



Keabsahan Hukum Pemungutan Suara Elektronik Rapat Umum Tahunan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun

Akino Wicaksana Azzaro ¹, Moody Rizqy Syailendra Putra ²

¹ Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, E-mail: akino.207241026@stu.untar.ac.id

² Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, E-mail: moodys@fh.untar.ac.id

Article Info

Keywords:

e-voting, Annual General Meeting, Association of Unit Owners and Occupants, commercial condominium, Integrative Legal Theory.

Kata kunci:

e-voting, Rapat Umum Tahunan, Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, rumah susun komersial, Teori Hukum Integratif.

Abstract

Rendahnya kuorum Rapat Umum Tahunan (RUT) merupakan persoalan struktural yang dihadapi Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) pada rumah susun komersial di Indonesia, sementara Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun beserta perubahannya dan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 belum mengatur mekanisme pengambilan keputusan secara elektronik (e-voting) sebagai solusinya. Penelitian ini bertujuan mengidentifikasi batasan dan syarat hukum agar e-voting dapat diterapkan secara sah dalam RUT P3SRS. Metode yang digunakan adalah normatif-empiris dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan studi kasus di Kondominium Golf Karawaci (KGK), dianalisis melalui Teori Hukum Integratif yang meninjau dimensi norma, perilaku, dan nilai. Hasil penelitian menunjukkan bahwa e-voting secara doktrinal sah diterapkan untuk keputusan operasional RUT, tetapi tidak dapat menggantikan proses yang wajib dituangkan dalam akta otentik di hadapan notaris. Lima syarat kumulatif dirumuskan agar e-voting sah dan mengikat: pengaturan eksplisit dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, standar autentikasi dan kuasa elektronik, pembatasan materi keputusan, jaminan kerahasiaan dan perlindungan data pemilih, serta pengisian delegasi pengaturan teknis melalui Peraturan Menteri. Studi kasus di KGK mengonfirmasi adanya paradoks kuorum yang menghambat P3SRS mengubah Anggaran Dasar secara mandiri, sekaligus preseden e-voting informal yang telah tumbuh secara organik. Penelitian ini merekomendasikan penerbitan Peraturan Menteri teknis sebagai langkah mendesak untuk mengisi kekosongan hukum tersebut.

Abstrak

The persistently low quorum in the Annual General Meeting (RUT) is a structural problem faced by the Association of Unit Owners and Occupants (P3SRS) of commercial condominiums in Indonesia, while Law Number 20 of 2011 on Housing Flats and its amendments, together with Government Regulation Number 13 of 2021, have not yet regulated electronic decision-making (e-voting) as a solution. This study aims to identify the boundaries of application and the legal requirements for the valid implementation of e-voting in the P3SRS's RUT. The method

Corresponding Author:

Akino Wicaksana Azzaro, E-mail:
akino.207241026@stu.untar.ac.id

DOI:

10.24843/JMHU.2026.v15.i02.
p13

employed is normative-empirical, combining statutory, conceptual, and case-study approaches at Condominium Golf Karawaci (KGK), analyzed through the Integrative Legal Theory. This study concludes that e-voting is doctrinally valid for operational RUT decisions but cannot replace processes that legally require a notarial deed, and is only binding once five cumulative legal requirements are fulfilled, a conclusion reinforced by the quorum paradox and the informal e-voting precedent found in the case study.

1. Latar Belakang

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), pada tahun 2020 sebanyak 56,7% penduduk Indonesia telah tinggal di kawasan perkotaan, dan BPS memproyeksikan angka tersebut akan terus meningkat hingga mencapai 66,6% pada tahun 2035.¹ Percepatan urbanisasi ini mendorong pembangunan kota yang masif, sementara ketersediaan lahan justru semakin terbatas sehingga harga tanah perkotaan terus meningkat. Dalam konteks inilah pembangunan rumah susun menjadi alternatif strategis untuk memenuhi kebutuhan hunian di tengah keterbatasan lahan, sekaligus mengefektifkan tata ruang kota, menambah ruang hijau, dan meremajakan kawasan yang sebelumnya kumuh atau tidak produktif menjadi permukiman vertikal yang tertata.

Di antara empat jenis rumah susun yang diatur Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (rumah susun umum, khusus, negara, dan komersial), rumah susun komersial (RSK) mengalami pertumbuhan paling pesat karena dibangun dengan fasilitas premium di lokasi strategis dan menyasar segmen menengah hingga menengah-atas. Tren ini bahkan menguat pascapandemi Covid-19, ketika kalangan eksekutif yang sebelumnya tinggal di perumahan tapak elite mulai beralih memilih RSK karena kedekatan dengan fasilitas sosial, keamanan, dan kenyamanan lingkungan. Karakteristik penghuni RSK yang cenderung memiliki mobilitas tinggi, melek teknologi, dan menjunjung privasi ini ternyata belum sepenuhnya diantisipasi oleh kerangka regulasi rumah susun yang berlaku.

Salah satu persoalan klasik yang membayangi Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) adalah rendahnya tingkat kehadiran pemilik dalam Rapat Umum Tahunan (RUT), yang merupakan organ tertinggi pengambilan keputusan strategis dalam tata kelola rumah susun. Rendahnya partisipasi ini umumnya disebabkan oleh kesibukan pemilik, status unit yang disewakan kepada pihak ketiga, atau unit yang masih kosong sehingga pemiliknya tidak merasa berkepentingan hadir secara fisik. Kondisi ini berdampak luas pada setidaknya lima aspek krusial dalam pengelolaan RSK.

Pertama, menyangkut keabsahan hukum itu sendiri. Keputusan RUT hanya sah apabila memenuhi kuorum kehadiran dan kuorum keputusan sebagaimana diatur dalam

¹ Badan Pusat Statistik, "Persentase Penduduk Daerah Perkotaan Hasil Proyeksi Penduduk menurut Provinsi, 2015-2035" (Jakarta: BPS, 2023).

AD/ART maupun Permen PUPR. Ketika pemilik yang absen jumlahnya signifikan, rapat jatuh ke dalam kebuntuan hukum (*legal deadlock*)—harus ditunda, dijadwalkan ulang, dan menimbulkan biaya operasional tambahan. Apabila penundaan berulang tetap tidak mencapai kuorum, P3SRS kehilangan kewenangan mengambil keputusan sah sehingga roda pengelolaan rumah susun secara hukum dapat lumpuh. Kedua, RUT adalah forum pengawasan atas penggunaan uang bersama. Besaran Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) ditetapkan di forum ini, dan ketidakhadiran pemilik berarti kehilangan hak suara untuk menolak kenaikan tarif yang tidak rasional. Demikian pula pertanggungjawaban dana cadangan (*sinking fund*) yang dihimpun untuk perbaikan besar—seperti penggantian lift, pengecatan gedung, atau perawatan genset—hanya dapat diawasi secara memadai bila kehadiran pemilik cukup representatif; sebaliknya, forum dengan kuorum rendah membuka celah penyalahgunaan dana tanpa pengawasan kolektif yang memadai. Ketiga, rendahnya kehadiran membuka ruang bagi apa yang dapat disebut sebagai monopoli suara atau “diktator mayoritas”. Ketika partisipasi pemilik sangat rendah, segelintir pemilik—atau bahkan pihak pengembang yang masih menguasai unit belum terjual—dapat dengan mudah mendominasi hasil pemungutan suara. Keputusan yang lahir dari kondisi semacam ini hanya menguntungkan kelompok kecil tersebut, namun tetap mengikat secara hukum kepada seluruh pemilik yang tidak hadir, termasuk yang berkeberatan. Keempat, RUT juga menjadi momentum evaluasi kinerja pengurus dan pengawas P3SRS sekaligus pemilihan pengurus baru saat masa bakti berakhir. Kehadiran pemilik yang representatif memastikan pengurus terpilih benar-benar merepresentasikan aspirasi mayoritas penghuni yang menghendaki pengelolaan bersih, transparan, dan profesional—bukan hasil negosiasi segelintir pihak yang kebetulan hadir. Kelima, dan yang paling berdampak jangka panjang, adalah perlindungan nilai investasi properti. Rumah susun yang pengelolaannya buruk akibat P3SRS tidak aktif atau RUT yang terus-menerus gagal kuorum cenderung mengalami penurunan kualitas fasilitas—lift yang sering rusak, keamanan yang longgar, lingkungan yang kurang terawat. Kondisi ini pada akhirnya berdampak langsung pada anjloknya harga jual kembali (*resale value*) dan turunnya harga sewa unit RSK, sehingga kehadiran lengkap dalam RUT pada dasarnya adalah bentuk konkret dari upaya pemilik menjaga nilai aset investasinya sendiri. Dengan demikian, persoalan kuorum RUT bukan sekadar isu prosedural organisasi, melainkan bersinggungan langsung dengan hak keperdataan dan kepentingan ekonomi setiap pemilik unit.

