

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tujuan untuk mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat, dapat dilihat dari segi kebutuhan pokok manusia yaitu pangan (makanan), sandang (pakaian), dan papan (rumah). Papan atau rumah menjadi tempat hunian manusia yang menjadi suatu kebutuhan dasar yang harus terpenuhi. Dalam hal ini Pemerintah sudah menetapkan jenis-jenis rumah yang dapat dibangun oleh pengembang atau yang biasa sebut dengan *developer* mulai dari rumah sangat sederhana hingga rumah mewah. Hakekat dari pembangunan nasional yaitu pembangunan manusia seutuhnya dan pembangunan masyarakat Indonesia seluruhnya yang menekankan peningkatan kesejahteraan dan kemakmuran lahir batin warga negara Indonesia dalam suatu masyarakat Indonesia yang maju dan berkeadilan sosial yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Pengertian rumah berdasarkan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat Penghuninya, serta aset bagi Pemiliknya. Jenis-jenis rumah yang disebutkan dalam Pasal 22 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman yaitu rumah tunggal, rumah deret, dan rumah susun.

Kebutuhan pokok manusia berupa rumah merupakan hak asasi setiap manusia yang wajib dan sepatutnya dihormati dan dilindungi oleh Negara. Negara bertanggung jawab menyelenggarakan perumahan dan permukiman serta

ketersediaan tanah untuk pembangunan rumah yang menjadi hak asasi setiap manusia berdasarkan Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.¹ Rumah sebagai tempat tinggal menjadi satu hak dasar rakyat dan oleh karena itu setiap warga negara Indonesia berhak untuk bertempat tinggal dan mendapat lingkungan hidup yang baik dan sehat.

Selain itu, rumah sebagai tempat tinggal mempunyai peran yang strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia yang berjiwa diri, mandiri, dan produktif sehingga dengan terpenuhinya tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia.² Oleh sebab itu, pengembangan pembangunan rumah dengan lingkungannya yang layak dan sehat merupakan wadah untuk pengembangan sumber daya bangsa Indonesia di masa depan.

Seiring berjalannya waktu, harga tanah akan semakin melaju tinggi. Diiringi dengan semakin meningkat pertumbuhan penduduk Indonesia yang membuat terbatasnya ketersediaan tanah yang ada, dan tidak menutup kemungkinan terjadinya penumpukan penduduk di daerah-daerah besar. Oleh sebab itu adanya perubahan pola pembangunan dipandang sangat perlu mengubah pola pembangunan horizontal menjadi pola pembangunan vertikal yang dirasa lebih efisien dalam penggunaan tanah dan menghemat luas tanah jika dibandingkan dengan pola pembangunan horizontal. Wujud dari pembangunan dengan pola vertikal itulah yang dikenal dengan rumah susun.

¹ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana Prenadamedia Grup, Jakarta, 2014, (Untuk Selanjutnya disebut Urip Santoso I), h.1.

² *Ibid*, h.2.

Dengan pembangunan pola vertikal, sebidang tanah dapat digunakan secara optimal untuk menjadi tempat tinggal bertingkat yang dapat menampung sekian dan sebanyak mungkin orang, melalui pembangunan rumah susun optimasi penggunaan tanah secara vertikal sampai beberapa tingkat akan lebih efektif daripada optimasi penggunaan tanah secara horizontal.³

Pengertian Rumah Susun disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (untuk selanjutnya disebut Undang-Undang Rumah Susun), yaitu :

Rumah adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.⁴

Berbeda halnya dengan rumah yang lainnya, rumah susun memiliki ciri khusus yaitu adanya hak bersama yaitu hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dalam suatu kesatuan rumah susun. Pada rumah susun terdapat bagian yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yang disebut dengan satuan rumah susun. Pengertian satuan rumah susun disebutkan dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Rumah Susun, yaitu satuan rumah susun yang selanjutnya disebut sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Pada rumah susun terdapat hak

³ *Ibid*, h. 402, dikutip dari Ridwan Halim, *Hak Milik, Kondominium, dan Rumah Susun*, Puncak Karma, Jakarta, 1990, h. 299.

