

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia dalam usaha pemenuhan kebutuhan hidupnya selalu berusaha mencari yang terbaik. Sebagai makhluk sosial, dalam usaha pemenuhan kebutuhan hidupnya tadi manusia selalu memerlukan pihak lain. Seorang manusia tidak mungkin dapat memenuhi kebutuhan hidupnya sendiri. Kebutuhan manusia sendiri jika ditinjau dari tingkatan kepentingannya dibagi menjadi kebutuhan primer, sekunder dan tertier.¹ Kebutuhan primer adalah kebutuhan yang sangat penting bagi orang yang bersangkutan sehingga baginya kebutuhan ini haruslah dipenuhi paling dulu atau paling utama. Dahulu kebutuhan primer itu hanya mencakup sandang, pangan dan papan. Namun dewasa ini karena kehidupan yang semakin kompleks maka ditambahkan pula sebagai kebutuhan primer yaitu kebutuhan akan kesehatan, pendidikan, hiburan dan lain-lain.

Telah disebutkan di atas bahwa salah satu kebutuhan primer manusia adalah kebutuhan papan. Manusia memerlukan tempat tinggal atau rumah untuk tempatnya bernaung. Bahkan ketika masa prasejarah pun manusia menggunakan goa untuk tempat ia berlindung dari panas dan hujan. Sebuah rumah berdiri di atas lahan tertentu. Timbul permasalahan ketika jumlah manusia semakin banyak tetapi lahan yang tersedia jumlahnya terbatas. Permasalahan ini terutama muncul di kota-kota besar. Pertambahan penduduk tidak seimbang dengan ketersediaan lahan. Oleh karena itu dewasa ini pembangunan di kota-kota besar dilakukan secara vertikal. Hal ini ditandai dengan banyaknya gedung-gedung bertingkat.

¹ Purnadi Purbacaraka dan A. Ridwan Halim, *Hak Milik, Keadilan dan Kemakmuran, Suatu Tinjauan Falsafah Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982), hlm. 15-16.

Tidak hanya berfungsi sebagai perkantoran tetapi gedung-gedung itu juga digunakan manusia sebagai tempat tinggal. Gedung-gedung yang dipakai sebagai tempat tinggal biasa disebut apartemen atau condominium.

Apartemen atau condominium ternyata tidak bisa menjangkau seluruh lapisan masyarakat. Hanya masyarakat kelas menengah ke atas saja yang dapat menikmati apartemen atau condominium. Padahal dalam konsiderans menimbang huruf a Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dinyatakan:

“bahwa untuk mewujudkan kesejahteraan umum dan meningkatkan taraf hidup rakyat, khususnya dalam usaha pemerataan pemenuhan kebutuhan pokok akan perumahan sebagaimana diamanatkan dalam Garis-garis Besar Haluan Negara, diperlukan peningkatan usaha-usaha penyediaan perumahan yang layak, dengan harga yang dapat dijangkau oleh daya beli rakyat terutama golongan masyarakat yang mempunyai penghasilan rendah.”

Masih dalam konsiderans menimbang huruf b Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dinyatakan juga :

“bahwa dalam rangka peningkatan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan dan untuk lebih meningkatkan kualitas lingkungan pemukiman terutama di daerah-daerah yang berpenduduk padat tetapi hanya tersedia luas tanah yang terbatas, dirasakan perlu untuk membangun perumahan dengan sistem lebih dari satu lantai, yang dibagi atas bagian-bagian yang dimiliki bersama dan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki secara terpisah untuk dihuni, dengan memperhatikan faktor sosial budaya yang hidup dalam masyarakat.”²

Pembangunan rumah susun pada akhirnya dinilai merupakan solusi alternatif menyelesaikan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan

²Indonesia, *Undang-undang Tentang Rumah Susun*, UU Nomor 16 tahun 1985, Lembaran Negara Nomor 75 Tahun 1985, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3318, konsiderans a dan b.

