

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1 Kesimpulan**

**5.1.1** Berdasarkan analisis yang telah diuraikan, maka dapat ditarik kesimpulan, bahwasanya pembentukan PPPSRS yang diatur dalam Peraturan Menteri PUPR Nomor 23/PRT/M/2018 tentang PPPSRS belum memiliki jaminan kepastian hukum baik secara normatif maupun empiris. Hal ini dikarenakan secara operasional aturan yang berlaku belum memenuhi elemen kepastian hukum karena Peraturan Menteri PUPR Nomor 23/PRT/M/2018 tentang PPPSRS tidak dibuat dan dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen melalui proses pembentukan yang jelas dan logis sehingga tujuan dalam kepastian hukum pun tidak dapat tercapai. Polemik yang selama ini terjadi di lapangan akibat dari adanya kekosongan hukum dan ketidakpastian hukum terkait dengan mekanisme pembentukan PPPSRS telah dijawab oleh Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun dan ditegaskan kembali dalam peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Menteri PUPR Nomor 14 Tahun 2021 tentang PPPSRS. Mekanisme pembentukan PPPSRS yang terdiri dari dua tahap pembentukan (tahap persiapan dan pelaksanaan) yang diatur dalam peraturan tersebut, dapat dinilai pemenuhan kepastian hukumnya berdasarkan pemenuhan elemen-elemen utama yang terdapat dalam operasionalisasi kepastian hukum yaitu adanya ketetapan terkait dengan pembentukan PPPSRS yang dibuat oleh perangkat hukum seperti peraturan perundang-undangan untuk mendukung terlaksananya kepastian hukum secara operasional. Elemen utama lainnya adalah peraturan perundang-undangan yang dibuat harus dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen melalui proses pembentukan yang jelas dan logis. Secara normatif, mekanisme pembentukan PPPSRS yang diatur dalam Peraturan Menteri PUPR Nomor 14 Tahun 2021 tentang PPPSRS telah memenuhi elemen kepastian hukum secara normatif, yaitu adanya ketetapan yang dibuat oleh perangkat hukum dalam bentuk peraturan perundang-undangan mengenai pembentukan PPPSRS. Aturan ini

telah memenuhi unsur-unsur kepastian hukum antara lain konkret, tertulis, jelas, logis, tegas. Konkret dalam artian pembentukan PPPSRS telah secara nyata diatur, tertulis dalam artian aturan mengenai pembentukan PPPSRS telah tertuang dalam naskah Peraturan Menteri PUPR Nomor 14 Tahun 2021 tentang PPPSRS, jelas dalam artian aturan tentang pembentukan PPPSRS tidak menimbulkan multitafsir karena telah diatur secara rinci mengenai mekanisme pembentukan PPPSRS melalui tahapan-tahapan tertentu. Adapun unsur lainnya dalam kepastian hukum yang telah dipenuhi dalam aturan mengenai pembentukan PPPSRS ini adalah logis yaitu aturannya tidak berlawanan dengan peraturan lainnya dan tegas dalam artian tidak menimbulkan keraguan utamanya mengenai mekanisme pembentukan PPPSRS. Namun, secara empiris belum dapat dipastikan bahwa *stakeholder* rumah susun akan sepenuhnya menaati peraturan ini secara konsisten dan konsekuen sehingga sulit untuk menilai ketercapaian elemen kepastian hukum utama lainnya. Namun demikian, mekanisme pembentukan PPPSRS yang selama ini memunculkan kebingungan bagi *stakeholder* rumah susun pada akhirnya memiliki kepastian hukum yaitu mekanisme pembentukan PPPSRS yang terdiri dari dua tahapan yaitu tahap persiapan dan tahap pelaksanaan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun dan Peraturan Menteri PUPR Nomor 14 Tahun 2021 tentang PPPSRS, walaupun dengan diberlakukannya aturan tersebut tidak dapat sepenuhnya memastikan dan menjamin terakomodirnya permasalahan di lapangan, khususnya yang berkaitan dengan pembentukan PPPSRS. Sedangkan, aturan mengenai pembentukan PPPSRS yang diatur dalam Peraturan Menteri PUPR Nomor 23/PRT/M/2018 tentang PPPSRS belum memiliki jaminan kepastian hukum baik secara normatif maupun empiris. Hal ini dikarenakan secara operasional aturan yang berlaku belum memenuhi elemen-elemen kepastian hukum sehingga tujuan dalam kepastian hukum pun tidak dapat tercapai.