⁴ Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252)

bersama dari seluruh pemilik satuan rumah susun, yang meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Satuan rumah susun yang merupakan hak perorangan atau terpisah dikelola sendiri oleh pemilik satuan rumah susun, sedangkan hak bersama meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dikelola secara bersama-sama oleh seluruh pemilik satuan rumah susun melalui Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (selanjutnya disebut PPPSRS). PPPSRS tidak dapat menghindarkan diri atau melepaskan kebutuhan untuk menggunakan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.⁵ Pasal 25 jo Pasal 26 Undang-Undang Rumah Susun menetapkan kewajiban pelaku pembangunan rumah susun untuk memisahkan rumah susun atas satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Hal tersebut juga untuk memberikan kejelasan untuk batasan dan uraian bagian-bagian yang ada dalam suatu rumah susun.

Berdasarkan ketentuan Pasal 17 Undang-Undang Rumah susun, Rumah susun dapat dibangun di atas tanah :

- a. hak milik;
- b. hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara; dan
- c. hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.

Menurut ketentuan Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Rumah Susun menetapkan empat jenis rumah susun, yaitu :

⁵ Urip Santoso I, *Op.Cit.*, h. 462.

- a. Rumah susun umum;
- b. Rumah susun khusus;
- c. Rumah susun negara; dan
- d. Rumah susun komersial;

Ketentuan Pasal 13 ayat (3) Undang-Undang Rumah Susun menyatakan bahwa rumah susun dibangun oleh pelaku pembangunan rumah susun pada lokasi yang sesuai dan berdasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten/Kota. Khusus untuk wilayah DKI Jakarta harus sesuai dan berdasar kepada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Provinsi Jakarta yang telah ditetapkan dalam bentuk Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta. Persyaratan pembangunan rumah susun disebutkan dalam Pasal 24 Undang-Undang Rumah Susun yang terdiri persyaratan administratif, persyaratan teknis dan persyarat ekologis. Persyaratan-persyaratan tersebut dijabarkan meliputi:

- a. Persyaratan administratif, yang diatur dalam Pasal 28 Undang-Undang Rumah Susun yaitu :
 - a. status hak atas tanah, dan
 - b. Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
- b. Persyaratan teknis, yang diatur dalam Pasal 35 Undang-Undang Rumah Susun terdiri atas :
 - a. tata bangunan yang meliputi persyaratan peruntukan lokasi serta intensitas dan arsitektur bangunan; dan
 - b. keandalan bangunan yang meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

- c. Persyaratan ekologis yang diatur dalam Pasal 37 Undang-Undang Rumah Susun yang mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan.

Prosedur penyelenggaraan rumah susun dari tahap perolehan hak atas tanah hingga penjualan satuan rumah susun, yaitu:⁶

1. perolehan izin lokasi.
2. perolehan hak atas tanah.
3. penerbitan sertifikat hak atas tanah.
4. penerbitan izin mendirikan bangunan.
5. penerbitan akta pemisahan satuan rumah susun.
6. penerbitan setipikat laik fungsi.
7. penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) dan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Satuan Rumah Susun.

Dalam pelaksanaan pembangunan rumah susun yang melaksanakan pembangunan rumah susun disebut pelaku pembangunan rumah susun atau biasa disebut dengan *developer*. Yang dimaksud pelaku pembangunan rumah susun berdasarkan pasal 1 angka 15 Undang-Undang Rumah Susun adalah Pelaku pembangunan rumah susun yang selanjutnya disebut pelaku pembangunan adalah setiap orang dan/atau Pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan pemukiman. Oleh karena itu suatu rumah susun harus memiliki suatu badan sebagai pengatur manajemen dari rumah susun tersebut, dan sebagai pihak yang mewakili seluruh Pemilik atau Penghuni rumah susun dalam melakukan perbuatan hukum atas nama Pemilik atau Penghuni rumah susun. Suatu badan yang dimaksud tersebut di dalam Undang-Undang Rumah Susun disebut PPPSRS, dimana pembentukan PPPSRS adalah kewajiban dari pelaku

⁶ *Ibid.*, h. 422-423.

pembangunan rumah susun.

