

**Pengaturan Pengesahan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pada Peraturan Walikota Bandung Nomor 543 Tahun 2018 Dan Konsistensitnya Terhadap Peraturan Perundang-Undangan Di Atasnya**

1. Ocky Januar<sup>1</sup>
2. Agus Setiawan
3. Pan Lindawaty Suherman Sewu

*Faculty of Law, Maranatha Christian University*

*lindawatysewu@gmail.com*

*Submitted: 2019-04-22; Reviewed: 2019-04-25; Accepted: 2019-04-30*

**ABSTRACT**

*Basically the legislation in Indonesia is hierarchical, therefore the provisions of Bandung Mayor Regulation No. 543 of 2018, especially that regulate the legalization of the Association of Apartment Owners and Occupants (P3SRS) may not contrary to the regulations above. This research aims to determine the consistency between Bandung Mayor Regulations No. 543 of 2018 with the regulations above it and also to find out its application if inconsistencies occur, also to know the legal actions if inconsistencies occur. The results of this research indicate that the provisions about the legalization of P3SRS in the Bandung Mayor Regulation No.543 are not consistent with the existing laws and regulations, so that the provision can not be applied based on the principle *lex superior derogate legi inferiori*, and therefore the actions that can be done as an effort to resolve it to achieve legal certainty is by conduct judicial review or executive review.*

**Keywords:** *Legislation Regulations Hierarchy; Legalization of P3SRS; Vertical Consistency*

---

<sup>1</sup> Penulis Pertama merupakan mahasiswa pada Fakultas Hukum Universitas Kristen Maranatha. Penulis kedua dan ketiga merupakan Dosen di Fakultas Hukum Universitas Kristen Maranatha.

## PENDAHULUAN

Landasan Konstitusional Negara Indonesia memiliki sejarah tersendiri yang mana dalam perkembangannya hingga saat ini sudah mengalami beberapa kali amandemen. Sebelum dilakukan amandemen untuk keempat kalinya terhadap UUD 1945, penyelenggaraan pemerintahan di Indonesia hanya sebatas pada pembagian kekuasaan sebagaimana konsep *trias politica*.<sup>2</sup> Kemudian dalam amandemen keempat UUD 1945 penyelenggaraan pemerintahan di Indonesia menganut prinsip *check and balances* guna meminimalisir terjadinya tindakan sewenang-wenang oleh suatu lembaga akibat adanya kekuasaan yang terlalu berlebih.<sup>3</sup> Dalam Pasal 18 UUD 1945, secara garis besar dijelaskan bahwa Indonesia merupakan negara yang terdiri dari beberapa daerah sehingga sistem pemerintahannya berdasarkan otonomi daerah dan tugas pembantuan. Otonomi daerah itu sendiri berdasarkan penjelasan ketentuan umum dari Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (selanjutnya disebut UU Pemda), merupakan hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem negara Indonesia, sedangkan tugas pembantuan merupakan penugasan dari pemerintah pusat kepada daerah otonom untuk melaksanakan sebagian urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan pemerintah pusat atau dari pemerintah daerah provinsi kepada daerah kabupaten/kota untuk melaksanakan sebagian urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah provinsi. Dalam Undang-Undang Pemerintahan Daerah tersebut juga diatur mengenai beberapa klasifikasi urusan pemerintah daerah yang tertuang dalam Pasal 11 UU Pemda khususnya yang mengatur urusan dalam skala kota/kabupaten yang terbagi atas urusan wajib dan urusan pilihan. Beberapa urusan yang menjadi urusan pemerintahan daerah yang sifatnya wajib adalah pekerjaan umum dan penataan ruang, serta perumahan rakyat dan kawasan pemukiman. Dengan begitu, urusan pemerintahan konkuren yang sifatnya wajib tersebut termasuk dalam ruang lingkup penyelenggaraan rumah susun yang ada di Indonesia.