**5.1.2** Peraturan Menteri PUPR Nomor 23/PRT/M/2018 tentang PPPSRS yang selama ini dipertentangkan terkait sistem pemungutan suara *one man one vote* belum memiliki jaminan kepastian hukum baik secara normatif maupun empiris. Hal ini dikarenakan secara operasional aturan yang berlaku belum memenuhi elemen kepastian hukum yaitu Peraturan Menteri PUPR Nomor 23/PRT/M/2018 tentang PPPSRS tidak dibuat dan dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen melalui proses pembentukan yang jelas dan logis sehingga unsur-unsur dalam kepastian hukum pun tidak dapat tercapai. Sistem pemungutan suara yang saat ini diberlakukan dalam pembentukan PPPSRS adalah berdasarkan *one man one vote* yang diatur dalam Peraturan Menteri PUPR Nomor 14 Tahun 2021 tentang PPPSRS. Namun, sistem pemungutan suara yang diatur dalam peraturan ini pun tidak dapat sepenuhnya dikatakan dapat menjamin kepastian hukum. Mengingat, sistem pemungutan suara *one man one vote* dalam pembentukan PPPSRS merupakan sistem pemungutan suara yang baru karena sebelumnya dilakukan berdasarkan NPP. Sistem pemungutan suara *one man one vote* dalam pembentukan PPPSRS dapat dinilai pemenuhan kepastian hukumnya berdasarkan pemenuhan elemen-elemen utama yang terdapat dalam operasionalisasi kepastian hukum yaitu adanya ketetapan terkait dengan sistem pemungutan suara dalam pembentukan PPPSRS yang dibuat oleh perangkat hukum seperti peraturan perundang-undangan untuk mendukung terlaksananya kepastian hukum secara operasional. Selain itu, peraturan perundang-undangan yang dibuat harus dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen melalui proses pembentukan yang jelas dan logis. Secara normatif, sistem pemungutan suara ini telah memenuhi elemen kepastian hukum secara normatif yaitu adanya ketetapan yang dibuat oleh perangkat hukum dalam bentuk peraturan perundang-undangan mengenai sistem pemungutan suara dalam pembentukan PPPSRS. Aturan ini pun secara normatif telah memenuhi unsur-unsur dalam kepastian hukum antara lain konkret, tertulis, jelas, logis dan tegas. Konkret dalam hal ini artinya telah secara nyata diatur mengenai sistem *one man one vote* dalam sistem pemungutan suara pada pemilihan pengurus dan pengawas PPPSRS, tertulis dalam artian aturan mengenai sistem pemungutan suara *one man one*

*vote* dalam pembentukan PPPSRS telah termaktub dalam naskah Peraturan Menteri PUPR Nomor 14 Tahun 2021 tentang PPPSRS, jelas dalam artian aturan tentang sistem pemungutan suara *one man one vote* dalam pembentukan PPPSRS tidak menimbulkan multitafsir karena telah diatur mengenai sistem pemungutan suara yang digunakan dalam pembentukan PPPSRS. Mengingat, sebelumnya terjadi misinterpretasi terkait dengan sistem pemungutan suara yang digunakan dalam pemilihan pengurus dan pengawas pada pembentukan PPPSRS. Namun demikian, terdapat ketidakjelasan dalam hal terjadinya kebuntuan apabila tidak mencapai suara mayoritas pada pemungutan suara dalam pemilihan pengurus dan pengawas PPPSRS. Selain itu, unsur lainnya yang terpenuhi adalah logis yaitu aturannya tidak berlawanan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan tegas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan utamanya mengenai aturan sistem pemungutan suara berdasarkan *one man one vote* dalam pemilihan pengurus dan pengawas PPPSRS. Namun, secara empiris tidak dapat dipastikan bahwa *stakeholder* rumah susun akan sepenuhnya menaati peraturan ini secara konsisten dan konsekuen sehingga sulit untuk menilai ketercapaian elemen kepastian hukum utama lainnya. Namun sejauh ini sistem pemungutan suara *one man vote* telah dianggap dapat mengakomodir permasalahan yang selama ini terjadi akibat dari adanya ketidakpastian hukum sebelum dan setelah diterbitkannya Peraturan Menteri PUPR Nomor 23/PRT/M/2018 tentang PPPSRS.

