

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

1.1.1. Pembangunan Rumah Susun

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 28 H ayat (1) mengatur bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.¹ Dari kalimat tersebut dapat disimpulkan bahwa Negara Republik Indonesia bertanggung jawab atas hak setiap warga negaranya dalam hal penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat Indonesia mampu memiliki tempat tinggal yang layak dan terjangkau. Dengan adanya tempat tinggal yang layak dan terjangkau baik dari lingkungan yang baik dan sehat maupun dengan harga yang terjangkau, maka memberikan dampak positif pada pembentukan watak dan kepribadian bangsa serta sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri dan produktif.

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia yang sangat berpengaruh dalam pembentukan kepribadian bangsa yang dapat menciptakan tatanan hidup untuk masyarakat dan

¹ Penjelasan umum atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

dirinya dalam menampakkan jati diri. Garis-garis Besar Haluan Negara (GBHN) Tahun 1993 mengamanatkan bahwa pembangunan perumahan dan permukiman bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal baik kualitas maupun kuantitas, dan untuk meningkatkan mutu lingkungan hidup, memberikan arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas kesempatan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Dari penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwa GBHN mempunyai tujuan utama yaitu membangun perumahan dan pemukiman yang layak di lingkungan yang sehat, serasi, teratur dan seimbang dengan harga rumah yang dapat dijangkau oleh masyarakat khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Pemenuhan hak atas rumah merupakan masalah nasional yang dampaknya sangat dirasakan diseluruh wilayah tanah air. Hal itu dapat dilihat dari masih banyaknya MBR yang belum dapat menghuni rumah yang layak, khususnya diperkotaan yang mengakibatkan terbentuknya kawasan kumuh. Dengan adanya pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman yang penduduknya semakin bertambah khususnya di kota-kota besar di Indonesia karena tingkat urbanisasi di perkotaan cukup tinggi. Pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat

digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota khususnya daerah yang kumuh.

1.1.2. Landasan Hukum Pembangunan Rumah Susun

Sebelum diterbitkannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Lembaran Negara Nomor 75 Tahun 1985, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3318 (selanjutnya disebut UU No. 16/1985) yang memberikan landasan hukum pertama kalinya bagi penyelenggaraan pembangunan rumah susun di Indonesia, dijumpai tiga Peraturan Menteri Dalam Negeri yang memungkinkan diterbitkannya surat tanda bukti pemilikan atas bagian-bagian dari bangunan atau gedung yang dipakainya, yaitu :²

- 1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1975 tentang Pendaftaran Hak-hak Atas Tanah Kepunyaan Bersama dan Pemilikan Bagian-bagian Bangunan yang ada di atasnya serta Penerbitan Sertifikatnya.
- 2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1977 tentang Penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah mengenai Hak Atas Tanah yang Dipunyai Bersama dan Pemilikan Bagian-bagian Bangunan yang ada di atasnya.

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I Hukum Tanah Nasional*, cetakan pertama, (Jakarta : Djambatan, 1994), hal.272.

- 3) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 10 Tahun 1983 tentang Tata Cara Permohonan dan Pemberian Izin Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Kepunyaan Bersama yang disertai dengan Pemilikan Secara Terpisah Bagian-bagian pada Bangunan Bertingkat.

Peraturan Menteri Dalam Negeri tersebut memberikan landasan hukum untuk dapat memiliki secara individual bagian-bagian dari bangunan di atas tanah yang dimiliki bersama, sebelum diterbitkannya Undang-Undang Rumah Susun. Dimungkinkannya pemilikan individual atas bagian-bagian bangunan yang ada di atas tanah yang dipunyai bersama dalam peraturan perundang-undangan tersebut di atas, karena Hukum Indonesia menggunakan dasar asas pemisahan horisontal yang berasal dari Hukum Adat yang merupakan dasar Hukum Tanah Nasional kita. Menurut asas tersebut, setiap benda yang menurut ujud dan tujuannya dapat digunakan sebagai satu kesatuan yang mandiri, dapat menjadi obyek pemilik secara pribadi. Dengan demikian, setiap bagian-bagian suatu bangunan gedung bertingkat yang menurut ujud dan tujuannya masing-masing dapat digunakan secara mandiri, menurut Hukum Indonesia dapat dimiliki secara pribadi.³

Hal tersebut disampaikan pula oleh Irene Eka Sihombing yaitu bahwa dalam Hukum Tanah Nasional, digunakan asas Hukum Adat yang disebut Asas Pemisahan Horizontal (dalam bahasa

³ Arie S. Hutagalung, *Konominium dan Permasalahannya revisi*, cetakan pertama, (Jakarta : Fakultas Hukum UI, 2007), hal.4.

