

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Berbagai kebutuhan tanah untuk aktivitas masyarakat seperti perumahan dan fasilitas umum lainnya berupa jalan, taman, perkantoran dan perdagangan khususnya area perkotaan yang menjadikan tanah menjadi terbatas yang berakibat tanah sulit diperoleh. Oleh karenanya pemerintah dan/atau swasta memberikan solusi agar terpenuhinya perumahan serta fasilitas umum bagi masyarakat dengan adanya bangunan berbentuk Vertikal yaitu Rumah Susun. Pembangunan rumah susun dimaksudkan untuk mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh. Pembangunan rumah susun sendiri merupakan konsekuensi logis di kota besar terutama di kawasan yang berfungsi sebagai pusat kegiatan ekonomi. Kendala lain yang juga tidak boleh dilupakan adalah keterbatasan kemampuan ekonomi masyarakat.<sup>1</sup> Dalam pembangunan bangunan vertikal ini tentu saja membutuhkan konsepsi dan rumusan hukum yang berbeda dengan bangunan yang dibangun secara konvensional.

---

<sup>1</sup> Subekti, “Kepastian Hukum dalam Kepemilikan Satuan Rumah Susun Bagi Konsumen”, Hukum Bisnis dan Administrasi Negara, Vol. 1 No. 1, 2015, hlm. 43.

Untuk mengakomodir tantangan kebutuhan papan masyarakat Indonesia dan peningkatan mutu serta kualitas rumah susun, pengaturan mengenai Rumah Susun ini memang sangat diperlukan mengingat peningkatan pembangunan perumahan maupun fasilitas di perkotaan yang padat harus diberikan suatu Undang-undang untuk menjamin iklim properti yang kondusif. Selain hal tersebut bahwa pengaturan rumah susun dibedakan dengan peraturan pada perumahan biasa, sebab :<sup>2</sup>

- a. Dalam rumah biasa dapat dimiliki secara pribadi serta menguasai, menghuni dengan sesuka hati didalam penguasaannya sedangkan pada rumah susun hanya dapat dibangun oleh pemerintah atau swasta.
- b. Dalam rumah susun diwajibkan untuk membentuk perkumpulan penghuni rumah susun.
- c. Dalam rumah biasa dapat diubah bentuk dengan kemauan pemilik, sedangkan pada rumah susun tidak dapat diubah bentuknya.
- d. Dalam rumah susun selain pemilikan secara pribadi terdapat juga kepemilikan bersama.
- e. Dalam rumah susun kepemilikannya pada ruang didalam rumah susun, dan tidak sesuai dengan tujuan pemukiman atau perumahan yaitu untuk membina keluarga.

---

<sup>2</sup> Affan Mukti, *Pokok-pokok Bahasan Hukum Agraria*, (Medan: USU Press, 2006), hlm. 117.

Langkah yang diambil pemerintah sebagai solusi untuk mengimbangi perkembangan tersebut dengan salah satunya dengan melahirkan Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 mengenai Rumah Susun dan kemudian dilanjutkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun sebagai lanjutan mengenai pokok pikiran yang terdapat dalam undang-undang rumah susun. Sejak diundangkannya Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 ini pada tanggal 31 Desember 1985 yang sekaligus menandai dimulainya era perumahan bersusun dan wajib pahami oleh semua pihak yang terkait agar kegiatan dalam rumah susun senantiasa dijalankan dalam koridor peraturan perundang-undangan.

Walaupun tujuan utamanya disusun Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun adalah untuk memberikan landasan hukum bagi pembangunan gedung bertingkat dengan bagian-bagian didalamnya untuk dihuni, namun menurut Pasal 24 dengan penyesuaian seperlunya maka Undang-undang ini dapat diberlakukan juga untuk bangunan-bangunan gedung bertingkat keperluan lain, seperti perkantoran, pertokoan dan lain sebagainya. Oleh karenanya terdapat pengertian bagi “pembangunan secara mandiri” untuk pembangunan rumah susun yang digunakan hanya untuk tempat hunian dan “pembangunan secara terpadu” untuk pembangunan rumah susun yang digunakan peruntukannya secara campuran, yang mana satuan atau blok diperuntukan hunian dan satuan atau blok lain untuk keperluan lainnya, bahkan

dimungkinkan juga satu bangunan rumah susun tersebut digunakan untuk penggunaan campuran.<sup>3</sup>

Pengertian Rumah Susun dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 pada pasal 1 ayat 1, “rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional 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.” Dalam penjelasan ayat tersebut bahwa rumah susun adalah istilah yang memberikan pengertian hukum bagi bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama, yang penggunaannya untuk hunian atau bukan hunian, secara mandiri ataupun secara terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan, hal inilah yang dijadikan dasar bahwa rumah susun nonhunian merujuk pada Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 mengenai Rumah Susun.