Secara normatif, UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun juncto Peraturan Menteri PUPR No. 14/PRT/M/2018 masih menitikberatkan pengambilan keputusan pada kehadiran fisik dalam konsep rapat konvensional. Ketiadaan akomodasi hukum yang rigid mengenai tata cara pengambilan keputusan secara digital membuat P3SRS terjebak dalam ketidakpastian hukum², sementara kebutuhan akan mekanisme yang lebih fleksibel semakin mendesak seiring karakteristik pemilik RSK yang dijelaskan sebelumnya. Digitalisasi rapat melalui *e-voting* muncul sebagai alternatif solutif karena menawarkan efisiensi tanpa batasan geografis dan berpotensi menekan angka kegagalan kuorum secara signifikan.

² Hyronimus Rhiti, *Kepastian Hukum: Pengantar Teoritis dan Filosofis* (Yogyakarta: PT Kanisius, 2025).

Persoalannya, urgensi penerapan *e-voting* ini berhadapan dengan tantangan validitas hukum yang belum terjawab tuntas. UU Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) memang telah mengakui informasi dan transaksi elektronik sebagai alat bukti yang sah, namun regulasi khusus rumah susun belum menyelaraskan diri secara operasional dengan ketentuan tersebut. Tanpa koridor hukum yang jelas, keputusan RUT yang dihasilkan melalui *e-voting* berisiko tinggi digugat oleh pihak yang tidak puas dengan dalih cacat prosedur – baik menyangkut validasi identitas pemilih, jaminan kerahasiaan suara, maupun kekuatan pembuktian risalah rapat elektronik yang dihasilkan. Agar memiliki kekuatan mengikat, mekanisme *e-voting* juga harus terlebih dahulu diadopsi ke dalam AD/ART P3SRS serta memenuhi standar keandalan sistem sebagaimana diatur UU ITE.

Kesenjangan antara kebutuhan praktis akan mekanisme pengambilan keputusan yang lebih adaptif dan ketiadaan pedoman teknis yang mengatur syarat, batasan, serta standardisasi *e-voting* dalam RUT P3SRS inilah yang menjadi titik tolak penelitian ini. Penelitian ini secara spesifik membedah urgensi hukum peralihan ke sistem *e-voting* pada konteks rumah susun komersial, sekaligus merumuskan batasan yuridis dan syarat hukum yang diperlukan agar hasil pemungutan suara digital tersebut sah dan mengikat secara hukum. Sehingga tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi batasan penerapan mekanisme *e-voting* dalam Rapat Umum Tahunan P3SRS ditinjau dari ketentuan hukum yang mensyaratkan akta otentik; dan merumuskan syarat hukum yang mesti dipenuhi agar mekanisme *e-voting* dapat diterapkan secara sah sesuai peraturan dan mengikat dalam Rapat Umum Tahunan P3SRS, sehingga rumah susun komersial dapat segera mewujudkan penerapannya guna mengatasi persoalan kuorum.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode normatif-empiris³ yang memadukan kajian norma hukum tertulis (*law in books*) dengan praktik penerapannya di masyarakat (*law in action*), dengan spesifikasi deskriptif analitis untuk memetakan kesenjangan antara *das sollen* dan *das sein*⁴ dalam pengelolaan rumah susun komersial. Data sekunder diperoleh melalui studi dokumen terhadap Undang-Undang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah, Peraturan Menteri PUPR, dan UU ITE, serta literatur Teori Hukum Integratif; data primer dihimpun melalui wawancara mendalam dengan manajemen pengelola (*Property Manager*) di Kondominium Golf Karawaci (KGK) sebagai studi kasus. Guna memperkuat triangulasi, data primer turut dihimpun dari wawancara dengan Ketua Pengurus P3SRS KGK yang mewakili perspektif kepemimpinan organisasi pemilik. Penelitian ini menggabungkan pendekatan perundang-undangan (*statutory approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*), dengan data yang dianalisis secara kualitatif melalui pola pikir deduktif, verifikasi, dan triangulasi. Analisis ditinjau melalui Teori Hukum Integratif⁵ yang mengintegrasikan aspek norma, sistem, dan perilaku masyarakat, sehingga

³ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2025).

⁴ Darji Darmodiharjo dan Shidarta, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum: Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2004).

⁵ Romli Atmasasmita, *Teori Hukum Integratif: Rekonstruksi terhadap Teori Hukum Pembangunan dan Teori Hukum Progresif*, Edisi Revisi (Bandung: Genta Publishing, 2019).

menghasilkan rekomendasi hukum yang komprehensif dan aplikatif bagi penerapan *e-voting* dalam RUT P3SRS.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1 Kerangka Normatif Pengambilan Keputusan dalam RUT P3SRS

a. Kedudukan Hukum P3SRS dan Prinsip Pengambilan Keputusan

Pasal 74 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menegaskan bahwa P3SRS diberi kedudukan sebagai badan hukum secara langsung berdasarkan undang-undang itu sendiri, bukan melalui mekanisme pendirian badan hukum konvensional sebagaimana perseroan terbatas, yayasan, atau koperasi yang memerlukan pengesahan tersendiri dari kementerian terkait.⁶

Ketentuan tersebut tidak diubah oleh klaster perumahan dalam Undang-Undang Cipta Kerja, sehingga status hukum P3SRS sebagai badan hukum sui generis tetap berlaku hingga saat ini.⁷ Konsekuensinya, setiap mekanisme pengambilan keputusan P3SRS, termasuk yang hendak diselenggarakan secara elektronik, harus tetap tunduk pada prinsip pembagian hak suara yang telah digariskan undang-undang, yaitu hak suara berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) untuk urusan kepemilikan dan pengelolaan, serta hak suara satu orang satu suara untuk urusan penghunian.⁸

b. Mekanisme Musyawarah dan Kuorum Berjenjang dalam PP No. 13 Tahun 2021

Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun mengatur pengambilan keputusan P3SRS secara berjenjang: musyawarah untuk mufakat diutamakan, dan apabila mufakat tidak tercapai barulah keputusan diambil melalui suara terbanyak berdasarkan NPP untuk hal-hal yang menyangkut kepemilikan dan pengelolaan, atau berdasarkan satu suara per anggota untuk pemilihan pengurus dan pengawas.⁹

Kehadiran dalam forum musyawarah dapat diwakilkan melalui surat kuasa, namun PP No. 13 Tahun 2021 membatasi siapa yang dapat menjadi kuasa perorangan, yaitu suami/istri, orang tua kandung, salah satu saudara kandung, anak yang telah dewasa, atau pengurus badan hukum apabila pemilik adalah badan hukum, yang seluruhnya harus dibuktikan dengan dokumen kependudukan atau akta pendirian yang sah.¹⁰

Kekosongan Norma tentang Pengambilan Keputusan Elektronik

Baik Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, perubahannya melalui klaster perumahan Undang-Undang Cipta Kerja (yang secara konsisten dimuat dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020, Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022, dan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023), maupun Peraturan

⁶ Indonesia, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252, Pasal 74 ayat (3).

