BAB III. KEABSAHAN PENGHUNI SEBAGAI ANGGOTA DALAM PEMBENTUKAN PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN

1. Keabsahan Pengambilan Keputusan dalam Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun. .....…… 47
2. Keabsahan Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.. 48.

BAB IV. PENUTUP

1. Kesimpulan .....…… 56
2. Saran .....…….. 57

DAFTAR BACAAN

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Tempat tinggal merupakan hak konstitusional setiap warga negara sebagaimana diatur dalam Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, dimana setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Tempat tinggal biasanya berwujud bangunan rumah ataupun bentuk struktur lainnya. Rumah adalah suatu bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta asset bagi pemiliknya. Oleh karenanya perencanaan dan perancangan rumah harus dilakukan untuk menciptakan rumah yang layak huni yang mendukung upaya pemenuhan kebutuhan rumah oleh masyarakat dan Pemerintah, dan bertujuan untuk meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur seiring berkembangnya masyarakat.

Laju pertumbuhan penduduk yang begitu cepat mengakibatkan kebutuhan akan perumahan dan pemukiman juga meningkat, peningkatan tersebut tidak sebanding dengan luasan tanah yang tersedia, khususnya di kota-kota besar. Keterbatasan tanah yang tersedia untuk dijadikan daerah pemukiman di daerah perkotaan mengakibatkan tingginya harga tanah.

Tingginya harga tanah di daerah perkotaan dipengaruhi oleh perekonomian, pusat perdagangan maupun industri yang berpusat di kota-kota besar. Berkembangnya pusat kota semakin membuat orang harus tinggal lebih dekat dengan tempat kerja agar tidak membuang waktu dijalan. Oleh karena itu, sudah saatnya pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian di perkotaan ditempuh melalui pembangunan rumah susun.[1]

Untuk mengatasi hal tersebut, negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia dalam penyelenggaraan perumahan melalui rumah susun yang layak bagi kehidupan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh.[2] Pemerintah memandang perlu untuk mengembangkan konsep pembangunan perumahan yang dapat dihuni bersama di dalam suatu gedung bertingkat, dimana satuan-satuannya dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun baik secara horizontal maupun vertikal.[3] Pembangunan perumahan yang demikian itu sesuai dengan kebutuhan masyarakat kita dewasa ini,

[1] Siswono Judohusodo, Rumah Untuk Seluruh Rakyat, INKOPPOL, Unit Percetakan Bharakerta, Jakarta, 1991, h. 27.

[2] Arie S Hutagalung, Condominium Dan Permasalahannya, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 1998, h. 2.

[3] Cosmas Batubara, Keterangan Pemerintah Mengenai Rancangan Undang-Undang tentang Rumah Susun, Varia Peradilan 3 (Desember 1985) h. 190-191.

terutama masyarakat perkotaan dengan mempergunakan sistem *condominium.*[4]

Condominium menurut arti kata berasal dari bahasa latin yang terdiri dari dua kata, yaitu: *„co"* berarti bersama-sama dan *„dominium"* berarti pemilikan. Dalam perkembangan selanjutnya, condominium mempunyai arti sebagai suatu pemilikan bangunan yang terdiri atas bagian-bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang dapat digunakan dan dihuni secara terpisah, serta dimiliki secara individual berikut bagian-bagian lain dari bangunan itu dan tanah diatas mana bangunan itu berdiri yang karena fungsinya digunakan bersama, dimiliki secara bersama-sama oleh pemilik bagian yang dimiliki secara individual tersebut di atas.[5]

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut sebagai UURS), yang dimaksud dengan: "Rumah susun 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".

Di dalam UURS, terdapat adanya klasifikasi rumah susun, yaitu:

a. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

[4] Arie.S.Hutagalung, Sistem Condominium Indonesia: Implikasi Dan Manfaatnya Bagi Developer/Property Owner, Makalah Program Pendidikan Ilmu Hukum FH-UI, Jakarta, h. 1.
[5] Ibid.

b. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
c. Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
d. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

Pada bangunan rumah susun terdapat hak perseorangan dan hak bersama bagi pemilik satuan rumah susun. Bagian yang merupakan hak perseorangan dan terpisah dari pada bangunan rumah susun disebut satuan rumah susun, sedangkan hak bersama meliputi bagian bersama, benda bersama, tanah bersama. Hak yang lahir dari satuan rumah susun adalah Hak Milik atas satuan rumah susun. Satuan rumah susun dikelola secara bersama-sama oleh seluruh pemilik satuan rumah susun melalui Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS). Pemilik satuan rumah susun tidak dapat menghindarkan diri atau melepaskan kebutuhan untuk mempergunakan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.[6]

Aturan dalam pengelolaan satuan rumah susun selanjutnya di kelola oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (Selanjutnya disebut sebagai PPPSRS) sebagaimana diatur di dalam Pasal 74 UURS, yakni:

a. Pemilik sarusun wajib membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS).

