

# BAB I

## PENDAHULUAN

### I.1. Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan penduduk Indonesia semakin bertambah seiring berjalannya waktu, hal ini diperoleh dari data Badan Pusat Statistik bahwa pada tahun 2021, laju pertumbuhan naik sebesar 1,22% dan pada tahun 2022 sebesar 1,17%.<sup>1</sup> Dengan meningkatnya pertumbuhan penduduk dan semakin terbatasnya ketersediaan tanah yang ada, menurut penelitian 75% lahan sudah beralih ke perumahan, terutama di pulau jawa<sup>2</sup>. Hal demikian membuat pola pengembangan yang sebelumnya horizontal menjadi pola pembangunan vertikal yang dirasa lebih efisien dalam penggunaan dan penghematan luas tanah, dibandingkan dengan pola horizontal. Pengembangan vertikal sebagai wujud pembangunannya dikenal dengan rumah susun.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (untuk selanjutnya disebut UU 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.”<sup>3</sup>

Pembangunan rumah susun dilakukan oleh pelaku pembangunan atau disebut *developer*. Hal ini berdasarkan pasal 1 ayat 15 UU Rumah Susun, menyatakan “pelaku pembangunan rumah susun yang selanjutnya disebut pelaku

---

<sup>1</sup> <https://www.bps.go.id/indicator/12/1976/1/laju-pertumbuhan-penduduk.html>

<sup>2</sup> Sutomo S. 2004. Analisa Data Konversi dan Prediksi Kebutuhan Lahan. Hal 135-149 Dalam Hasil Round Table II Pengendalian Konversi dan Pengembangan Lahan Pertanian. Direktorat Perluasan Areal, Ditjen Bina Produksi Tanaman Pangan, Departemen Pertanian, Jakarta.

<sup>3</sup> Indonesia, UU 2011, *UU Republik Indonesia No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun*, Jakarta.

pembangunan adalah setiap orang dan/atau Pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan pemukiman”.

Pembangunan yang dilakukan pengembang, akan menjalani masa transisi selama satu tahun, terhitung dari serah terima pertama kali kepada pemilik, sebelum beralih menjadi Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS). Sebagaimana tertuang dalam pada UU No. 20 Tahun 2011 Pasal 59 ayat (1) yang menyatakan: “Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum milik dan rumah susun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS wajib mengelola rumah susun”. Kemudian dalam ayat (2) diterangkan bahwa masa transisi tersebut ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali satuan rumah susun (sarusun) kepada pemilik. Hal demikian juga tertuang pada Pasal 82 Peraturan Pemerintah No 13 Tahun 2021

“Pelaku Pembangunan yang membangun Rumah Susun Umum milik dan Rumah Susun Komersial milik dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS wajib mengelola Rumah Susun. Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali Sarusun kepada Pemilik.”

Pengembang atau yang biasa disebut *developer* dapat mengelola sendiri juga dimungkinkan untuk bekerjasama dengan badan pengelola yang berbadan hukum untuk dapat mengelola serta memfasilitasi kebutuhan dari para pemilik dan penghuni Apartemen. Sebagaimana yang tertuang pada Pasal 3, UU No. 20 Tahun 2011 “Pelaku pembangunan dalam pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bekerja sama dengan pengelola.” Serta pada PP No. 13 Tahun 2021<sup>4</sup> “Pelaku Pembangunan dalam mengelola Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bekerja sama dengan Badan Hukum di bidang pengelolaan Rumah Susun”.

Menurut Pasal 4 UU No. 20 Tahun 2011, ”besarnya biaya pengelolaan rumah susun pada masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik sarusun berdasarkan NPP setiap sarusun”. Hal ini juga tercantum pada pasal 82 PP No 13 Tahun 2021, “Biaya pengelolaan

---

<sup>4</sup> Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2021 tentang *Penyelenggaraan Rumah Susun*

Rumah Susun pada masa transisi ditanggung oleh Pelaku Pembangunan dan Pemilik berdasarkan NPP setiap Sarusun.”

Suatu rumah susun harus memiliki organisasi sebagai pengelola dari apartemen tersebut, dan sebagai pihak yang mewakili seluruh Pemilik atau Penghuni apartemen dalam melakukan tindakan hukum atas nama Pemilik atau Penghuni apartemen. Suatu organisasi yang dimaksud tersebut dalam Undang-Undang Apartemen disebut PPPSRS, dimana pembentukan PPPSRS<sup>5</sup> adalah kewajiban dari pelaku pembangunan rumah susun. Sebagaimana yang dimaksud pada paragraf di atas, pengelolaan apartemen yang dilakukan secara sementara selama masa transisi ditentukan selama satu tahun setelah pertama kali penyerahan unit sarusun kepada pemilik dan biaya pengelolaan selama masa transisi tersebut ditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik yang perhitungannya berdasarkan nilai perbandingan proporsional (NPP) satuan rumah susun. Hak Milik atas satuan rumah susun juga meliputi hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.