Fasilitas pembentukan PPPSRS merupakan kewajiban dari pelaku pembangunan rumah susun. Undang-Undang Rumah Susun mengatur sebelum dibentuknya PPPSRS, pelaku pembangunan wajib terlebih dahulu mengelola rumah susun pada masa transisi, yang tertuang di dalam Pasal 59 Undang-Undang Rumah Susun. Masa transisi tersebut hanya berlaku sampai dengan satu tahun sejak penyerahan pertama kali satuan rumah susun kepada pemilik satuan rumah susun. Undang-Undang Rumah Susun mewajibkan kepada penghuni satuan rumah susun untuk membentuk PPPSRS, dan juga mewajibkan pelaku pembangunan untuk mengelola dan memfasilitasi pembentukannya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 75 ayat 1 Undang-Undang Rumah Susun. Pelaku pembangunan atau *developer* hanya diberikan waktu pengelolaan rumah susun sampai dengan masa transisi, kenyataan yang ada adalah pelaku pembangunan sampai masa transisi itu berakhir masih juga mengelolanya.⁷

PPPSRS membantu kepengurusan administrasi serta perbuatan hukum atas nama Pemilik dan Penghuni satuan rumah susun. Dengan dikelolanya rumah susun melalui suatu badan hukum yaitu PPPSRS, diharapkan posisi antara pelaku pembangunan rumah susun dan Penghuni menjadi seimbang, sehingga pelaku pembangunan rumah susun tidak dapat bertindak sewenang-wenang. Pasal 78 Undang-Undang Rumah Susun menetapkan bahwa ketentuan lebih lanjut

⁷ Ina Budhiarti Supyan, "Perlindungan Hukum bagi penghuni Satuan Rumah Susun Dibidang Pengelolaan Rumah Susun di Bandung Dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun", *Jurnal Wawasan Umum*, Vol 34, No 1, Februari 2016, h. 95.

mengenai Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun diatur dengan Peraturan Pemerintah. Karena Peraturan Pemerintah yang baru belum terbentuk, maka dapat menggunakan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun sepanjang isinya tidak bertentangan dengan Undang-Undang Rumah Susun, dan kini sudah ada Peraturan Pelaksana yaitu Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.

Pasal 54 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun menyatakan bahwa “pembentukan perhimpunan penghuni dilakukan dengan pembuatan akta yang disahkan oleh Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II, dan untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I.” Sebagai badan hukum, maka untuk menjamin kepastian hak, kewajiban, larangan dan kewenangan, serta tanggung jawab masing-masing pemilik dan penghuni satuan rumah susun kesepakatannya, pendirian PPPSRS perlu dituangkan dalam suatu akta yang dibuat oleh notaris dan disahkan oleh Bupati/Walikota untuk wilayah Kabupaten/Kota, khusus untuk wilayah Provinsi DKI Jakarta oleh Gubernur.

Setelah PPPSRS terbentuk pada ketentuan Pasal 75 ayat (2) Undang-Undang Rumah Susun, “dalam hal PPPSRS telah terbentuk, pelaku pembangunan segera menyerahkan pengelolaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS.” Pada saat setelah satuan rumah susun terjual semua, maka tidak ada hak mengelola bagi pelaku pembangunan terkait suatu rumah

susun, dengan terjualnya seluruh satuan rumah susun, maka terjadi peralihan tanggung jawab dari pelaku pembangunan rumah susun kepada PPPSRS. Meskipun telah terbentuk PPPRS yang memiliki kewenangan dalam pengelolaan rumah susun, dalam keadaan nyata pelaksanaan pengelolaan rumah susun, beberapa pelaku pembangunan rumah susun masih mengambil alih dalam pengelolaan suatu rumah susun tersebut. Kenyataannya yang sering terjadi adalah dengan alasan *developer* belum dapat menjual seluruh satuan rumah susun maka *developer* bertindak sebagai anggota PPPSRS.

Hal tersebut seringkali menimbulkan ketidakpercayaan bagi sebagian penghuni satuan rumah susun bersangkutan karena PPPSRS tersebut didominasi oleh para karyawan pelaku pembangunan yang akan membela kepentingan dari pelaku pembangunan itu sendiri, bukan kepentingan penghuni rumah susun. Badan Pengelola yang dibentuk atau ditunjuk oleh PPPSRS pun akan berpihak pada kepentingan PPPSRS tersebut karena perjanjian pengelolaan dirundingkan, dibuat dan dilaksanakan antara PPPSRS dan Badan Pengelola. Begitupula dengan ketentuan penyesuaian besarnya iuran pengelolaan terhadap kebutuhan pengelolaan rumah susun yang dilakukan sepihak oleh PPPSRS dan/atau Badan Pengelola tanpa ada transparansi dan akuntabilitas di dalamnya. Hal seperti menandakan bahwa penerapan asas *good corporate governance* atau tata kelola yang baik tidak dijalankan dalam mengelola suatu rumah susun dan tidak ada *check and balance* dalam pengelolaan rumah susun.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dibahas di atas, maka permasalahan yang akan diteliti dan dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Eksistensi Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun sebagai Badan Hukum.
2. Tugas dan Wewenang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dalam pengelolaan rumah susun.

