

PENGATURAN HAK SUARA DALAM PENGAMBILAN KEPUTUSAN MENGENAI KEPENGURUSAN PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS) DI INDONESIA

Hanum Selsiana Bella

(S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya)

hanumbella8@gmail.com

Indri Fogar Susilowati, S.H., M.H.

(S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya)

indrifogars@yahoo.co.id

Abstrak

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) memiliki peranan penting dalam rumah susun. PPPSRS berfungsi untuk mengurus semua hak bersama yang terdapat dalam rumah susun, diantaranya bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Kebijakan PPPSRS sendiri sudah diatur dalam UU Rusun dan PP Rusun. Namun, mengenai pembentukan PPPSRS belum diatur secara jelas didalam UU Rusun. Pada tahun 2018, dikeluarkannya Peraturan Menteri PUPR No.23 tahun 2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, dikeluarkannya permen tersebut membuat ramai dikalangan Persatuan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Indonesia (P3RSI), hal tersebut dikarenakan permenpupr tersebut dianggap tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan diatasnya. Pasal 19 permenpupr No.23/2018 secara tidak langsung menjelaskan adanya hak suara pemilihan. Hak suara tersebut untuk memilih kepengurusan dan pengawas PPPSRS. Pengaturan dalam pasal 19 permenpupr No.23/2018 tersebut tidak pernah diatur dalam peraturan perundang-undangan diatasnya. Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui pengaturan mengenai hak suara PPPSRS dalam peraturan perundang-undangan rumah susun serta peraturan pelaksana mengenai PPPSRS. Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan penelitian perundang-undangan, pendekatan konsep, dan pendekatan historis/sejarah. Jenis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan metode studi kepustakaan yang kemudian diolah dengan seleksi bahan hukum dalam teknik pengolahan data. Bahan hukum kemudian ditarik kesimpulan dan selanjutnya memberikan preskriptif tentang hasil penelitian. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa adanya pengaturan baru mengenai hak suara pemilihan kepengurusan dan pengawas PPPSRS yang terdapat dalam pasal 19 permenpupr No.23/2018. Aturan tersebut tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan diatasnya yaitu ketentuan dalam pasal 77 UU Rusun, pasal 55 PP Rusun. Selain itu, pengaturan hak suara pemilihan kepengurusan dan pengawas PPPSRS tidak pernah diatur dalam UU Rusun dan PP Rusun. Permen PUPR No.23/2018 bukan merupakan peraturan pelaksanaan dari UU Rusun. Pembentukan permen PUPR No.23/2018 tidak berdasarkan delegasi kewenangan pembuatan peraturan perundang-undangan yang berasal dari peraturan perundang-undangan diatasnya. UU Rusun hanya mengamanatkan peraturan pemerintah sebagai pengaturan lebih lanjut mengenai PPPSRS.

Kata Kunci: Pengaturan, Hak Suara, PPPSRS.

Abstract

The Association of Owners and Residents of Flats (PPPSRS) has an important role in flats. PPPSRS functions to take care of all shared rights contained in the flats, including shared parts, shared objects, and shared land. The PPPSRS policy itself is already regulated in the Stated Law and the Stated PP However, regarding the formation of PPPSRS has not been clearly regulated in

the Flats Law. In 2018, the issuance of Minister of PUPR Regulation No.23 of 2018 concerning Association of Owners and Residents of Flats Units. the issuance of the candy made a crowd among the Indonesian Housing Association Association (P3RSI), it was because the Permenpupr was considered not in accordance with the provisions of the legislation above. Article 19 Permenpupr No.23 / 2018 indirectly explains the voting rights. The voting right is to elect the PPPSRS management and supervisor. The provisions in article 19 Permenpupr No.23 / 2018 have never been regulated in the legislation above. The purpose of this study is to determine the regulation of the voting rights of PPPSRS in the apartment regulations and implementing regulations regarding PPPSRS. This type of research used in this research is normative legal research using a legislation research approach, the concept approach, and the historical / historical approach. Types of legal materials used in this study are primary legal materials and secondary legal materials. The technique of collecting legal material is done by the method of library study which is then processed by the selection of legal materials in data processing techniques. Legal materials are then drawn to conclusions and then prescriptive about the results of the study. The results of this study indicate that there are new arrangements regarding voting rights for the election and management of PPPSRS contained in article 19 Permenpupr No.23 / 2018. These rules are not in accordance with the provisions of the legislation above, namely the provisions in article 77 of the Condominium Law, article 55 of the PP Condominium. In addition, the regulation on voting rights for PPPSRS management and supervisors has never been regulated in the Flats Law and the Flats Bill. PUPR Minister Regulation No.23 / 2018 is not an implementing regulation of the Condominium Law. The establishment of PUPR Permen No.23 / 2018 is not based on the delegation of authority to make laws and regulations originating from the above laws and regulations. The Condominium Law only mandates government regulations as a further regulation regarding PPPSRS.