Belanda disebut “*horizontal escheiding*”). Bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah. Karenanya hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Perbuatan hukum yang dilakukan bisa meliputi tanahnya saja. Atau hanya meliputi bangunan dan/atau tanamannya saja, yang kemudian dibongkar (*adolbedol*) atau tetap berada diatas tanah yang bersangkutan (*adolngebregi*). Perbuatan hukumnya pun bisa juga meliputi tanah berikut bangunan dan/atau tanaman keras yang ada diatasnya, dalam hal mana apa yang dimaksudkan itu wajib secara tegas dinyatakan.⁴

Dengan adanya Peraturan Menteri Dalam Negeri tersebut diatas, Pemerintah memandang perlu untuk mengembangkan konsep pembangunan perumahan dengan sistem lebih dari satu lantai, yang dibagi atas bagian-bagian yang dimiliki bersama dan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki secara terpisah untuk dihuni sebagaimana diatur dalam UU No. 16/1985.

Namun, pada perkembangannya peraturan perundang-undangan tersebut sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan hukum karena meningkatnya kebutuhan setiap orang dalam penghunian, kepemilikan dan pemanfaatannya. Kebutuhan perumahan rumah susun tersebut tidak hanya diminati oleh golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah tetapi juga diminati oleh golongan masyarakat berpenghasilan menengah

⁴ Irene Eka Sihombing, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, cetakan ketiga, (Jakarta : Universitas Trisakti, 2017), hal.9-10.

bahkan diminati oleh golongan masyarakat berpenghasilan tinggi karena dengan padatnya kawasan perkotaan dengan lahan tanah yang terbatas menarik minat golongan masyarakat tersebut untuk tinggal di rumah susun karena dengan tinggal di rumah susun meningkatkan efisiensi dan efektifitas gerak masyarakat tersebut.

Oleh karenanya, undang-undang tersebut telah dirubah dengan suatu undang-undang yang lebih tegas yang berkaitan dengan pembangunan dan penyelenggaraan rumah susun yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 108 Tahun 2011 (selanjutnya disebut UU No. 20/2011). Selain berpedoman pada UU No. 16/1985, UU No. 20/2011 juga berpedoman pada Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) dan Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2011 (selanjutnya disebut UU No. 1/2011).

UU No. 20/2011 tersebut memberikan kewenangan yang luas kepada Pemerintah untuk menyelenggarakan rumah susun secara komprehensif meliputi pembinaan, perencanaan, pembangunan, penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan, pengelolaan, peningkatan kualitas, pengendalian, kelembagaan, tugas dan wewenang, hak dan kewajiban, pendanaan dan sistem pembiayaan dan peran masyarakat.

Definisi rumah susun menurut UU No. 20/2011, Pasal 1 angka

1 adalah :

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

Jika dilihat dari definisi tersebut, rumah susun adalah bahasa hukum yang dipergunakan dalam hukum positif Indonesia, sama halnya dengan istilah *apartment, flat, condominium, condominium-hotel (condotel), apartment-hotel (apartel)*. Orang yang membeli unit rumah susun akan diberikan bukti sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun disingkat HM Sarusun yang di Amerika disebut *strate title*. Orang yang menyewa rumah susun karena dibangun diatas tanah milik pemerintah atau diatas tanah *wakaf* diberikan bukti berupa SKBG Sarusun kependekan dari Sertipikat Kepemilikan Bangunan dan Gedung Satuan Rumah Susun.⁵

1.1.3. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS)

Dalam satuan rumah susun tersebut terdapat milik perseorangan yang dikelola sendiri oleh pemiliknya maupun hak bersama yang harus digunakan dan dikelola secara bersama karena menyangkut kepentingan dan kehidupan orang banyak. Penggunaan

⁵ Gunanegara, *Mengenal Hukum Agraria & Real Estate Law*, cetakan pertama, (Jakarta : Tatanusa, 2018), hal.160.

dan pengelolaan rumah susun beserta lingkungannya harus diatur dan dilakukan oleh suatu perhimpunan penghuni yang diberi wewenang dan tanggung jawab.