Penyelenggaraan rumah susun di Indonesia dilandasi oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UURS) yang disertai dengan peraturan pelaksanaannya yakni Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Penyelenggaraan rumah susun ini dilatarbelakangi dengan permasalahan pemenuhan hak atas rumah yang merupakan masalah nasional yang dampaknya sangat dirasakan di seluruh wilayah tanah air, tidak terkecuali

---

<sup>2</sup> Efi Yulistyowati, *et al.* "Penerapan Konsep Trias Politica Dalam Sistem Pemerintahan Republik Indonesia: Studi Komparatif Atas Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Sebelum dan Sesudah Amandemen", *Jurnal Dinamika Sosial Budaya*, Vol. 18, Nomor 2, 2016, hlm. 335

<sup>3</sup> Sunarto, "Prinsip Check and Balances Dalam Sistem Ketatanegaraan Indonesia", *Masalah-Masalah Hukum*, Vol. 45, Nomor 2, 2016, hlm. 160

wilayah kota Bandung, mengingat kota Bandung juga memiliki keterbatasan lahan yang tidak sebanding dengan penambahan penduduk. Dengan begitu, diharapkan permasalahan pemenuhan tempat tinggal khususnya di kota Bandung dapat diatasi dengan penyelenggaraan rumah susun. Dalam Pasal 3 UURS juga dijelaskan bahwa penyelenggaraan rumah susun di Indonesia bertujuan untuk menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau, meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang, mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh, mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan, memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi, memberdayakan para pemangku kepentingan, serta memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun. Guna mencapai semua tujuan tersebut, maka dalam lingkungan rumah susun tersebut berdasarkan Pasal 74 UURS diwajibkan untuk membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (selanjutnya disebut P3SRS). Pasal 1 angka 21 UURS menjelaskan bahwa P3SRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni satuan rumah susun. Nantinya P3SRS ini memiliki peran penting yakni bertugas mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama dan pengunian rumah susun. Prosedur pembentukan hingga pengesahan P3SRS sebagai badan hukum ini tidak diatur secara eksplisit dalam UURS, melainkan diatur lebih lanjut dalam peraturan pelaksanaannya yakni PPRS melalui Pasal 54 PPRS yang menyebutkan bahwa pembentukan perhimpunan pemilik dan penghuni dilakukan dengan pembuatan akta yang disahkan oleh Bupati atau Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II, dan untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I.

Kota Bandung sebagai daerah otonom berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 02 Tahun 2001 tentang Kewenangan Daerah Kota juga memiliki hak untuk membuat regulasi berkenaan dengan penyelenggaraan rumah susun khusus di kota Bandung. Pengaturan penyelenggaraan rumah susun di kota Bandung diatur dalam Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 6 Tahun 2014 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut Perda Rusun kota Bandung), namun dalam Perda Rusun kota Bandung tersebut tidak dijelaskan secara eksplisit bagaimana pembentukan serta pengesahan P3SRS, namun Pasal 3 Perda Rusun memberikan tugas kepada Walikota Bandung untuk membuat kebijakan dan strategi di bidang rumah susun di Kota Bandung. Dengan begitu, dibuatlah Peraturan Walikota Bandung Nomor 543 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (selanjutnya disebut Perwal Bandung No.543). Meskipun dalam Perda Rusun kota Bandung tidak dijelaskan mengenai bagaimana prosedur pembentukan hingga pengesahan P3SRS sebagai badan hukum, akan tetapi dalam Perwal Bandung No.543 justru dijelaskan bagaimana prosedurnya yang tidak hanya sebatas pada pembentukan dan pengesahannya saja, bahkan dijelaskan bagaimana

penecatannya. Pasal 25 ayat (1) Perwal Bandung No.543 menyebutkan bahwa pembentukan P3SRS dilakukan dengan pembuatan akta pendirian yang disertai Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang disahkan oleh Notaris dan Pejabat yang berwenang, kemudian di Pasal 27 ayat (2) Perwal Bandung No.543 disebutkan bahwa setelah P3SRS mendapat pengesahan dari Notaris, pengurus wajib mencatat kepada Wali Kota melalui Dinas disertai akta pendirian dan Anggaran Dasar Anggaran Rumah Tangga.