⁷ R. Soeroso, Pengantar Ilmu Hukum (Jakarta: Sinar Grafika, 2018).

⁸ Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, op. cit., Pasal 77.

⁹ Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 23, Pasal 92 ayat (2)-(6).

¹⁰ Ibid., Pasal 93.

Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 sama sekali tidak menyebut istilah elektronik, daring, atau digital dalam pengaturan musyawarah maupun rapat umum P3SRS.¹¹ Perlu dicatat bahwa amandemen Cipta Kerja terhadap Undang-Undang Rumah Susun sama sekali tidak menyentuh ketentuan mengenai masa transisi (Pasal 59–60) maupun bab P3SRS (Pasal 74–78); yang diubah hanya ketentuan seputar Perizinan Berusaha berbasis risiko. Dengan demikian, kekosongan pengaturan mengenai mekanisme elektronik dalam RUT P3SRS bukan merupakan larangan yang disengaja, melainkan *rechtsvacuum* yang timbul karena pembentuk undang-undang belum mengantisipasi kebutuhan tersebut pada saat norma dirumuskan. Kekosongan semacam ini membuka ruang bagi P3SRS untuk berinovasi, namun sekaligus menimbulkan risiko ketidakpastian hukum apabila tidak diisi dengan syarat dan batasan yang jelas. Persoalan kekosongan pengaturan teknis mengenai pembentukan dan operasional P3SRS sesungguhnya telah lama disoroti dalam literatur hukum rumah susun, bahkan sebelum isu *e-voting* muncul; kajian atas praktik pengesahan P3SRS di Surabaya mencatat bahwa hingga saat itu belum tersedia peraturan baku atau dasar hukum yang jelas dari pemerintah pusat terkait pembentukan P3SRS, sehingga jangka waktu pengurusannya sulit diperkirakan secara pasti.¹² Problematika serupa masih ditemukan dalam penelitian yang lebih mutakhir; kajian normatif atas kepastian hukum kepemilikan satuan rumah susun komersial turut mengidentifikasi isu pengaturan Perhimpunan Penghuni, terutama dalam lingkup Perhimpunan Penghuni yang diberi kuasa oleh Pelaku Pembangunan, sebagai salah satu problematika mendasar yang memerlukan revisi undang-undang.¹³ Persoalan struktural yang sama bahkan dapat ditelusuri pada akar pendaftaran hak atas rumah susun: kajian atas konsep pengembangan kadaster bangunan mengungkapkan bahwa pendaftaran satu kali (*one-time registration*) yang menyatukan tanah, bangunan, dan hak milik satuan dalam satu sertifikat menimbulkan potensi ‘bom waktu’ berupa sengketa perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah bersama, sebagaimana tercermin dalam sejumlah sengketa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun (PPRS) dengan pengembang di berbagai rumah susun komersial Jakarta.¹⁴ Kasus konkret yang mengonfirmasi risiko tersebut adalah sengketa Apartemen Mangga Dua Court, di mana pembatalan perpanjangan Hak Guna Bangunan oleh Badan Pertanahan Nasional atas dasar status tanah Hak Pengelolaan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemilik unit yang telah bertindak dengan itikad baik, sebagaimana terungkap dalam Putusan

¹¹ Indonesia, Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856, Pasal 51.

¹² Aulia Rahmawati, "Hukum Apartemen dalam Prakteknya di Indonesia," *Justitia Et Pax* 34, no. 1 (Juni 2018): 28.

¹³ Unita Christina Winata dan Mutia Kirana Aprilia, "Analisa Problematika Yuridis yang Menghambat Kepastian Hukum bagi Kepemilikan Para Pembeli Satuan Rumah Susun Komersial," *Notary Journal* 6, no. 1 (April 2026): 75.

¹⁴ Abraham Yazdi Martin et al., "The Development Concept of Law Certainty on the Building Cadastral Toward the Rights of Ownership on the Strata Title Rights Based on Property Law in Indonesia," *IJASOS-International E-Journal of Advances in Social Sciences* 5, no. 14 (Agustus 2019): 957–958.

Mahkamah Agung Nomor 364 PK/Pdt/2016.¹⁵ Persoalan kelembagaan turut muncul pada tahap pembentukan P3SRS itu sendiri: kajian atas dualisme pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun mencatat bahwa kewajiban pengembang menyerahkan pengelolaan benda bersama, tanah bersama, dan bagian bersama kepada perhimpunan penghuni kerap bersifat semu karena perhimpunan yang terbentuk berasal dari pengembang itu sendiri, sehingga memicu pembentukan perhimpunan tandingan oleh pemilik dan penghuni serta menimbulkan dualisme kepengurusan dalam satu rumah susun yang sama.¹⁶ Dualisme kepengurusan tidak hanya lahir dari manuver pengembang, tetapi juga dapat timbul dari kekeliruan administratif pemerintah daerah sendiri: kajian atas dualitas P3SRS di Apartemen MP menemukan bahwa pengesahan kepengurusan baru oleh Gubernur DKI Jakarta cacat secara prosedural dan substansial karena didasarkan pada berita acara musyawarah yang kuorumnya dipalsukan, sehingga keputusan tata usaha negara tersebut seharusnya batal demi hukum berdasarkan asas *contrarius actus*.¹⁷ Disharmoni pengaturan semacam ini pun bukan pengalaman baru bagi P3SRS: kajian atas *crossing regulation* antara Peraturan Menteri PUPR Nomor 23/PRT/M/2018 dan Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 -- pendahulu Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2021 dan PP Nomor 13 Tahun 2021 yang berlaku saat ini -- mengidentifikasi setidaknya lima titik pertentangan norma, mulai dari independensi ketua pengawas hingga pembatasan hak suara satu orang satu suara yang dinilai bertentangan dengan asas keadilan, sehingga menegaskan bahwa persoalan harmonisasi regulasi P3SRS bersifat berulang dan struktural.¹⁸ Konsekuensi yudisial dari kelalaian prosedural semacam ini telah terkonfirmasi dalam praktik peradilan: pada sengketa iuran pengelolaan lingkungan di Apartemen Gading Resort Residences, majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara menyatakan gugatan pengurus P3SRS tidak dapat diterima karena perubahan anggaran dasar dan anggaran rumah tangganya belum pernah dicatatkan kepada instansi teknis pemerintah daerah sebagaimana disyaratkan Peraturan Menteri PUPR Nomor 23/PRT/M/2018, sehingga kepengurusan tersebut dinilai cacat hukum dan tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan.¹⁹ Pola serupa juga ditemukan di luar konteks rumah susun: kajian atas RUPS Perseroan Terbatas tertutup yang diselenggarakan melalui telekonferensi mencatat bahwa Pasal 77 UU Perseroan Terbatas hanya mengatur aspek teknis pelaksanaan RUPS tanpa merinci posisi Ketua Rapat, peran notaris, bentuk akta, maupun teknis penandatanganannya, sehingga PT

¹⁵ Resfa Klarita Trasaenda et al., "Tinjauan Yuridis Hak Guna Bangunan Atas Hak Pengelolaan dalam Sengketa Rumah Susun Mangga Dua Court," PESHUM: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Humaniora 5, no. 2 (Februari 2026): 2368–2369.

¹⁶ Sinta Wongso, Yuhelson, dan Bernard, "Perlindungan Hukum Bagi Penghuni Apartemen Terkait dengan Dualisme Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun," Jurnal Multidisiplin Indonesia 2, no. 8 (Agustus 2023): 2073.

¹⁷ Stefanie Faustine, "Dualitas PPPSRS Pada Apartemen MP: Kesalahan Gubernur DKI Jakarta Serta Solusinya," Jurnal Minuta 6, no. 2 (September 2024): 51–54.

¹⁸ Regina Bunga Vatiza, Ismala Dewi, dan Arsin Lukman, "Crossing Regulation Peraturan Pelaksana PPPSRS," Indonesian Notary 3, no. 3 (2021): 682–685.