## **5.2 Saran**

**5.2.1** Diberlakukannya sistem pemungutan suara *one man one vote* dalam pembentukan PPPSRS pada Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun dan Peraturan Menteri PUPR Nomor 14 Tahun 2021 tentang PPPSRS dapat dikatakan sistem pemungutan suara yang tergolong cukup baru. Oleh karenanya, terdapat kelemahan dari diberlakukannya sistem pemungutan suara ini yaitu kemungkinan terjadinya kebuntuan (*deadlock*) pada pelaksanaan pemungutan suara dalam pembentukan PPPSRS yang berakhir imbang dan tidak mencapai suara mayoritas. Terkait hal

tersebut tidak terdapat aturannya di dalam peraturan perundang-undangan yang saat ini berlaku, khususnya terkait dengan rumah susun dan PPPSRS. Kondisi ini dapat menyebabkan terjadinya konflik atau pengambilan keputusan yang sewenang-wenang oleh pihak tertentu karena tidak adanya aturan hukum yang mengatur sebagai solusi dari permasalahan ini. Sebaiknya, permasalahan *deadlock* pada pelaksanaan pemungutan suara yang mungkin terjadi di masa yang akan datang perlu diatur di dalam Peraturan Menteri PUPR Nomor 14 Tahun 2021 tentang PPPSRS yang mengatur mengenai teknis dari pembentukan PPPSRS juga termasuk pemungutan suara dalam pemilihan pengurus dan pengawas PPPSRS. Kemudian dalam perumusan normanya, panitia musyawarah perlu untuk diberikan kewenangan apabila terjadi *deadlock* pada pemungutan suara dalam pembentukan PPPSRS.

**5.2.2** Secara normatif, Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun dan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Menteri PUPR Nomor 14 Tahun 2021 tentang PPPSRS telah dapat menjamin kepastian hukum. Namun demikian, tentunya pelaksanaan dari peraturan tersebut secara empiris belum tentu dapat menjamin kepastian hukum, dikarenakan masih memungkinkan adanya inkonsistensi dari penerapannya oleh *stakeholder* rumah susun. Terlebih, aturan mengenai pembentukan PPPSRS dan sistem pemungutan suara dalam pembentukannya tergolong cukup baru dan menuntut *stakeholder* rumah susun untuk menyesuaikan aturan tersebut. Oleh karenanya, sebaiknya perlu dilakukan dan didukung oleh pentaatan dari *stakeholder* rumah susun seperti panitia, pemilik sarusun dan pemerintah agar tujuan dan sasaran kepastian hukum dapat tercapai dalam hal pemungutan suara pada pembentukan PPPSRS.