Jika dibandingkan mulai dari UURS, PPRS, Perda Rusun kota Bandung, hingga Perwal Bandung No.543, perihal pengesahan P3SRS sebagai badan hukum khususnya untuk kota Bandung memiliki peraturan yang bertentangan. Melalui Pasal 78 UURS dan Pasal 49 ayat (5) Perda Rusun kota Bandung, keduanya tersebut secara tidak langsung merujuk pada PPRS mengingat PPRS adalah peraturan pelaksana dari UURS dan PPRS terhadap Perda Rusun kota Bandung merupakan peraturan yang secara hierarkis memiliki kedudukan yang lebih tinggi sehingga Perda Rusun kota Bandung menyesuaikan ketentuan dari PPRS. Ini berarti ketiga ketentuan tersebut sepakat bahwa pengesahan P3SRS sebagai badan hukum hanya dapat dilakukan oleh Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II khusus untuk wilayah kota Bandung, sedangkan dalam Perwal Bandung No.543 dikatakan bahwa pengesahan P3SRS sebagai badan hukum dilakukan oleh Notaris dan pejabat yang berwenang. Hal ini jelas tidak diperbolehkan mengingat tujuan hukum yang hendak dicapai di samping keadilan dan kemanfaatan adalah kepastian hukum.<sup>4</sup>

## PEMBAHASAN

Pemerintah kota Bandung berdasarkan otonomi daerah memiliki kebebasan atau keleluasaan dalam mengatur dan mengurus daerahnya sendiri sesuai dengan batasan yang diberikan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Oleh sebab itu juga, Pemerintah kota Bandung berhak membuat regulasi tersendiri yang lebih spesifik yang hanya berlaku untuk wilayah kota Bandung, dan regulasi yang berlaku untuk wilayah kota Bandung dua diantaranya adalah Perda Rusun kota Bandung dan Perwal Bandung No.543. Kedua ketentuan tersebut sama-sama membahas mengenai P3SRS. Perlu di ingat, sekalipun Pemerintah kota Bandung memiliki regulasi tersendiri, bukan berarti Pemerintah kota Bandung mengabaikan peraturan lainnya yang secara hierarkis berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (selanjutnya disebut UU Pembentukan Peraturan) memiliki kedudukan yang lebih tinggi dari Perda Rusun kota Bandung dan Perwal Bandung No.543. Selain kedua ketentuan tersebut, masih ada peraturan lain yang lebih tinggi kedudukan yang sama-sama

---

<sup>4</sup> Hardi Munte, *Model Penyelesaian Sengketa Administrasi Pilkada*, Medan: Puspantara, 2017, hlm. 25

mengatur mengenai penyelenggaraan rumah susun, khususnya yang membahas P3SRS. Ketentuan yang dimaksud adalah UURS, PPRS, serta Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (selanjutnya disebut Permen P3SRS).

Jika dibahas secara mendalam, sebelum akhirnya P3SRS menjalankan tugas dan fungsi sebagaimana mestinya, P3SRS akan melewati tiga tahap terlebih dahulu yakni pembentukan, pengesahan, dan pencatatan. Di dalam UURS tidak dijelaskan secara rinci bagaimana ketiga tahapan tersebut dilakukan, akan tetapi hanya sekedar memberi petunjuk melalui Pasal 78 UURS yang pada intinya ketentuan mengenai P3SRS diatur lebih lanjut dalam PPRS. Secara tidak langsung, ketentuan dalam Pasal 54 ayat (2) PPRS menjelaskan bahwa untuk kota Bandung P3SRS disahkan oleh Walikota. Begitu juga dengan Perda Rusun kota Bandung yang memberi petunjuk yang sama melalui Pasal 49 ayat (5) Perda Rusun kota Bandung, sehingga UURS dan Perda Rusun kota Bandung sama-sama menyesuaikan peraturan tentang P3SRS sebagaimana yang diatur dalam PPRS. Dengan demikian, ketiganya tersebut sepakat bahwa untuk wilayah kota Bandung, berkenaan dengan pembentukan P3SRS akan dilakukan dengan pembuatan akta. Hal tersebut juga diperkuat dengan adanya ketentuan dalam Pasal 26 ayat (1) Permen P3SRS. Untuk pengesahannya sebagai badan hukum, UURS, PPRS, serta Perda Rusun kota Bandung sepakat menyatakan dilakukan oleh Walikota Bandung. Sedangkan untuk pengesahannya, UURS dan PPRS tidak mengatur hal tersebut, akan tetapi melalui Pasal 49 ayat (5) Perda Rusun kota Bandung yang memberi petunjuk guna menyesuaikan peraturan di atasnya, maka mengenai pencatatannya akan merujuk pada Pasal 28 ayat (1) Permen P3SRS yang menyatakan pencatatannya dilakukan oleh Dinas Perumahan. Perda Rusun kota Bandung menyesuaikan ketentuan pencatatan P3SRS terhadap Permen P3SRS dikarenakan secara hierarkis Permen P3SRS ini memiliki kedudukan yang lebih tinggi dibandingkan Perda Rusun kota Bandung, dan keberadaan Permen P3SRS ini berdasarkan delegasi yang diberikan melalui Peraturan Presiden Nomor 15 Tahun 2015 tentang Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang dalam Pasal 3 huruf a dijelaskan pada intinya Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat menyelenggarakan fungsi merumuskan kebijakan di bidang penyediaan perumahan dan pengembangan kawasan pemukiman.