kota bagi daerah yang kumuh.³ Pembangunan perumahan yang demikian itu sesuai dengan kebutuhan masyarakat dewasa ini, terutama masyarakat perkotaan dengan mempergunakan sistem condominium, yaitu suatu sistem pemilikan bangunan dimana pada bangunan tersebut terdapat satuan yang dapat digunakan secara terpisah dan dimiliki secara individu, tetapi terdapat pula pemilikan bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.⁴

Lahirnya Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (untuk selanjutnya disebut UURS) ini menunjukkan perhatian Pemerintah akan tempat hunian khususnya bagi masyarakat kecil yang juga memperhatikan lingkungan serta sosial budaya. Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat. Hal ini karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh.⁵

Arah kebijaksanaan rumah susun di Indonesia tercantum dalam Undang-undang Rumah Susun berisi 3 (tiga) unsur pokok, yaitu:

1. Konsep tata ruang dan pembangunan perkotaan, dengan mendayagunakan tanah secara optimal dan mewujudkan pemukiman dengan kepadatan penduduk;
2. Konsep pembangunan hukum, dengan menciptakan hak kebendaan baru yaitu satuan rumah susun yang dapat dimiliki secara perseorangan dengan pemilikan bersama atas benda, bagian dan tanah dan menciptakan badan hukum baru yaitu Perhimpunan Penghuni, yang

³Arie Sukanti Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), hlm.100.

⁴A. Ridwan Halim, *Hukum Pemukiman, Perumahan, dan Rumah Susun (Suatu Himpunan Tanya Jawab)*, (Jakarta: Doa dan Karma, 2006), hlm.1.

⁵Arie Sukanti Hutagalung, *Op.cit.*, hlm. 2.

dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangganya dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama pemilik satuan rumah susun, berwenang mewujudkan ketertiban dan ketenteraman dalam kehidupan rumah susun;

3. Konsep pembangunan ekonomi dan kegiatan usaha, dengan dimungkinkannya kredit konstruksi dengan pembebanan hipotik atau fidusia atas tanah beserta gedung yang masih dibangun.

Berdasarkan arah kebijaksanaan tersebut, maka tujuan pembangunan rumah susun adalah:

1. Untuk pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat;
2. Untuk mewujudkan pemukiman yang serasi, selaras dan seimbang;
3. Untuk meremajakan daerah-daerah kumuh;
4. Untuk mengoptimalkan sumber daya tanah perkotaan;
5. Untuk mendorong pemukiman yang berkepadatan penduduk.⁶

UURS tidak hanya berlaku bagi rumah susun, tetapi termasuk juga apartemen dan/atau kondominium. Tidak hanya itu, undang-undang ini juga dapat diterapkan untuk keperluan non hunian seperti perkantoran dengan penyesuaian seperlunya. UURS terdiri dari 26 (dua puluh enam) pasal yang terbagi dalam 12 (dua belas) bab. Undang-undang ini secara khusus mengatur penghunian dan pengelolaan rumah susun dalam satu bab tersendiri, yaitu dalam Bab VII tentang penghunian dan pengelolaan rumah susun. Untuk pelaksanaan UURS ini lahir Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (untuk selanjutnya disebut PP 4/1988). Peraturan pemerintah ini juga secara khusus mengatur mengenai penghunian dan pengelolaan rumah susun dalam bab tersendiri, yaitu dalam Bab VI tentang penghunian dan pengelolaan rumah susun.