Bukti kepemilikan yang dimaksud dalam pasal 82 ayat 4 PP No 13 tahun 2021 adalah akta jual beli dan Sertifikat Hak Milik (SHM) atau Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKGB) Sarusun. Dan Dalam hal Pemilik belum memiliki bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat 5 (lima), biaya pengelolaan Rumah Susun ditanggung oleh Pelaku Pembangunan. Lalu bagaimana jika unit sudah diserahterimakan, namun Akta Jual Beli (AJB) dan SHM belum selesai dipecah oleh pengembang.

“Pada dasarnya hanya Warga Negara Indonesia yang dapat memiliki hak milik. Sedangkan untuk Badan Hukum pada dasarnya hak yang dapat dimiliki itu sebagai hak guna (bangunan dan usaha), hak pakai, hak menyewa serta hak lainnya yang tidak berhubungan dengan hak kepemilikan. Tetapi ada Badan Hukum tertentu yang bisa memiliki hak kepemilikan sesuai dengan fungsinya yang berhubungan dengan keperluan manusia yang

---

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, Hukum Rumah Susun & Apartemen, (Jakarta : Sinar Grafika, 2010), hlm. 184

berhubungan dengan agama, sosial, dan ekonomi. hak milik dapat dipunyai oleh Badan Hukum dengan ketentuan yang telah diatur pemerintah.”<sup>6</sup>

Aturan yang tercantum pada PP No 13 Tahun 2021 mengenai penangguhan pembayaran IPL bertujuan melindungi konsumen terhadap pengembang yang tidak bertanggungjawab. Namun hal ini sebenarnya cukup sulit bagi pengembang, menanggung seluruh biaya operasional tanpa ada sumbangsih dari pemilik yang sudah melakukan serah terima dan menikmati fasilitas dari apartemen tersebut. Pengembang perlu membayarkan *management fee* kepada badan pengelola berbadan hukum yang ditunjuk untuk melakukan pengelolaan dari mulai kepenghunan hingga struktur bangunan. Sehingga dirasa perlu juga untuk meluruskan sejauh mana pengembang harus menanggung seluruh biaya operasional sampai dengan AJB terbit. Salah satu apartemen yang mengikuti aturan ini adalah Apartemen Vasaka Solterra, terletak di Jakarta Selatan. Sudah satu tahun, pengembang dari Apartemen ini menagguhkan pembayaran IPL bagi pemilik yang sudah serah terima, sambil menunggu AJB terbit. Aturan ini sebenarnya dorongan bagi pemerintah agar pengembang dapat segera menyelesaikan kewajibannya, terutama Sertifikat Laik Fungsi (SLF), AJB dan SHM Sarusun. Namun masih dirasa sulit untuk dipenuhi seluruh pengembang.

Berdasarkan Pasal 82 ayat 6 Peraturan Pemerintah No 13 Tahun 2021, ”dalam hal Pemilik belum memiliki bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (5), biaya pengelolaan Rumah Susun ditanggung oleh Pelaku Pembangunan.” Hal demikian sebenarnya cukup memberatkan pengembang, karena saat ini penjualan apartemen didominasi dengan sistem *Pre Project Selling*. *Pre Project Selling* merupakan sebuah strategi yang dilakukan oleh pengembang saat proses pelaksanaan pembangunan satuan rumah susun belum selesai dilaksanakan namun bagian pemasaran pelaku pembangunan telah melakukan pemasaran.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Rohman, Z.F. dan Heru Sugiyono, “Tinjauan Yuridis Pemberian Hak Kepemilikan Atas Tanah Negara Kepada Perorangan Atau Badan Hukum”, (Jakarta, 2020), hlm. 4.

<sup>7</sup> Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun

Biaya pengelolaan yang ditanggung sepenuhnya oleh pengembang dirasa cukup memberatkan terutama dengan sistem penjualan *pre project selling*, sebagaimana telah diatur oleh regulasi terbaru di PP No 13 Tahun 2021. Yang perlu menjadi perhatian selanjutnya adalah kepentingan dari pemilik satuan rumah susun. Yaitu, kemungkinan besar *developer* melewati batas masa transisi yang telah ditentukan dalam UU No. 20 Tahun 2011 dan PP No 13 Tahun 2021, sehingga menimbulkan kerugian bagi pemilik apartemen. Salah satu penyebab yang paling sering disorot dan sering terjadi adalah keterlambatan pihak pengembang dalam membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) sehingga badan pengelola berada di bawah pengembang. Tentu saja, ada alasan mengapa para pengembang ini terlambat membentuk PPPSRS. Biasanya, hal ini terjadi karena dua alasan utama yaitu enggannya pengembang menyerahkan sepenuhnya pengelolaan kepada PPPSRS dan sulitnya pengurusan Akta kepemilikan menjadi Akta Jual Beli (AJB) dan SHM sarusun. Hal demikian terjadi pada kasus Apartemen MTH Square yang berlokasi di Jalan MT Haryono, Cawang, Jakarta Timur. Meski sudah 10 tahun diserahterimakan dan beroperasi, namun apartemen tersebut belum memiliki PPPSRS.<sup>8</sup>

