

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tujuan dibentuknya negara Republik Indonesia ditetapkan dalam alinea IV Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 selanjutnya disingkat dengan UUD 1945, yaitu:

- a. melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia;
- b. memajukan kesejahteraan umum;
- c. mencerdaskan kehidupan bangsa;
- d. ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial.

Salah satu tujuan dibentuknya negara Republik Indonesia ialah memajukan kesejahteraan umum. Untuk memajukan kesejahteraan umum dapat dengan dilaksanakannya pembangunan, yang hakikatnya yaitu pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh rakyat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah.

Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 hasil amandemennya yang kedua menegaskan bahwa :

“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.”

Heinhard Steiger dengan tulisan *“The Fundamental Right to a Decent Environment”* dalam *“Trends in Environmental Policy and Law”* menyatakan bahwa “apa yang dinamakan hak-hak subjektif (*subjective right*) adalah bentuk yang paling luas dari perlindungan seseorang”.<sup>1</sup> Sehingga salah satu hak yang diatur dalam UUD 1945 ini yakni mengenai kepentingannya akan suatu lingkungan hidup yang baik dan sehat adalah salah satunya tempat tinggal atau yang biasa kita sebut dengan rumah.

Rumah sebagai tempat tinggal mempunyai peran yang strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia<sup>2</sup>, oleh karena itu perumahan maupun permukiman menjadi salah satu hal yang penting bagi seluruh lapisan masyarakat.

Perumahan dan pemukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar yang penting bagi masyarakat Indonesia, seiring perkembangan zaman dan kebutuhan masyarakat. Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia yang sangat berpengaruh dalam pembentukan kepribadian bangsa. Perumahan dan pemukiman tidak dapat hanya dilihat sebagai sarana

---

<sup>1</sup> Rachmadi Usman. *Pembaharuan Hukum Lingkungan Nasional*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003, hlm.75.

<sup>2</sup> Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Surabaya: Kencana Prenada Group, 2014, hlm.1.

kebutuhan hidup, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam menampakkan jati diri.<sup>3</sup>

Dalam rangka peningkatan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan dan pemukiman, serta mengefektifkan penggunaan tanah terutama di daerah-daerah yang berpenduduk padat, oleh karena itu perlu dilakukan penataan atas tanah sehingga pemanfaatannya betul-betul dapat dirasakan oleh masyarakat banyak. Dengan demikian, di kota-kota besar perlu diarahkan pembangunan perumahan dan pemukiman yang diutamakan sepenuhnya pada pembangunan rumah susun.<sup>4</sup> Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah.<sup>5</sup>

Industri rumah susun pada umumnya mengalami peningkatan yang searah, oleh karena itu pada industri rumah susun dapat dijadikan petunjuk adanya perkembangan dalam kegiatan ekonomi. Dengan kata lain, kegiatan di bidang rumah susun dapat dijadikan indikator seberapa aktifnya kegiatan ekonomi secara umum yang sedang berlangsung. Namun demikian,

---

<sup>3</sup> Arie S. Hutagalung, *Konominium dan Permasalahannya*: Edisi Revisi, cet. 1, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, 2007), hlm. 1.

<sup>4</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Group, 2010, hlm. 77.

<sup>5</sup> Arie S. Hutagalung, *Konominium dan Permasalahannya*: Edisi Revisi, cet. 1, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, 2007, hlm.2.

perkembangan industri rumah susun perlu dicermati secara hati-hati karena dapat memberikan dampak pada dua sisi yang berbeda bagaikan dua sisi mata uang, yakni dapat menjadi pendorong bagi kegiatan ekonomi tersebut dan naiknya berbagai kegiatan di sektor lain yang terkait.

Dalam hal ini sektor rumah susun memiliki *multi effect* (efek pelipatgandaan) yakni dengan mendorong serangkaian aktivitas sektor ekonomi yang lain. Seluruh kegiatan ekonomi baik dalam bidang jasa maupun barang pada dasarnya akan selalu membutuhkan produk rumah susun sebagai salah satu faktor produksi. Sebagai contoh, kegiatan jasa perbankan yang memberikan jasa keuangan juga masih memerlukan adanya produk rumah susun secara aktif sebagai tempat atau sarana untuk melakukan transaksi. Dengan demikian, kebutuhan akan produk rumah susun akan terus meningkat sejalan dengan perkembangan kegiatan ekonomi.<sup>6</sup>