**5.2.3** Dalam pemungutan suara pada musyawarah PPPSRS, khususnya terkait dengan kepentingan penghunian, hanya pemilik dan penghuni sarusun yang mendapat kuasa dari pemilik saja yang memiliki hak suara. Penghuni yang tidak mendapat kuasa dari pemilik sarusun tidak dilibatkan dalam proses pemungutan suara dalam musyawarah PPPSRS. Oleh karena itu, hal ini dapat mengancam

daya mengikat dari keputusan-keputusan PPPSRS yang berkaitan dengan penghunian karena tidak dilibatkannya penghuni dalam proses pengambilan keputusan. Dengan demikian, sebaiknya para pemilik sarusun yang tidak berdomisili di sarusun dan tidak memberikan kuasanya kepada penghuni, wajib untuk menginformasikan kepada penghuni yang berdomisili di sarusun tersebut untuk terikat pada aturan yang diterbitkan oleh PPPSRS. Kewajiban untuk menginformasikan tersebut perlu ditopang oleh Peraturan Menteri, sehingga memberikan daya mengikat yang kuat dan dapat memastikan keputusan-keputusan PPPSRS dalam rangka pemeliharaan fasilitas bersama serta satuan rumah susun secara keseluruhan dapat dijalankan dengan baik oleh para pemilik maupun penghuni, terlepas dari tidak dilibatkannya penghuni dalam proses pengambilan keputusan pada musyawarah yang dilaksanakan oleh PPPSRS. Kemudian dalam perumusan normanya, pemilik wajib untuk menginformasikan kewajiban penghuni untuk taat pada aturan yang diterbitkan oleh PPPSRS.

## DAFTAR PUSTAKA

### **Buku :**

Abdulkadir Muhammad, Hukum dan Penelitian Hukum, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm. 50.

Arief Rahman M, Akibat Hukum Tidak Dipenuhinya Ketentuan Pasal 74 Ayat Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Jo. Pasal 54 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Perhimpunan Penghuni Satuan Rumah Susun, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang, 2015, hlm. 7.

Arief S, Hakekat Hunian Vertikal di Perkotaan, Pusat Penelitian dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman, 2018, hlm.10.

Arie S. Hutagalung, Condominium dan Permasalahannya, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 1998, hlm. 82

Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Universitas Trisakti, Jakarta, 2016, hlm. 351.

Carol C. Gould, Demokrasi Ditinjau Kembali, Tiara wacana Yogya, Yogyakarta, 1993, hlm. 36.

Erwin Kallo, Panduan Hukum Untuk Pemilik atau Penghuni Rumah Susun, Minerva Athena Pressindo, Jakarta, 2009, hlm. 59.

Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2017, Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris, Cetakan IV, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, hlm. 36.

Shidarta, Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berpikir, Revika Aditama, Bandung, 2006, hlm. 85.

Sudikno Mertokusumo, Penemuan Hukum, Yogyakarta, Liberty, 2009, hlm. 21.

### **Artikel Jurnal:**

Andy Hartanto, Kepemilikan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, Vol.2 No.1 Juni, Jurnal Rechtsens, hlm.8, 2013.

Ayu Fitria Febriani, Kebijakan Kepemilikan Rumah Susun di Indonesia, Vol.6 No.1 April, Lentera Hukum, Hlm. 22-27, 2019.