Jika UURS, PPRS, Permen P3SRS, serta Perda Rusun kota Bandung yang secara terpisah-pisah mengatur mengenai pembentukan, pengesahan, pencatatan seperti yang sudah dipaparkan di atas dan membandingkannya dengan Perwal Bandung No.543, maka akan terlihat bahwa ketentuan dalam Perwal Bandung No.543 mengenai pengesahan P3SRS konsisten dengan peraturan yang ada di atasnya, karena Pasal 25 ayat (1) Perwal Bandung No.543 juga sepakat bahwa P3SRS pada intinya dibentuk dengan akta pendirian. Kemudian untuk pencatatannya, ketentuan

dalam Pasal 27 ayat (2) Perwal Bandung No.543 juga konsisten dengan peraturan yang ada di atasnya yang menyebutkan pencatatan dilakukan melalui Dinas Perumahan dalam hal ini Dinas Perumahan kota Bandung. Namun, untuk pengesahan P3SRS dalam Pasal 25 ayat (1) Perwal Bandung tidak konsisten dengan peraturan yang ada di atasnya karena dalam Perwal Bandung No.543 disebutkan pengesahannya dilakukan oleh Notaris dan pejabat yang berwenang. Isi dari Pasal 25 ayat (1) Perwal Bandung No.543 ini memberikan pengertian pengesahan yang sifatnya kumulatif, dan selain itu, jika melihat Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris disebutkan bahwa Notaris hanya berwenang membuat akta otentik yang dalam hal ini adalah akta pendirian, bukan untuk mengesahkan suatu badan atau lembaga sebagai badan hukum.

Kemudian, guna memperjelas pengertian dari kata pengesahan, dapat dilakukan beberapa penafsiran yakni penafsiran grammatikal, penafsiran otentik, dan penafsiran sistematis. Secara grammatikal, pengesahan atau kata sah disini berarti suatu hal yang dilakukan menurut undang-undang atau peraturan yang berlaku; diakui oleh pihak resmi; diakui kebenarannya; diakui pihak resmi; benar; asli; autentik. Selain itu kata “mengesahkan” didefinisikan sebagai menjadikan sah; menyetujui; dan menetapkan/memastikan; meresmikan/memberlakukan. Sedangkan kata “pengesahan” didefinisikan sebagai proses, cara, perbuatan mengesahkan; pengakuan berdasarkan hukum.<sup>5</sup> Lalu, secara sistematis dan otentik, kata pengesahan atau disahkan atau sah ini berarti pengesahan yang ditujukan guna memperoleh status badan hukum, hal tersebut dapat dilihat pada angka 7 bagian umum dari penjelasan PPRS. Dengan begitu, ketentuan dalam Perwal Bandung No.543 yang mengatur mengenai pengesahan P3SRS sebagai badan hukum jelas tidak konsisten dengan peraturan perundang-undangan yang ada di atasnya.