Ada beberapa karakteristik yang dimiliki oleh rumah susun akan tetapi, dua hal penting yang perlu diperhatikan adalah sifat *immobility dan durability* dari barang rumah susun. *pertama, Immobility* atau tidak bergerak. Menjual barang rumah susun berarti menjual barang yang tidak bergerak. Karakteristik ini menjadi sangat penting karena sangat mempengaruhi terhadap transaksi. Secara garis besar implikasi yang lain bahwa bisnis rumah susun sangat terkait dengan lokalisasi. Karena barang yang tidak bisa dipisahkan, harga suatu tanah atau bangunan tidak menyesuaikan dengan fluktuasi permintaan dan penawaran di daerah yang lain. *Kedua Durability*

---

<sup>6</sup> Adrian Sutedi, *Hukum rumah susun & apartemen*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm. 3-4.

atau merupakan barang yang tahan lama. Sifat tahan lama ini sangat terkait dengan waktu. Karena itulah disini dituntut suatu kejelian kapan tanah tersebut dijual, kapan tanah ini dimanfaatkan dengan pertimbangan-pertimbangan perkembangan inflasi<sup>7</sup>. Sehingga dari hal tersebut yang harus sangat diperhatikan mengenai pembangunan rumah susun haruslah melihat letak yang strategis, dan melihat prospek suatu tempat tertentu yang akan didirikan rumah susun.

Secara sederhana pelaku dalam rumah susun terbagi dalam empat agen, yakni sebagai berikut.

- a. Pengembang (*developer*), yakni seseorang atau perusahaan yang mengharapkan keuntungan dengan kegiatan pengembangan rumah susun/komersil;
- b. Pengguna (*user*), seseorang atau perusahaan yang memperoleh keuntungan dengan memanfaatkan atau memiliki rumah susun;
- c. Investor, seseorang atau perusahaan yang mengharapkan keuntungan dari modal yang ditanamkan untuk berinvestasi rumah susun;
- d. Spekulator, yakni seseorang atau perusahaan yang memperoleh keuntungan dari spekulasi penempatan modal dalam investasi rumah susun.<sup>8</sup>

Sebuah Kondominium, atau kondo adalah bentuk hak guna perumahan di mana bagian tertentu *real estat* (umumnya kamar apartemen) dimiliki

---

<sup>7</sup> *Ibid.*, hlm. 9.

<sup>8</sup> *Ibid.*, yang telah diakses dari [www.tempatproperti.com/bisnis-properti-menguntungkan](http://www.tempatproperti.com/bisnis-properti-menguntungkan), "Bisnis Properti menguntungkan", 6 September 2009

secara pribadi sementara penggunaan dan akses ke fasilitas seperti lorong, sistem pemanas, elevator, eksterior berada di bawah hukum yang dihibungkan dengan kepemilikan pribadi dan dikontrol oleh asosiasi pemilik yang menggambarkan kepemilikan seluruh bagian. Sebutan ini sering digunakan untuk merujuk pada unit itu sendiri menggantikan kata “apartemen”. Seiring dengan perkembangan zaman dan perkembangan ekonomi maka telah banyak sekarang yang menyediakan apartemen/kondominium yang dijual ke konsumen.

Seiring berjalannya waktu dan perkembangan zaman, keberadaan rumah susun tidak lagi identik sebagai pemenuhan kebutuhan tempat tinggal bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah. Karena semakin berkembangnya kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal, tidak hanya golongan masyarakat dengan penghasilan rendah yang menjadi target penyediaan rumah susun. Masyarakat dari kalangan menengah dan menengah ke atas pun turut menjadi target pasar penjualan rumah susun. Masyarakat dari golongan menengah dan menengah ke atas juga tertarik untuk memiliki satuan unit rumah susun, namun tentu saja golongan-golongan tersebut memiliki kebutuhan dan keinginan yang berbeda mengenai kondisi dan fasilitas dari rumah susun yang mereka ingin miliki dibandingkan dengan rumah susun yang peruntukannya untuk masyarakat golongan menengah ke bawah. Kebutuhan masyarakat akan rumah susun yang telah berkembang, dilihat oleh para pengembang bisnis properti sebagai peluang bisnis yang memiliki prospek

menguntungkan bagi mereka. Para developer berlomba-lomba membangun rumah susun dengan fasilitas yang mewah dan didirikan di daerah-daerah strategis yang memiliki akses yang mudah dijangkau dengan harapan dapat memenuhi kebutuhan masyarakat.