Para pemilik satuan rumah susun atau penghuninya berkewajiban membentuk apa yang disebut Perhimpunan Penghuni. Perhimpunan Penghuni

⁶ Ibid., hlm. 19-20.

merupakan suatu badan hukum yang bertugas mengurus kepentingan bersama para pemilik satuan rumah susun dan penghuninya. Perhimpunan Penghuni tersebut dapat menunjuk atau membentuk suatu Badan Pengelola, yang bertugas melaksanakan pemeliharaan dan pengoperasian peralatan yang merupakan milik bersama, pemeliharaan dan perbaikan rumah susun dan bagian-bagian yang merupakan milik bersama dan digunakan bersama serta kegiatan-kegiatan lain yang bersangkutan dengan itu.⁷

Keberadaan perhimpunan penghuni sangat penting dalam suatu rumah susun. Hal ini karena para penghuni satuan rumah susun dengan sendirinya akan terlibat dalam masalah penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang tentunya rawan terjadi benturan kepentingan di antara para pemilik satuan rumah susun dan/atau para penghuninya. Untuk itulah peraturan perundang-undangan menetapkan bahwa para penghuni harus menghimpun diri dalam Perhimpunan Penghuni yang akan mengurus kepentingan bersama tersebut. Selain itu fungsi perhimpunan penghuni adalah membina terciptanya kehidupan lingkungan yang sehat, tertib dan aman.⁸

Perhimpunan Penghuni diatur dalam Pasal 19 UURS. Perhimpunan Penghuni diberi kedudukan sebagai badan hukum yang memiliki Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga⁹ dan menurut Pasal 54 PP 4/1988, Perhimpunan Penghuni dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama pemilik dengan wewenang yang dimilikinya untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 362-363.

⁸ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Rumah Susun*, PP Nomor 4 Tahun 1988, Lembaran Negara Nomor 7 Tahun 1988, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3372, Ps. 56.

⁹ Anggaran Dasar Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dibentuk berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Nasional No. 6/KPTS/BKP4N/1995, tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

dalam lingkungan rumah susun. Dengan kata lain, Perhimpunan Penghuni mirip dengan pengurus Rukun Tetangga/Rukun Warga (RT/RW) yang dapat dijadikan tempat menampung aspirasi para penghuni, dan berwenang mengelola rumah susun secara benar agar semua fasilitasnya berfungsi secara baik untuk kepentingan penghuni.

Perhimpunan Penghuni adalah lembaga kemasyarakatan yang cukup unik dalam lingkungan rumah susun. Pemerintah merasa harus tetap campur tangan dalam suatu lingkungan rumah susun melalui Perhimpunan Penghuni. Hal ini tidak kalah pentingnya dari pengaturan persyaratan teknis bangunan gedung. Perhimpunan Penghuni dapatlah dipahami bukan hanya dalam perspektif pentingnya kebersamaan. Mengingat persyaratan teknis bangunan yang serba beton mempunyai usia, bahkan sangat rentan terhadap kekuatan alam seperti gempa, banjir atau petir mengharuskan adanya perawatan secara professional. Kelayakan huni sebuah bangunan rumah susun bukan tanpa batas usia material bangunan, dan karenanya keberlanjutan fungsi huniannya akan menjadi lebih ditentukan oleh keputusan-keputusan bersama penghuni ataupun pemilik satuan-satuan rumah susun melalui organisasi bernama Perhimpunan Penghuni.¹⁰

Kepadatan penduduk kota-kota besar yang tidak sesuai dengan ketersediaan lahan memaksakan pembangunan dilakukan secara vertikal. Hal ini tentunya membuka kesempatan ekonomi bagi pengembang (investor). Pembangunan gedung-gedung bertingkat begitu pesat. Pengembang berlomba-lomba membangun gedung mencakar langit di kota-kota besar. Baik untuk hunian maupun non hunian.