### **Keberlakuan Perwal Bandung No.543 dan Peraturan Perundang-Undangan di Atasnya**

Mengingat Indonesia merupakan negara hukum dan hendak mencapai tujuan hukum yang salah satunya adalah kepastian hukum, maka permasalahan inkonsistensi dalam peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia harus diselesaikan. Seperti halnya inkonsistensi yang terdapat dalam Pasal 25 ayat (1) Perwal Bandung No.543 terhadap peraturan perundang-undangan yang ada di atasnya juga harus diselesaikan agar kepastian hukum yang dicita-citakan tercapai. Untuk itu, perlu di ingat kembali bahwa hukum di Indonesia bersifat hierarkis. Hal ini sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh Hans Kelsen mengenai *Stufenbau des Rechts Theory* atau teori hukum berjenjang yang pada intinya teori tersebut menyatakan bahwa peraturan

---

<sup>5</sup> <https://kbbi.web.id/sah>, diakses pada tanggal 14 Desember 2018 pukul 16.24 WIB

perundang-undangan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan yang lebih tinggi, dan peraturan yang lebih tinggi tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang kedudukannya lebih tinggi lagi.<sup>6</sup> Selain itu, dalam hal para legislator membuat peraturan perundang-undangan, para legislator tersebut harus memperhatikan teori legislasi yang merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang cara atau teknik pembentukan perundang-undangan yang mencakup tahapan perencanaan, penyusunan, pembahasan, pengesahan atau penetapan, dan pengundangan.<sup>7</sup> Kemudian, legislator juga dalam membuat peraturan perundang-undangan harus memperhatikan beberapa asas pembentukan perundang-undangan yang salah satu asasnya adalah *lex superior derogate legi inferiori*, yang artinya peraturan yang lebih tinggi mengesampingkan peraturan yang lebih rendah.<sup>8</sup>

Dengan memperhatikan beberapa teori dan asas di atas, maka penyelesaian masalah inkonsistensi yang terdapat antara Perwal Bandung No.543 terhadap peraturan perundang-undangan di atasnya dapat terselesaikan, yang mana berdasarkan asas *lex superior derogate legi inferiori* Perwal Bandung No.543 tidak dapat diberlakukan. Dikatakan demikian karena secara hierarkis bila dilihat berdasarkan ketentuan dalam Pasal 7 dan Pasal 8 UU Pembentukan Peraturan, Perwal Bandung No.543 ini memiliki kedudukan paling rendah dibandingkan Perda Rusun kota Bandung, Permen P3SRS, PPRS, dan juga UURS. Kedudukan Perwal Bandung No.543 ini sangat rendah karena keberadaannya didasari dengan adanya delegasi dari Pasal 3 ayat (1) Perda Rusun kota Bandung, dan selebihnya dari itu maka urutan peraturan mulai dari tingkatan rendah hingga yang tertinggi yang berkenaan dengan P3SRS ini adalah Permen P3SRS, PPRS dan yang terakhir sekaligus yang tertinggi adalah UURS. Untuk itu Perwal Bandung No.543 tidak dapat diberlakukan.

### **Tindakan hukum yang dapat dilakukan oleh pihak yang berkepentingan**

Meskipun sebelumnya Perwal Bandung No.543 telah diundangkan dan diberlakukan untuk beberapa waktu, akan tetapi terhadap Perwal Bandung No.543 tetap harus membutuhkan yang namanya pengawasan. Pengawasan yang tepat dilakukan terhadap Perwal Bandung No.543 adalah pengawasan yang sifatnya represif. Pengawasan represif merupakan pengawasan yang dilakukan terhadap produk hukum setelah peraturan yang bersangkutan diundangkan atau diberlakukan. Pengawasan yang bersifat represif ini dilakukan guna mengantisipasi masalah yang timbul dalam suatu peraturan perundang-undangan. Pengawasan represif khususnya

---

<sup>6</sup> H. Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta, Rajawali Pers, 2013 hlm. 57