Sebagai tahap permulaan pengelolaan, Pelaku Pembangunan selaku *developer*/pengembang akan bertindak sebagai pengurus “PPPSRS sementara” sampai nantinya terbentuk PPPSRS definitif (yang akan dibentuk oleh para pemilik dan penghuni satuan Rumah Susun). Masing-masing pihak (Pelaku Pembangunan dan pemilik/penghuni satuan Rumah Susun) nantinya mempunyai hak dan kewajiban yang akan diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS serta tata tertib (*house rule*) penghunian dan pengelolaan.⁶ Ketentuan yang mengatur mengenai PPPSRS diatur dalam Pasal 74 UU Nomor 20 Tahun 2011 yang menyebutkan bahwa Pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS.

1.1.4. Permasalahan atas terbitnya Permen PUPR Nomor 23/PRT/M/2018

Pada tahun 2018, Menteri PUPR telah menerbitkan Permen PUPR nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS). Namun, belum juga diterapkan secara maksimal, Permen PUPR tersebut telah menimbulkan pertentangan antara kelompok perhimpunan pemilik

⁶ Erwin Kallo, *Panduan Hukum Untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen Dan Rumah Susunami)*, cetakan pertama, (Jakarta : Minerva Athena Pressindo, 2009), hal.98.

dan penghuni rumah susun yaitu antara Asosiasi Penghuni Rumah Susun Seluruh Indonesia (APERSSI) dan asosiasi perusahaan *developer/pelaku* pembangunan yang dinamakan Persatuan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Indonesia (P3RSI).

Menurut P3RSI :

“Real Estat Indonesia (REI) dan Persatuan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Indonesia (P3RSI), yang dalam hal ini menunjuk Pakar Hukum Tata Negara, Yusril Ihza Mahendra untuk mengajukan gugatan Judicial Review terhadap Peraturan Menteri (Permen) Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun (PPSRS). Yusril menilai Permen yang diterbitkan oleh Menteri PUPR pada Oktober 2018 lalu, menimbulkan ketidakpastian hukum. Khususnya bagi para pemilik unit-unit satuan rumah susun, termasuk juga keresahan dan gangguan kerja pada pengembang apartemen, rumah susun terkait hak dan kewajiban dari tiap-tiap pemilik.”⁷

“Karena itulah menurut hemat kami, penggunaan sistem hak suara pemilihan pengurus dan pengawas P3SRS berdasarkan *one man one vote* pada Permen No.23 tahun 2018 pasal 19 ayat (3) adalah justru bertentangan dengan semangat yang justru diatur dalam UU RS sendiri, yakni pada tahapan pengelolaan, maka menggunakan mekanisme pemungutan suara berdasarkan NPP.

Bahwa terhadap substansi yang termaktub dalam Permen No.23 tahun 2018, kami melihat beberapa hal yang menurut hemat kami melanggar UU Rumah Susun itu sendiri, yakni:

- a.Pasal 19 ayat 3 terkait Pemilihan Pengurus P3SRS bertentangan dengan UU karena UU No.20 Tahun 2011 pasal 75 tidak mengatur hak suara dalam pembentukan P3SRS, demikian juga dalam keputusan MK No.35/PUU-XIII/2015 tentang pemilihan pengurus P3SRS.
- b.lampiran Permen No.23 tahun 2018 dalam anggaran dasar menyalahi UU karena terdapat penambahan hak yang tidak sesuai UU.
- c.Pembatasan kuasa dalam pasal 15 ayat 3 membatasi hak seseorang maupun Badan Hukum dalam pengambilan suara