Pengembang mempunyai kewajiban atas biaya sendiri mengelola rumah susun yang dibangunnya dalam jangka waktu tiga bulan sampai satu tahun. Dalam hal ini, pengembang juga wajib membantu terbentuknya Perhimpunan Penghuni

¹⁰ Herman Hermit, *Komentar Atas Undang-Undang Rumah Susun (UU No. 16 Tahun 1985) Dalam Perspektif Isu-Isu Strategis Periode 2007-2011*, (Bandung: Mandar Maju, 2009), hlm 105-106.

dalam mempelajari dan menyiapkan pengelolaan selanjutnya.¹¹ Menjadi masalah bilamana pengembang dalam mengelola rumah susun melebihi jangka waktu yang telah ditentukan. Masalah juga bisa diakibatkan oleh pengembang yang dalam membantu proses pembentukan Perhimpunan Penghuni yang baru bertindak tidak adil. Perhimpunan Penghuni yang terbentuk kemudian ternyata masih merupakan kepanjangan tangan pihak pengembang. Masalah lain yang juga bisa muncul adalah apabila setelah terbentuknya Perhimpunan Penghuni baru yang definitif ternyata laporan pertanggung-jawaban dari kepengurusan Perhimpunan Penghuni sementara ke Perhimpunan Penghuni yang baru terdapat penyelewengan.

Perhimpunan Penghuni adalah perwakilan dari penghuni dalam mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan pemilikan, penghunian dan pengelolaannya. Perhimpunan Penghuni sendiri adalah Suatu Organisasi berstatus Badan Hukum, yang susunan organisasi, hak dan kewajiban diatur dalam Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) dan dijamin oleh peraturan perundang-undang. Pembentukan Perhimpunan Penghuni harus dituangkan dalam bentuk Akta Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS). Anggota Perhimpunan Penghuni adalah Subyek Hukum yang memiliki atau memakai, atau menyewa, atau menyewa beli, atau yang memanfaatkan satuan rumah susun yang bersangkutan (Pemilik atau Penghuni).

Rumah susun yang telah dihuni wajib diserahkan pengelolaannya kepada Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS). Namun, dalam praktiknya, sebagian pengembang rumah susun ingin sekaligus menjadi pengelola hunian dengan menempatkan personelnnya dalam kepengurusan PPRS atau membentuk badan pengelola rumah susun yang terafiliasi dengan perusahaan pengembang. Ada juga pengembang yang rumah susunnya kurang laku, artinya pengembang

¹¹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Rumah Susun*, Op.cit., Ps. 67 dan penjelasannya.

masih memiliki satuan-satuan rumah susun yang tidak laku tadi. Sebagai pemilik rumah susun, pengembang adalah anggota perhimpunan penghuni. Jika satuan-satuan rumah susun banyak yang tidak laku maka meski perhimpunan penghuni sebenarnya telah terbentuk dan lepas afiliasi dari pengembang, tetapi sebagai suara mayoritas pada perhimpunan penghuni, pengembang masih bisa ikut menentukan arah kebijaksanaan perhimpunan penghuni.

Dampak dari pengembang yang merangkap atau merasuki Perhimpunan Penghuni tentu banyak membawa masalah bagi penyelenggaraan kehidupan bersama dan penghunian dalam rumah susun. Yang pasti, aspirasi penghuni menjadi terabaikan, sedangkan kepentingan pengembang dalam pemanfaatan rumah susun menjadi dominan.

Besarnya keuntungan ekonomi yang diperoleh pengembang dengan tetap menjadi pengelola hunian tidak sedikit. Misalnya keuntungan ekonomi dari ruang serba guna bagi penghuni rumah susun yang dialihfungsikan menjadi ruang komersial. Tempat parkir yang merupakan tanah bersama disewakan pada pihak lain. Menjadi masalah ketika hasil penyewaan tempat parkir dan alih fungsi ruang komersial tersebut tidak dipertanggungjawabkan. Padahal ruang serbaguna dan tempat parkir tersebut merupakan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Salah satu tugas Perhimpunan Penghuni adalah menyelenggarakan pembukuan dan administrasi keuangan secara terpisah sebagai kekayaan Perhimpunan Penghuni.