¹⁹ Rita Agustina, "Penyelesaian Sengketa Dalam Pelaksanaan Pengelolaan Lingkungan Rumah Susun Antara Pengelola Dengan Pemilik," Jurnal Acta Notary 1, no. 1 (Januari 2022): 78–80.

tertutup mengalami ketidakpastian hukum yang sama sekali berbeda dengan PT terbuka yang telah diatur rinci oleh Otoritas Jasa Keuangan.²⁰

3.2 Basis Legalitas Elektronik bagi Penerapan E-Voting

a. Keabsahan Dokumen dan Transaksi Elektronik sebagai Alat Bukti

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik menyediakan definisi operasional yang relevan bagi konstruksi *e-voting*, antara lain Informasi Elektronik, Dokumen Elektronik, Sistem Elektronik, Penyelenggara Sistem Elektronik, dan Tanda Tangan Elektronik.²¹

Kerangka definisi tersebut memungkinkan rekaman elektronik hasil pemungutan suara dikonstruksikan sebagai Dokumen Elektronik yang memiliki kekuatan pembuktian. Meskipun demikian, penjelasan atas ketentuan mengenai alat bukti elektronik dalam UU ITE menyisakan pengecualian bagi dokumen yang menurut undang-undang wajib dibuat secara tertulis, termasuk akta otentik yang dibuat di hadapan notaris.²²

Pengecualian ini bersinggungan langsung dengan praktik P3SRS, mengingat pembentukan akta pendirian P3SRS serta serah terima pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama dari pelaku pembangunan kepada P3SRS wajib dilakukan di hadapan notaris. Artinya, legalitas elektronik dari UU ITE tidak dapat begitu saja diperluas untuk menggantikan proses-proses yang secara tegas mensyaratkan akta otentik.²³

b. Tanda Tangan Elektronik dan Autentikasi Pemilih

Konsep Tanda Tangan Elektronik dalam UU ITE dapat dijadikan padanan hukum bagi surat kuasa konvensional yang disyaratkan PP No. 13 Tahun 2021 untuk mewakilkan kehadiran dalam RUT, sepanjang sistem autentikasi yang digunakan mampu memverifikasi identitas pemilik secara andal. Ketentuan mengenai persetujuan pemilik data pribadi dalam penggunaan informasi melalui sistem elektronik turut menjadi syarat yang harus dipenuhi oleh penyelenggara sistem *e-voting* P3SRS, mengingat data kepemilikan dan identitas pemilih merupakan data pribadi yang dilindungi.²⁴

Ketentuan teknis mengenai Tanda Tangan Elektronik diatur lebih rinci dalam Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik, yang mencabut dan menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 berjudul sama. Peraturan ini membedakan Tanda Tangan Elektronik tersertifikasi dan tidak tersertifikasi, serta menetapkan enam syarat kumulatif keabsahannya, antara lain bahwa data pembuatan tanda tangan hanya terkait dan berada dalam kuasa Penanda Tangan pada saat penandatanganan, dan bahwa setiap perubahan terhadap

²⁰ Meliawati, Joko Sriwidodo, dan Cicilia Julyani Tondy, "Kepastian Hukum dalam Penerapan Platform E-Voting pada Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) Perseroan Terbatas yang Dilaksanakan melalui Telekonferensi," SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah 3, no. 1 (Januari 2024): 40.

²¹ Indonesia, Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 251, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5952, Pasal 1.

²² Ibid., Penjelasan Pasal 5 ayat (4) huruf a.

²³ Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021, op. cit., Pasal 98 dan Pasal 100 ayat (2).

²⁴ Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016, op. cit., Pasal 26 ayat (1).

tanda tangan maupun informasi elektronik terkait setelah waktu penandatanganan dapat diketahui. Tanda Tangan Elektronik berfungsi ganda sebagai alat autentikasi identitas Penanda Tangan sekaligus verifikasi keutuhan dan keautentikan informasi elektronik yang ditandatangani, fungsi ganda inilah yang menjadikannya padanan hukum yang tepat bagi kuasa elektronik dalam RUT P3SRS.²⁵

Perbedaan antara kedua jenis Tanda Tangan Elektronik tersebut memiliki implikasi signifikan terhadap kekuatan pembuktian risalah e-voting apabila disengketakan di pengadilan. TTE tersertifikasi, karena diterbitkan melalui Sertifikat Elektronik oleh Penyelenggara Sertifikasi Elektronik Indonesia yang telah melalui proses verifikasi identitas dan audit keandalan sistem, memperoleh kedudukan pembuktian yang lebih kuat: pihak yang menyangkal keabsahan tanda tangan tersebut menanggung beban pembuktian untuk membuktikan sebaliknya, sejalan dengan prinsip non-repudiation yang melekat pada sertifikasi pihak ketiga tepercaya. Sebaliknya, TTE tidak tersertifikasi tetap sah secara hukum sepanjang memenuhi enam syarat kumulatif Pasal 59 ayat (3), namun karena tidak diterbitkan oleh penyelenggara sertifikasi yang diaudit, beban pembuktian mengenai terpenuhinya syarat-syarat tersebut, termasuk bahwa data pembuatan tanda tangan benar-benar berada dalam kuasa eksklusif Penanda Tangan pada saat penandatanganan, berpindah kepada pihak yang mengandalkan (*relying party*) tanda tangan tersebut, dalam hal ini P3SRS atau penyelenggara sistem e-voting. Mengingat besarnya biaya sertifikasi resmi serta terbatasnya adopsi Penyelenggara Sertifikasi Elektronik berlisensi di kalangan P3SRS, penggunaan TTE tidak tersertifikasi kemungkinan besar lebih realistis secara operasional bagi RUT P3SRS, sehingga P3SRS perlu menyiapkan bukti pendukung tambahan, seperti rekam jejak audit sebagaimana disyaratkan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019, guna memperkuat posisi pembuktiannya apabila hasil e-voting kelak digugat oleh pemilik yang berkeberatan.²⁶

Batas Penerapan E-Voting terhadap Persyaratan Akta Otentik

Berdasarkan uraian pada bagian sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa *e-voting* secara doktrinal dapat diterapkan pada keputusan-keputusan operasional RUT, seperti penetapan Iuran Pengelolaan Lingkungan, evaluasi kinerja pengurus, dan pemilihan pengurus/pengawas baru, karena keputusan-keputusan tersebut cukup dituangkan dalam risalah rapat yang ditandatangani pengurus. Sebaliknya, *e-voting* tidak dapat menggantikan proses yang secara hukum wajib dituangkan dalam akta otentik, seperti pengesahan awal Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga atau serah terima pengelolaan dari pelaku pembangunan kepada P3SRS.²⁷

Pola yang sama ditemukan dalam praktik RUPS elektronik pada Perseroan Terbatas: sekalipun rapat telah diselenggarakan melalui telekonferensi, minuta akta risalah rapat tetap harus disimpan di kantor notaris dan ditandatangani secara langsung, karena

²⁵ Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 185, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6400, Pasal 59 ayat (3) dan Pasal 60 ayat (1)-(2); peraturan ini mencabut dan menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik.

²⁶ Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik, op. cit., Pasal 59 ayat (3) dan Pasal 60.

²⁷ Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021, op. cit., Pasal 98 ayat (1).

kewajiban kehadiran fisik notaris menurut Undang-Undang Jabatan Notaris belum dapat digantikan sepenuhnya oleh mekanisme elektronik.²⁸

3.3 Syarat Hukum agar E-Voting Sah dalam Rapat Umum Tahunan P3SRS

Mensintesis norma pada sub-bab 3.1 dan 3.2, penulis merumuskan lima syarat hukum kumulatif yang harus dipenuhi agar mekanisme *e-voting* dapat diterapkan secara sah dalam RUT P3SRS pada rumah susun komersial.