- Azisyiah Izzattisselim, Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Menuju Kepastian Hukum Penghuni Rumah Susun, Vol.18 No.3 Maret, Law Review, hlm. 349-385, 2019.
- Christina Herawati Gunawan, Problematika Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Contoh Kasus Putusan Pengadilan Negeri 553/Pdt.G/2016/Pn.Jkt.Utr.), Vol.3 No.1 Juli, Jurnal Hukum Adigama, hlm. 53, 2020.
- Hanum Selsiana Bella., Indri Vogar Susilowati., Pengaturan Hak Suara Dalam Pengambilan Keputusan Mengenai Kepengurusan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) di Indonesia, Vol.7 No.3 Juli, hlm. 74, 2020.
- Haryati., Kusworo A., Suyono., Sistem Pemungutan Suara Elektronik Menggunakan Model *Poll Site E-Voting*, Vol.4 No.1 Maret, Jurnal Sistem Informasi Bisnis, hlm. 67, 2014.
- Ina Budiarti S, Perlindungan Hukum bagi Penghuni Satuan Rumah Susun di Bidang Pengelolaan Rumah Susun di Bandung Dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, Vol.34 No.1 Februari, Jurnal Wawasan Hukum, hlm. 90, 2016.
- Maria S.W. Sumardjono, “Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah dan Manfaatnya Bagi Bisnis Perbankan dan Properti, “Makalah disampaikan dalam seminar kebijaksanaan baru di bidang pertanahan, dampak dan peluang bagi bisnis properti dan perbankan”, Jakarta, 6 Agustus 1997, hlm. 1 dikutip dari Muhammad Insan C. Pratama, Skripsi, berjudul Kepastian Hukum dalam Production Sharing Contract, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2009, hlm. 14-193.
- Mario Julyano., Aditya Yuli Sulistiyawan., Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum, Vol.01 No.01 Juli, Jurnal Crepindo., hlm. 14-21, 2019.
- M Shafiyuddin Wafi., R Suharto., Perolehan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (Studi di StarApartemen), Vol.5 No.3, Diponegoro Law, Hlm.5, 2016.
- Meray Hendrik Mezak, “Jenis, Metode, dan Pendekatan dalam Penelitian Hukum”, *Law Review Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan*, Vol. 5 No. 3, Maret, hlm. 92, 2006.
- Purbandari, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Kredit, *Lex Jurnalica*, Fakultas Hukum Universitas Mpu Tantular, Vol.10 No.3, Desember, hlm. 194, 2013.

R.Tony Prayogo, Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang (The Implementation Of Legal Certainty Principle In Supreme Court Regulation Number 1 Of 2011 On Material Review Rights And In Constitutional Court Regulation Number 06/Pmk/2005 On Guidelines For The Hearing In Judicial Review), Vol.13 No.02 Juni, Jurnal Legislasi Indonesia, hlm. 194, 2016.

**Sumber Hukum Primer :**

Undang-Undang Dasar R.I, Tahun 1945, Pasal 28 H ayat (1).

Undang-Undang R.I., No. 5 Tahun 1960, Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, L.N.R.I Tahun 1960 No.104, Pasal 25-36.

Undang-Undang R.I., No. 20 Tahun 2011, Rumah Susun, L.N.R.I Tahun 2011 No. 108, Pasal 1 angka 5 dan 6

Undang-Undang R.I., No. 20 Tahun 2011, Rumah Susun, L.N.R.I Tahun 2011 No.108, Pasal 1 angka 13

Undang-Undang R.I., No. 20 Tahun 2011, Rumah Susun, L.N.R.I Tahun 2011 No.108, Pasal 1 angka 21

Undang-Undang R.I., No. 20 Tahun 2011, Rumah Susun, L.N.R.I Tahun 2011 No. 108, Pasal 25

Undang-Undang R.I., No. 20 Tahun 2011, Rumah Susun, L.N.R.I Tahun 2011 No. 108, Penjelasan Pasal 59

Undang-Undang R.I., No. 20 Tahun 2011, Rumah Susun, L.N.R.I Tahun 2011 No. 108, Pasal 74

Peraturan Pemerintah R.I., No 13 Tahun 2021, Penyelenggaraan Rumah Susun, L.N.R.I Tahun 2021 Nomor 23, Pasal 103.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat R.I., No. 23/PRT/M/2018, Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah Susun, B.N.R.I Tahun 2018 Nomor 1443, Pasal 6 dan 7.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat R.I., No. 23/PRT/M/2018, Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah Susun, B.N.R.I Tahun 2018 Nomor 1443, Pasal 10, 11 dan 12.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat R.I., No. 23/PRT/M/2018, Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah

Susun, B.N.R.I Tahun 2018 Nomor 1443, Pasal 21 ayat (3) dan (4).

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat R.I., No.14 Tahun 2021, Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah Susun, B.N.R.I Tahun 2021 Nomor 309, Pasal 15.

**Artikel Online :**

Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia. 2019, November 22. One Man One Vote, Kesepakatan Bersama Menentukan Nasib Rakyat. Dikutip Mei 20, 2021, dari: <https://www.mkri.id/index.php?page=web.Berita&id=16064>