Berdasarkan hal yang tertuang dalam penjelasan Undang-undang rumah susun, maka penggunaan rumah susun dapat dikelompokkan menjadi :<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, Cet. 4, (Jakarta: Trisakti, 2018), hlm. 354.

<sup>4</sup> Iman Koeswahyono, *Hukum Rumah Susun: Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, (Malang: Bayumedia, 2004), hlm. 13-14.

1. Rumah susun hunian yaitu rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat tinggal,
2. Rumah susun nonhunian, yaitu rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat usaha atau kegiatan sosial,
3. Rumah susun campuran, yaitu rumah susun yang sebagian berfungsi sebagai tempat tinggal dan sebagian lagi berfungsi sebagai tempat usaha.

Bahwa latar belakang dalam penjelasan Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 ini untuk menjamin dan mengusahaan rakyat agar dapat memiliki tempat tinggal, dengan kata lain Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 diciptakan untuk mengatur aspek hukum dari rumah susun yang difungsikan sebagai hunian dengan mengingat bahwa dalam kenyataanya terdapat kebutuhan akan rumah susun yang difungsikan bukan untuk hunian misalnya tempat perbelanjaan, pertokoan dan perkantoran, oleh karena itu untuk menampung kebutuhan tersebut maka ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 berlaku juga terhadap rumah susun bagi keperluan lain dengan penyesuaian seperlunya.<sup>5</sup>

Bahwa Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 sudah tidak sesuai dngan perkembangan hukum, kebutuhan setiap orang dan partisipasi masyarakat serta tanggung jawab dan kewajiban negara dalam penyelenggaraan rumah susun sehingga perlu diganti menjadi Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011

---

<sup>5</sup> Arie S Hutagalung, “Dinamika Pengaturan Rumah Susun atau Apartemen”, Hukum dan Pembangunan, Vol. 34 No. 4, Tahun XXXIV, hlm. 319.

(kemudian disebut UURS) tentang Rumah Susun. Bahwa setelah berlakunya Undang-undang tersebut, pernah diajukan oleh masyarakat untuk Uji Materiil di Mahkamahah Konstitusi, yang telah diputuskan melalui Keputusan Mahkamahah Konstitusi Nomor 85/PUU-XIII/2015 Tanggal 14 Desember 2016 (“Putusan MK No. 85/2016”) Keputusan MK tersebut tidak serta mengubah isi dari pasal yang diuji materiil-kan, namun pertimbangan-pertimbangan majelis hakim yang dijadikan dasar keputusan, dapat memberikan penafsiran yang berbeda baik oleh konsumen maupun pelaku pembangunan.

Di dalam penjelasan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 menyatakan bahwa ketentuan mengenai rumah susun selama ini diatur dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, tetapi dalam perkembangannya, undang-undang tersebut sudah tidak sesuai dengan perkembangan hukum, kebutuhan setiap orang dalam penghunian, kepemilikan, dan pemanfaatan rumah susun. Di samping itu, pengaruh globalisasi, budaya, dan kehidupan masyarakat serta dinamika masyarakat menjadikan undang-undang tersebut tidak memadai lagi sebagai pedoman dalam pengaturan penyelenggaraan rumah susun.

Sejak berlakunya UURS terbaru, maka rumah susun nonhunian yang sebelumnya ada dan tertuang dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 sudah tidak ada pengaturan lagi, bahwa dalam UURS terbaru pada Pasal 50 menyatakan bahwa pemanfaatan Rumah Susun dilaksanakan sesuai dengan fungsinya :

- a. Hunian, atau
- b. Campuran.

Bahwa fungsi campuran sendiri dari penjelasannya adalah campuran antara fungsi hunian dan bukan hunian, yang bagi penulis berarti didalam rumah susun tersebut harus berfungsi keduanya misalnya apartemen (rumah susun) yang dibawahnya terdapat gedung pusat perbelanjaan yang bertingkat ataupun gedung perkantoran.