Selain itu, konflik yang terjadi di Apartemen The Lavande Residence, Tebet, Jakarta Selatan. Konflik di sana terjadi antara penghuni rumah susun milik atau rusunami dan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS). Kelompok perkumpulan warga Apartemen Lavande sebelumnya mengeluhkan adanya *missed management* dalam pengelolaan apartemen. *Missed management* itu terjadi karena pengurus PPPSRS diduga berpihak dan bersekutu dengan pengembang dan pengelola apartemen. Adapun pengurus PPPSRS yang dimaksud diduga didominasi oleh orang yang tidak tinggal di apartemen.<sup>9</sup>

Contoh kasus lainnya, Putusan Pengadilan Negeri Surabaya 618/Pdt.G/2020/Pn terkait dengan sengketa Pembentukan PPPSRS. Hal disebabkan

---

<sup>8</sup> <https://bisnisindonesia.id/article/tumpang-tindih-aturan-pembentukan-pppsrs-banyak-hambatan>

<sup>9</sup> <https://metro.tempo.co/read/1178308/konflik-di-apartemen-asosiasi-penghuni-rusun-kritik-pengembang>

karena PT Papan Utama Indonesia merupakan tergugat, selaku Pelaku Pembangunan tidak memenuhi kewajibannya untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS, pada hal dalam PPJB Pasal 10, Para Calon Pemilik Unit Sarusun Kondotel The Eden juga telah diminta oleh PT Papan Utama Indonesia untuk memberikan kuasa kepada developer untuk membentuk PPPSRS, tetapi juga tidak dilaksanakan. Selain itu penggugat dan Building Management nya yaitu PT Eden Kuta Management yang turut menjadi tergugat, tidak pernah menunjukkan dan memberikan Daftar nama nama Pemilik Unit, Data dan Bukti Tanah Bersama, Benda Bersama, serta Perjanjian antara developer dan buiding management, juga dengan pihak PT. Tauzia Hotel Management, yang merupakan pengelola Gedung sebelumnya tidak pernah memberikan data dan dokumen yang diperlukan oleh Para Pemilik dalam pembentukan PPPSRS.

Padahal, merujuk pada UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun pasal 59 ayat (2) ditegaskan bahwa masa transisi pengelolaan rusun dari pelaku pembangunan (pengembang) kepada PPPSRS yaitu paling lama satu tahun sejak penyerahan pertama kali unit kepada pemilik.<sup>10</sup> Kemudian di pasal 75 ayat (1) dinyatakan bahwa pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi berakhir tanpa dikaitkan dengan belum terjualnya seluruh unit sarusun (satuan rumah susun).

Frasa ”memfasilitasi” telah diuji materil oleh Mahkamah Konstitusi Pada Putusan MK No 21/PUU-XIII/2015, Mahkamah Konstitusi melihat dari data dan fakta kesaksian yang ada, pelaku pembangunan terlalu jauh menafsir kata “memfasilitasi”, tetapi pelaku pembangunan terlalu ikut campur dalam pembentukan PPPSRS.<sup>11</sup> Mahkamah Konstitusi juga melihat menurut keterangan saksi, data dan fakta, terjadi kecenderungan bahwa pelaku pembangunan khawatir kehilangan nilai pembangunan komersial atau nilai ekonomis yang nantinya di kelola PPPSRS. Dan keuntungan sudah berakhir apabila PPPSRS sudah terbentuk. Pasal ini dinilai oleh pemohon telah melemahkan posisi para pemilik unit

---

<sup>10</sup> Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

<sup>11</sup> Putusan Mahkamah Konstitusi No 21/PUU-XIII/2015 tanggal 26 Maret 2015

Apartemen. Karena bagi para pemohon pembentukan PPPSRS makna memfasilitasi diartikan sangat jauh oleh pengembang. Sehingga, penyerahan kewajiban memfasilitasi pembentukan PPPSRS kepada pelaku pembangunan rusun justru akan memperlambat bahkan menghalangi pemilik rusun melaksanakan kewajibannya membentuk PPPSRS.