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm. 35-36

<sup>8</sup> Ferry Irawan Febriansyah, *Konsep Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia*, Perspektif, Vol. XXI, No.3, Edisi September, hlm. 226-227

terhadap produk hukum pemerintah daerah pada dasarnya merupakan pengujian di bidang administrasi yang dilakukan oleh pejabat yang bawenang atas dasar atribusi dari Undang-Undang yang disesuaikan dengan fungsi pemerintahan, sehingga peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi lainnya termasuk putusan dapat dijadikan sebagai acuan dalam pelaksanaan pengawasan.<sup>9</sup> Pengawasan terhadap produk hukum ini diperlukan karena Herbert Lionel Adolphus Hart seorang filsuf hukum Britania memberikan argumen yang merujuk pada keterbatasan natural manusia untuk menegaskan relevansi moral dalam hukum pasti tidak berlebihan. Hukum positif, betapa pun lengkapnya, tetap saja terbatas. Adanya keterbatasan natural dalam kemampuan membuat manusia tidak akan pernah menciptakan hukum yang sempurna. Bahkan nyatanya hukum positif cenderung reaktif karena diciptakan setelah berbagai pengalaman buruk dan penderitaan dialami manusia.<sup>10</sup> Ketidakefektifan tersebut kemudian terbukti, salah satunya dengan adanya inkonsistensi antara Perwal Bandung No.543 ini dengan peraturan perundang-undangan yang ada di atasnya dan untuk itulah diperlukan pengawasan represif.

Atas kondisi tersebut, tentu akan mempengaruhi beberapa pihak yang memiliki kepentingan atas keberadaan Perwal Bandung No.543, seperti halnya masyarakat baik itu masyarakat pada umumnya, seperti mahasiswa, *developer*, Notaris kota Bandung yang mungkin mengalami kendala dalam memahami Pasal 25 ayat (1) Perwal Bandung No.543. Mahasiswa khususnya yang mengambil jurusan hukum memiliki kepentingan mengenai masalah inkonsistensi ini guna memperoleh ilmu yang benar dan kepastian hukum mengenai pengesahan P3SRS di Kota Bandung, kemudian *developer* juga dipandang memiliki kepentingan manakala *developer* yang bersangkutan diminta untuk membantu proses pembentukan P3SRS hingga benar-benar selesai, sehingga *developer* juga membutuhkan informasi yang akurat dan kepastian hukum. Terlebih lagi Notaris, khususnya Notaris di kota Bandung sudah jelas memiliki kepentingan akan hal ini karena masalah pengesahan ini menjadi tidak jelas, apakah Notaris memang berwenang atau tidak dalam melakukan pengesahan terhadap P3SRS. Untuk memenuhi kebutuhan akan kepastian hukum, maka dibutuhkan tindakan konkrit guna menyelesaikan permasalahan inkonsistensi ini.

Adapun tindakan konkrit yang dapat dilakukan adalah dengan melakukan uji materiil peraturan perundang-undangan yang menilai apakah substansi suatu peraturan perundang-undangan telah sesuai atau justru bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi derajatnya dan atau kepentingan umum.<sup>11</sup> Uji materiil tersebut khususnya berkenaan dengan Perwal Bandung No.543 ini dapat dilakukan dengan mengajukan *judicial review* terhadap Perwal Bandung

---

<sup>9</sup> A. Zarkasi, *Pengawasan Terhadap Peraturan Daerah*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol 2 No 1, 2011, hlm. 60

<sup>10</sup> Andre Ata Ujan, *Filsafat Hukum*, Kanisius, Yogyakarta, 2013, hlm. 156

<sup>11</sup> Sri Soemantri M, *Hak Menguji Material di Indonesia*, Bandung, Alumni, 1997, hlm.6

No.543 ini. *Judicial review* merupakan proses pengujian yang dilakukan dalam hal peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang yang diduga bertentangan dengan Undang-Undang, yang mana pengujiannya ini dilakukan oleh lembaga peradilan yakni Mahkamah Agung.<sup>12</sup> Dasar hukum mengenai *judicial review* ini terdapat dalam Pasal 24 A dari UUD 1945, Pasal 20 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 31 ayat (1) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, Pasal 9 ayat (2), UU Pembentukan Peraturan, dan PERMA No. 1 Tahun 2011. Selain *Judicial Review*, adapun tindakan konkrit lainnya yang dapat dilakukan adalah dengan mengajukan permohonan *executive review*. *Executive review* adalah kewenangan dari lembaga eksekutif untuk menguji suatu peraturan perundang-undangan dan dapat membatalkannya apabila dipandang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi maupun kepentingan umum.<sup>13</sup>