[6] Urip Santoso, Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan & Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Kencana, Depok, 2017, h. 245-246.

b. PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun.
c. PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan undang-undang ini.

Berdasarkan ketentuan diatas, PPPSRS beranggotakan pemilik maupun penghuni atas satuan rumah susun. Menurut Pasal 1 angka 10 UURS, pemilik merupakan setiap orang yang memiliki satuan rumah susun, sedangkan penghuni adalah orang yang menempati Sarusun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.

Bagi pemilik satuan rumah susun dapat menjadi peserta musyawarah PPPSRS, kaitannya dalam hal pembentukan PPPSRS sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS). Apabila pemilik tidak dapathadir dalam musyawarah pembentukan PPPSRS, hanya dapat memberikan kuasanya sebagaimana diatur pada Pasal 15 ayat (3) yakni:

a. istri atau suami;
b. orang tua kandung perempuan atau laki-laki;
c. salah satu saudara kandung;
d. salah satu anak yang telah dewasa dari Pemilik; atau
e. salah satu anggota pengurus badan hukum yang tercantum dalam akta pendirian apabila Pemilik merupakan badan hukum.

Berdasarkan ketentuan diatas, timbul suatu masalah, ketika satuan rumah susun tersebut tidak dihuni oleh pemiliknya, melainkan disewakan kepada orang lain yang secara otomatis menjadi penghuni dengan jangka waktu cukup lama sebelum terbentuknya PPPSRS, dan pemilik satuan rumah susun tersebut tidak dapat hadir serta tidak dapat memenuhi ketentuan Pasal 15 ayat (3) tersebut, namun pemilik menginginkan hak suaranya diwakilkan oleh penghuni satuan rumah susun tersebut.

2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, dalam penelitian ini permasalahan yang dapat diambil yaitu:

a. Konsep keanggotaan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun.
b. Keabsahan penghuni sebagai anggota pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun.

3. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah

a. Menganalisis terkait Konsep Keanggotaan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun.
b. Menganalisis Keabsahan Penghuni Sebagai Anggota Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun.

4. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat yang berpengaruh kepada beberapa pihak, diantaranya:

a. Manfaat Teoritik

Sebagai sarana untuk pengembangan teori-teori dibidang ilmu hukum khususnya hukum perusahaan. Dengan demikian diharapkan dapat memberikan kepastian hukum mengenai Konsep Keanggotaan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun,serta Keabsahan Penghuni Sebagai Anggota Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun.

b. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, Developer/Pengembang Satuan Rumah Susun, dan Pemerintah.

5. Kajian Pustaka

5.1 Rumah Susun

5.1.1 Pengertian Rumah Susun

a. Menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 UURS, Rumah susun 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.

b. Menurut ketentuan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun, Rumah Susun 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.

5.1.2 Tujuan Penyelenggaraan Rumah Susun

Menurut ketentuan Pasal 3 UURS, penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk:

a. menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
b. meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;

c. mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
d. mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
e. memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR;
f. memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;
g. menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
h. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

5.1.3 Asas Rumah Susun

Konsep pemilikan hak atas tanah pada satuan rumah susun tidaklah sepenuhnya menganut asas pemisahan horizontal karena kepemilikan tanah atas satuan rumah susun merupakan kepemilikan bersama dari seluruh pemegang hak milik atas satuan bangunan rumah susun bukan merupakan kepemilikan perorangan bagaimana yang dianut dalam asas pemisahan horizontal dalam Undang-Undang

Republik Indonesia Nomor 5 Tahung 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Sistem kondominium adalah pengaturan kepemilikan bersama atas sebidang tanah dengan bangunan fisik di atasnya. Hukum yang berlaku dalam hukum kondominium (termasuk rumah susun dan strata title) yang berlaku adalah asas:

a. Asas pemisahan horizontal, dalam memisahkan satuan rumah susun dengan satuan rumah susun lainnya yang bersebelahan (yang selantai atau setingkat).
b. Asas pemisahan vertikal, dalam memisahkan dalam setiap satuan rumah susun dengan satuan rumah susun lainnya yang ada di atasnya atau di bawahnya (yang berbeda lantai atau tingkatan).