Keywords: Regulation, Vote, PPPSRS.

PENDAHULUAN

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia. Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal, baik di perkotaan maupun di pedesaan terus meningkat seiring bertambahnya penduduk. Namun, di daerah perkotaan keterbatasan lahan merupakan salah satu hambatan bagi pemenuhan kebutuhan rumah di perkotaan. Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan. Pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah karena adanya pembangunan secara vertikal(Sutedi 2010). Dengan pembangunan rumah susun, sebidang tanah dapat digunakan secara maksimal untuk menjadi tempat tinggal bertingkat yang dapat menampung sekian banyak orang. Adanya rumah susun mengakibatkan perubahan konsep perumahan yang awalnya *landed house* menjadi *strata title*.

Kebijakan rumah susun telah tertuang dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang saat ini telah diganti dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Peraturan pelaksana mengenai undang-undang rumah susun masih menggunakan peraturan pemerintah yang lama, yakni Peraturan

Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Hingga saat ini belum ada peraturan pemerintah yang baru yang mengatur mengenai Rumah Susun.

Rumah susun dalam pengertiannya yaitu merupakan bangunan bertingkat yang dibangun dalam satu 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 hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Sedangkan pengertian satuan rumah susun itu sendiri yaitu rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

Pada bagian rumah susun terdapat adanya bagian perseorangan dan bagian bersama. Bagian yang dimiliki secara perseorangan dan terpisah dari bagian bersama yaitu satuan rumah susun yang merupakan ruang yang dibatasi oleh permukaan dinding, permukaan kolom, permukaan atas lantai, dan permukaan langit-langit. Sedangkan bagian bersama yakni adanya bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Hak bagian bersama tersebut dihitung berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP).

Dalam rumah susun terdapat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS). Kebijakan tentang PPPSRS itu sendiri telah tertuang dalam undang-undang nomor 20 tahun 2011 tentang rumah susun terutama dalam pasal 74, 75, 76, 77, dan pasal 78. Dalam pasal 78 UU No 20/2011 mengamanatkan adanya peraturan pemerintah yang mengatur mengenai PPPSRS. Namun, hingga saat ini belum ada peraturan pemerintah tersebut. Sehingga masih menggunakan peraturan pemerintah nomor 4 tahun 1988 tentang rumah susun.

Pada tanggal 18 Oktober 2018, Kementerian Hukum dan HAM mengundang Peraturan Menteri PUPR Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang ditetapkan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat pada tanggal 14 September 2018. Permen PUPR No. 23/2018 berisi kebijakan yang mengatur mengenai pembentukan keanggotaan dan kepengurusan PPPSRS.

Peraturan Menteri tersebut dianggap tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan di atasnya. Terdapat beberapa pasal yang dinilai bermasalah, diantaranya pasal 15 ayat (3), pasal 19 ayat (3), pasal 24, dan pasal 28. Sehingga Real Estate Indonesia (REI) dan Persatuan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Indonesia (P3RSI) akhirnya memutuskan membuat gugatan *judicial review* dengan nomor register 28P/HUM/2019 dan diajukan pada tanggal 12 Maret 2019. Mahkamah Agung akhirnya menolak gugatan tersebut pada tanggal 23 Mei 2019. (Marpaung 2019)

Pasal 19 ayat (3) Permen PUPR No. 23/2018 dianggap tidak sesuai dengan Undang-undang No. 20/2011. Dalam pasal 19 menyebutkan adanya hak suara dalam kepengurusan serta pemilihan pengawas PPPSRS. Hak suara tersebut menggunakan mekanisme pengambilan keputusan dengan sistem *One Man One Vote* yaitu satu nama satu suara. Hal ini disebutkan dalam pasal 19 ayat (3) Permen PUPR No. 23/2018 yang berbunyi bahwa "*Pemilik atau wakil pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya memiliki 1 (satu) suara walaupun memiliki lebih dari 1 (satu) sarusun*".