Namun, dalam pertimbangannya, Mahkamah tidak sepenuhnya sependapat dengan para pemohon. Sebab, Mahkamah melihat ketidakpastian hukum yang dirasakan para Pemohon bukan terjadi akibat adanya frasa “pelaku pembangunan” dalam Pasal 75 ayat (1) UU rumah susun yang diartikan Pemohon sebagai selain Pemerintah. Menurut Mahkamah, ketidakpastian hukum tersebut terjadi akibat adanya pertentangan antara Pasal 59 ayat (2) UU Rumah Susun dan Penjelasannya dalam mendefinisikan pengertian “masa transisi” itu.

Pengembang yang masih memiliki lebih banyak unit yang belum terjual daripada unit yang telah terjual. Membuat pengembang khawatir unit tersebut akan semakin tidak laku di pasaran, karena penghuni apartemen dianggap tidak berpengalaman dalam mengelola Apartemen. Kedua, keuntungan bagi pihak pengembang untuk mengelola bangunan apartemen atau rumah susun itu sendiri. Hal ini kerap menjadi alasan yang diutarakan oleh para konsumen yang merasa bahwa pengembang mengambil untung dari pengelolaan apartemen.

Keuntungan ini didapat dari biaya yang biasanya bukan hanya ada dari service charge saja, tapi juga pemasukan lain-lain. Tak heran jika kemudian ada PPPSRS yang mampu menghasilkan pemasukan hingga miliaran rupiah per tahunnya. Hal demikian membuat adanya ketidakpercayaan dari pihak pemilik apartemen, karena beranggapan pengelola sementara tersebut merupakan karyawan dari pihak *developer*, sehingga bisa saja terjadi jika kepentingan pengembang pembangunan yang akan di dahulukan. Oleh karena itu penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai urgensi dan konstruksi hukum dalam pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun sehingga berkeadilan bagi Pelaku Pembangunan dan Pembeli Rumah Susun.

## **I.2. Perumusan Masalah**

1. Bagaimana urgensi pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Bagi Pembeli Rumah Susun Setelah Masa Transisi Berakhir?
2. Bagaimana konstruksi hukum pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang berkeadilan bagi Pelaku Pembangunan dan Pembeli Rumah Susun?

## **I.3. Tujuan Penelitian**

1. Untuk menganalisis urgensi atas belum terbentuknya Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun bagi Pembeli Rumah Susun setelah masa transisi berakhir
2. Untuk menganalisis konstruksi hukum pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang berkeadilan bagi Pelaku Pembangunan dan Pembeli Rumah Susun

## **I.4. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan permasalahan dan tujuan ingin dicapai, maka diharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis

Secara teoritis, hasil penelitian tesis ini diharapkan dapat memberikan kajian hukum dan pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya dan pengkajian hukum khususnya yang berkaitan dengan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun setelah masa transisi berakhir. Sehingga berkeadilan bagi Pelaku Pembangunan dan Pembeli Rumah Susun

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan terhadap pertimbangan hukum dan kepastian hukum terkait terbentuknya Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun setelah masa transisi berakhir, sehingga setelah masa transisi berakhir memiliki keadilan bagi kedua belah



pihak, adil bagi pengembang dan adil bagi pemilik apartemen. Selain itu, mendorong pemerintah agar dapat membuat peraturan mandiri terhadap kekosongan norma di UU No. 20 Tahun 2011 dan PP No 13 Tahun 2021 yang kurang membahas lebih rinci aturan sarusun pada masa transisi sampai dengan terbentuknya PPPSRS.

## **I.5. Kerangka Pemikiran**

### **1.5.1 Kerangka Konseptual**

Adapun kerangka konseptual yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Pengertian rumah susun termuat pada Pasal 1 ayat (1) UU Republik Indonesia No. 20 Tahun 2011 yang berbunyi<sup>12</sup> :

“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.”

2. *Developer* berasal dari bahasa asing yang menurut kamus bahasa Inggris artinya adalah pembangun/pengembang. Sementara itu menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 tahun 1974, disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian *developer*<sup>13</sup>, yaitu :

“Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya”.

---

<sup>12</sup> Undang-Undang No 20 Tahun 2011 tentang rumah susun

<sup>13</sup> Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 tahun 1974

3. Pengertian Konsumen menurut UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dalam pasal 1 angka (2) yakni:<sup>14</sup> ”Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.” Sedangkan menurut pendapat A. Abdurahman menyatakan bahwa ”konsumen pada umumnya adalah seseorang yang menggunakan atau memakai, mengkonsumsi barang dan/atau pelayanan jasa.”<sup>15</sup>

Dalam kerangka konsptual ini penulis ingin memberi gambaran guna menjawab perumusan masalah yang telah disebutkan pada awal usulan penulisan tesis ini. Dalam hal ini, mengenai urgensi pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun bagi Pembeli Rumah Susun setelah masa transisi berakhir dan bagaimana konstruksi hukumnya.