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dalam penelitian hukum ini yaitu sebagai berikut:

- a. Untuk mengkaji dan menganalisis terhadap Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun sebagai suatu badan hukum di Indonesia.
- b. Untuk mengkaji dan menganalisis tugas dan wewenang dari Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dalam pengelolaan rumah susun pasca memperoleh peralihan tanggung jawab dari pelaku pembangunan rumah susun.

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan permasalahan dan tujuan yang ingin dicapai maka diharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1.4.1 Manfaat teoritis

Secara teoritis hasil penelitian tesis ini diharapkan dapat memberikan kajian hukum dan pemikiran untuk pengembangan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya, dan pengkajian hukum khususnya yang berkaitan dengan adanya Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan

Rumah Susun dalam pengelolaan rumah susun. Sehingga dapat mendorong adanya perbaikan norma hukum rumah susun dan adanya kepastian hukum dalam Peraturan Perundang-Undangan agar tidak terjadi kekosongan hukum.

1.4.2 Manfaat praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pembantuan dan pertimbangan hukum dalam kepastian hukum adanya Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun dan bermanfaat bagi Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun dalam melangkah melakukan pengelolaan rumah susun pasca beralihnya tanggung jawab dari pelaku pembangunan rumah susun sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Selain itu dengan hasil penelitian ini diharapkan dapat mendorong adanya peraturan pelaksana terkait rumah susun dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 agar tidak terjadi kekosongan hukum.

1.5 Metode Penelitian

1.5.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah *doctrinal research*. Tipe penelitian ini bertujuan untuk memberikan penjelasan yang sistematis mengenai aturan hukum yang mengatur suatu bidang tertentu, dalam hal ini ialah hukum rumah susun dalam kaitannya dengan pengelolaan rumah susun. Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-

doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.⁸ Penelitian hukum dalam penulisan tesis ini adalah yuridis normatif, yaitu metode pendekatan melalui pengkajian terhadap asas-asas hukum dan sistematika hukum yang ada di dalam peraturan perundang-perundangan yang berlaku, sehingga penelitian secara normatif ini dapat fokus pada inventarisasi hukum positif. Metode penelitian hukum normatif adalah suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya.⁹ Dengan penggunaan metode penelitian yuridis normatif diharapkan penulisan tesis ini dapat memenuhi tujuan dan manfaat penelitian yang menjadi sasaran sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

1.5.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu :

a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute approach*)

Statute Approach atau Pendekatan Undang-Undang, yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi.¹⁰ Dalam penulisan tesis ini dilakukan dengan menelaah dan menganalisis beberapa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan isu hukum yang dijadikan bahan

⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006, (Untuk selanjutnya disebut Peter Mahmud Marzuki I), h. 35.

⁹ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Surabaya, 2005, h. 47.

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki I, *Op.Cit*, h. 93.

penelitian. Bagi penelitian untuk kegiatan praktis, pendekatan undang-undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya atau antara undang-undang dan Undang-Undang Dasar atau antara regulasi dan undang-undang.¹¹

b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual approach*)

Conceptual Approach atau Pendekatan Konseptual, yaitu pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.¹² Dalam penulisan tesis ini akan digunakan beberapa pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin mengenai hukum rumah susun dan tinjauan hukum terhadap PPSRS serta ilmu hukum lainnya yang terkait dengan isu hukum yang dijadikan bahan penelitian untuk mendukung argumentasi hukum dalam memecahkan isu hukum tersebut.

1.5.3 Sumber Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, h. 133.

¹² *Ibid*, h. 95

pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.¹³ Dalam penulisan tesis ini bahan hukum primer yang digunakan berupa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan judul serta permasalahan yang dibahas antara lain :

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- d. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- g. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 15/Permen/M/2007 tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik;
- h. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun;

¹³ *Ibid*, h. 141.

- i. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Nasional Nomor.06/KPTS/BPK4N/1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.
- j. Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik.

