

KATA PENGANTAR

Penulis memanjatkan puji serta syukur kepada Tuhan Yesus Kristus atas semua berkat, kesempatan dan kasih karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul **“ASPEK KEADILAN DALAM PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT TENTANG PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN”**. Penulisan Tugas Akhir ini merupakan persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada Program Strata Dua (S2) Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.

Pada kesempatan ini, penulis juga ingin menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan kepada pihak-pihak yang sangat berperan dalam mendukung penyelesaian studi penulis, termasuk menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Ucapan terimakasih secara khusus penulis sampaikan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Bintang Saragih, S.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
2. Bapak Dr. Henry Soelistyo Budi, S.H., L.LM selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum sekaligus dosen pembimbing dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini, yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran di tengah-tengah kesibukan beliau untuk membimbing penulis dengan penuh kesabaran dan ketelitian, serta dalam memberikan berbagai kritik dan masukan yang sangat berarti bagi kemajuan penulis.

3. Semua Dosen yang telah mengajar penulis selama mengikuti perkuliahan di Universitas Pelita Harapan.
4. Staf karyawan Program Studi Magister Ilmu Hukum dan Perpustakaan yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif dan penelitian.
5. Suami dan anak-anak tercinta, Charlie Pardamean Tobing, Clara Patricia Lovely Grandes Tobing, Cleodora Adeline Tobing, Cherise Anmarie Joanna Tobing, atas persetujuan, doa, dukungan, perhatian dan kesabaran serta kemaklumannya yang tiada henti dan batas terhadap penulis sehingga memberikan energi dan semangat yang besar bagi penulis untuk segera menyelesaikan Tugas Akhir ini, serta terus mendampingi penulis selama menjalankan studi sebagai mahasiswi Magister Hukum namun juga sekaligus dengan tetap menjalankan peran lain sebagai istri, ibu, dan karyawati serta peran sosial lainnya dalam kehidupan.
6. Mama dan Bapak terkasih, Dra. R.M. Sihite dan Dr. I.D. Simbolon, MSc, sebagai motivator pertama yang terus mendorong penulis untuk melanjutkan studi Magister Hukum ini. Doa, nasihat, bimbingan, bantuan dan kata-kata penyemangat tiada henti diberikan orangtua kepada penulis dengan penuh kasih. Lebih dari itu, ucapan terimakasih yang mendalam untuk kedua orangtua tercinta atas segala pengorbanan yang tak ternilai dalam melahirkan, membesarkan, mengasuh, menuntun, serta mendidik penulis dengan penuh kesabaran dan cinta yang tiada batas. Juga kepada abang dan adik penulis, Budiman Mador M.O Simbolon, S.E., S.H., M.H., dan Kris Mayana, S.E yang terus mendokan dan memberikan semangat kepada penulis.
7. Ibu dan Bapak Mertua, Ipar-ipar, serta semua keluarga dan para sahabat penulis (“*Celebs, Chinoz, Shass, dan Marumauma*”) yang juga ikut mendoakan dan memberikan semangat dan dukungan kepada penulis selama studi dan menyelesaikan Tugas Akhir ini.

8. Bapak Dhony Rahajoe dan Bapak Igniesz Kemalawarta, selaku atasan sekaligus mentor, yang sudah memberikan dukungan waktu dan ijin serta membagikan ilmunya kepada penulis untuk melanjutkan pendidikan Magister Hukum dan menyelesaikan Tugas Akhir ini.
9. Teman-teman seperjuangan seluruh *Batch* 43 di Magister Ilmu Hukum yang selama ini bersama-sama menjalankan studi serta saling memberikan semangat dan bantuan kepada penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.
10. Teman-teman kantor dan asosiasi DPP Realestat Indonesia sebagai salah satu sumber ilmu bagi penulis sebagai *developer* dan semua pihak yang telah membantu dan tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah bantuan kepada penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam substansi maupun penulisan redaksional dalam Tugas Akhir ini. Oleh karena itu, kritik dan saran akan sangat penulis hargai. Semoga Tugas Akhir ini memberi manfaat bagi pengayaan dan perkembangan Ilmu Hukum, serta bagi Pemerintah, khususnya Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat sebagai pembuat kebijakan publik serta mitra bagi pelaku pembangunan dalam bersinergi melakukan pembangunan dan penyelenggaraan rumah susun dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah masyarakat Indonesia serta meningkatkan inventasi untuk pertumbuhan ekonomi nasional.