## 1.5.2 Kerangka Teoritis

### a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Dengan adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.<sup>16</sup>

Kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa ada kepastian hukum

---

<sup>14</sup> UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

<sup>15</sup> A. Abdurahman, Kamus Ekonomi - perdagangan, Gramedia, 1986, h. 230.

<sup>16</sup> M. Muslih, ‘Negara Rukum Indonesia Dalam Perspektif Teori Hukum Gustav Radbruch (Tiga Nilai Dasar Hukum)’, Legalitas Edisi Juni 2013, 2013. Hlm 150

maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku. Dengan demikian, tidak salah apabila Gustav Radbruch mengemukakan kepastian sebagai salah satu tujuan dari hukum. Dalam tata kehidupan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum. Kepastian hukum merupakan sesuai yang bersifat normatif baik ketentuan maupun keputusan hakim.

Kepastian sendiri secara etimologis intinya berasal dari kata pasti dimana memiliki pengertian tidak dapat dirubah. Selain itu juga memiliki pengertian menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yang pada dasarnya kepastian sendiri adalah dalam hal suatu kondisi yang pasti, seyogyanya hukum juga begitu harus pasti. Selain itu juga dapat dilihat dengan peraturan perundangan yang diciptakan secara pasti dengan begitu akan mengakomodir dengan jelas dan masuk akal.<sup>17</sup> Kepastian sendiri dapat dilihat dengan peraturan perundang-undangan karena kepastian merupakan suatu bentuk penelitian normatif orang terhadap orang yang lainnya. Adanya batasan di dalam suatu peraturan hukum artinya tidak boleh mengandung substansi yang cenderung mengarah dan memiliki banyak makna atau biasa penulis menyebut multitafsir jika dikorelasikan dengan suatu peraturan perundang-undangan yang lainnya atau suatu norma lainnya yang berlaku

”Gustav Radbruch juga mengatakan bahwasannya asas kepastian hukum itu memiliki empat faktor yakni:<sup>18</sup>

- a. Faktor berupa perundangan yang bersifat positif (*gesetzliches Recht*).
- b. Fakta dalam suatu kejadian perlu dijelaskan dan diuraikan secara benar supaya tidak menimbulkan kesalahan pada saat dipahami dan dijalankan.
- c. Didasarkan pada fakta (*tatsachen*) Fakta dalam suatu kejadian perlu dijelaskan dan diuraikan secara benar supaya tidak menimbulkan kesalahan pada saat dipahami dan dijalankan.
- d. Merupakan hukum positif jadi tidak mudah dirubah.”

---

<sup>17</sup> Adi, Rianto, sosiologi hukum : kajian hukum secara sosiologis’,DKI Jakarta, 2012. Hlm 2

<sup>18</sup> M. Muslih, ‘Negara Rukum Indonesia Dalam Perspektif Teori Hukum Gustav Radbruch (Tiga Nilai Dasar Hukum)’, Legalitas Edisi Juni 2013, 2013. Hlm 153

Tidak hanya Gustav Radbruch namun ada pendapat kedua yang juga disampaikan oleh Utrecht dimana beliau mengatakan asas kepastian hukum memiliki 2 definisi yakni:

- a. Ada suatu peraturan yang memiliki sifat umum yang membuat seseorang tahu perbuatan apa dan bagaimana yang boleh/tidak boleh dilakukan.
- b. Ada suatu keamanan hukum bagi seseorang dari tindak kesewenangan pemerintah.

Dengan adanya penjelasan diatas tersebut maka seseorang dapat tahu apa saja yang dapat dan tidak dapat dibebankan atau dikenakan oleh negara kepada individu.<sup>19</sup> Secara tidak langsung kedua definisi Utrecht memiliki hubungan dimana dengan adanya asas tersebut orang akan mengetahui perbuatan yang diperbolehkan serta dilarang dan ketika seseorang tahu klasifikasi perbuatan yang diperbolehkan dan perbuatan yang dilarang maka nantinya tujuan kepastian hukum akan tercipta suatu keamanan hukum bagi suatu individu terhadap siapapun.