Dikatakan dalam penjelasan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 bahwa Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 sudah tidak memadai lagi sebagai pedoman penyelenggaraan rumah susun, namun tidak ada dari isi dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 yang menjelaskan mengenai rumah susun bukan hunian hanya menjelaskan fungsi rumah susun untuk hunian dan campuran, lalu bagaimana dengan rumah susun bukan hunian seperti pertokoan (pusat perbelanjaan) maupun perkantoran yang berkategori rumah susun setelah berlakunya Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011.

Tempat toko perbelanjaan sendiri yang diakomodir oleh konsep dari Undang-undang Rumah Susun Nomor 16 Tahun 1985 ini menjadikan pihak-pihak pengembang swasta maupun pemerintah membangun pusat perbelanjaan sebagai fasilitas pendukung dari adanya kemajuan pembangunan di perkotaan. Pusat perbelanjaan sendiri adalah suatu kelompok pertokoan (pusat perbelanjaan) terencana yang dikelola oleh suatu manajemen pusat, yang menyewakan unit-unit

kepada pedang dan mengenai hal-hal tertentu pengawasannya dilakukan oleh manajer yang sepenuhnya bertanggung jawab kepada pusat perbelanjaan tersebut.<sup>6</sup> Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kios berasal dari kata *ki* dan *os* yang berarti toko kecil (tempat berjualan buku, Koran, dan lain-lain). Kios adalah salah satu bentuk usaha yang sederhana dan dapat ditemukan dengan mudah disegala pelosok, baik kota maupun desa.

Sentra Grosir Cikarang (SGC) dan Tangcity Mall (TC) merupakan pusat perbelanjaan yang memiliki gedung bertingkat yang berbentuk vertikal yang didalamnya terdapat kios-kios toko yang dapat dimiliki secara pribadi maupun disewakan oleh pembeli/penyewa serta terdapat benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama yang dapat dimiliki oleh bersama. Kios-kios yang berstatus *strata title* atau di Indonesia lebih dikenal dengan istilah “**rumah susun**”, yaitu kios yang dibeli atau dimiliki secara pribadi. Bagi kios yang berstatus rumah susun diatur dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dengan memenuhi kriteria dalam pengertian Rumah Susun dalam Pasal 1, maka kios pada pertokoan dan mall (pusat perbelanjaan) yang memenuhi kriteria tersebut tunduk pada Undang-undang Rumah Susun tersebut.<sup>7</sup>

Pengelompokan pada rumah susun ini, membuat Sentra Grosir Cikarang menjadi Rumah Susun Nonhunian berdasarkan Undang-undang Rumah Susun

---

<sup>6</sup> Ir. R. Serfianto Dibyo Purnomo, *Kitab Hukum Bisnis Properti*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011), hlm. 34.

<sup>7</sup> Tim Penulis Leks&Co, *Hukum Property*, (Jakarta: PT Citra Aditya Bakti, 2018), hlm. 81



Nomor 16 Tahun 1985 karena seluruhnya sebagai tempat usaha serta telah dibuatkan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Nonhunian didalamnya, lalu bagaimana dengan Tangcity Mall yang terkategori sebagai rumah susun bukan hunian yang dibangun setelah Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 ini telah berlaku dan bagaimana pula dengan perhimpunan penghuni rumah susun didalamnya, yang merupakan kewajiban daripada rumah susun.

Keberadaan perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun multak diperlukan dalam hal mengatur kepentingan bersama para penghuni. Arie Sukanti Hutagalung<sup>8</sup> menyatakan bahwa “Perhimpunan penghuni yang diberi kedudukan sebagai badan hukum, mutlak diperlukan untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama para penghuni yang bersangkutan dengan pemilikan, penghunian, dan pengelolaan rumah susun yang mereka huni bersama.” Untuk satuan rumah susun yang dimiliki secara perorangan (*individual*) dikelola sendiri oleh pemiliknya, khusus yang merupakan hak bersama wajib dikelola bersama-sama karena menyangkut kepentingan bersama, sedangkan pendapat Prof. Boedi Harsono menyatakan “agar terselenggaranya ketertiban penghunian, penggunaan dan pengelolaan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama yang dimiliki bersama, maka undang-undang rumah susun mewajibkan para penghuni membentuk suatu perhimpunan penghuni yang dalam undang-undang rumah susun diberikan kedudukan sebagai badan hukum.”