⁷Anthony Djafar, “Yusril Siap Gugat Peraturan Menteri Terkait Rumah Susun”, diakses dari <https://www.gatra.com/rubrik/nasional/pemerintahan-pusat/381500-Yusril-Siap-Gugat-Peraturan-Menteri-Terkait-Rumah-Susun> pada tanggal 17 Januari 2019.

yang bertentangan dengan KUH Perdata maupun Undang-undang Perseroan Terbatas. d...”⁸

Menurut pendapat pakar properti, Erwin Kallo,

“Peraturan Menteri (Permen) Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) dan Peraturan Gubernur (Pergub) DKI Jakarta Nomor 132/2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik itu memang layak ditinjau ulang (*judicial review*), karena Peraturan Pemerintah (PP) mengenai P3SRS sebagai acuannya sampai sekarang belum terbit. Padahal, UU No.20/2011 tentang Rumah susun mengamanatkan penerbitannya paling lambat setahun setelah UU itu diundangkan tanggal 10 November 2011”.

Kalaupun aturan pelaksanaan itu mengacu ke PP menurut UU Rumah Susun yang lama (UU No.16/1985), Permen dan Pergub itu tetap layak digugat karena tidak konsisten dan menyalahi aturan di atasnya. Soal hak suara di P3SRS misalnya, kedua aturan itu berpatokan ke UU Rusun yang baru yang menyebutkan, dalam hal penghunian, satu pemilik punya satu hak suara (*one name one vote*). Padahal, di UU Rusun yang lama, hak suara berdasarkan nilai perbandingan proporsional (NPP) atau luas unit. Jadi, makin luas unit yang anda miliki, kian besar pula hak suara anda.

Aturan *one name one vote* di P3SRS itu hanya bisa diterapkan di rumah susun sederhana milik atau rusunami (apartemen bersubsidi), karena pemilikannya memang dibatasi maksimal satu unit per orang. Di apartemen komersial, aturan itu jadi korslet. Di apartemen komersial setiap orang boleh memiliki banyak unit. Developer juga boleh sekaligus jadi pemilik, tidak menjual seluruh apartemennya”...

Pasal lain...adalah soal hak kuasa. Permen itu membatasi pemberian hak kuasa (dari pemilik unit) hanya kepada suami/istri, anak-anak yang sudah dewasa (Pergub bahkan menambahkan frasa “... yang berada dalam satu KK”), orang tua kandung, saudara kandung...Padahal, baik di UU Rusun yang lama maupun yang baru, pembatasan itu tidak ada. Di UU hanya disebutkan ‘pemilik atau kuasa yang sah’.”⁹

⁸ Dwi Putro Agus Asianto, “Yusril Dampingi REI dan P3SRI Gugat Peraturan Menteri PUPR Terkait Apartemen/Rusun”, diakses dari <https://www.suarakarya.id/detail/85230/Yusril-Dampingi-REI-Dan-P3SRI-Gugat-Peraturan-Menteri-PUPR-Terkait-ApartemenRusun> pada tanggal 17 Januari 2019.

⁹ Yoenazh Khairul Azhar dari materi Legal Briefing “Antisipasi Hukum terhadap Implementasi Permen dan Pergub tentang Rumah Susun” oleh Erwin Kallo, property lawyers dari Erwin Kallo & Co, di Jakarta, 26 Maret 2019 dalam majalah Housing Estate Vol XV No.177, Mei 2019 hal.44.

Menurut Ibnu Tadji,

“tentang hak suara, sudah tepat peraturan yang menyatakan one name one vote sesuai amanat UU Nomor 20/2011, serta diperkuat oleh Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 85/PUU-XIII/2015, mengingat P3SRS adalah organisasi nirlaba berdasarkan anggota, yang terbatas hanya untuk pengelolaan kawasan hunian di wilayahnya. Ibnu menjelaskan sebagai organisasi nirlaba berbasis anggota, maka setiap anggota memiliki satu hak suara. Dia menilai pemilihan yang didasarkan pada nilai perbandingan proporsional (NPP) tidak demokratis karena akan timbul siapa yang memiliki unit lebih banyak dan atau lebih besar, akan menguasai kepengurusan P3SRS secara terus menerus. ‘Basis anggota satu nama satu suara, berbeda dari perusahaan atau perusahaan terbatas yang berdasarkan jumlah saham yang dimiliki. NPP masih diakui secara kepemilikan, akan tetapi yang diatur yang baru hanya pemilihan P3SRS karena P3SRS adalah organisasi nirlaba yang berbasis anggota, bukan saham, tetapi orang’, kata Ibnu”.