Pendapat ketiga diutarakan oleh Van Apeldoorn dimana beliau menyatakan bahwasanya asas kepastian hukum sendiri diklasifikasikan ke dalam dua bagian yang pertama yaitu mengenai proses pembentukannya yang konkret dan cepat dalam hal ini yang dimaksud adalah para pencari keadilan atau masyarakat pada umumnya dan yang kedua adalah hukum harus memiliki batasan secara menyeluruh. Penjelasan mengenai pendapat beliau pada poin pertama dimaksudkan dalam asas kepastian hukum mengenai proses pembentukannya harus mengutamakan masyarakat pada umumnya dan ketika masyarakat memerlukan kepastian hukum maka hukum itu telah ada dan dapat menjamin masyarakat tersebut karena proses pembentukannya yang konkret dan cepat selanjutnya pada poin kedua menjadi pengingat dalam poin pertama dimana meskipun proses pembentukannya yang konkret dan cepat namun hukum atau pengaturan tersebut harus tetap memiliki batasan-batasan secara

---

<sup>19</sup> Riduan Syahrani, 1999, Rangkuman Intisari Ilmu Hukum, Bandung, Citra Aditya Bakti, halaman 23.

jasas, batasan disini dimaksudkan terkait batasan pemahaman dan penerapan dari pengaturan tersebut.

Maka dari pemaparan dan penjelasan teori dari asas kepastian hukum diatas adanya asas tersebut maka segala bentuk perbuatan yang dilakukan oleh seseorang dapat terjamin karena orang akan tahu mana yang dapat dan tidak dapat dilakukan. Dalam hal ini juga dapat digunakan landasan berfikir oleh penulis untuk membantu penulis dalam menjawab dan menjelaskan dalam kepastian hukum dalam unsur subyektif dan obyektif.

## **b. Teori Keadilan**

Teori-teori yang mengkaji masalah keadilan secara mendalam telah dilakukan sejak jaman Yunani. Konsep keadilan pada masa itu, berasal dari pemikiran tentang sikap atau perilaku manusia terhadap sesamanya dan terhadap alam lingkungannya, pemikiran tersebut dilakukan oleh kalangan filosof.<sup>20</sup>

Nasution, BJ (2015, 174) menyatakan.<sup>21</sup>

“Inti dari berbagai pemikiran filsafat itu terdiri dari berbagai objek yang dapat dibagi kedalam dua golongan. Pertama objek materia, yaitu segala sesuatu yang ada atau yang mungkin ada, yakni kesemestaan, baik yang konkret alamiah maupun yang abstrak nonmaterial seperti jiwa atau rohani termasuk juga nilai-nilai yang abstrak seperti nilai kebenaran, nilai keadilan, hakikat demokrasi dan lain sebagainya. Kedua objek forma yaitu sudut pandang atau tujuan dari pemikiran dan penyelidikan atas objek materia, yakni mengerti sedalam-dalamnya, menemukan kebenaran atau hakekat dari sesuatu yang diselidiki sebagai objek material.”

Aristoteles dalam karyanya yang berjudul Etika Nichomachea menjelaskan pemikiran pemikirannya tentang keadilan. Bagi Aristoteles, keutamaan, yaitu ketaatan terhadap hukum (hukum polis pada waktu itu, tertulis dan tidak tertulis) adalah keadilan. Dengan kata lain keadilan adalah

---

<sup>20</sup> Sutyoso, Bambang. "Mencari Format Ideal Keadilan Putusan Dalam Peradilan." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 17.2 (2010): 217-232.

<sup>21</sup> Nasution, BJ. "Hukum dan Keadilan". Mandar Maju, Bandung. 2015: 174

keutamaan dan ini bersifat umum. Theo Huijbers menjelaskan mengenai keadilan menurut Aristoteles di samping keutamaan umum, juga keadilan sebagai keutamaan moral khusus, yang berkaitan dengan sikap manusia dalam bidang tertentu, yaitu menentukan hubungan baik antara orang-orang, dan keseimbangan antara dua pihak. Ukuran keseimbangan ini adalah kesamaan numerik dan proporsional. Hal ini karena Aristoteles memahami keadilan dalam pengertian kesamaan. Dalam kesamaan numerik, setiap manusia disamakan dalam satu unit. Misalnya semua orang sama di hadapan hukum. Kemudian kesamaan proporsional adalah memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya, sesuai kemampuan dan prestasinya.<sup>22</sup>

Untuk mengetahui apa itu keadilan dan ketidakadilan dengan jernih, diperlukan pengetahuan yang jernih tentang salah satu sisinya untuk menentukan secara jernih pula sisi yang lain. Jika satu sisi ambigu, maka sisi yang lain juga ambigu. Secara umum dikatakan bahwa orang yang tidak adil adalah orang yang tidak patuh terhadap hukum (unlawful, lawless) dan orang yang tidak fair (unfair), maka orang yang adil adalah orang yang patuh terhadap hukum (law-abiding) dan fair.<sup>23</sup> Karena tindakan memenuhi atau mematuhi hukum adalah adil.