Serta peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan isu hukum yang dijadikan bahan penelitian.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.¹⁴ Dalam penulisan tesis ini bahan hukum sekunder yang digunakan berupa buku-buku dan literatur-literatur yang berkaitan dengan hukum rumah susun dan PPPSRS, doktrin yang ada dalam buku-buku dan literatur-literatur, jurnal-jurnal hukum, internet, serta komentar-komentar atas putusan pengadilan.

¹⁴ *Ibid.*

1.5.4 Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dilakukan untuk dapat memperoleh bahan hukum yang lengkap dan relevan. Pengumpulan bahan hukum tersebut dilakukan dengan cara melakukan studi kepustakaan terhadap bahan-bahan bacaan hukum yang terkait dengan rumusan masalah yang akan dibahas dalam tesis ini serta digabungkan pengumpulan dan pengkajian peraturan perundang-undangan yang terkait. Sehingga akan diperoleh berbagai bahan hukum primer maupun sekunder yang dibutuhkan untuk kemudian dianalisis sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selanjutnya bahan-bahan hukum yang diperoleh tersebut dihubungkan satu sama lain dan disusun menjadi pokok bahasan yang sistematis untuk dapat membahas dan mengkaji serta menganalisa permasalahan hukum yang dibahas dalam penulisan tesis ini sehingga terdapat solusi untuk memecahkan permasalahan hukum tersebut.

1.5.5 Analisis Bahan Hukum

Analisa bahan hukum yang digunakan dalam penyusunan tesis ini adalah analisis kualitatif dengan metode *deduktif* yaitu menarik kesimpulan dari umum ke khusus,¹⁵ dan *induktif* yaitu menarik kesimpulan dari khusus ke umum yang dilakukan secara bersamaan dengan cara berpikir sebagaimana yang dijelaskan diatas.¹⁶ Sehingga bahan hukum yang digunakan dapat diinterpretasikan dan digunakan

¹⁵ B. Arief Sidharta (Penerjemah), *Meuwissen tentang Pengembanan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, Rafika Aditama, Bandung, 2009, h. 56-57.

¹⁶ *Ibid*, h. 57.

untuk membuat suatu argumentasi hukum yang tetap berpegangan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁷

1.6 Pertanggungjawaban Sistematika

Penyusunan tesis yang berjudul **“PELAKSANAAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN PASCA TERBENTUKNYA PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN”** ini terdiri atas 4 (empat) bab yang dalam setiap babnya terdiri dari sub-sub bab yang menjelaskan bagian-bagian dari permasalahan dalam tesis ini secara sistematis, sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan, merupakan pendahuluan sebagai pedoman untuk mempermudah pemahaman pada bab-bab selanjutnya. Di dalamnya terdapat uraian mengenai gambaran umum permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini. Bab I berisi dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian yang terdiri dari tipe penelitian hukum, pendekatan penelitian, sumber bahan hukum yang digunakan yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, metode pengumpulan bahan hukum dan analisis bahan hukum, serta pertanggungjawaban sistematika penulisan tesis ini.

Bab II merupakan pembahasan dari penjabaran rumusan masalah yang pertama, yaitu mengenai Eksistensi PPPSRS Sebagai Badan Hukum. Sehingga dalam bab ini akan dibahas prosedur terbentuknya PPPSRS. Dalam Bab II ini akan terbagi dalam dua sub bab yaitu Terbentuknya Perhimpunan

Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun serta Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun sebagai Badan Hukum.

Bab III merupakan pembahasan dari penjabaran rumusan masalah yang kedua, yaitu mengenai tugas dan wewenang PPPSRS setelah beralihnya tanggung jawab dari pelaku pembangunan (pengembang) rumah susun. Dalam bab III ini terbagi dalam dua sub bab yaitu Hak Dan Kewajiban Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Dan Tanggung Jawab Perhimpunan Pemilik Penghuni Satuan Rumah Susun serta Kewenangan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Dalam Pengelolaan Rumah Susun.

Bab IV Penutup, merupakan akhir keseluruhan uraian dan pembahasan dari penulisan tesis ini, yang terdiri dari kesimpulan yang berisi atas jawaban dari rumusan masalah yang dibahas dan diakhiri dengan saran yang berisi pemecahan atas permasalahan yang dijadikan bahan penelitian.