Sedangkan dalam Undang-undang No. 20/2011 secara eksplisit mengatur mengenai pengambilan keputusan PPPSRS dalam hal kepentingan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun serta kepentingan penghunian rumah susun. Hal tersebut diatur dalam pasal 77 Undang-undang No.20/2011 yang berbunyi: "Ayat (1) Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan

kepemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP. Ayat (2) Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota berhak memberikan satu suara". Mekanisme pengambilan keputusan berdasarkan pasal diatas yaitu menggunakan sistem Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) atau dihitung berdasarkan luasan unit rumah susun yang dimiliki, serta dalam kepentingan penghunian rumah susun menggunakan sistem setiap anggota berhak memberikan satu suara.

Pengaturan mengenai hak suara tersebut diatur serupa dalam Peraturan Pemerintah No. 4/1988 tentang Rumah Susun. Hal tersebut disebutkan dalam pasal 55 ayat (2) dan ayat (3), yang berbunyi: "*Ayat (2) Dalam hal Perhimpunan penghuni memutuskan sesuatu yang menyangkut pemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap pemilik ha katas satuan rumah susun mempunyai suara yang sama dengan nilai perbandingan proporsional. Ayat (3) Dalam hal perhimpunan penghuni memutuskan sesuatu yang menyangkut kepentingan penghunian rumah susun, setiap pemilik hak atas satuan rumah susun diwakili oleh satu suara*".

Berdasarkan uraian diatas, adanya perbedaan pengaturan hak suara serta mekanisme pengambilan keputusannya antara Peraturan Menteri PUPR No.23/2018 dengan Undang-undang No.20/2011 serta Peraturan Pemerintah No. 4/1988. Perbedaan mekanisme penghitungan suara tersebut yaitu adanya sistem *One Man One Vote* yang diatur dalam Permen PUPR No.23/2018 yang dianggap tidak sesuai dengan mekanisme pengambilan keputusan dengan sistem Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) dan *One Unit One Vote* yang diatur dalam Undang-undang No. 20/2011 tentang Rumah Susun.

Perbedaan pengaturan hak suara serta mekanisme pengambilan keputusannya antara Permen PUPR No.23/2018 dengan UU No.20/2011 serta PP No.4/1988 menimbulkan pertanyaan dan penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Apakah pengaturan hak suara dalam pengambilan keputusan mengenai kepengurusan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan rumah susun serta untuk mengetahui apakah permen PUPR No.23/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun merupakan peraturan pelaksana mengenai Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun menurut UU No.20/2011.

Kajian teoritik yang digunakan untuk penelitian pengaturan hak suara Perhimpunan Pemilik dan

Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) ini yaitu yang berkaitan dengan Rumah Susun, Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS), serta tinjauan mengenai pengaturan hak suara PPPSRS.

METODE

Jenis penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis normatif yaitu sebuah proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, atau doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. (Marzuki 2011) Penelitian ini digunakan untuk menghasilkan argumentasi, teori, maupun konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah. Metode penelitian ini digunakan untuk menganalisa berbagai peraturan, kaidah (norma), dan perundang-undangan sebagai objeknya. Terdapat 3 permasalahan dalam penelitian hukum normatif diantaranya, kekosongan norma, kekaburan norma, dan konflik norma. Kekosongan norma yaitu dimana ketiadaan norma hukum dalam pengaturan suatu hal. Kekaburan norma yaitu keadaan dimana norma sudah ada tetapi tidak memiliki arti yang jelas atau norma tersebut menimbulkan lebih dari satu makna. Sedangkan konflik norma yaitu keadaan dimana suatu norma telah dibuat namun bertentangan atau tidak sesuai dengan norma yang lain. (Ibrahim 2007)

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang didalamnya terdapat bahan hukum primer, yaitu data yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan yang berlaku dan terkait dengan permasalahan. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah Undang-undang No. 20/2011 tentang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah No.4/1988 tentang Rumah Susun, dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun. Selain itu, terdapat bahan hukum sekunder yaitu data yang bersumber selain dari peraturan perundang-undangan seperti data yang diperoleh dari kepustakaan yaitu literatur hukum, jurnal hukum, dan makalah hukum serta menggunakan bahan non hukum seperti kamus bahasa Indonesia.