Keadilan mengalami perkembangan besar pada zaman modern, pada masa modern konsep pemikiran keadilan menekankan pada rasionalitas, kebebasan dan materialisme mendorong dekonstruksi atas nilai-nilai keadilan yang dianut kaum naturalis. Konsep keadilan pada jaman modern diwarnai dengan berkembangnya pemikiran-pemikiran tentang kebebasan, antara lain munculnya aliran liberalisme, yaitu suatu aliran yang tumbuh di dunia barat pada awal abad ke-XVII Masehi. Aliran ini mendasarkan diri pada nilai-nilai dalam ajaran etika dari mazhab Stoa khususnya individualisme, sanksi moral dan penggunaan akal. Hukuman yang adil

---

<sup>22</sup> Hyronimus Rhiti, *Filsafat Hukum Edisi Lengkap (Dari Klasik ke Postmodernisme)*, Ctk. Kelima, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2015, hlm. 241.

<sup>23</sup> Dr. Drs. H. Hono Sejati, S.H., M.Hum. Re *Pemeriksaan Perkara di Pengadilan Hubungan Industrial Berbasis Nilai Cepat, Adil dan Murah*

akhirnya menjadi polemik panjang yang terus terjadi dalam jagad wacana hukum dan politik global.<sup>24</sup> Perdebatan di tingkat filosofis pun tak kalah semarak. Banyak aliran pemikiran filsafat yang mempersoalkan, menyelidiki, merefleksikan dan mengkaji secara sistematis model ideal hukuman yang adil bagi manusia itu. Ada banyak aliran pemikiran filsafat hukum yang mengupas masalah hukuman yang adil. Ada aliran retributivisme atau teori proporsionalitas yang dipelopori oleh filsuf Immanuel Kant dan Friedrich Hegel. Retributivisme ini memiliki sebuah iman filosofis bahwa menghukum kejahatan adalah sebuah kewajiban moral yang harus tetap dilakukan demi mewujudkan sebuah “general will” atau kehendak umum masyarakat manusia.<sup>25</sup>

Sebagai bangsa yang majemuk, Indonesia mempunyai banyak suku bangsa, ras dan agama. Hal ini yang menyebabkan sulitnya mewujudkan keadilan yang diinginkan oleh bangsa yang majemuk seperti yang terjadi di Indonesia, karena definisi dari adil banyak ditafsirkan berbeda antara penafsiran oleh suku bangsa yang satu dengan suku bangsa yang lain. Akan tetapi bangsa Indonesia merupakan bangsa yang hidup dengan banyaknya budaya yang dapat memunculkan aturan-aturan hukum adat, kearifan lokal, dan kebiasaan yang menjadi pedoman atau landasan bagi terwujudnya keadilan, sehingga dibentuklah sebuah kesepakatan nilai yang digali melalui penghayatan nilai-nilai yang hidup dalam bangsa Indonesia dan mendapati Pancasila sebagai nilai yang menjadi tolok ukur bangsa Indonesia. Keadilan berdasarkan Pancasila, merupakan kewajiban moral yang mengikat anggota masyarakat dalam hubungannya dengan anggota masyarakat yang lainnya.

---

<sup>24</sup> Lyman Tower Sargent, *Ideologi-Ideologi Politik Kontemporer*, Erlangga, Jakarta, 2001, hlm. 63.

<sup>25</sup> Frederikus Fios, *Keadilan Hukum Jeremy Bentham Dan Relevansinya Bagi Praktik Hukum Kontemporer*

Keadilan sosial di dalam Pancasila merupakan suatu sumber nilai yang harus dijabarkan menjadi keadilan hukum.<sup>26</sup> Tujuan mencapai keadilan itu melahirkan konsep keadilan sebagai hasil atau keputusan yang diperoleh dari penerapan atau pelaksanaan sepatutnya asas-asas dan perlengkapan hukum. Perbedaan keadilan Pancasila dengan keadilan hukum perlu dipahami, karena keadilan Pancasila merupakan nilai moral dan nilai keadilan yang berfungsi sebagai asas-asas hukum. Asas-asas hukum tersebut dijadikan pedoman dalam penyusunan hukum dan diaplikasikan ke dalam masyarakat sebagai aturan hukum. Karakteristik keadilan Pancasila merupakan nilai-nilai keadilan yang terkandung di dalam Pancasila sebagai asas atau dasar untuk membentuk hukum yang pada hakikatnya hukum bertujuan untuk menemukan keadilan. UU sebagai salah satu penjelmaan hukum merupakan upaya untuk mewujudkan keadilan tersebut. Dalam perspektif filsafat hukum, hukum mengandung sejumlah nilai-nilai yang menjadi landasan atau dasarnya.