Dengan segala fasilitas yang diberikan dan disediakan oleh para pengembang properti pada rumah susun yang dibangunnya, kepemilikan atas satuan rumah susun saat ini tidak hanya sebagai pemenuh kebutuhan akan tempat tinggal, namun juga sudah menjadi suatu gaya hidup bagi kalangan masyarakat tertentu. Selain sebagai alternatif akan tempat tinggal, memiliki sebuah unit rumah susun merupakan suatu investasi yang dilihat oleh masyarakat menjanjikan dan menguntungkan. Karena hal itulah, perkembangan konsep dari kondominium tidak hanya sebagai rumah susun seperti yang selama ini kita ketahui, tetapi juga muncul sebuah konsep yang dikenal dengan sebagai kondominium hotel (kondotel).

Kondominium hotel (kondotel) biasanya dikelola oleh pihak ketiga (operator), mulai dari desain interior kondominium hingga operasionalnya. Tujuannya adalah untuk memenuhi kualifikasi yang telah ditentukan oleh operator dan berlaku di seluruh dunia. Dibandingkan dengan hotel, kondotel memiliki kelebihan tersendiri. Fasilitas dan fleksibilitas yang tersedia dalam kondotel membuat pasar kondotel menjadi semakin meluas, karena dianggap telah menjangkau semua orang, sesuai dengan tingkat kemampuan masing-masing orang tersebut. Apabila dilihat dari sisi investasinya, kondotel merupakan peluang investasi yang

menguntungkan, dan jika dilihat dari sisi (penyewa) kondotel merupakan hunian yang strategis, aman, nyaman, serta berkualitas tinggi.<sup>9</sup>

Aturan yang mengatur mengenai apartemen atau rumah susun ini adalah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Perubahan atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985. Dalam Undang-Undang Rumah Susun ini diatur aspek hukum kepemilikan satuan rumah susun dan pengelolaan mengenai rumah susun. Dalam pemilikan satuan rumah susun, terdapat satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah dan dapat dimiliki secara individu, tetapi ada pula pemilikan bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, sesuai dengan nilai perbandingan proporsionalnya. Hal ini menyebabkan perlunya dilakukan pengaturan mengenai penggunaan dan pengelolaannya yang dilakukan oleh perhimpunan penghuni sebagai badan hukum yang bertanggung jawab mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni.<sup>10</sup> Dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Pasal 74 ayat (1) tentang Rumah Susun dikatakan bahwa: “Pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS.”

Perhimpunan penghuni adalah perhimpunan yang anggotanya terdiri dari para penghuni. Penghuni satuan rumah susun dengan sendirinya akan terlibat dalam masalah penggunaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang ada pada rumah susun yang bersangkutan. Untuk itulah

---

<sup>9</sup> Hanlia Andree, “*Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Kontrak Jual Beli Unit Satuan Rumah Susun Yang Dioperasikan Sebagai Kondominium Hotel*,” (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2010), hlm. 5.

<sup>10</sup> Arie S. Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya*: Edisi Revisi, hlm. 104.

maka undang-undang menetapkan bahwa para penghuni harus menghimpun diri dalam perhimpunan penghuni yang akan mengurus kepentingan bersama tersebut. Perhimpunan penghuni dinyatakan sebagai Badan Hukum, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga perhimpunan penghuni harus disahkan oleh Pemerintah Daerah.<sup>11</sup> Menurut Pasal 54 Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988, perhimpunan penghuni dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama pemilik dengan wewenang yang dimilikinya untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman dalam lingkungan rumah susun. Menurut Pasal 54 Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988, perhimpunan penghuni dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama pemilik dengan wewenang yang dimilikinya untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman dalam lingkungan rumah susun.