1. Payung pengaturan internal. Mekanisme *e-voting* wajib dicantumkan secara eksplisit dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga P3SRS sebagai hal lain yang disepakati bersama, karena baik undang-undang maupun peraturan pemerintah belum mengatur secara tegas tata cara pengambilan keputusan elektronik ini, sehingga ruang pengaturannya berada pada tingkat AD/ART masing-masing P3SRS.²⁹
2. Standar autentikasi dan kuasa elektronik yang setara dengan surat kuasa konvensional, guna memastikan pemilik yang memberikan suara secara elektronik adalah pihak yang sah, termasuk verifikasi identitas dan pembuktian hubungan kuasa bagi Penghuni yang mewakili Pemilik.
3. Pembatasan materi yang dapat diputuskan melalui *e-voting*, yakni terbatas pada keputusan operasional RUT dan tidak mencakup hal-hal yang menurut peraturan perundang-undangan wajib dituangkan dalam akta otentik di hadapan notaris.
4. Jaminan kerahasiaan suara dan perlindungan data pribadi pemilih sesuai dengan prinsip persetujuan pengguna sistem elektronik, termasuk mekanisme audit jejak digital (*audit trail*) atas hasil pemungutan suara sebagai bagian dari kekuatan pembuktian risalah rapat elektronik.³⁰
5. Pengisian delegasi pengaturan teknis melalui Peraturan Menteri. PP No. 13 Tahun 2021 mendelegasikan pengaturan lebih lanjut mengenai P3SRS kepada Peraturan Menteri, namun sepanjang penelusuran penulis belum terdapat Peraturan Menteri yang secara khusus mengatur standardisasi *e-voting* bagi RUT P3SRS, sehingga syarat pertama di atas untuk sementara sepenuhnya bergantung pada kemandirian pengaturan masing-masing P3SRS sampai delegasi tersebut diisi oleh regulator.³¹

3.4 Studi Kasus: Praktik dan Kesiapan P3SRS Kondominium Golf Karawaci (KGK) dalam Perspektif Teori Hukum Integratif

Untuk menilai kesenjangan antara norma (*das sollen*) dan praktik (*das sein*)³², bagian ini menyajikan data primer hasil wawancara dengan *Property Manager* Kondominium Golf Karawaci (KGK) yang telah menjabat selama empat belas tahun, serta Ketua Pengurus P3SRS KGK yang telah berkecimpung dalam pengelolaan rumah susun sejak tahun 1993 dan menjabat di KGK selama dua tahun terakhir. Kedua informan mewakili sudut pandang yang saling melengkapi, yaitu pengelola profesional dan perwakilan pemilik

²⁸ Meliawati, Sriwidodo, dan Tondy, op. cit., 44.

²⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021, op. cit., Pasal 99 huruf e.

³⁰ Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik, op. cit., Pasal 14 ayat (1) dan Pasal 22.

³¹ Ibid., Pasal 103.

³² Darmodiharjo dan Shidarta, op. cit.

terpilih, sehingga memungkinkan triangulasi data primer. Data tersebut dianalisis melalui tiga dimensi Teori Hukum Integratif³³ yang saling berkaitan, yaitu dimensi normatif (kesesuaian aturan tertulis dengan kebutuhan pengaturan *e-voting*), dimensi perilaku (pola tindakan nyata pemilik dan pengelola dalam RUT)³⁴, dan dimensi nilai (nilai sosial-budaya yang melatarbelakangi perilaku tersebut).

a. Dimensi Normatif: Paradoks Kuorum dan Kekosongan Pengaturan E-Voting

KGK saat ini terdiri atas 264 unit dengan komposisi kepemilikan yang didominasi investor: sekitar 70% unit disewakan dan hanya sekitar 20% dihuni oleh pemiliknya sendiri.³⁵ AD/ART KGK mengatur bahwa RUT sah dilaksanakan apabila kehadiran melebihi 50% pada kesempatan pertama; apabila tidak tercapai, rapat ditunda satu jam, dan setelahnya RUT dinyatakan kuorum apabila dihadiri secara langsung, bukan melalui kuasa, oleh sekurang-kurangnya dua orang pemilik.³⁶

Menurut keterangan informan, mekanisme penundaan tersebut "hampir selalu, bahkan dapat dikatakan selalu" digunakan, karena kehadiran RUT dalam tiga tahun terakhir secara konsisten berkisar 30 sampai 40 pemilik atau wakilnya yang hadir, sebuah angka yang juga tidak identik dengan jumlah unit terwakili karena sebagian pemilik memegang lebih dari satu unit apartemen.³⁷ Dengan kata lain, ambang kuorum darurat pasca-penundaan dalam AD/ART KGK jauh lebih longgar dibandingkan prinsip kuorum proporsional berbasis NPP yang dianalisis pada sub-bab 3.1, sehingga secara praktik hampir seluruh keputusan RUT KGK selama lebih dari satu dekade terakhir lahir dari forum yang hanya dihadiri puluhan pemilik dari total 264 unit yang ada.

Temuan ini memperlihatkan paradoks normatif yang menjadi argumen kuat bagi urgensi *e-voting*: untuk memasukkan ketentuan *e-voting* ke AD/ART, KGK harus terlebih dahulu mengumpulkan kuorum sekurang-kurangnya dua pertiga dari jumlah NPP terdaftar, sebuah ambang yang menurut informan "tidak pernah tercapai, bahkan tidak sampai 50 persen", sehingga rencana perubahan AD/ART "selalu tertunda".³⁸ Instrumen hukum yang semestinya menjadi pintu masuk bagi solusi atas rendahnya partisipasi, yaitu perubahan AD/ART, justru mensyaratkan tingkat partisipasi yang jauh lebih tinggi daripada masalah yang hendak dipecahkannya sendiri, sebuah lingkaran tertutup yang tidak dapat diurai P3SRS secara mandiri tanpa terobosan pengaturan dari luar, misalnya melalui Peraturan Menteri yang membuka jalur pengesahan alternatif bagi P3SRS yang hendak mengadopsi mekanisme elektronik.

Data lapangan turut memvalidasi dua syarat hukum yang dirumuskan pada sub-bab 3.2 dan 3.3. Pertama, informan menegaskan bahwa sekalipun *e-voting* telah diatur sejak awal dalam AD/ART, hasil RUT tetap harus didaftarkan ke notaris karena pihak perbankan secara rutin meminta pengesahan notaris atas risalah rapat, memperkuat argumen bahwa *e-voting* tidak dapat menggantikan syarat akta otentik (Syarat Hukum #3).³⁹ Kedua, informan menyatakan bahwa Pemerintah Daerah kerap mengundang forum pembahasan P3SRS dan AD/ART namun belum pernah menyinggung kemungkinan *e-voting*, dan notaris menolak memproses hasil elektronik tanpa dasar

³³ Atmasasmita, op. cit.

³⁴ Soerjono Soekanto, Pokok-Pokok Sosiologi Hukum (Depok: Rajawali Pers, 1980).

³⁵ Wawancara dengan Property Manager Kondominium Golf Karawaci (KGK), 1 September 2026, pukul 13.58 WIB.

³⁶ Ibid.

³⁷ Ibid.

³⁸ Ibid.

³⁹ Ibid.

