

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Diagram Pengaduan Masyarakat ke YLKI tahun 2019	7
Gambar 1.2.	Diagram Pengaduan Masyarakat ke YLKI tahun 2019	7

DAFTAR TABEL

Tabel 1	Perbedaan 4 (empat) Rumah Susun	2
---------	---------------------------------------	---