Mengingat pembangunan rumah susun dewasa ini tidak hanya untuk hunian saja, bahkan dalam perkembangannya lebih banyak dibangun rumah susun terpadu, dimana dalam satu kompleks rumah susun terpadu terdapat beberapa bangunan yang digunakan sebagai tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, pusat hiburan, hotel, dan lain sebagainya, jika dikaitkan dengan pasal dalam Undang-Undang Rumah Susun yang mengatakan setiap penghuni rumah susun wajib membentuk perhimpunan penghuni, dapat dikatakan masih terjadi kendala dalam pelaksanaannya. Untuk rumah susun yang peruntukannya untuk non-hunian maupun mix-used hingga saat ini belum ada peraturan yang mengatur mengenai perhimpunan penghuninya. Baik

---

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm: 18.

dalam Undang-Undang Rumah Susun maupun PP No. 4 Tahun 1988 hingga saat ini belum mengatur sesuai dengan perkembangan-perkembangan yang terjadi dalam dunia rumah susun dewasa ini. Khususnya pengaturan mengenai perhimpunan penghuni dan pemilik dalam satuan rumah susun dengan konsep kondominium hotel, karena bangunan yang disewakan dimiliki oleh pengembang, sehingga pengembang mempunyai suara mayoritas dalam menentukan kehidupan bersama dalam rumah susun. Oleh karena itu penulis melihat bahwa pembentukan perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun dalam kondominium hotel ini masih memiliki kendala dalam melakukan pelaksanaannya.

Bedasarkan hasil penelusuran penulis adapun penelitian yang pernah ditulis mengenai Kondominium hotel yaitu penelitian mengenai “ tinjauan yuridis terhadap pelaksanaan konsep investasi kondominium hotel di Indonesia” yang di tulis oleh Herbert, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan pada tahun 2014. Ada juga penelitian lain mengenai “ implementasi keijakan pemerintah kota terhadap standarisasi pendirian condominium hotel di kota Denpasar ” yang di tulis oleh Anak agung intan drupadi, Fakultas Ilmu sosial dan Ilmu politik Universitas Udayana pada tahun 2015. Sedangkan penulis dalam hal ini membahas mengenai hubungan kontraktual antara developer dan pemilik kondotel terkait pemebentukan PPPSRS dan perlindungan hukum bagi pemilik kondotel.

Dengan adanya salah satu permasalahan hukum tersebut maka penulis tertarik untuk mengkaji secara terperinci mengenai pembentukan PPPSRS

dalam kondominium hotel ditinjau dari aturan-aturan hukum Indonesia yang dituangkan dalam karya tulis berbentuk skripsi dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS MENGENAI PEMBENTUKAN PPPSRS OLEH PELAKU PEMBANGUNAN (PENGEMBANG) DAN PEMILIK KONDOMINIUM HOTEL TERKAIT PERJANJIAN PENGELOLAAN YANG DIBUAT PARA PIHAK DIHUBUNGKAN DENGAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK KONDOMINIUM HOTEL DI TINJAU DARI UNDANG-UNDANG NO 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN.**



## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan Pembahasan isu yang telah di uraikan pada latar belakang, maka permasalahan yang akan di bahas adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana konsekuensi yuridis bagi pengembang dan pemilik unit kondotel yang tidak membuat perhimpunan pemilik penghuni satuan rumah susun terkait dengan telah ditandatanganinya perjanjian pengelolaan antara pengembang dan pemilik kondotel ?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik kondotel terkait dengan tidak dibentuknya perhimpunan pemilik penghuni satuan rumah susun ?
3. Apakah perjanjian pengelolaan yang dibuat antara pengembang dan pemilik unit kondotel adalah perjanjian yang melanggar hukum ?

## **C. Tujuan Penulisan**

Adapun yang menjadi tujuan penulis menuangkan pembahasannya dalam laporan ini yaitu sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui mengenai konsekuensi yuridis bagi pengembang dan pemilik unit kondotel yang tidak membuat perhimpunan pemilik penghuni satuan rumah susun terkait dengan telah ditandatanganinya perjanjian pengelolaan antara pengembang dan pemilik kondotel;
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pemilik kondotel terkait dengan tidak dibentuknya perhimpunan pemilik penghuni satuan rumah susun;

3. Untuk mengetahui perjanjian pengelolaan yang dibuat antara pengembang dan pemilik unit kondotel adalah perjanjian yang melanggar hukum atau tidak.

#### **D. Manfaat Penulisan**

Kegunaan ini dibagi menjadi Manfaat Teoritis dan Manfaat Praktis, yakni:

1. Manfaat Teoritis

Secara Teoritis, memberikan pengetahuan mengenai pembentukan PPPSRS oleh pengembang dan pemilik kondotel dihubungkan dengan perlindungan hukum bagi pemilik kondotel ditinjau dari Undang-Undang No 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai sumbangan pemikiran bagi seluruh masyarakat Indonesia, terlebih lagi pada pemerintah dalam pembuatan undang-undang yang sebaiknya mengatur secara keseluruhan tanpa adanya diskriminasi.