Metode pengumpulan bahan hukum dilakukan adalah dengan cara menggali kerangka berfikir menggunakan bahan hukum yang membahas tentang teori-teori hukum yang bersangkutan. Kemudian bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dikumpulkan berdasarkan topik permasalahan yang telah dirumuskan secara sistematis, diklasifikasi menurut sumber dan hierarkinya untuk dikaji secara komprehensif. (Fajar 2009)

Teknik analisis bahan hukum merupakan kegiatan dalam penelitian yang mengkaji dan menelaah terhadap hasil pengelolaan bahan hukum yang dibantu dengan teori yang telah didapatkan sebelumnya. Bahan hukum yang diperoleh kemudian dianalisis menggunakan metode preskriptif. Penelitian menggunakan metode preskriptif bertujuan untuk memberikan gambaran atau merumuskan masalah sesuai dengan keadaan/ fakta yang ada.

Hasil dan Pembahasan

Pengaturan Hak Suara dalam Pengambilan Keputusan Mengenai Kepengurusan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dalam Peraturan Perundang-undangan Tentang Rumah Susun.

Pertama, penulis akan mengkaji terlebih dahulu dari Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. UU No.20/2011 merupakan undang-undang terbaru yang menggantikan UU Rusun yang lama yakni UU No. 16/1985, UU tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi karena tidak sesuai dengan kebutuhan masyarakat saat ini.

UU No.20/2011 mengatur mengenai Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS). Pengaturan tersebut terdapat dalam BAB X Bagian kedua mulai dari pasal 74 sampai dengan pasal 78 UU Rusun.

Pengaturan hak suara PPPSRS secara tidak langsung juga disebutkan dalam UU No.20/2011. Pada pasal 77 UU Rusun menyebutkan bahwa "*ayat (1) Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap anggotanya mempunyai hak yang sama dengan NPP. Ayat (2) Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota berhak memberikan satu suara*". Dalam penjelasan pasal 77 ayat (2) menyebutkan bahwa adanya frasa "*setiap anggota berhak memberikan satu suara*" apabila sarusun telah dihuni, maka suara pemilik dapat dikuasakan kepada penghuni. Apabila sarusun belum dihuni maka pemilik hanya mendapatkan satu suara apabila memiliki lebih dari satu unit sarusun atau dalam hal ini dapat disebut dengan *One Occupied Unit One Vote*.

Pada penjelasan diatas, maka dapat dikatakan terdapat 3 jenis hak suara, yang diatur dalam UU Rusun yaitu hak suara kepemilikan, hak suara pengelolaan, dan hak suara mengenai kepentingan penghunian. Hak suara kepemilikan serta hak suara pengelolaan dapat dihitung sesuai dengan besarnya Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) atau besaran

luas unit sarusun yang dimiliki. Perhitungan NPP yaitu berupa presentase atau angka dari jumlah luas unit rusun. Sedangkan untuk hak suara mengenai kepentingan penghunian dapat dihitung berdasarkan satu anggota satu suara berdasarkan unit yang dihuni atau bisa disebut dengan *One Occupied Unit One Vote*.

Selanjutnya kebijakan yang mengatur PPPSRS dalam pasal 78 UU Rusun mengamanatkan adanya Peraturan Pemerintah mengenai PPPSRS. Namun, hingga saat ini belum ada kebijakan peraturan pemerintah mengenai PPPSRS. Sehingga penulis merujuk kepada peraturan pemerintah mengenai rumah susun. Peraturan Pemerintah mengenai rumah susun masih menggunakan peraturan pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Peraturan tersebut masih digunakan karena dianggap masih sesuai dengan materi UU Rusun yang baru.