5.1.4 Klasifikasi Rumah Susun

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 7, 8, 9 dan 10 UURS, terdapat adanya klasifikasi rumah susun, yaitu:

a. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
b. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
c. Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana

pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.

d. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

5.2 Satuan Rumah Susun

5.2.1 Pengertian

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 3 UURS, satuan rumah susun adalah unit Rumah Susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

5.2.2 Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS)

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 11 UURS, Sertipikat hak milik sarusun yang selanjutnya disebut SHM sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.

Pasal 46 ayat (1) dan (2) UURSmenyatakan bahwa:

a. Hak kepemilikan atas sarusun merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
b. Hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan atas NPP.

5.3 Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 21 UURS PPPSRS adalah Badan Hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni satuan rumah susun. A.P. Parlindungan menegaskan bahwa tugas-tugas perhimpunan penghuni adalah melaksanakan suatu menejemen yang baik, termasuk mengutip segala kewajiban yang diperlukan untuk pemeliharaan, pengawasan, perbaikan, dan lain-lain kwajiban untuk keperluan bersama.[7] Pemilik satuan rumah susun tidak dapat melepaskan kebutuhan untuk menggunakan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.[8] Dalam hal mengambil keputusan, anggota PPPSRS memiliki hak suara dalam memutuskan hal yang berkaitan dengan:

a. Kepentingan penghunian

   yakni meliputi penentuan tata tertib penentuan besaran iuran untuk keamanan, kebersihan, dan sosial kemasyarakatan.

b. Kepemilikan

   Kepemilikan bersama terhadap Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama;Kepemilikan terhadap Sarusun; danBiaya kepemilikan Sarusun.

[7] A.P. Parlindungan, Komentar Atas Undang-Undang Perumahan Dan Pemukiman & Undang-Undang Rumah Susun, Mandar Maju, Bandung, 1997, h. 125.
[8] Urip Santoso, Hukum Perumahan, Kencana, Depok, 2014, h. 462.

c. Pengelolaan

Kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan terhadap Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama; danPembayaran iuran atas pengelolaan.

5.4 Pengambilan Keputusan

5.4.1 Pengertian Pengambilan Keputusan

Pengambilan keputusan menurut Geoge R. Terry adalah pemilihan alternatif prilaku (kelakuan) dari dua atau lebih alternative yang ada.[9] Definisi ini mengandung tiga pengertian, yaitu: (1) ada pilihan atas dasar logika atau pertimbangan; (2) ada beberapa alternatif yang harus dipilih salah satu yang terbaik; dan (3) ada tujuan yang ingin dicapai dan keputusan itu makin mendekatkan pada tujuan tersebut. Pembuatan keputusan atau *desicion making* ialah proses memilih atau menentukan berbagai kemungkinan-kemungkinan di antara situasi- siuasi yang tidak pasti. Pembuatan keputusan terjadi didalam situasi yang meminta seseorang harus a) membuat prediksi ke depan, b) memilih salah satu di antara dua pilihan atau lebih atau membuat estimasi (prakiraan) mengenai frekuensi kejadian berdasarkan bukti-bukti yang terbatas.[10]

Margon dan cerullo, memberikan definisi sebagai berikut: "*a desicion is a conclusion reached after consederation, it occurs*

[9] Ibnu Syamsi, Pengambilan Keputusan Dan Sistem Informasi, Bumi Aksara, Jakarta , 2000, h. 5.

[10] Suharnan, Psikologi Kognitif Edisi Revisi, Srikandi Ghalia, Surabaya, 2005, h.194.

when one option is selected, to the exclusion of other" (suatu keputusan adalah sebuah kesimpulan yang dipakai sesudah dilakukan pertimbangan, yang terjadi setelah satu kemungkinan dipilih sambil menyampingkan yang lain).[11]

Menurut James A. F. Stoner pengambilan keputusan adalah proses yang digunakan untuk memilih suatu tindakan sebagai cara pemecahan masalah. Pengambilan keputusan sebagai kelanjutan dari cara pemecahan masalah memiliki fungsi sebagai pangkal atau permulaan dari semua aktivitas manusia yang sadar dan terarah secara individual dan secara kelompok baik secara institusional maupun secara organisasional. Di samping itu, fungsi pengambilan keputusan merupakan sesuatu yang bersifat futuristik, artinya bersangkut paut dengan hari depan, masa yang akan datang, dimana efek atau pengaruhnya berlangsung cukup lama.