---

<sup>8</sup> Imam Kuswahyono, ”Hukum Rumah Susun” dalam Arie Sukanti Hutagalung “Sistem Kondominium di Indonesia : Implikasi dan Manfaatnya bagi Developer/Property Owner”, makalah seminar 18 Januari, Jakarta : Tanpa penerbit, hlm. 83.

Dalam Undang-undang Rumah Susun Nomor 16 Tahun 1985 tersebut pada Pasal 19 ayat (1) bahwa “penghuni rumah susun wajib membentuk perhimpunan penghuni (PPRS)” dan dalam ayat (3) dan (4) “perhimpunan penghuni berkewajiban mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan pemilikan dan penghuniannya.”

Bahwa betapa pentingnya PPRS untuk dapat mengurus, merawat serta mengelola Rumah Susun, maka para penghuni dan pemilik rumah susun untuk dapat melindungi hak dan kewajibannya, pemerintah dalam PP 4 Tahun 1988 pada Pasal 61 menyatakan :

**ayat (1)**, setiap penghuni berhak;

1. Memanfaatkan rumah susun dan lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama secara aman dan tertib,
2. Mendapatkan perlindungan sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga,
3. Memilih dan dipilih menjadi Anggota Pengurus Perhimpunan Penghuni.

**ayat (2)**, setiap penghuni berkewajiban;

1. Mematuhi dan melaksanakan peraturan tata tertib dalam suatu rumah susun dan lingkungannya sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga,
2. Membayar iuran pengelolaan dan premi asuransi kebakaran.
3. Memelihara rumah susun dan lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Bahwa para penghuni mempunyai hak suara yang diberikan sebagai anggota dari Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, yang mana hak suara digunakan dalam kegiatan rapat umum anggota perhimpunan penghuni yang terdiri dari 3 (tiga) hak suara, yaitu :

1. Hak suara penghunian, adalah hak suara para anggota PPRS untuk menentukan hal-hal yang menyangkut tata tertib, pemakaian fasilitas, dan kewajiban pembayaran iuran atas pengelolaan dan asuransi kebakaran terhadap hak bersama seperti bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
2. Hak suara pengelolaan, adalah hak suara para anggota PPRS untuk menentukan hal-hal yang menyangkut pemeliharaan, perbaikan dan pembangunan prasarana lingkungan, serta fasilitas sosial dari benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama. Bahwa hak ini dihitung berdasarkan NPP dari setiap satuan rumah susun.
3. Hak suara pemilihan, adalah hak suara para anggota PPRS untuk menentukan hal-hal yang menyangkut hubungan antara sesama penghuni satuan rumah susun, dalam hal pemilihan pengurus perhimpunan dan biaya-biaya atas satuan rumah susun. Bahwa hak ini sama dihitung berdasarkan NPP.

Kewajiban pembentukan suatu perhimpunan juga diwajibkan oleh Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 pada pasal 74 ayat (1) “apabila satuan rumah susun telah memiliki penghuni atau telah dihuni diwajibkan untuk membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS)”. Bahwa kewajiban tersebut dilaksanakan oleh penghuni dan penyelenggara rumah susun, berarti setiap bangunan rumah susun wajib memiliki dan membentuk PPPSRS yang berstatus badan hukum. PPPSRS penting agar para pemilik dan penghuni dapat memahami serta melaksanakan hak dan kewajibannya masing-masing

sehingga pengelolaan hunian bersama tersebut dapat terlaksana dengan baik.<sup>9</sup> Oleh karenanya pemerintah dalam mengatur PPPSRS ini langsung menerbitkan Peraturan Menteri PUTR Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun (PPPRS) (yang selanjutnya disebut Permen PUPR PPPRS) pada tanggal 18 Oktober 2018 yang telah mencabut Kepmen PR dan Permen PR. Bahwa Permen PUPR PPPRS ini sebagai bentuk payung hukum dan kepastian hukum kepada Pemilik dan Penghuni Rumah Susun dalam menjalankan operasional Rumah Susun sesuai amanat undang-undang rumah susun. Sama halnya dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 dalam Permen PUPR PPPRS Pasal 1 Butir 2 menyatakan “bahwa 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.”