Peraturan pemerintah No.4/1988 tentang Rusun juga mengatur mengenai PPPSRS. Aturan tersebut terdapat pada BAB VI mengenai penghunian dan pengelolaan rumah susun yaitu mulai dari pasal 54 hingga pasal 72 PP No.4/1988. Dalam PP Rusun dikenal dengan istilah Perhimpunan Penghuni.

Pengaturan mengenai hak suara PPPSRS juga diatur dalam PP Rusun. Aturan tersebut serupa dengan yang ada di UU Rusun, yaitu dalam pasal 55 menyebutkan bahwa *"Ayat (2) Dalam hal perhimpunan penghuni memutuskan sesuatu yang menyangkut pemilihan dan pengelolaan rumah susun, setiap pemilik hak atas satuan rumah susun mempunyai suara yang sama dengan nilai perbandingan proporsional. Ayat (3) dalam hal perhimpunan penghuni memutuskan sesuatu yang menyangkut kepentingan penghunian rumah susun, setiap pemilik hak atas satuan rumah susun diwakili oleh satu suara"*.

Pada peraturan pemerintah No.4/1988 pengaturan mengenai hak suara ternyata masih sesuai dengan UU Rusun yang baru yaitu UU No.20/2011. Pengaturan hak suara masih dibedakan kedalam 3 jenis. Hak suara kepemilikan dan hak suara pengelolaan masih berdasarkan nilai perbandingan proporsional. Sedangkan hak suara kepentingan penghunian yaitu pemilik dapat diwakili dengan satu suara.

Belum diterbitkannya peraturan pemerintah mengenai PPPSRS, UU Rusun dan PP Rusun belum mengatur mengenai bagaimana pembentukan PPPSRS. Akhirnya dikeluarkannya Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 15 Tahun 2007 tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik dan adanya Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat

Nomor 06/KPTS/BKP4N/195 tentang pedoman pembuatan akta pendirian, anggaran dasar, dan anggaran rumah tangga. Namun, kedua aturan tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi dan diganti dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.

Pada tahun 2018, diterbitkannya Peraturan Menteri PUPR No. 23 Tahun 2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun. Permen tersebut ramai dikalangan Persatuan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Indonesia (P3RSI) serta Real Estate Indonesia (REI). Hal tersebut dikarenakan permen tersebut dianggap tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan di atasnya. Adanya beberapa pasal yang bermasalah diantaranya, Pasal 15 ayat (3), pasal 19 ayat (3), pasal 24 dan pasal 28 permen PUPR No.23/2018.

Permen PUPR No.23/2018 tersebut mengatur adanya hak suara mengenai kepengurusan dan pemilihan pengawas PPPSRS. Hal tersebut diatur dalam pasal 19 yang menyebutkan bahwa *"Ayat (1): Mekanisme pengambilan keputusan pemilihan pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS dilakukan dengan suara terbanyak. Ayat (2): Pengambilan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan oleh Pemilik sebagaimana dimaksud dalam pasal 15 ayat (1) atau wakil pemilik sebagaimana dimaksud dalam pasal 15 ayat (3). Ayat (3): Pemilik atau wakil pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (2), hanya memiliki 1 (satu) suara walaupun memiliki lebih dari 1 (satu) sarusun"*.

Dalam pasal 19 tersebut dapat disimpulkan bahwa terdapat adanya hak suara pemilihan kepengurusan. Selain itu definisi hak suara pemilihan kepengurusan disebutkan dalam lampiran II permen PUPR No.23/2018, yaitu bahwa hak suara pemilihan merupakan hak suara pemilik untuk memilih pengurus dan pengawas PPPSRS. Mekanisme pemungutan hak suara pemilihan tersebut menggunakan sistem 1 (satu) nama 1 (satu) suara atau dapat dikatakan dengan sistem *One Name One Vote*. Hal tersebut disebutkan dalam pasal 19 ayat (3).