Seperti yang terjadi di rumah susun Amartapura, Tangerang. Rumah susun ini telah dihuni dan dioperasikan sebagai tempat hunian umum sejak tanggal 1 April 1998. Sejak itu pula sesuai amanat undang-undang, pengembang menjadi Perhimpunan Penghuni sementara. Kepengurusan Perhimpunan Penghuni sementara ini berlangsung sampai pertengahan tahun 2000. Ketika Perhimpunan Penghuni yang baru terbentuk, pengembang sebagai Perhimpunan Penghuni sementara tidak menyerahkan hasil pengelolaannya kepada Perhimpunan Penghuni yang baru yang definitif secara transparan. Ada tunggakan kewajiban pembayaran pengembang sebagai pemilik satuan rumah susun. Atas dasar tersebut Perhimpunan Penghuni menggugat secara perdata PT. XI sebagai pengembang,

dimana perkara ini sampai pada tahap kasasi. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1118/K/Pdt/2005 dalam amar putusannya menolak permohonan kasasi dari Perhimpunan Penghuni.

Padahal seperti yang telah diuraikan sebelumnya bahwa salah satu tugas Perhimpunan Penghuni adalah menyelenggarakan pembukuan dan administrasi keuangan secara terpisah sebagai kekayaan Perhimpunan Penghuni. Sedangkan salah satu kewajiban pengembang sebagai Perhimpunan Penghuni sementara adalah membantu terbentuknya Perhimpunan Penghuni dalam mempelajari dan menyiapkan pengelolaan selanjutnya. Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk membahas masalah-masalah yang terjadi berkaitan dengan rumah susun, khususnya mengenai pengembang rumah susun yang sekaligus merangkap sebagai perhimpunan penghuni rumah susun yang terjadi di rumah susun Amartapura dimana perkaranya telah sampai pada tingkat kasasi. Adapun penelitian ini penulis beri judul: “Pengembang Rumah Susun Amartapura PT. X1 Yang Merangkap Sebagai Perhimpunan Penghuni (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1118 K/Pdt/2005)”.

B. Permasalahan

Berdasarkan pemaparan tersebut di atas, penulis dapat merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah tindakan pengembang (PT “X1”) dalam pengelolaan rumah susun dengan merangkap sebagai Perhimpunan Penghuni Rumah Susun selama hampir 27 bulan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan?
2. Apakah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1118 K/Pdt/2005 telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada?
3. Upaya hukum apa yang dapat ditempuh pihak-pihak yang dirugikan akibat tindakan pengembang yang tidak menyelenggarakan pembukuan dan administrasi keuangan dalam pengelolaan rumah susun dengan baik dan transparan ketika menjadi Perhimpunan Penghuni Rumah Susun?

C. Metode Penelitian

Dalam suatu penulisan ilmiah diperlukan suatu metode penulisan. Penggunaan metode tersebut dimaksudkan agar penelitian dapat diuji kebenarannya. “Penelitian merupakan suatu sarana yang dipergunakan oleh manusia untuk memperkuat, membina serta mengembangkan ilmu pengetahuan”,¹² termasuk dalam ilmu hukum, dikarenakan “penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten”¹³ yang didasarkan pada analisa.

Jenis penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan demikian metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kepustakaan (*library research*). Penelitian ini menggunakan berbagai sumber pustaka, baik dari buku, peraturan perundang-undangan, artikel koran, majalah maupun artikel dari internet. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi dokumen.

Jenis sumber hukum yang digunakan dalam penelitian ini meliputi sumber hukum primer, sekunder dan tersier. Sumber hukum primer yang digunakan adalah peraturan perundang-undangan, yaitu Undang-undang Pokok Agraria, Undang-undang Tentang Rumah Susun dan Peraturan Pemerintah Tentang Rumah Susun. Kegunaan dari sumber hukum primer yaitu untuk mencari dasar hukum. Sumber hukum sekunder yang digunakan adalah buku, artikel ilmiah, tesis, hasil laporan penelitian, makalah dan sumber hukum sekunder lainnya. Kegunaan dari sumber hukum sekunder yaitu untuk mencari dasar landasan teori. Sementara itu sumber hukum tersier yang digunakan adalah kamus hukum, ensiklopedia hukum dan abstrak. Kegunaan dari sumber hukum tersier yaitu sebagai penunjang.