Dari definisi diatas dapat disimpulkan bahwa pengambilan keputusan itu adalah suatu cara yang digunakan untuk memberikan suatu pendapat yang dapat menyelesaikan suatu masalah dengan cara tertentu agar dapat lebih diterima oleh semua pihak.

5.4.2 Jenis Pengambilan Keputusan

Menurut Georger terry ada 5 yaitu:

a. Pengambilan Keputusan BerdasarkanIntuisi

[11] Salusu, Pengambilan Keputusan Sratejik Untuk Organisasi Publik Akan Organisasi Nonprofit, Profindo, Jakarta, 1996, h. 51.

Keputusan yang diambil berdasarkan intuisi atau perasaan lebih bersifat subjektif yaitu mudah terkena sugesti, pengaruh luar, dan faktor kejiwaan lain. Sifat subjektif dari keputusuan intuitif ini terdapat beberapa keuntungan, yaitu :

1) Pengambilan keputusan oleh satu pihak sehingga mudah untuk memutuskan.
2) Keputusan intuitif lebih tepat untuk masalah-masalah yang bersifatkemanusiaan.

b. Pengambilan Keputusan Rasional

Keputusan yang be rsifat rasional berkaitan dengan daya guna. Masalah–masalah yang dihadapi merupakan masalah yang memerlukan pemecahan rasional. Keputusan yang dibuat berdasarkan pertimbangan rasional lebih bersifat objektif. Dalam masyarakat, keputusan yang rasional dapat diukur apabila kepuasan optimal masyarakat dapat terlaksana dalam batas-batas nilai masyarakat yang di akui saat itu.

c. Pengambilan Keputusan Berdasarkan Fakta

Ada yang berpendapat bahwa sebaiknya pengambilan keputusan didukung oleh sejumlah fakta yang memadai. Sebenarnya istilah fakta perlu dikaitkan dengan istilah data dan informasi. Kumpulan fakta yang telah dikelompokkan secara sistematis dinamakan data. Sedangkan informasi adalah hasil pengolahan dari data. Dengan demikinan, data harus diolah lebih dulu menjadi informasi yang kemudian dijadikan dasar pengambilan

keputusan.

6. Metodologi Penelitian

6.1 Tipe Penelitian Hukum

Penelitian ini merupakan penelitian hukum dan penelitian ini bersifat Yuridis Normatif, yaitu penelitian dengan menggunakan bahan-bahan hukum untuk memecahkan fakta atau persoalan hukum dan untuk mendapatkan bahan hukum tersebut serta menganalisisnya melalui studi kepustakaan (peraturan perundang-undangan dan literatur).[12]

6.2. Pendekatan Masalah

Pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). *Statute approach* yaitu pendekatan yang dilakukan dengan mengidentifikasi serta membahas peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam *statute approach* pendekatan dilakukan dengan memahami hierarki, dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan. *Statute approach* yang dimaksudkan adalah legislasi dan regulasi sehingga produk yang merupakan keputusan (*beschikking/decree*) seperti Keputusan Presiden, Keputusan Menteri, Keputusan Bupati, dan keputusan badan tertentu tidak dapat digunakan dalam pendekatan ini. Conceptual approach dilakukan manakala penelitian tidak beranjak dari aturan hukum yang ada, suatu konsep dibangun untuk dijadikan acuan dalam penelitian. Penelitian merujuk

[12] Peter Mahmud Marzuki,Penelitian Hukum, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, h. 35.

pada prinsip-prinsip hukum dan memahaminya melalui pandangan dan doktrin yang ada. Konsep hukum dapat ditemukan dalam perundang-undangan.[13]

6.3 Sumber Bahan Hukum (*Legal Sources*)

Jenis bahan hukum yang dipergunakan dalam penulisan penelitian ini adalah terdiri dari:[14]

6.3.1 Bahan Hukum Primer

yakni bahan hukum yang mengikat. Meliputi berbagai peraturan perundang-undangan dan bahan hukum dari zaman penjajahan yang hingga kini masih berlaku dan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.[15] Dalam hal ini menggunakan peraturan perundang-undangan yakni:

a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
b. *Staatsblaad* Nomor 23 tahun 1847 tentang *burgerlijk wetboek voor Indonesie.*
c. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Rrepublik Indonesia Nomor 5252).