Dilihat dari penjelasan diatas, maka adanya perbedaan pengaturan mengenai hak suara dalam PPPSRS. Pengaturan yang diatur dalam pasal 19 permen PUPR No.23/2018 berbeda dengan ketentuan yang berada pada Pasal 77 UU Rusun serta Pasal 55 PP Rusun. Dalam UU Rusun serta PP Rusun tidak pernah membahas adanya hak suara yang berkaitan

dengan kepengurusan serta pemilihan pengawas PPPSRS.

Selain itu, terbitnya peraturan menteri PUPR No.23/2018 tidak berdasarkan delegasi kewenangan pembuatan peraturan perundang-undangan yang berasal dari peraturan perundang-undangan di atasnya. Hal tersebut tertuang dalam pasal 8 ayat (2) UU No.12/2011 tentang pembuatan peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini UU Rusun dalam pasal 78 menyebutkan bahwa peraturan lebih lanjut mengenai PPPSRS diatur menggunakan Peraturan Pemerintah. UU Rusun hanya mengamankan pembuatan peraturan pemerintah bukan peraturan menteri.

Dalam hierarki peraturan perundang-undangan terdapat dua tingkatan, yaitu peraturan perundang-undangan yang memiliki tingkat yang lebih tinggi dan ada aturan yang memiliki tingkat yang rendah. Jika dikaitkan dengan permasalahan diatas, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23 tahun 2018 merupakan aturan yang tingkatnya berada dibawah Undang-undang Nomor 20 tahun 2011 dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988. Seharusnya permen PUPR NO.23/2018 tersebut tetap mengacu kepada UU Rusun dan PP Rusun.

Peraturan Menteri termasuk kedalam jenis peraturan pelaksanaan atau peraturan otonom. Maria Farida mengemukakan bahwa peraturan otonom merupakan peraturan yang berada dibawah undang-undang yang berfungsi untuk menyelenggarakan ketentuan undang-undang. Peraturan otonom bersumber dari atribusi sedangkan peraturan pelaksanaan berumbur dari kewenangan delegasi. Dalam teori pembuatan peraturan perundang-undangan, delegasi kewenangan (*delegative van welgevingsbevoegdheid*) yaitu merupakan suatu pelimpahan kewenangan yang digunakan untuk membuat peraturan perundang-undangan yang lebih rendah.(Indrati 2007a)

Kewenangan delegasi dalam pembuatan peraturan perundang-undangan yaitu merupakan pelimpahan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya kepada peraturan perundang-undangan yang lebih rendah. Bentuk dari kewenangan delegasi dalam hierarki peraturan perundang-undangan yaitu berdasarkan perintah dari peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya kepada peraturan perundang-undangan yang lebih rendah.(Indrati 2007b)

Hans Kelsen dalam buku Maria Farida yang berjudul Ilmu Perundang-undangan 1 (jenis, fungsi, materi muatan) mengemukakan bahwa bahwa norma hukum yang lebih rendah, dalam pembuatan

hukumnya harus mengacu kepada norma hukum yang lebih tinggi. Adapun norma yang lebih tinggi menjadi acuan dasar bagi pembentukan peraturan perundang-undangan atau norma yang lebih rendah. Semakin tinggi tingkatan suatu norma maka sifatnya akan lebih abstrak. Sedangkan norma yang tingkatannya lebih rendah bersifat lebih teknis.(Indrati 2007a)

Materi peraturan perundang-undangan harus sinkron antara satu dengan yang lainnya. Terutama pengaturan yang tingkatannya lebih rendah harus melihat acuan materi peraturan yang tingkatannya berada diatasnya. Peraturan menteri sebagai peraturan pelaksana hendaknya harus memperhatikan materi, isi dan muatan yang diatur harus bersifat teknis, sehingga materi muatan dalam peraturan yang dirujuknya dapat terwujud. Dengan demikian terwujudlah sebuah harmonisasi hukum yang baik.