Jakarta, 29 November 2019

Penulis,

Rama Devy Simbolon

DAFTAR ISI

JUDUL

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR

LEMBAR PERSETUJUAN

LEMBAR PENGESAHAN

ABSTRAK

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

BAB I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang -----	1
1.1.1. Indonesia Sebagai Negara Hukum -----	1
1.1.2. Indonesia Sebagai Negara Kesejahteraan -----	4
1.1.3. Rumah Sebagai Kebutuhan Dasar Masyarakat -----	6
1.1.4. Perkembangan Pembangunan Rumah Susun Indonesia -----	9
1.1.5. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 Tahun 2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun -----	14
1.2. Rumusan Masalah -----	17
1.3. Tujuan Penelitian -----	18
1.4. Manfaat Penelitian -----	18
1.5. Sistematika Penulisan -----	19

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Landasan Teori -----	21
2.1.1. Pandangan Umum Tentang Negara Hukum -----	22
2.1.2. Teori Negara Kesejahteraan -----	29
2.1.3. Teori Pembentukan Perundang-Undangan -----	32
2.1.3.1. Hierarki Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia -----	32
2.1.3.2. Proses Pembentukan Peraturan Perundang-undangan -----	34
2.1.3.3. Pembentukan Peraturan Menteri -----	50
2.1.4. Teori Perjanjian -----	52
2.1.4.1. Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian -----	52
2.1.4.2. Teori Pemberian Kuasa -----	57
2.1.5. Teori Hukum dan Keadilan -----	62
2.1.6. Ketentuan Rumah Susun -----	70
2.1.6.1. Pandangan Umum Tentang Rumah Susun -----	70
2.1.6.2. Regulasi Terkait PPPSRS -----	72
2.2. Landasan Konseptual -----	75

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1. Pengertian Penelitian Hukum -----	77
3.2. Jenis Penelitian -----	80
3.3. Prosedur Perolehan Bahan Penelitian Hukum -----	80
3.4. Sifat Analisis -----	82
3.4.1. Instrumen/Pendekatan dalam Penelitian Hukum -----	82

3.4.2. Analisis Kualitatif -----	84
----------------------------------	----

BAB IV ANALISIS

4.1. Proses penyusunan Permen No. 23/2018 tentang Pembatasan Pemberian Kuasa Pemilik Rumah Susun dan Hak Suara Dalam Pemilihan Pengurus PPPSRS menurut Undang-undang tentang Tata Cara Pembentukan Peraturan Perundang-undangan -----	85
4.1.1. Fungsi Hukum Dalam Pembangunan Ekonomi -----	85
4.1.2. Kajian Penerbitan Permen No. 23/2018 Secara Formil -----	95
4.2. Pelaksanaan Permen No. 23/2018 terkait Ketentuan Pembatasan Pemberian Kuasa Pemilik dan Hak Suara Pemilihan Pengurus / PPPSRS sejak Permen tersebut diundangkan -----	100
4.2.1. Tentang Hak Kuasa -----	100
4.2.2. Tentang Hak Suara Atas Pemilihan Pengurus PPSRS -----	102
4.2.3. Ringkasan Putusan Mahkamah Agung No. 28 P/HUM/2019 dan Analisa Singkat -----	110
4.2.3.1. Kronologis -----	110
4.2.3.2. Isi Permohonan -----	110
4.2.3.3. Ringkasan Jawaban PUPR Sebagai Termohon -----	112
4.2.3.4. Ringkasan Pertimbangan & Putusan MA -----	115
4.2.3.5. Analisa Singkat Atas Pertimbangan & Putusan MA -----	119

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan -----	121
5.1.1. Pembentukan Permen No. 23/2018 -----	121
5.1.2. Pelaksanaan Permen No. 23/2018 Terkait Pembatasan Pemberian Hak Kuasa dan Pemilihan Pengurus Pembentukan PPPSRS -----	123
5.2. Saran -----	124
DAFTAR PUSTAKA -----	125