Surat Keputusan pemerintah, mengonfirmasi kekosongan delegasi pengaturan teknis yang diidentifikasi sebagai Syarat Hukum #5.⁴⁰ Ketua Pengurus P3SRS KGK mengonfirmasi bahwa kerangka kuorum musyawarah anggota kini diatur dalam Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik serta Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, yang mencabut Peraturan Menteri PUPR Nomor 14 Tahun 2021 dan turut mengganti istilah "rapat umum anggota" menjadi "musyawarah anggota". Berdasarkan keterangannya, kuorum musyawarah ditetapkan minimal 50% NPP; apabila tidak tercapai, musyawarah ditunda 30 menit atau paling lama dua kali 60 menit, dan bila tetap tidak tercapai, musyawarah berikutnya diselenggarakan 7 sampai 30 hari kemudian; apabila kuorum 50% kembali tidak tercapai pada musyawarah kedua, musyawarah tetap dilanjutkan secara sah dengan jumlah anggota yang hadir. Mekanisme berjenjang ini berpotensi menuntut P3SRS menyelenggarakan musyawarah hingga dua kali sebelum keputusan dapat diambil secara sah, yang menurut Ketua Pengurus membutuhkan "tenaga, biaya, dan waktu" tambahan, argumen efisiensi yang menjadi salah satu justifikasi utama urgensi e-voting.⁴¹

Paradoks kuorum tersebut semakin tajam pada musyawarah anggota luar biasa, yang menurut AD/ART KGK mensyaratkan kehadiran sekurang-kurangnya dua pertiga dari jumlah hak suara, ambang yang menurut Ketua Pengurus "hampir tidak mungkin tercapai" mengingat pola kehadiran musyawarah biasa saja sudah rendah. Ia mencontohkan kebutuhan mendesak seperti pergantian warna cat gedung sebagai ilustrasi keputusan yang idealnya diambil melalui musyawarah luar biasa, namun sulit mencapai kuorum tanpa e-voting.⁴²

Ketua Pengurus turut menjelaskan bahwa sejauh pengamatannya belum ada rumah susun atau kondominium lain yang menerapkan e-voting, karena ketiadaan dasar hukum berpotensi menimbulkan "celah hukum" yang berisiko dipersoalkan di kemudian hari. Ia mencatat bahwa musyawarah hibrida sempat ditoleransi pada masa pandemi COVID-19, namun praktik saat ini kembali menuntut penyelenggaraan secara luring, sebuah regresi yang menegaskan bahwa kekosongan norma bukan sekadar ketertinggalan regulasi dari perkembangan teknologi, melainkan turut mempersempit ruang inovasi yang sebelumnya pernah ditoleransi secara darurat.⁴³

b. Dimensi Perilaku: Partisipasi Rendah namun Preferensi terhadap Kanal Digital Sudah Tumbuh

Meskipun tingkat kehadiran RUT tergolong rendah, informan menyatakan belum pernah ada RUT yang benar-benar batal maupun keluhan formal atau sengketa yang berlanjut ke jalur hukum selama empat belas tahun masa jabatannya. Pengelola juga secara rutin menyiapkan buku laporan pertanggungjawaban keuangan teraudit yang

⁴⁰ Ibid.

⁴¹ Wawancara dengan Ketua Pengurus P3SRS Kondominium Golf Karawaci (KGK), 2 September 2026; Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik serta Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, ditetapkan 17 April 2025 dan mulai berlaku 22 April 2025, mencabut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.

⁴² Ibid.

⁴³ Ibid.

dapat diminta pemilik yang tidak hadir, sebagai bentuk pengawasan substitutif atas rendahnya partisipasi fisik.⁴⁴

Temuan paling signifikan pada dimensi perilaku adalah preseden *e-voting* informal yang telah berjalan secara organik: KGK pernah menyelenggarakan *polling* melalui WhatsApp untuk menentukan warna cat gedung, dengan jumlah responden yang menurut informan lebih banyak dibandingkan kehadiran RUT konvensional.⁴⁵ Fenomena ini sejalan dengan konsep pluralisme hukum dalam kehidupan rumah susun, yaitu munculnya aturan main informal yang diciptakan penghuni secara mandiri tatkala aturan formal dirasa kurang jelas atau belum mengakomodasi kebutuhan mereka.⁴⁶ Kedua angka ini pada mulanya tampak tidak konsisten, namun telah diklarifikasi lebih lanjut oleh informan: angka kehadiran RUT bukan dalam bentuk persentase, melainkan sekitar 30 sampai 40 pemilik atau wakilnya yang hadir secara langsung, dan jumlah tersebut pun tidak dapat disamakan begitu saja dengan jumlah unit yang terwakili karena sebagian pemilik memegang lebih dari satu unit apartemen. Dibandingkan terhadap angka *polling* WhatsApp yang mencerminkan lebih dari 50 orang secara individual, partisipasi riil melalui kanal WhatsApp dengan demikian memang lebih tinggi dibandingkan jumlah pemilik yang hadir dalam RUT konvensional, sejalan dengan persepsi awal informan bahwa respons digital lebih baik dibandingkan kehadiran RUT.⁴⁷

Dari sisi kesiapan infrastruktur, pengelola menyatakan telah memiliki basis data kontak (surel dan nomor telepon) seluruh pemilik unit,⁴⁸ sehingga prasyarat teknis minimum bagi sistem autentikasi elektronik (Syarat Hukum #2) secara prinsip telah tersedia dari sisi pengelola. Meskipun demikian, pengelola mengakui belum pernah menerapkan sistem digital lain di luar *polling* informal tersebut, seperti aplikasi pembayaran Iuran Pengelolaan Lingkungan atau portal keluhan daring, sehingga kesiapan digital KGK secara kelembagaan masih berada pada tahap paling awal.

Ketua Pengurus mengonfirmasi pola serupa dari sudut pandang kepemimpinan P3SRS, mengidentifikasi tiga faktor ketidakhadiran pemilik: dominasi pemilik berstatus investor yang unitnya kerap kosong, sikap acuh sebagian pemilik terhadap pengelolaan, dan minimnya keterlibatan pemilik yang telah menyerahkan kewajiban pembayaran service charge kepada penyewa. Konvergensi keterangan dari dua informan yang berbeda posisi institusional, yaitu pengelola profesional dan pengurus terpilih, memperkuat validitas temuan perilaku pada bagian ini.⁴⁹

c. Dimensi Nilai: Orientasi Investor, Etos Penghindaran Konflik, dan Kekhawatiran Privasi yang Kontekstual

Dominasi pemilik berstatus investor yang unitnya disewakan menjelaskan secara langsung pola perilaku ketidakhadiran pada dimensi sebelumnya: bagi kelompok ini, orientasi kepemilikan bersifat instrumental-ekonomis, "yang penting kondominium

⁴⁴ Ibid.

⁴⁵ Ibid.

⁴⁶ Edie Toet Hendratno, "Pluralisme Hukum dalam Kehidupan di Rumah Susun: Studi Kasus Penghuni Rumah Susun Kemayoran, Jakarta," Jurnal Hukum & Pembangunan 29, no. 3 (2026): 220.

⁴⁷ Klarifikasi lanjutan dari Property Manager Kondominium Golf Karawaci (KGK), 2 September 2026.

⁴⁸ Ibid.

⁴⁹ Wawancara dengan Ketua Pengurus P3SRS Kondominium Golf Karawaci (KGK), op. cit.

berjalan baik dan ada perbaikan", bukan partisipatif-komunal.⁵⁰ Nilai ini berbeda dari asumsi umum bahwa rendahnya kuorum semata-mata mencerminkan apatisme, karena keterangan informan menunjukkan pemilik berstatus investor secara rasional memilih tidak terlibat aktif selama kepentingan ekonominya, yaitu nilai properti dan kualitas pengelolaan, tetap terjaga.

Nilai penghindaran konflik juga tampak signifikan: menurut informan, ketiadaan keluhan formal maupun sengketa bukan semata-mata karena kepuasan penuh pemilik, melainkan juga karena kelelahan mengeluh akibat pengalaman bahwa komplain sebelumnya tidak ditindaklanjuti, serta kecenderungan menghindari konflik terbuka.⁵¹ Nilai ini menjadi katup pengaman yang membuat rendahnya kuorum tidak bereskalasi menjadi sengketa hukum di tingkat pemilik individual, berbeda dengan urgensi yang justru muncul dari sisi pengelola, notaris, dan perbankan yang menuntut kepastian prosedural formal sebagaimana diuraikan pada dimensi normatif.