¹² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet..3, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (UI Press), 1986), hlm. 3.

¹³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, cet..8, (Jakarta: Raja Grafindo Perkasa, 2004), hlm. 1.

Tipologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini dilihat dari sifatnya adalah penelitian deskriptif analitis, yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk memaparkan secara tepat tentang keabsahan penyelenggara pembangunan (pengembang) dalam pengelolaan apartemen dengan menjadi Perhimpunan Pengurus berdasarkan kasus yang ada. Penelitian ini menggunakan studi kasus untuk mendukung argumentasi. Dalam penelitian ini, penjelasan diarahkan pada kewajiban hukum pihak pengembang rumah susun dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan tujuannya, penelitian ini adalah penelitian *problem solution*, yaitu bertujuan memberi jalan keluar atau saran pemecahan permasalahan. Dari sudut penerapannya, penelitian ini termasuk penelitian berfokus masalah. Dalam penelitian ini permasalahan yang diteliti didasarkan pada teori atau dilihat kaitannya antara teori dengan praktek.¹⁴

D. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam karya ilmiah ini terdiri dari 3 (tiga) bab, dimana masing-masing bab terbagi menjadi beberapa sub-sub bab yang berkaitan satu dengan yang lainnya. Sistematika penulisan dari ketiga bab tersebut adalah sebagai berikut:

Bab pertama atau bab pendahuluan berisi latar belakang permasalahan yang akan diteliti beserta dengan alasan-alasan yang mengungkapkan mengapa penulis mengambil judul penelitian ini. Selain itu dalam bab kesatu juga dibahas pokok permasalahan yang diteliti yang merupakan fokus utama dalam penelitian ini serta membatasi ruang lingkup pokok permasalahan. Hal lain yang dibahas dalam bab pertama atau bab pendahuluan adalah metode penelitian yang penulis gunakan. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian kepustakaan dengan menggunakan data sekunder yang berasal dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, artikel dan tulisan-tulisan lain guna mendukung penelitian ini. Sub bab terakhir dari bab pertama atau bab pendahuluan ini adalah

¹⁴ Sri Mamudji, et al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, cet. 1, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 5.

sistematika penulisan yang mempermudah penulis dalam melakukan penelitian dan orang lain yang akan membaca hasil penelitian ini.

Bab kedua atau bab pembahasan yang terbagi atas 3 (tiga) sub bab yaitu sub bab A, sub bab B dan sub bab C. Sub bab A berisi penjabaran dari objek penelitian seperti teori mengenai Rumah Susun, Satuan Rumah Susun, Perhimpunan Penghuni dan semua yang berkaitan dengan penyelenggaraan kehidupan bersama dalam rumah susun. Sub bab B membahas tentang kasus dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1118 K/Pdt/2005, yaitu perkara antara Perhimpunan Penghuni Kondominium Amartapura melawan PT “X1” sebagai pengembang sekaligus Perhimpunan Penghuni sementara Kondominium Amartapura. Sub bab C berisikan analisis terhadap permasalahan hukum yang ada.

Bab ketiga atau bab penutup merupakan akhir dari seluruh rangkaian penelitian yang dilakukan penulis yaitu berupa simpulan hasil penelitian. Secara komprehensif penulis akan menguraikan apa yang merupakan hasil analisa dari permasalahan tersebut. Dari hasil simpulan tersebut kemudian penulis mencoba memberikan saran mengenai permasalahan yang diteliti dan diharapkan saran tersebut berguna bagi perkembangan Rumah Susun, khususnya bagi Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.