[13] Ibid.,h.24
[14] Soerjono Soekanto Dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, h.13.
[15] Ibid., h. 141

d. Peraturan Presiden Nomor 15 Tahun 2015 tentang Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 16).
e. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS).
f. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 15/PRT/M/2015 tentang Organisasi dan Tata Kkerja Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 881) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2017 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 15/PRT/M/2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 15/PRT/M/2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Tahun 2017 Nomor 466).

6.3.2 Bahan hukum sekunder

yakni bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Meliputi: buku, makalah, artikel, jurnal, dan hasil penelitian yang berkaitan dengan materi yang dibahas

mengenai rumah susun, satuan rumah susun, dan pembentukan PPPSRS.[16]

6.4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dimaksudkan untuk memperoleh bahan hukum dalam penelitian. Teknik pengumpulan bahan hukum yang mendukung dan berkaitan dengan pemaparan penelitian ini adalah studi dokumen (studi kepustakaan). Studi dokumen adalah suatu alat pengumpulan bahan hukum yang dilakukan melalui bahan hukum tertulis dengan mempergunakan content analisys.[17] Teknik ini berguna untuk mendapatkan landasan teori dengan mengkaji dan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan, dokumen, laporan, arsip dan hasil penelitian lainnya baik cetak maupun elektronik yang berhubungan dengan pertanggungjawaban notaris terhadap perbuatan melawan hukum atas pembuatan akta otentik dan Asas-asas pelaksanaan tugas sebagai notaris yang baik.

6.5. Analisis Bahan Hukum

Untuk menjawab rumusan masalah yang diajukan, maka penelitian ini adalah pertama-tama akan ditetapkan isu hukum, selanjutnya dari isu hukum tersebut diajukan, maka selanjutnya akan dicari dan dikumpulkan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Baik bahan hukum primer dan sekunder tersebut yang sudah terkumpul akan diolah dengan cara mengkaitkan isu hukum yang terkait, setelah itu diklasifikasi sesuai

[16] Ibid.,h.142.
[17] Ibid.,h. 21.

dengan bagian-bagian permasalahan yang diajukan, kemudian dilakukan interpretasi, disistematisasi, dianalisis dan disimpulkan, sehingga akan menemukan jawaban atas permasalahan yang dipaparkan.[18]

7. Pertanggungjawaban Sistematika

Sistematika dalam penulisan ini dibagi menjadi 4 (empat) bab yang mana masing-masing bab terdiri dari sub bab yang akan diuraikan dan dijelaskan dengan seksama agar mempermudah untuk mempelajari.

Bab I

yakni Pendahuluan berisikan latar belakang mengenai Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) yang merupakan awal gambaran pembahasan tesis, yang mana dalam tesis ini berisikan gambaran umum suatu permasalahan sebagai pengantar, yang akan dilanjutkan dengan penjelasan secara rinci pada bab-bab berikutnya. dilanjutkan dengan Rumusan Masalah, Tujuan penulisan yang terbagi dalam tujuan praktis dan akademis, Manfaat penelitian yang berisikan harapan yang ingin dicapai bagi penulis, Tinjauan pustaka, dan Metode Penelitian berisi prosedur dan tata cara penulisan untuk memecahkan masalah dengan metode yang berlaku. Terakhir, Sistematika Penulisan untuk mempermudah dan mengetahui isi dari penulisan tersebut.

[18] bid.,hlm.47

IR- PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

Bab II

Yakni berisikan pembahasan mengenai Konsep Keanggotaan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) dimulai dari konsep pengelolaan Rumah susun oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) serta Keanggotaan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS).

Bab III

Yakni berisikan pembahasan mengenai keabsahan penghuni sebagai anggota dalam pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS). Di dalamnya membahas mengenai Keabsahan Pengambilan Keputusan dalam Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) serta Keabsahan Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS).

Bab IV

Penutup yakni Bab yang berisi kesimpulan dan merupakan jawaban dari permasalahan yang dibahas dan saran sebagai sumbangan pemikiran atas permasalahan tersebut.