Pada aspek kesiapan menerima teknologi, informan mengestimasi hanya sekitar 20% pemilik yang melek teknologi, sejalan dengan profil investor yang rata-rata berusia lanjut dan sebagian berdomisili di luar KGK, termasuk di luar negeri.⁵² Kekhawatiran terhadap sistem digital yang muncul juga bersifat konkret dan kontekstual, bukan penolakan digitalisasi secara prinsipil: pemilik enggan memberikan salinan KTP atau Kartu Keluarga untuk keperluan verifikasi karena khawatir data tersebut disalahgunakan untuk pengajuan pinjaman daring. Temuan nilai ini memberi konteks yang lebih tajam bagi Syarat Hukum #4, karena kepatuhan formal terhadap Pasal 26 UU ITE saja tidak cukup meyakinkan pemilik tanpa disertai mekanisme verifikasi yang secara eksplisit membatasi penggunaan data hanya untuk keperluan RUT.

Di sisi lain, pengurus menunjukkan sikap terbuka yang pragmatis terhadap inovasi, sebagaimana tercermin dari pernyataan informan bahwa pengurus "tidak masalah" apabila hendak mencoba *e-voting* selama tidak menyalahi AD/ART yang berlaku.⁵³ Nilai pragmatisme institusional ini berbeda dari kehati-hatian legal-formal yang ditunjukkan notaris dan perbankan, dan berpotensi menjadi peluang sekaligus risiko: inovasi dapat berjalan lebih cepat di tingkat praktik, namun tanpa payung hukum yang memadai, keabsahannya tetap rentan dipertanyakan sebagaimana diuraikan pada dimensi normatif.

Berbeda dari penekanan pada kesenjangan literasi digital, Ketua Pengurus justru menegaskan bahwa dari sisi kepengurusan "tidak banyak alasan untuk menolak" *e-voting*, mengingat kepemilikan bersama atas tanah, bagian, dan benda bersama pada dasarnya memang menuntut keterlibatan seluruh pemilik dalam pengambilan keputusan besar. Ia menempatkan kekhawatiran utama secara spesifik pada kerahasiaan dan keamanan data pembuktian kepemilikan, seperti Akta Jual Beli dan KTP, yang harus diserahkan secara daring untuk verifikasi identitas pemilih, alih-alih pada penolakan terhadap digitalisasi itu sendiri. Nilai institusional ini melengkapi temuan dari Property Manager: bila kekhawatiran pemilik individual berakar pada kesenjangan generasi dan pengalaman konkret penyalahgunaan data, keterbukaan pengurus justru berakar pada keyakinan bahwa kepentingan kolektif pemilik pada

⁵⁰ Ibid.

⁵¹ Ibid.

⁵² Ibid.

⁵³ Ibid.

akhirnya sejalan dengan tujuan peningkatan nilai aset yang menjadi mandat kepengurusan.⁵⁴

Menarik dicatat, kedua informan yang diwawancarai secara terpisah sama-sama menggunakan ilustrasi pergantian warna cat gedung ketika menjelaskan urgensi *e-voting*: Property Manager sebagai preseden nyata polling WhatsApp yang telah terjadi, dan Ketua Pengurus sebagai contoh hipotetis kebutuhan musyawarah luar biasa. Konvergensi spontan pada contoh yang identik ini, tanpa koordinasi antarinforman, memperkuat kredibilitas triangulasi data primer dalam penelitian ini.

Ketiga dimensi di atas saling mengunci dan menjelaskan mengapa kekosongan norma yang diidentifikasi pada sub-bab 3.1 belum juga terisi meskipun kebutuhan praktis sudah dirasakan. Dimensi normatif menciptakan paradoks kuorum yang membuat P3SRS tidak dapat mengubah AD/ART secara mandiri; dimensi perilaku menunjukkan bahwa preferensi terhadap kanal digital sesungguhnya sudah tumbuh secara organik melalui preseden *polling* WhatsApp, namun belum pernah dilembagakan; dan dimensi nilai menjelaskan bahwa penerimaan maupun resistensi terhadap *e-voting* tidak semata-mata soal keabsahan hukum, melainkan juga soal kesesuaian dengan orientasi ekonomi pemilik, etos penghindaran konflik, kesenjangan literasi digital antar-generasi, dan kekhawatiran privasi yang berakar pada pengalaman nyata. Sejalan dengan inti Teori Hukum Integratif⁵⁵, temuan ini menegaskan bahwa lima syarat hukum yang dirumuskan pada sub-bab 3.3 tidak akan efektif apabila hanya dipenuhi secara normatif-tekstual; keberhasilan penerapan *e-voting* dalam RUT P3SRS pada rumah susun komersial bergantung pada keselarasan antara norma, perilaku aktual para pihak, dan nilai yang melatarbelakangi perilaku tersebut.

Data pada sub-bab ini bersumber dari triangulasi dua informan kunci KGK: *Property Manager* yang menangani administrasi operasional harian, dan Ketua Pengurus P3SRS yang mewakili perwakilan pemilik terpilih dan pengambilan kebijakan kelembagaan, sehingga mencakup baik sisi pengelolaan profesional maupun sisi kepemimpinan organisasi pemilik. Konvergensi keterangan kedua informan pada sejumlah temuan, termasuk pola ketidakhadiran dan ilustrasi kebutuhan *e-voting*, memperkuat validitas data primer penelitian ini. Penelitian lanjutan tetap terbuka untuk memperkaya temuan ini dengan perspektif pemilik/penghuni unit secara langsung, yang belum diwawancarai dalam penelitian ini.

4. Kesimpulan

Batasan penerapan mekanisme *e-voting*, hasil penelitian menunjukkan bahwa *e-voting* secara doktrinal dapat diterapkan dalam Rapat Umum Tahunan (RUT) P3SRS pada rumah susun komersial, namun keabsahannya dibatasi oleh dua garis batas hukum yang tegas: *e-voting* hanya sah untuk keputusan operasional RUT, seperti penetapan luran Pengelolaan Lingkungan, evaluasi kinerja pengurus, dan pemilihan pengurus/pengawas, karena keputusan semacam ini cukup dituangkan dalam risalah rapat yang ditandatangani pengurus; sebaliknya, *e-voting* tidak dapat menggantikan proses yang menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan

⁵⁴ Wawancara dengan Ketua Pengurus P3SRS Kondominium Golf Karawaci (KGK), op. cit.

⁵⁵ Atmasasmita, op. cit.

Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 wajib dituangkan dalam akta otentik di hadapan notaris, seperti pengesahan awal Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga serta serah terima pengelolaan dari pelaku pembangunan kepada P3SRS.

Syarat hukum yang harus dipenuhi, penelitian ini merumuskan lima syarat hukum kumulatif agar *e-voting* sah dan mengikat dalam RUT P3SRS, yaitu: (1) tercantumnya mekanisme *e-voting* secara eksplisit dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga P3SRS, mengingat baik Undang-Undang Rumah Susun maupun Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 belum mengatur hal ini secara tegas; (2) tersedianya standar autentikasi dan kuasa elektronik yang setara dengan surat kuasa konvensional; (3) pembatasan materi yang diputuskan melalui *e-voting* hanya pada keputusan operasional RUT; (4) jaminan kerahasiaan suara dan perlindungan data pribadi pemilih sesuai prinsip persetujuan pengguna sistem elektronik dalam Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik; serta (5) pengisian delegasi pengaturan teknis melalui Peraturan Menteri, yang sepanjang penelusuran penulis belum diterbitkan hingga naskah ini disusun.