Sehingga berdasarkan Permen PUPR tersebut tidak mengatur bangunan dengan fungsi bukan hunian melainkan bangunan dengan fungsi hunian dan fungsi campuran sesuai dengan amanat dari Undang-undang Rumah Susun Nomor 20 Tahun 2011.

---

<sup>9</sup> Ruth Meylani, Tesis, “*Akibat Hukum Pembatalan Akta Notaris Perihal Pembentukan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun*”, (Medan: USU, 2018), hlm. 1.

Dari penjelasan diatas baik undang-undang rumah susun maupun Permen PUPR PPPSRS, hanya mengatur mengenai rumah susun dengan fungsi hunian dan fungsi campuran, bagaimana dengan rumah susun nonhunian yang telah ada baik sejak Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 kemudian dicabut dan dinyatakan tidak berlaku, dan digantikan dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011.

Dengan banyaknya pertanyaan dan keingintahuan penulis, maka penulis berusaha untuk hendak menemukan pemahaman yang jernih bagaimana kedudukan pemilik dan penghuni rumah susun pada rumah susun nonhunian yang tidak ada pengaturannya dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 dan bagaimana kendala-kendala yang dihadapi oleh para pemilik dan penghuni rumah susun bagaimana hak-hak dan perlindungan penghuni dan pemilik rumah susun nonhunian yaitu Sentra Grosir Cikarang dan Tangcity Mall yang mana sebelumnya dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, untuk rumah susun nonhunian telah diatur ada didalam pengaturannya sehingga Sentra Grosir Cikarang dan Tangcity Mall yang berkategori rumah susun seharusnya wajib memiliki Perhimpun Penghuni Rumah Susun (PPRS) dan kepastian kepada hak-hak daripada pemilik rumah susunnya.

Berdasarkan pada latar belakang yang telah penulis uraikan, penulis tertarik untuk membahasnya dalam bentuk tesis dengan judul **“KEDUDUKAN PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPSRS) PADA RUMAH SUSUN NONHUNIAN SETELAH**

# **BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 (STUDI KASUS TC DAN SGC)**

## **1.2 Rumusan Masalah**

1. Bagaimana Kedudukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun (PPPSRS) dalam Rumah Susun Nonhunian setelah berlakunya Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
2. Bagaimana kendala yang dihadapi oleh para pemilik satuan rumah susun dalam mengatur kepentingan bersama penghunian dan pengelolaan akibat tidak dapat dibentuknya PPPSRS pada Rumah Susun Nonhunian.
3. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik dan penghuni rumah susun nonhunian setelah berlakunya Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011.

## **1.3 Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui bagaimana Kedudukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun (PPPSRS) dalam Rumah Susun Nonhunian setelah berlakunya Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
2. Untuk mengetahui bagaimana kendala yang dihadapi oleh para pemilik satuan rumah susun dalam mengatur kepentingan bersama penghunian dan pengelolaan akibat tidak dapat dibentuknya PPPSRS pada Rumah Susun Nonhunian.

3. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik dan penghuni rumah susun nonhunian setelah berlakunya Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya serta memiliki kegunaan praktis pada khususnya sehingga penelitian ini bermanfaat secara teoritis dan praktis.

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, yaitu:

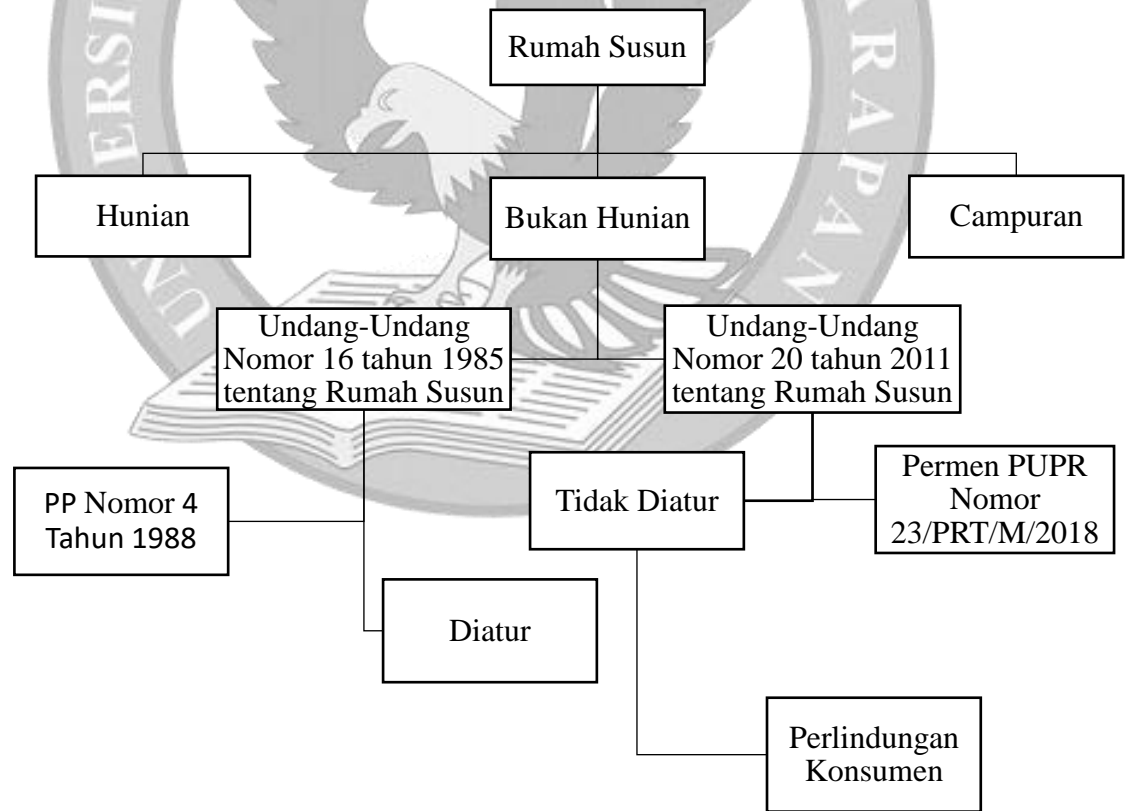
- a. Memberikan sumbangsih pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum khususnya di bidang Rumah Susun khususnya pada Rumah Susun Nonhunian setelah berlakunya Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dengan secara lebih spesifik menelaah dan mengkaji pemaknaan yang terfokus pada Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) pada Rumah Susun Nonhunian.
- b. Memberikan referensi bagi penelitian-penelitian selanjutnya yang berhubungan dengan PPPSRS yang khususnya pada PPPSRS pada Rumah Susun Nonhunian.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, yaitu:

- a. Dapat memberikan masukan mengenai PPPSRS kepada masyarakat khususnya pada Pemilik dan Penghuni Rumah Susun Nonhunian serta bagi pelaku Pengembang Rumah Susun Nonhunian.
- b. Sebagai bahan pertimbangan bagi Pemerintah serta Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam penyusunan peraturan perundang-undangan terkait dengan Rumah Susun Nonhunian dan perlindungan hukum bagi Pemilik dan Penghuni Rumah Susun Nonhunian.

### 1.5 Kerangka Berfikir





## **1.6 Sistematika Penulisan**

Penulisan proposal ini terdiri dari lima bab yang memiliki keterkaitan satu dengan yang lain. Sistematika penulisan tesis ini sebagai berikut :

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab I ini diuraikan tentang Latar Belakang Penelitian, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Berfikir dan Sistematika Penulisan.

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab II ini diuraikan teori hukum suatu kepastian dan perlindungan hukum, materi mengenai Rumah Susun dalam Undang-undang Rumah Susun, dan mengenai Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPRSRS), perkumpulan dan perlindungan hukum pemilik dan penghuni rumah susun di Indonesia.

### **BAB III : METODE PENELITIAN**

Dalam bab III ini diuraikan tentang metode penelitian yang menjelaskan tentang metode pendekatan, teknik pengumpulan data, dan jenis penelitian.

### **BAB IV : ANALISIS HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab IV ini diuraikan hasil dari penelitian dan pembahasan, mengenai kedudukan PPRSRS, kendala apabila PPRSRS tidak terbentuk dan perlindungan hukum pemilik dan penghuni rumah susun nonhunian.

## BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab V ini terdiri dari kesimpulan yang berkaitan dengan hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan disertai dengan saran-saran yang memiliki daya guna dan memberikan solusi terhadap permasalahan yang dirumuskan.