Perubahan konsep keadilan dari waktu ke waktu lebih banyak terjadi pada dataran operasional, sedangkan sifatnya selalu statis dan politis. Keadilan berkaitan erat dengan pendistribusian hak dan kewajiban, hak yang bersifat mendasar sebagai anugerah Ilahi sesuai dengan hak asasinya, yaitu hak yang dimiliki seseorang sejak lahir dan tidak dapat diganggu gugat. Dari konsep perubahan dan dengan berpegang pada konsep "hak" kemudian dikembangkan diferensiasi jenis keadilan. Tantangan utama dalam pembentukan prinsip keadilan di jaman sekarang ini adalah bagaimana mencari celah di antara benturan liberalisme dan sosialisme, terutama yang menyangkut perkembangan ekonomi, sehingga keadilan menjadi erat kaitannya dengan ekonomi. Selain itu, keadilan merupakan salah satu tujuan sepanjang perjalanan sejarah filsafat hukum.

---

<sup>26</sup> [www.pusakaindonesia.org/nilai-dasar-sila-kelima-dalam-pancasila/](http://www.pusakaindonesia.org/nilai-dasar-sila-kelima-dalam-pancasila/). Loc.Cit



## I.6. Literatur Review

Tabel 1. Literatur Review

No	Judul	Nama Penulis	Persamaan	Perbedaan
1	Perlindungan hukum terhadap pemilikan satuan rumah susun dengan hak guna bangunan yang berakhir jangka waktunya di atas hak pengelolaan perum perumnas	Annisa Nur Pratiwi	Menganalisis UU sarusun dan mengetahui perlindungan hukum bagi pemilik sarusun.	Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis dasar rasionalitas pemberian Hak Guna Bangunan untuk rumah susun di atas Hak Pengelolaan Perum Perumnas, untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi pemilik satuan rumah susun dengan hak guna bangunan di atas hak pengelolaan serta untuk mengetahui dan menganalisis kewenangan per-himpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun dalam memohon perpanjangan hak guna bangunan yang berakhir jangka waktunya
2	Tanggung Jawab Developer Dalam Perjanjian	Ayu Dyah Utami Putri	Mengetahui legalitas kepemilikan selain AJB, yaitu PPJB dan	Untuk mengetahui tanggung jawab developer Apartemen Bellagio The

	Pengikatan Jual Beli (Studi Pada Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan)		mengkaji UU sarusun.	Residence Mega Kuningan dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apartemen. Dan mengetahui cara penyelesaian dalam hal ada pembatalan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan.
3	Kepastian Hukum Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun	Tineke Paramita, S.H.	Mengetahui legalitas kepemilikan selain AJB, yaitu PPJB dalam rangka menjamin kepastian hukum	Mengkaji dan menganalisis bentuk perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris dalam rangka menjamin kepastian hukum
4	Perlindungan Hukum Bagi Penghuni Satuan Rumah susun Dibidang Pengelola Rumah susun Di Bandung Dihubungkan dengan UU No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah	Ina Budhiarti Supyan	Mengkaji perlindungan hukum dan ketentuan dasar bagi penghuni satuan rumah susun di bidang pengelola rumah susun	Mengkaji perlindungan hukum dan ketentuan dasar bagi penghuni satuan rumah susun di bidang pengelola rumah susun ditinjau dari peraturan yang berkaitan di wilayah Kota Bandung dan kendalanya. Ketentuan yang berlaku yang berkaitan dengan rumah susun diantaranya adalah UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah susun,

## **I.7. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan dalam penelitian ini dibutuhkan untuk mempermudah Peneliti dalam melakukan penelitian. Adapun sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisi latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teoritis dan kerangka konseptual, metode penelitian, dan sistematika penulisan

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini menguraikan tentang landasan-landasan teori berdasarkan literatur-literatur dan bahan-bahan hukum yang penulis gunakan tentang hal-hal yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti yang meliputi konsepsi dan dasar hukum rumah susun, pengembang atau developer, konsumen, penghuni dan pemilik, serta P3SRS (Persatuan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun).

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ini membahas menguraikan tentang metode penelitian yang digunakan berupa, tipe penelitian, sumber data penelitian, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini.

### **BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

Bab ini akan menganalisis permasalahan dalam penelitian dan membahas hasil penelitian mengenai urgensi terbentuknya Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun bagi Pembeli Rumah Susun setelah masa transisi berakhir dan Bagaimana konstruksi hukum pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang berkeadilan bagi Pelaku Pembangunan dan Pembeli Rumah Susun?

### **BAB V PENUTUP**

Bab ini berisi kesimpulan dan saran yang ditarik dari pembahasan pokok rumusan masalah penelitian