Dasar hukum diberlakukannya *executive review* ini selain karena adanya ketentuan dalam Pasal 18 UUD 1945 adalah karena adanya pembinaan dan pengawasan dari pemerintah pusat sebagaimana yang tercantum pada Pasal 7 ayat (1) UU Pemda dan Pasal 251 ayat (2) UU Pemda. Nantinya dalam mekanisme pelaksanaan *executive review*, terhadap peraturan daerah kota yang dalam hal ini Perwal Bandung No.543 akan dibatalkan oleh Gubernur sebagai wakil pemerintah pusat dengan menggunakan surat keputusan pembatalan. Apabila Gubernur tidak segera membatalkannya, maka pembatalan tersebut akan diambil alih kemudian dilakukan oleh Menteri Dalam Negeri. Dengan begitu maka berkenaan pengesahan terhadap P3SRS sebagai badan hukum akan memperoleh kepastian hukum.

## KESIMPULAN

Berdasarkan uraian di atas yang telah dilakukan pada bagian sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

Pengaturan mengenai pengesahan P3SRS sebagai badan hukum yang diatur dalam Perwal Bandung No,543 tidak konsisten dengan peraturan perundang-undangan yang ada di atasnya karena Pasal 25 (1) Perwal Bandung No.543 mengatakan bahwa pengesahannya dilakukan oleh Notaris dan pejabat berwenang, sedangkan peraturan perundang-undangan yang ada di atasnya yang meliputi UURS, PPRS, Permen P3SRS dan Perda Rusun kota Bandung justru mengatakan

---

<sup>12</sup> Moh.Mahfud MD, *Konstitusi Dan Hukum Dalam Kontroversi Isu*, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada, 2009, hlm. 64

<sup>13</sup> Imam Soebechi, *Judicial Review Perda Pajak dan Retribusi Daerah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012, hlm.185-186

pengesahan P3SRS untuk kota Bandung dilakukan oleh Walikota Kepala Daerah Tingkat II.

Sistem hukum Indonesia berjenjang atau hierarkis, maka berdasarkan teori hukum berjenjang Hans Kelsen dan juga berdasarkan salah satu asas pembentukan peraturan perundang-undangan yakni *lex superior derogate legi inferiori*, maka Perwal Bandung No.543 tidak dapat diberlakukan karena kedudukannya sangat rendah dibandingkan dengan aturan lainnya yang mengatur hal yang serupa.

Guna mencapai salah satu tujuan hukum yakni kepastian hukum, maka terhadap inkonsistensi antara Perwal Bandung No.543 dengan peraturan perundang-undangan yang ada di atasnya ini dapat dilakukan tindakan hukum *judicial review* atau *executive review*.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Andre Ata Ujan, *Filsafat Hukum*, Yogyakarta: Kanisius, 2013.
- H Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta: Rajawali Pers, 2013.
- Hardi Munte, “*Model Penyelesaian Sengketa Administrasi Pilkada*”, Medan: Puspantara, 2017.
- Imam Soebechi, *Judicial Review Perda Pajak dan Retribusi Daerah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Moh.Mahfud MD, *Konstitusi Dan Hukum Dalam Kontroversi Isu*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2009.
- Sri Soemantri M, *Hak Menguji Material di Indonesia*, Bandung: Alumni, 1997.

### Jurnal

- A. Zarkasi, “Pengawasan Terhadap Peraturan Daerah”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2 No. 1, 2011.
- Efi Yulistyowati, et al. “Penerapan Konsep Trias Politica Dalam Sistem Pemerintahan Republik Indonesia: Studi Komparatif Atas Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Sebelum dan Sesudah Amandemen”, *Jurnal Dinamika Sosial Budaya*, Vol. 18, No. 2, 2016.
- Ferry Irawan Febriansyah, “Konsep Pembentukan Peraturan Perundang-Undang di Indonesia”, *Perspektif*, Vol. XXI, No.3, 2016.
- Sunarto, “Prinsip *Check and Balances* Dalam Sistem Ketatanegaraan Indonesia”, *Masalah-Masalah Hukum*, Vol. 45, No. 2, 2016.

### Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar 1945.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.

Peraturan Walikota Bandung No.543 Tahun 2018.

**Pranala Luar**

Kamus Besar Bahasa Indonesia, “*Sah*”, <https://kbbi.web.id/sah>.