“APERSSI menganggap bahwa Permen PUPR Nomor 23 Tahun 2018 merupakan bentuk aspirasi yang diakomodasi oleh pemerintah melalui diskresi, Kemen PUPR menerbitkan aturan karena adanya kekosongan dalam hukum, salah satunya hak dalam pemilihan pengurus, penggunaan surat kuasa dibatasi hanya untuk anggota keluarga’ kata Ibnu, saat konferensi pers...”¹⁰

“Ibnu mengatakan sangat banyak permasalahan yang terjadi di rumah susun, salah satunya mengenai P3SRS. Pihaknya menilai peraturan yang dikeluarkan pemerintah memang sudah lama ditunggu-tunggu oleh pemilik dan konsumen rumah susun di seluruh Indonesia.

‘Sebenarnya dengan perilaku pelaku pembangunan sekarang, berdampak pada minat terhadap rumah susun yang menurun sekali, ini akibat dari pelaku pembangunan sendiri,’kata dia”.¹¹

¹⁰ M.Rochmad Purboyo, “APERSSI Tolak Judicial Review Aturan Penghuni Rusun”, diakses dari <https://ekonomi.bisnis.com/read/20190214/47/888922/aperssi-tolak-judicial-review-aturan-penghuni-rusun> pada tanggal 14 Februari 2019.

¹¹ M.Rochmad Purboyo, “APERSSI Himbau Masyarakat Jangan Beli Dulu Apartemen”, diakses dari <https://ekonomi.bisnis.com/read/20190214/47/888986/aperssi-himbau-masyarakat-jangan-beli-dulu-apartemen> pada tanggal 14 Februari 2019.

Sedangkan menurut Ketua PPPRSI, Adjit Lauhatta,

“seharusnya hak yang dimiliki pemilik rusun poporsional dengan kewajiban yang telah dilakukan. Senada dengan Adjit, pakar hukum properti Erwin Kallo mengatakan, aturan yang membatasi hak suara pemilik rusun tidak mencerminkan asas keadilan. Padahal si pemilik tetap membayar iuran pemeliharaan lingkungan (IPL) atau kewajibannya sebanyak unit yang dimiliki.”¹²

Aturan *One Name One Vote* yang menjadi permasalahan disini diatur pada Pasal 19 ayat (3) Permen PUPR Nomor 23/PRT/M/2018 yang berbunyi :

- (3).Pemilik atau wakil Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (2), hanya memiliki 1(satu) suara walaupun memiliki lebih dari 1(satu) Satuan Rumah Susun.

Dan pada Lampiran II angka romawi VI.3 Permen PUPR Nomor 23/PRT/M/2018 yang berbunyi :

- 3) Hak suara pemilihan :
Hak suara pemilihan, yaitu hak suara pemilik untuk memilih pengurus dan pengawas PPPSRS. Hak suara pemilihan dihitung berdasarkan suara terbanyak, Pemilik hanya berhak memberikan 1(satu) suara walaupun memiliki lebih dari 1(satu) Sarusun.

