

**KONSISTENSI VERTIKAL TENTANG PENGATURAN PENGESAHAN
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
PADA PERATURAN WALIKOTA BANDUNG NOMOR 543 TAHUN 2018
TERHADAP PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN DI ATASNYA**

**OCKY JANUAR
1587018**

ABSTRAK

Beberapa peraturan perundang-undangan di Indonesia baik di tingkat pusat maupun daerah mengatur mengenai penyelenggaraan rumah susun. Salah satu materi yang dibahas dalam peraturan perundang-undangan tentang rumah susun tersebut adalah mengenai Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun ('P3SRS'). Pendirian P3SRS dimulai dari tahap pembentukan, pengesahan sampai dengan pencatatan. Pengesahan P3SRS untuk kota Bandung menurut Perwal Bandung No.543 Tahun 2018 dilakukan oleh Notaris dan pejabat yang berwenang, sedangkan menurut peraturan perundang-undangan di atasnya justru menyatakan bahwa pengesahan P3SRS untuk kota Bandung dilakukan oleh Walikota Kepala Daerah tingkat II. Sebagai peraturan yang memiliki kedudukan paling rendah dari sekian peraturan perundang-undangan yang ada, substansi dari Perwal Bandung No.543 Tahun 2018 khususnya mengenai pengesahan P3SRS berbeda dengan peraturan perundang-undangan yang ada di atasnya.

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yang bersifat deskriptif. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual. Jenis data penelitian ini adalah data sekunder dengan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Teknik pengumpulan data berupa studi kepustakaan dengan teknik analisis data kualitatif dengan metode berpikir deduktif.

Proses pendirian P3SRS dimulai dari tahap pembentukan, pengesahan, dan pencatatan. Pada tahap pembentukan dan pencatatan, seluruh peraturan perundang-undangan yang bersangkutan sifatnya konsisten, akan tetapi pada tahap pengesahan, antara Perwal Bandung No.543 Tahun 2018 dengan peraturan perundang-undangan di atasnya justru bertentangan. Dengan begitu, Perwal Bandung No.543 Tahun 2018 bertentangan dengan peraturan di atasnya, karenanya berdasarkan asas *lex superior derogate legi inferiori* ketentuan mengenai pengesahan P3SRS tersebut tidak dapat diberlakukan. Demi tercapainya kepastian hukum, maka terhadap Perwal Bandung No.543 Tahun 2018 tersebut dapat dilakukan *Judicial Review* atau *Executive Review*.

Kata kunci : Konsistensi Vertikal, Hierarki Peraturan Perundang-Undangan, dan Pengesahan P3SRS

**VERTICAL CONSISTENCY ON REGULATION OF CERTIFICATION OF
THE CONSTRUCTION OF OWNERS AND COMMUNITIES OF
HOUSEHOLDS IN REGULATION OF BANDUNG MAYOR NUMBER 543
OF 2018 ON LAW REGULATIONS ABOVE**

**OCKY JANUAR
1587018**

ABSTRACT

Several laws and regulations in Indonesia, both at the central and regional levels, regulate the implementation of flats. One of the material in the legislation concerning the flats is the Association of Owners and Residents of Flats ('P3SRS'). The establishment of P3SRS starts from the stage of formation, endorsement to recording. Ratification of P3SRS for the city of Bandung according to Bandung Regulations No.543 of 2018 is carried out by Notaries and authorized officials, while according to the laws and regulation above it states that the P3SRS for the city of Bandung is carried out by th Mayor of Level II. As a regulation that has the lowest position of the existing laws and regulations, the substance of the Bandung Regulations No.543 of 2018 specifically regarding the ratification of P3SRS is different from the laws and regulation that are on it.

This research is a descriptive normative juridical research. The approach used is the law approach and the conceptual approach. The type of data of this research is secondary data with primary, secondary, and tertiary legal materials. Data collection techniques in the form of library studies with qualitative data analysis techniques with deductive thinking methods.