#### **E. Kerangka Pemikiran**

Di dalam kerangka pemikiran ini penulis membagi dua kerangka pemikiran yaitu kerangka secara konseptual dan kerangka secara teoritis sebagai berikut :

##### **Kerangka Konseptual**

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 hasil amandemen kedua pasal 28C ayat 1 yang menyebutkan “setiap orang berhak

mengembangkan diri melalui pemenuhan kebutuhan dasarnya, berhak mendapat pendidikan dan memperoleh manfaat dari ilmu pengetahuan dan teknologi, seni dan budaya demi meningkatkan kualitas hidupnya dan demi kesejahteraan umat manusia” Hal tersebut diimplementasikan dari Pasal 25 ayat 1 dalam Deklarasi Universal Hak Asasi Manusia yang diumumkan oleh majelis umum PBB pada tanggal 10 Desember 1948 melalui resolusi 217 A (III) menyatakan bahwa:

“Setiap orang berhak atas tingkat hidup yang memadai untuk kesehatan dan kesejahteraan dirinya dan keluarganya, termasuk hak atas pangan, pakaian, perumahan dan perawatan kesehatan serta pelayanan sosial yang diperlukan, dan berhak atas jaminan pada saat menganggur, menderita sakit, cacat, menjadi janda/duda, mencapai usia lanjut atau keadaan lainnya yang mengakibatkan kekurangan nafkah, yang berada di luar kekuasaannya.”

dari hal tersebut maka dapat disimpulkan bahwa masyarakat Indonesia berhak meningkatkan taraf hidupnya. Dalam meningkatkan taraf hidup banyak sekali yang dapat dilakukan, salah satunya ialah melakukan investasi dalam bidang rumah susun atau hal yang lebih spesifik yaitu melakukan investasi dalam kondominium hotel maupun menjadi pengembang dalam pembuatan rumah susun.

Pengembang menurut Adrian sutedi yakni seseorang atau perusahaan yang mengharapkan keuntungan dengan kegiatan pengembangan rumah susun/komeril. Namun disamping itu pengembang juga memiliki kewajiban untuk mengelola rumah susun tersebut sebelum masa transisi dan dibentuknya PPPSRS. Dengan adanya Undang-undang No 20 Tahun 2011 Tentang rumah susun mengatur juga mengenai Pembentukan Perhimpunan penghuni rumah susun yang tercatum pada Pasal 74 ayat (1) yang menyatakan: “Pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS

hal ini juga tercantum dalam Undang-undang No 20 Tahun 2011 pada pasal 59 ayat 1 dan 2 yang berbunyi :

“Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum milik dan rumah susun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS wajib mengelola rumah susun“.

“Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik”.

Oleh karena itu pengembang seharusnya memfasilitasi pembentukan perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun namun dalam kenyataannya pada kondominium hotel yang termasuk dalam rumah susun tidak terlihat adanya pembentukan perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun.

#### **Kerangka Teoritis:**

Menurut Friedrich Karl von Savigny, hukum timbul bukan karena perintah penguasa atau kebiasaan, tetapi karena perasaan keadilan yang terletak di dalam jiwa bangsa itu. Jiwa bangsa itulah yang menjadi sumber hukum. Karena itu, Savigny mengeluarkan pendapatnya yang amat terkenal bahwa *“Law is and expression of the common consciousness or spirit of people”* hukum itu tidak dibuat tetapi tumbuh bersama masyarakat (*das rechts wird nicht gemacht, es ist und wird mit dem volke*).<sup>12</sup>

Menurut Satjipto Rahardjo, pemikiran hukum perlu kembali pada filosofi dasarnya, yaitu hukum untuk manusia. dengan hukum progresif nya yang menegaskan bahwa hukum adalah suatu institusi yang bertujuan mengantarkan

<sup>12</sup> Lily Rasjidi, *Dasar-dasar Filsafat dan Teori Hukum*, Bandung Citra Aditya Bakti, 2007. hlm. 63.

manusia kepada kehidupan yang adil, sejahtera dan membuat manusia bahagia.<sup>13</sup> Berdasarkan hal itu, maka kelahiran hukum bukan untuk dirinya sendiri, melainkan untuk sesuatu yang lebih luas, yaitu; untuk harga diri manusia, kebahagiaan, kesejahteraan dan kemuliaan manusia. Itulah sebabnya ketika terjadi permasalahan didalam hukum, maka hukumlah yang harus ditinjau dan diperbaiki, bukan manusia yang dipaksa-paksa untuk dimasukkan kedalam skema hukum.<sup>14</sup>

Dari dua pemikiran tersebut dapatlah ditarik suatu gambaran secara sederhana bahwa hukum yang berlaku saat ini khususnya yang mengatur mengenai pembentukan PPPSRS masih belum jelas terhadap rumah susun khususnya pada kondominium hotel. Sebagaimana telah dipaparkan di atas, penulis akan mengkaji dan memperdalam terkait pembentukan perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun di dalam kondominium hotel juga perlindungan hukum bagi pemilik kondominium hotel tersebut.

## **F. Metode Penelitian**

Penulisan skripsi ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Penulis menggunakan metode yuridis normatif karena sasaran penelitian ini adalah hukum atau kaedah. Pengertian kaidah meliputi, asas hukum, kaidah dalam arti sempit (*value*), peraturan hukum konkret. Penelitian yuridis normatif adalah penelitian yang berobjekan hukum normatif berupa asas-asas hukum, sistem hukum, taraf sikronisasi vertikal dan horisontal.

---

<sup>13</sup> A.M. Mujahidin, 2007, "*Hukum Progresif: Jalan Keluar dari Keterpurukan Hukum di Indonesia*", Varia Peradilan, Tahun ke XXII No. 257, hlm. 52.

<sup>14</sup> Satjipto Rahardjo, *Penegakan Hukum Progresif*, Kompas, Jakarta, 2010, hlm. 9.

Metode yuridis normatif juga disebut sebagai penelitian doktrinal<sup>15</sup> yaitu suatu penelitian yang menganalisis hukum baik yang tertulis dalam buku, maupun hukum yang diputuskan hakim melalui proses pengadilan. Berdasarkan metode tersebut, peneliti harus melakukan pengkajian secara logis terhadap konsistensi hukum baik secara vertikal maupun horizontal terhadap asas non-diskriminasi.

Dalam penelitian skripsi ini, penulis menggunakan sifat penelitian, pendekatan penelitian, jenis data, teknik pengumpulan data dan analisis data sebagai berikut:

### **1. Sifat Penelitian**

Sifat Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan secara deskriptif analitis, yaitu menggambarkan hal-hal atau peristiwa yang sedang diteliti.

### **2. Jenis Data dan Sumber Bahan Hukum**

Penelitian ini merupakan penelitian kepustakaan dalam upaya mencari data sekunder dengan menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

#### **a. Bahan Hukum Primer:**

Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang mengikat sifatnya, yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Pembentukan PPSRS di dalam Kondominium Hotel

#### **b. Bahan Hukum Sekunder:**

---

<sup>15</sup> Amirudin dan Zaini Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Grafiti Pres. 2006. hlm. 118.

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer antara lain buku-buku yang berkaitan dengan Pembentukan PPPSRS di dalam Kondominium Hotel.

c. Bahan Hukum Tersier:

Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan yang digunakan untuk memperjelas suatu persoalan atau suatu istilah yang ditemukan pada bahan-bahan hukum primer dan sekunder yang terdiri dari kamus hukum, kamus bahasa, dan dokumen tertulis lainnya.

### 3. Pendekatan Penelitian

Peneliti skripsi ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan undang-undang (*statute approach*). Pendekatan konseptual digunakan berkenaan dengan Pembentukan PPPSRS di dalam Kondominium Hotel.

Sedangkan pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.<sup>16</sup> Dalam penelitian ini, pendekatan perundang-undangan digunakan berkenaan dengan Konsistensi undang-undang secara vertikal maupun horizontal terhadap asas non-diskriminasi. Kemudian pendekatan konseptual digunakan berkenaan konsep-konsep yuridis mengenai Konsistensi undang-undang.

---

<sup>16</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2005. hlm. 93.

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

- a. Teknik pengumpulan data primer berupa bahan-bahan hukum primer, dilakukan dengan cara menginventarisasi, mempelajari, dan mencatat kedalam penelitian tentang nilai-nilai pembangunan dan pengikatan, pembentukan PPPSRS di dalam Kondominium Hotel, dan norma hukum yang mengatur mengenai perlindungan hukum bagi pemilik kondominium hotel
- b. Teknik pengumpulan data sekunder berupa bahan-bahan hukum sekunder, dilakukan dengan cara menelusuri literature-literatur ilmu hukum ataupun hasil-hasil penelitian hukum yang berkaitan dengan pembentukan PPPSRS oleh pengembang dan pemilik kondominium hotel dan perlindungan hukum bagi pemilik kondotel
- c. Teknik pengumpulan data tersier berupa bahan-bahan hukum tersier, dilakukan dengan cara menelusuri kamus-kamus hukum, kamus bahasa, dan dokumen tertulis lainnya yang dapat memperjelas persoalan dan istilah mengenai pembentukan PPPSRS oleh pengembang dan pemilik kondominium hotel dan perlindungan hukum bagi pemilik kondotel ditinjau dari Undang Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

#### **5. Langkah Penelitian**

Penulis akan melakukan persiapan studi kepustakaan terhadap jenis data dan sumber bahan hukum yang tercantum dalam butir 2 diatas. Setelah

data terkumpul, maka penulis akan melakukan analisis terhadap data-data tersebut dan menyusunnya kedalam suatu kesimpulan.

## 6. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian hukum ini menggunakan cara analisis kualitatif. Menurut Sunaryati Hartono, pendekatan kualitatif adalah pendekatan yang membahas mengenai cara-cara menganalisis terhadap data yang dikumpulkan dilakukan dengan cara-cara atau analisis atau penafsiran (interpretasi) hukum yang dikenal, sebagai penafsiran otentik, penafsiran menurut tata bahasa (gramatikal), penafsiran berdasarkan sejarah perundang-undangan, penafsiran sistematis, penafsiran sosiologi, penafsiran teleologis, penafsiran fungsional, ataupun penafsiran futuristik.<sup>17</sup> Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan di atas, maka skripsi ini menggunakan kombinasi metode pendekatan konseptual dan pendekatan perundang-undangan yang mendasarkan penelitian pada data sekunder. Teknik pengumpulan data adalah teknik studi kepustakaan. Sedangkan untuk teknik analisis data, penulis menggunakan teknik analisis data kualitatif.

---

<sup>17</sup> Sunaryati Hartono. *Penelitian Hukum Di Indonesia Pada Akhir Abad Ke 20*. Bandung: Alumni. 1994. hlm. 140.

## **G. Sistematika Penulisan**

Untuk memberi gambaran secara menyeluruh mengenai sistematika penulisan hukum yang sesuai dengan aturan baru dalam penulisan hukum maka penulis menggunakan sistematika penulisan hukum. Adapun sistematika penulisan hukum ini terdiri dari lima bab yang tiap-tiap bab terbagi dalam sub-sub bagian yang dimaksudkan untuk memudahkan pemahaman terhadap keseluruhan hasil penelitian ini. Sistematika penulisan hukum tersebut adalah sebagai berikut:

### **BAB I            PENDAHULUAN**

Dalam bab ini akan diuraikan pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, identifikasi masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian dan sistematika penulisan hukum.

### **BAB II            HUBUNGAN ANTARA PENGEMBANG DAN PEMILIK KONDOTEL TERKAIT PEMBENTUKAN PPSRS**

Pada bab ini berisi tentang hubungan antara pengembang dan pemilik kondotel dalam pembentukan perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun terkait adanya perjanjian pengelolaan yang di buat oleh para pihak

### **BAB III            PERLINDUNGAN    HUKUM    BAGI    PEMILIK KONDOMINIUM HOTEL DI TINJAU DARI UNDANG- UNDANG NO 20 TAHUN 2011**

Pada bab ini berisi tentang perlindungan hukum bagi pemilik kondominium hotel di tinjau dari Undang-Undang No 20 Tahun 2011

#### BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISA

Bab ini merupakan pembahasan dan juga analisa terhadap hubungan kontraktual antara pengembang dan pemilik kondotel dalam pembentukan perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun serta perlindungan hukum bagi pemilik kondominium hotel di tinjau dari Undang-Undang No 20 Tahun 2011

#### BAB V SIMPULAN DAN SARAN

Di bagian akhir ini Penulis memaparkan kesimpulan berdasarkan uraian-uraian pada bagian sebelumnya serta memaparkan saran yang sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Penulis.