Selain permasalahan *One Name One Vote*, Permen PUPR ini dianggap membatasi pemberian hak kuasa dari pemilik unit kepada pihak ketiga selaku penerima kuasa. Penerima kuasa untuk perorangan dibatasi hanya kepada suami/istri, anak-anak yang sudah dewasa, saudara kandung, orang tua kandung. Pemilik unit tidak

¹² Rosiana Haryanti, “Permen Rusun Dinilai Tidak Adil bagi Pemilik”, diakses dari <https://properti.kompas.com/read/2018/11/17/050615021/permen-rusun-dinilai-tidak-adil-bagi-pemilik> pada tanggal 17 November 2018.

diberi kewenangan dan kebebasan untuk menentukan pihak penerima kuasa yang menurut Pemilik unit dianggap mampu untuk mewakili Pemilik unit pada saat menghadiri rapat PPSRS, mengeluarkan suara pada saat pengambilan keputusan yang terkait dengan kepemilikan, pengelolaan dan penghunian PPSRS selain daripada yang telah ditentukan pada Pasal 15 ayat (3) huruf a-d.

Dalam Permen PUPR Nomor 23/PRT/M/2018 diuraikan mengenai ketentuan pihak penerima kuasa yang berhak menerima kuasa dari Pemilik sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (3) huruf a-d yaitu sebagai berikut :

- 3). Perseorangan yang menjadi wakil Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi :
 - 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

Pada tanggal 11 Maret 2019, P3RSI yang diwakili oleh para Advokat pada kantor Ihza & Ihza Law Firm telah mengajukan *judicial review* ke Mahkamah Agung (MA) melawan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia atas Pembentukan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23 Tahun 2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, Pasal 15 ayat (3) dan ayat (6), Pasal 19 ayat (3), Pasal 24 dan Pasal 26 dan Lampiran II Peraturan Menteri

Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23 Tahun 2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.¹³

Berdasarkan latar belakang permasalahan diatas, Penulis tertarik untuk melakukan analisis dan pembahasan atas permasalahan yang diuraikan diatas dan oleh karenanya Penulis merumuskan judul Tugas Akhir **“ANALISIS YURIDIS TERHADAP PEMBENTUKAN PPPSRS DAN PEMBERIAN KUASA PADA PPPSRS DALAM PERMEN PUPR NOMOR 23/PRT/M/2018 TENTANG PPPSRS”**.

1.2. Rumusan Masalah

- a. Bagaimana prinsip *“One Name One Vote”* dalam pengambilan suara yang diatur dalam Permen PUPR nomor 23/PRT/M/2018 ditinjau berdasarkan UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- b. Bagaimana prinsip hubungan keluarga antara Penerima Kuasa dan Pemberi Kuasa dalam Pemberian Kuasa yang diatur dalam Permen PUPR nomor 23/PRT/M/2018 dikaitkan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt), UU Nomor 20 Tahun 2011 dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

¹³ Tanda Terima Bukti Pembayaran dan Penerimaan Berkas Perkara HUM yang diterima oleh Plt.Direktur Pranata dan Tata Laksana Perkara Tata Usaha Negara Mahkamah Agung Republik Indonesia, Ria Susilawesti tanggal 11 Maret 2019 di Jakarta.

1.3. Tujuan Penelitian

- a. Untuk menganalisis dan meneliti prinsip “*One Name One Vote*” dalam pengambilan suara yang diatur dalam Permen PUPR nomor 23/PRT/M/2018 ditinjau berdasarkan UU Nomor 20 Tahun 2011.
- b. Untuk menganalisis dan meneliti prinsip hubungan keluarga antara penerima kuasa dan pemberi kuasa dalam pemberian kuasa yang diatur dalam Permen PUPR nomor 23/PRT/M/2018 dikaitkan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt), UU Nomor 20 Tahun 2011 dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

1.4. Manfaat Akademis

Manfaat Teoritis

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan pengembangan hukum agraria terkait dengan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun pada khususnya sehingga dapat memberikan kontribusi secara nyata bagi ilmu hukum di Indonesia dan dapat dijadikan referensi bagi penelitian-penelitian berikutnya.

Manfaat Praktis

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan wawasan bagi seluruh pihak yang membaca penelitian ini sehingga pembaca dapat melihat ketidakkonsistensi dan ketidaksesuaian antara peraturan Permen PUPR nomor 23/PRT/M/2018 ditinjau berdasarkan UU

No. 20/2011, KUHPdt dan UU Nomor 2 Tahun 2012, serta diharapkan dapat memberikan peran serta masukan terhadap hukum positif Indonesia khususnya hukum agraria di bidang rumah susun.