Temuan normatif tersebut dikuatkan oleh studi kasus di Kondominium Golf Karawaci (KGK) yang ditinjau melalui tiga dimensi Teori Hukum Integratif. Pada dimensi normatif, KGK menghadapi paradoks kuorum: ambang kuorum darurat RUT yang sangat longgar kontras dengan ambang perubahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga sebesar dua pertiga NPP yang tidak pernah tercapai, sehingga P3SRS tidak dapat membuka jalan bagi *e-voting* secara mandiri tanpa terobosan pengaturan dari regulator. Pada dimensi perilaku, tingkat kehadiran RUT yang rendah berbanding terbalik dengan preseden *e-voting* informal melalui *polling* WhatsApp yang telah tumbuh secara organik, menunjukkan bahwa kebutuhan atas kanal digital sesungguhnya sudah dirasakan di lapangan. Pada dimensi nilai, orientasi investor yang instrumental-ekonomis, etos penghindaran konflik, kesenjangan literasi digital antar-generasi, dan kekhawatiran privasi yang kontekstual sama-sama menjadi faktor yang menentukan efektif tidaknya kelima syarat hukum tersebut apabila diterapkan. Dengan demikian, penerapan *e-voting* dalam RUT P3SRS bukan semata-mata persoalan *legal-drafting*, melainkan menuntut keselarasan antara norma, perilaku aktual para pihak, dan nilai yang melatarbelakangi perilaku tersebut.

Berdasarkan hal tersebut maka merekomendasikan tiga hal. Pertama, Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman perlu segera melengkapi Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik serta Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, yang saat ini telah mengatur kuorum musyawarah anggota namun belum mengatur E-Voting, dengan ketentuan khusus yang secara khusus mengatur standar autentikasi, kerahasiaan suara, dan keabsahan risalah *e-voting* dalam RUT P3SRS, agar notaris dan perbankan memiliki dasar hukum yang jelas untuk menerima hasilnya. Berdasarkan keterangan Ketua Pengurus P3SRS KGK, saluran kelembagaan yang realistis untuk mengusulkan hal ini adalah melalui dinas perumahan di tingkat kabupaten/kota yang membina P3SRS setempat, yang dapat meneruskan aspirasi tersebut kepada Kementerian. Kedua, P3SRS pada rumah susun komersial disarankan mulai memasukkan klausul *e-voting* ke dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga sebagai langkah antisipatif, sembari mendorong terobosan pengaturan bagi P3SRS yang terjebak paradoks kuorum sebagaimana dialami KGK. Ketiga, penelitian lanjutan diperlukan untuk memperluas studi kasus pada rumah susun komersial lain serta

melibatkan perspektif pemilik/penghuni unit secara langsung, guna menguji konsistensi temuan dimensi normatif, perilaku, dan nilai yang dirumuskan dalam penelitian ini.

Daftar Pustaka

Buku

- Ali, Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2025.
- Atmasasmita, Romli. *Teori Hukum Integratif: Rekonstruksi terhadap Teori Hukum Pembangunan dan Teori Hukum Progresif*. Edisi Revisi. Bandung: Genta Publishing, 2019.
- Badan Pusat Statistik. *Persentase Penduduk Daerah Perkotaan Hasil Proyeksi Penduduk menurut Provinsi, 2015-2035*. Jakarta: BPS, 2023.
- Darmodiharjo, Darji, dan Shidarta. *Pokok-Pokok Filsafat Hukum: Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2004.
- Rhiti, Hyronimus. *Kepastian Hukum: Pengantar Teoritis dan Filosofis*. Yogyakarta: PT Kanisius, 2025.
- Soekanto, Soerjono. *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*. Depok: Rajawali Pers, 1980.
- Soeroso, R. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.

Jurnal

- Agustina, Rita. "Penyelesaian Sengketa Dalam Pelaksanaan Pengelolaan Lingkungan Rumah Susun Antara Pengelola Dengan Pemilik." *Jurnal Acta Notary* 1, no. 1 (2022): 69-84.
- Faustine, Stefanie. "Dualitas PPPSRS Pada Apartemen MP: Kesalahan Gubernur DKI Jakarta Serta Solusinya." *Jurnal Minuta* 6, no. 2 (2024): 40-57.
- Gunawan, Christina Herawati, dan Hasni. "Problematisasi Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Contoh Kasus Putusan Pengadilan Negeri 553/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.)." *Jurnal Hukum Adigama* 3, no. 1 (2020): 46-70.
- Hendratno, Edie Toet. "Pluralisme Hukum dalam Kehidupan di Rumah Susun: Studi Kasus Penghuni Rumah Susun Kemayoran, Jakarta." *Jurnal Hukum & Pembangunan* 29, no. 3 (2026).
- Hutagalung, Arie S. "Dinamika Pengaturan Rumah Susun atau Apartemen." *Hukum dan Pembangunan* 34, no. 4 (2004): 317-330.
- Mantaiborbir, Rocky Steevy, dan Muhammad Arsy. "Efektivitas Pengawasan Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun oleh Pemerintah." *Pleno Jure* 11, no. 1 (2022): 20-29.
- Martin, Abraham Yazdi, Adi Sulistiyono, Lego Karjoko, Martin Roestamy, dan Nova Monaya. "The Development Concept of Law Certainty on the Building Cadastral Toward the Rights of Ownership on the Strata Title Rights Based on Property Law in Indonesia." *IJASOS-International E-Journal of Advances in Social Sciences* 5, no. 14 (2019): 956-966.
- Meliawati, Joko Sriwidodo, dan Cicilia Julyani Tondy. "Kepastian Hukum dalam Penerapan Platform E-Voting pada Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS)

- Perseroan Terbatas yang Dilaksanakan melalui Telekonferensi." SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah 3, no. 1 (2024): 37-45.
- Rahmawati, Aulia. "Hukum Apartemen dalam Prakteknya di Indonesia." Justitia Et Pax 34, no. 1 (2018): 15-32.
- Setiawati, Anda. "Mekanisme Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Sarusun Pasca Berlakunya PP No. 13 Tahun 2021." Jurnal Hukum Nawasena Agraria 1, no. 1 (2023): 1-11.
- Trasaenda, Resfa Klarita, Indira Yekti Widya Pramesti, Amanda Feby Sabrina, Gema Mutiara Insani, dan Dwi Desi Yayi Tarina. "Tinjauan Yuridis Hak Guna Bangunan Atas Hak Pengelolaan dalam Sengketa Rumah Susun Mangga Dua Court." PESHUM: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Humaniora 5, no. 2 (2026): 2367-2374.
- Vatiza, Regina Bunga, Ismala Dewi, dan Arsin Lukman. "Crossing Regulation Peraturan Pelaksana PPPSRS." Indonesian Notary 3, no. 3 (2021): 675-695.
- Winata, Unita Christina, dan Mutia Kirana Aprilia. "Analisa Problematika Yuridis yang Menghambat Kepastian Hukum bagi Kepemilikan Para Pembeli Satuan Rumah Susun Komersial." Notary Journal 6, no. 1 (2026): 58-77.
- Wongso, Sinta, Yuhelson, dan Bernard. "Perlindungan Hukum Bagi Penghuni Apartemen Terkait dengan Dualisme Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun." Jurnal Multidisiplin Indonesia 2, no. 8 (2023): 2073-2089.
- Zachman, Nuraini. "Rumah Susun Komersial yang Komprehensif dengan Prinsip Pengelolaan yang Ideal yang Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun." Legalitas: Jurnal Hukum 12, no. 1 (2020): 137-157.

Peraturan perundang-undangan

- Indonesia. *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252.
- Indonesia. *Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 251, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5952.
- Indonesia. *Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856.
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6650.
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 185, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6400.
- Indonesia. *Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik serta Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun*. Ditetapkan 17 April 2025, berlaku 22 April 2025.

Wawancara

Ketua Pengurus P3SRS Kondominium Golf Karawaci (KGK). *Wawancara mengenai Urgensi Penerapan E-Voting dalam Rapat Umum/Musyawarah Anggota PPPSRS. Karawaci, Tangerang, 2 September 2026.*

Property Manager Kondominium Golf Karawaci (KGK). *Wawancara mengenai Praktik Rapat Umum Tahunan dan Kesiapan Penerapan E-Voting. Karawaci, Tangerang, 1 September 2026, pukul 13.58 WIB.*