The process of establishing P3SRS starts from the stage of formation, endorsement, and recording. At the stage of formation and recording, all relevant laws and regulations are consistent, but the end of the ratification, the Bandung Regulations No.543 of 2018 with the laws and regulations on it is contrary. Thus, the Bandung Regulations No.543 of 2018 with regulations on it, therefore based on the principle of *lex superior derogate legi inferiori* the inference of the provisions concerning ratification of the P3SRS cannot be applied. In order to achieve legal certainty, then the Bandung Regulations No.543 of 2018 can be carried out by Judicial Review or Executive Review.

Keywords : Vertical Consistency, Legislation Regulation Hierarchy, and Endorsement of P3SRS

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERSETUJUAN	iv
LEMBAR PERSETUJUAN REVISI TUGAS AKHIR	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xv
DAFTAR GAMBAR	xvi
DAFTAR TABEL	xvii
 BAB I PENDAHULUAN	 1
A. Latar Belakang	1

B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	12
D. Manfaat Penulisan	12
1. Manfaat Teoritis	13
2. Manfaat Praktis	13
E. Kerangka Pemikiran	14
1. Kerangka Teoritis	14
2. Kerangka Konseptual	19
F. Metode Penelitian	21
1. Jenis Penelitian	21
2. Sifat Penelitian	22
3. Jenis dan Sumber Data	22
4. Pendekatan Penelitian	24
5. Teknik Pengumpulan Data	25
6. Teknik Analisis Data	25
G. Sistematika Penulisan	25
 BAB II TINJAUAN MENGENAI PEMBENTUKAN PERATURAN	
PERUNDANG-UNDANGAN.....	28
A. Teori Legislasi	28

B. Asas Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan	31
C. Keberlakuan Peraturan Perundang-Undangan	39
1. Keberlakuan atau hal berlakunya secara yuridis	40
2. Keberlakuan atau hal berlakunya secara sosiologis	41
3. Keberlakuan atau hal berlakunya secara filosofis	41
D. Teori Hukum Berjenjang / <i>Stufenbau des Rechts Theory</i>	42
E. Hak Uji Materiil Oleh Lembaga Eksekutif dan Lembaga	
Peradilan	45
BAB III TINJAUAN MENGENAI PERHIMPUNAN PEMILIK DAN	
PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN BESERTA PROSEDUR	
PEMBENTUKAN, PENGESAHAN, DAN PENCATATANNYA	49
A. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun	49
B. Proses Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan	
Rumah Susun Menurut Hukum Positif Indonesia	50
C. Pengesahan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah	
Susun Sebagai Badan Hukum.....	58
D. Pencatatan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah	
Susun Sebagai Badan Hukum	59

BAB IV KONSISTENSI VERTIKAL PENGATURAN TENTANG PENGESAHAN PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN PADA PERATURAN WALIKOTA BANDUNG NOMOR 543 TAHUN 2018 TERHADAP PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN DI ATASNYA	60
A. Konsistensi Pengaturan Tentang Pengesahan P3SRS di Kota Bandung Berdasarkan Perwal Bandung No.543 Tahun 2018 Terhadap Peraturan Perundang-Undangan di Atasnya	60
B. Keberlakuan Perwal Bandung No.543 Tahun 2018 Terhadap Peraturan Perundang-Undangan di Atasnya	78
C. Tindakan Hukum yang Dapat Dilakukan Oleh Pihak-Pihak yang Berkepentingan	87
BAB V PENUTUP	99
A. Kesimpulan	99
B. Saran	102
DAFTAR PUSTAKA	104
LAMPIRAN	108

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I Peraturan Wali Kota Bandung Nomor 543 Tahun 2018 tentang Tata
Cara Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.



DAFTAR GAMBAR

4.1 Proses Pendirian P3SRS



DAFTAR TABEL

- 4.1 Perbandingan Ketentuan Pembentukan, Pengesahan & Pencatatan P3SRS