Dari penjelasan teori diatas, UU Rusun dan PP Rusun merupakan payung hukum mengenai pengaturan PPPSRS. Dalam hal ini dikaitkan dengan permen PUPR No.23/2018 seharusnya bukan merupakan peraturan pelaksana dari UU Rusun. Pembuatan permen PUPR tersebut berdasarkan kewenangan bukan bersumber dari kewenangan delegasi yang berasal dari peraturan perundang-undangan diatasnya. Tujuan pembuatan permen PUPR tersebut yaitu untuk menciptakan kepastian hukum mengenai pembentukan PPPSRS. Namun, permen PUPR tersebut hendaknya harus memperhatikan materi, teori, dan muatan yang terkandung dalam peraturan perundang-undangan diatasnya. Mengingat materi muatan yang diatur pada UU Rusun dan PP Rusun tidak mengatur adanya hak suara kepengurusan dan pemilihan pengawas PPPSRS.

Berkaitan dengan materi muatan pengaturan hak suara, pada pasal 77 UU Rusun, bahwa dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun maka setiap anggota memiliki hak yang sama berdasarkan NPP. Selanjutnya dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian maka satu anggota berhak memberikan satu suara. Pengaturan tersebut diatur serupa dalam pasal 55 ayat (2) dan ayat (3) PP Rusun. Sehingga PP Rusun masih sesuai dengan ketentuan UU Rusun yang baru. Semua materi muatan peraturan perundang-undangan yang diatur dalam pasal 77 UU Rusun dan pasal 55 ayat (2) dan ayat (3) PP Rusun tidak pernah memberikan ketentuan mengenai hak suara kepengurusan dan pemilihan pengawas PPPSRS dengan sistem *One Name One Vote* yang diatur pada pasal 19 permen PUPR No.23/2018.

Semua peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai hak suara dalam PPPSRS mulai dari pasal 77 UU Rusun, dan pasal 55 ayat (2) dan ayat (3) PP Rusun tidak pernah mengatur atau membahas terkait dengan hak suara dalam kepengurusan dan pemilihan pengawas PPPSRS. Seharusnya, permen PUPR No.23/2018 melihat ketentuan peraturan perundang-undangan di atasnya. Maka dapat disimpulkan bahwa permen PUPR No.23/2018 bukanlah peraturan pelaksana dari peraturan perundang-undangan di atasnya yaitu UU Rusun dan PP Rusun serta materi yang terdapat dalam Permen PUPR No.23/2018 khususnya dalam pasal 19, tidak memperhatikan ketentuan materi muatan peraturan perundang-undangan yang berada di atasnya.

PENUTUP

Simpulan

Pengaturan mengenai hak suara dalam pengambilan keputusan mengenai kepengurusan PPPSRS yang disebutkan dalam pasal 19 Permen PUPR No.23/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan di atasnya yakni UU Rusun dan PP Rusun. Selain itu, terbitnya permen PUPR tidak didasarkan kepada delegasi kewenangan pembuatan peraturan perundang-undangan di atasnya. Pasal 77 UU Rusun hanya mengamanatkan adanya pengaturan lebih lanjut mengenai PPPSRS melalui Peraturan Pemerintah.

Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka penulis memberikan saran: Hendaknya pemerintah segera membuat peraturan pemerintah mengenai PPPSRS karena regulasi mengenai PPPSRS sangat diperlukan. Selain itu, hendaknya pemerintah mengkaji ulang peraturan menteri PUPR No.23/2018 terutama mengenai hak suara PPPSRS dengan menyesuaikannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

- Fajar, Mukti. 2009. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Ibrahim, Johnny. 2007. *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayu Media.
- Indrati, Maria Farida. 2007a. *Ilmu Perundang-Undangan 1: Jenis, Fungsi, Dan Materi Muatan*. Yogyakarta: PT. Kanisius.
- Indrati, Maria Farida. 2007b. *Ilmu Perundang-Undangan 2: Proses Dan Teknik Pembuatannya*. Yogyakarta: PT. Kanisius.
- Marpaung, Diory. 2019. "Beberapa Kejanggalan Dalam Permen PUPR No.23/PRT/M/2018." *PPHBI - Pusat Pengembangan Hukum Dan Bisnis Indonesia*. Retrieved (<https://www.pphbi.com/2019/01/29/beberapa-kejanggalan-dalam-permen-pupr-no-23-prt-m-2018/>).
- Marzuki, Peter Mahmud. 2011. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Group.
- Sutedi, Adrian. 2010. *Hukum Rumah Susun Dan Apartemen*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252)
- Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372)
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23 Tahun 2018 Tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun