
**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENGUNI APARTEMEN TERKAIT
DENGAN DUALISME PEMBENTUKAN PERHIMPUNAN PENGHUNI
RUMAH SUSUN**

Sinta Wongso¹, Yuhelson², Bernard³

Universitas Jayabaya, Jakarta

Email: sintawongso.79@gmail.com¹, yuhelson2870@gmail.com²,

bernard.nainggolan@yahoo.com³

Abstract

Developers are required to hand over the management of shared objects, common land, and shared shares to the formation of the apartment dwellers association, but what happens is that the handover is imaginary because the formation of the apartment dwellers association that is formed comes from the developer himself. This resulted in ongoing conflicts so that the owners and occupants of the apartment units initiated counter associations. This has an impact on the dualism of associations in the same flat. The problem in this study is how the regulation and legal consequences for apartment residents are related to the dualism of forming the Flats Inhabitants Association and how legal protection efforts for apartment residents are related to the dualism of forming the Flats Inhabitants Association. The legal theory used in this research is the theory of Legal Protection and the theory of Legal Certainty. The method used in this research is normative juridical research, namely library law research or secondary data with sources of primary, secondary and tertiary legal materials. The research approach used is the Statutory Approach, Conceptual Approach, Analytical Approach, Case Approach and legal material collection techniques by identifying and inventorying positive legal rules, literature books, journals and other sources of legal materials. For legal material analysis techniques, it is carried out using grammatical interpretation, historical interpretation and systematic interpretation, and legal construction methods. From the results of research on regulation and legal consequences for apartment occupants related to the dualism of forming the Flats Residents Association that arrangements and legal issues regarding the establishment of the formation of owners and occupants of flats units formed by the Developer and from the occupants that arrangements for dualism issues in the management of apartments or flats for residents of flats units if there is an IPL determination by the manager without transparency of calculations, based on Article 7 letter (b) UUPK Jo. Article 57 Paragraph (2) of the Flats Law whose contents provide for the obligation of apartment managers to determine management and maintenance costs proportionally, and can claim their aspirations rights in accordance with Government Regulation Number 4 of 1988 which regulates to decide something related to the interests of apartment occupancy that each owner of the right to an apartment unit also has the right to be represented by one vote.

Keywords: *Legal Protection, Apartment Occupants, Dualism Formation of Flats Residents Association.*

Abstrak

Pengembang diwajibkan untuk menyerahkan pengelolaan benda bersama, tanah bersama, dan bagian bersama kepada pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun, namun yang terjadi adalah penyerahan tersebut bersifat semu karena pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun yang terbentuk berasal dari pengembang itu sendiri. Hal ini mengakibatkan konflik berkelanjutan sehingga para pemilik dan penghuni satuan rumah susun menginisiasi perhimpunan tandingan. Hal ini berdampak pada terjadinya dualisme perhimpunan pada satu rumah susun yang sama. Permasalahan dalam penelitian ini bagaimana pengaturan dan akibat hukum bagi penghuni apartemen terkait dengan dualisme pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun serta bagaimana upaya perlindungan hukum bagi penghuni apartemen terkait

dengan dualisme pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun. Teori hukum yang digunakan dalam penelitian ini teori Perlindungan Hukum dan teori Kepastian Hukum. Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan jenis penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan Pendekatan Perundang-Undangan, Pendekatan Konseptual, Pendekatan Analitis, Pendekatan Kasus dan teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literatur buku, jurnal dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran gramatikal, penafsiran Historis dan penafsiran Sistematis, dan metode konstruksi hukum. Dari hasil penelitian pengaturan dan akibat hukum bagi penghuni apartemen terkait dengan dualisme pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun bahwa pengaturan dan permasalahan hukum atas pembentukan pembentukan pemilik dan penghuni satuan rumah susun yang dibentuk oleh Developer dan dari penghuni bahwa pengaturan atas permasalahan dualisme dalam pengelolaan apartemen atau rumah susun para penghuni satuan rumah susun apabila terjadi penetapan IPL oleh pengelola tanpa transparansi perhitungan, berdasarkan Pasal 7 huruf (b) UUPK Jo. Pasal 57 Ayat (2) UU Rusun yang isinya memberikan kewajiban pengelola apartemen untuk menetapkan biaya pengelolaan dan pemeliharaan secara proporsional, dan dapat menuntut hak aspirasinya sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 yang mengatur untuk memutuskan sesuatu yang menyangkut kepentingan penghunian rumah susun bahwa setiap pemilik hak atas satuan rumah susun juga memiliki hak untuk diwakili oleh satu suara.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Penghuni Apartemen, Dualisme Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun

*Corresponding Author; Sinta Wongso
E-mail: sintawongso.79@gmail.com*



Pendahuluan

Kepadatan penduduk semakin hari semakin meningkat seiring dengan perkembangan dan kemajuan teknologi di dalam masyarakat. Masyarakat yang adil dan Makmur tersebut diartikan tidak hanya cukup sandang, pangan, dan papan saja tetapi justru harus di artikan sebagai cara bersama untuk memutuskan masa depan yang dicita-citakan dan juga turut serta bersama mewujudkan masa depan tersebut (Akis & Koeswahyono, 2010). Oleh karena itu, pembangunan terkait rumah susun sangat dibutuhkan untuk mengatasi permasalahan terutama dikawasan yang padat penduduk. Program seperti ini menjadi penting di perkotaan karena diproyeksikan pada tahun 2030 sekitar 70% penduduk Indonesia akan menempati di kawasan perkotaan sehingga membutuhkan rumah susun untuk mengatasi kepadatan penduduk yang tinggal di perkotaan. Oleh karena itu, negara bertanggung jawab untuk menjamin pemenuhan hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau (Akis & Koeswahyono, 2010).

Terdapat beberapa program pemerintah yang berkaitan dengan masalah perumahan masyarakat berpenghasilan rendah di daerah perkotaan. Beberapa program yang penting, antara lain (Panudju, 1999):

1. Program pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah oleh Perumnas.
2. Program peremajaan kota dan lingkungan kumuh.
3. Program perbaikan kampung.

Pada dasarnya perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia yang sangat berpengaruh dalam pembentukan kepribadian bangsa. Perumahan dan pemukiman tidak dapat hanya dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi lebih daripada itu merupakan proses

bermukim manusia dalam menciptakan tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam menapkan jati diri (Hutagalung, 2021). Pembangunan Perumahan sebagai salah satu unsur yang penting dalam strategi pembangunan wilayah, yang menyangkut aspek-aspek yang luas di bidang kependudukan, dan berkaitan erat dengan pembangunan ekonomi dan kehidupan sosial dalam rangka pemantapan Ketahanan Nasional (Adrian, 2010).

Menurut Ismail Saleh, kota sebagai pusat pertumbuhan, perkembangan, dan perubahan serta pusat berbagai kegiatan ekonomi, sosial, budaya, politik, hukum dan pertahanan keamanan, menempati kedudukan yang sangat strategis dalam tatanan nasional. Luas areal perumahan yang terbatas memaksa sebagian penghuni kota mendiami tempat yang kurang layak, menambah daerah kumuh, yang kesemuanya ini menimbulkan kerawanan atas ketertiban dan keamanan (Yusuf Shofie, 2018). Tingkat kepadatan penduduk kota, menyebabkan Pemerintah Daerah berupaya untuk memenuhi kebutuhan perumahan penduduk dengan menyediakan rumah susun hunian. Pemenuhan kebutuhan perumahan melalui pembangunan rumah susun sebagai bagian dari pembangunan perumahan mengingat keterbatasan lahan perkotaan (Heniasari, 2020).

Definisi rumah susun menurut Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun, Pasal 1 angka 1 adalah “bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama” (Nomor, 16 C.E.). Pemerintah mulai menjalankan program pembangunan rumah susun sejak April 2007 dengan program Pembangunan Seribu Menara Rumah Susun Sederhana Milik (untuk selanjutnya disebut Rusunami) (Febriani, 2019).

Pengembang diwajibkan untuk menyerahkan pengelolaan benda bersama, tanah bersama, dan bagian bersama kepada pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun, namun yang terjadi adalah penyerahan tersebut bersifat semu karena pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun yang terbentuk berasal dari pengembang itu sendiri. Hal ini mengakibatkan konflik berkelanjutan sehingga para pemilik dan penghuni satuan rumah susun menginisiasi perhimpunan tandingan. Hal ini berdampak pada terjadinya dualisme perhimpunan pada satu rumah susun yang sama. Lebih jauh lagi, pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun tersebut menganggap seluruh badan pengelola merupakan “boneka” pengembang dan mengambil keputusan untuk mengelola IPL yang ditagihkannya kepada pengurus pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun itu sendiri seperti yang terjadi pada Apartemen. Seluruh pembentukan pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun tandingan tersebut melalui prosedur yang legal, mulai dari proses pembentukan sampai dengan terbitnya SK dari Gubernur atau Walikota.

Pada saat pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun tandingan yang dibentuk oleh pemilik dan penghuni sudah melalui proses yang legal, pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun lama seharusnya sudah tidak memiliki legal standing untuk tetap mengelola rumah susun tersebut. pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun yang lama diwajibkan untuk menyerahkan seluruh kepengelolaan kepada pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun baru dengan masa transisi selama 3 (tiga) bulan terhitung dari dikeluarkan SK oleh Gubernur DKI Jakarta bernomor 272 tahun 2019 tertanggal 23 April 2019.

Dalam penelitian ini peneliti mengangkat permasalahan dengan membandingkan beberapa kasus, antara lain:

- a. Kasus perkara perdata nomor: 594 K/TUN/2018
- b. Kasus perkara perdata nomor: 779/Pdt.G./2019/PN Jkt Brt
- c. Kasus perkara perdata nomor: 125/G/2019/PTUN-JKT

Penelitian mengenai perlindungan hukum bagi penghuni apartemen terkait dengan dualisme pembentukan PPPRS dari developer dan dari penghuni telah ada dilakukan oleh peneliti sebelumnya. Beberapa penelitian terdahulu yaitu:

1. Eva Novianti dengan judul penelitian, Tanggung Jawab Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPRS) terhadap sengketa kepemilikan atas satuan rumah susun, Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya, fokus penelitian pelaksanaan penyelesaian sengketa sebagai suatu upaya hukum dalam menyelesaikan perselisihan yang dilakukan oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun serta tanggung jawab Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun apabila terjadi sengketa kepemilikan atas satuan rumah susun
2. Rosella Arvita dengan judul penelitian, Perlindungan Hukum terhadap konsumen atas wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan pengembang rumah susun dikaitkan dengan Undang-Undang nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya. Fokus penelitian perlindungan hukum terhadap konsumen atas wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan dengan pengembang rumah susun dikaitkan dengan Undang-Undang nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen seta bentuk penyelesaian yang dilakukan oleh para pihak jika terjadi wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan oleh pengembang rumah susun dikaitkan dengan Undang- Undang nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
3. Abdu Sukrisna dengan judul penelitian Kewenangan pengembang rumah susun terhadap terbentuknya perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun, Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya. Fokus penelitian implementasi kewenangan pengembang dalam pembentukan dan pendirian PPPRS serta perlindungan hukum penghuni apabila pengembang tidak memfasilitasi pembentukan PPPRS.
4. Nur Whidyastuti Permata Sanny dengan judul penelitian Kewenangan perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun dalam kapasitas sebagai badan hukum mewakili para pemilik rumah susun, Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya. Fokus penelitian

kewenangan pengelola sementara, yang dilakukan pelaku pembangunan dalam masa transisi sebelum PPPRS terbentuk serta upaya hukum yang dilakukan oleh para pemilik dan penghuni sarusun dalam terbentuknya PPPRS yang mewakili para pemilik rusun.

5. Christina Elizabeth dengan judul penelitian Klausula baku (Eksonerasi) tentang itikad baik di dalam perjanjian bisnis kepemilikan rumah susun dan asas kebebasan berkontrak dalam hukum bisnis, Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya. Fokus penelitian penerapan klausula baku itikad baik di dalam perjanjian pengikatan jual beli sebagai hak kepemilikan satuan rumah susun (studi kasus no 570.Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel) dalam perspektif hukum serta mewujudkan kepastian hukum konsumen di dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli atas Satuan Rumah Susun berdasarkan asas kebebasan berkontrak (studi kasus no 570.Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel).

Dengan uraian diatas, maka peneliti tertarik untuk membuat karya tulis dalam bentuk Tesis dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Penguni Apartemen Terkait Dengan Dualisme Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun”.

Metode Penelitian

Jenis Penelitian

Metode penelitian hukum yang digunakan adalah yuridis normatif. Penelitian dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder saja. Metode pendekatan yuridis normatif yang didukung dengan yuridis empiris dengan merinci uraian yaitu suatu penelitian yang secara deduktif dimulai dengan analisa terhadap pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur terhadap permasalahan perlindungan hukum bagi penghuni apartemen dalam pembentukan perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun yang tidak sesuai dengan perundang undangan.

Pendekatan Penelitian

Dalam melakukan penelitian ini penulis melakukan pendekatan sebagai berikut:

- a. Pendekatan Perundang-Undangan (Statute Approach) pendekatan perundang-undangan merupakan pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani (Arliman, 2017). Dalam metode pendekatan perundang-undangan peneliti perlu memahami hirarki, dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan.
- b. Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach) adalah pendekatan dalam penelitian penyelesaian permasalahan dalam penelitian hukum dilihat dari aspek konsep-konsep

hukum yang melatarbelakanginya, atau bahkan dapat dilihat dari nilai-nilai yang terkandung dalam penormaannya sebuah peraturan kaitannya dengan konsep-konsep yang digunakan (YULANDARI et al., 2023).

- c. Pendekatan Analitis (Analytical Approach) adalah analisis terhadap bahan hukum untuk mengetahui makna yang dikandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam peraturan perundang-undangan secara konseptual, sekaligus mengetahui perundang-undangan secara konseptual, sekaligus mengetahui penerapannya dalam praktik-praktik dan keputusan-keputusan hukum (JUSMADI, 2009).
- d. Pendekatan Kasus (Case Approach) adalah pendekatan dalam penelitian hukum normatif yang peneliti mencoba membangun argumentasi hukum dalam persepektif kasus konkrit yang terjadi dilapangan (Anugerah, 2021).

Sumber Bahan Hukum

Sumber Bahan Hukum yang digunakan dalam penelitian hukum normatif, terdiri dari:

- a. Bahan Hukum Primer

yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagai landasan utama dalam rangka penelitian ini diantaranya adalah Undang-Undang Dasar tahun 1945, Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun, Undang Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021, Peraturan Gubernur tahun 132 tahun 2018, Peraturan Gubernur nomor 133 tahun 2019, bahan-bahan hukum lainnya (Simatupang et al., n.d.)v.

- b. Bahan Hukum Sekunder

yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, seperti hasil-hasil penelitian, hasil seminar, hasil karya dari kalangan praktisi hukum, buku bacaan hukum, jurnal-jurnal, serta bahan dokumen-dokumen lain yang terkait.

- c. Bahan Hukum Tersier

yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, ensiklopedia, kamus bahasa, artikel, internet dan lain-lain yang relevan dengan penelitian (Tan, 2021).

Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan-bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, meneliti bahan pustaka (buku, jurnal ilmiah, laporan hasil penelitian), dan sumber-sumber bahan hukum lainnya yang relevan dengan permasalahan hukum yang dikaji (Benuf & Azhar, 2020). Bahan-bahan hukum yang sudah terkumpul, selanjutnya klasifikasi, diseleksi dan dipastikan tidak bertentangan satu sama lain, untuk memudahkan analisis dan konstruksi dokumen ataupun mengutip keterangan-keterangan yang dibutuhkan (Purba et al., 2023).

Teknik Analisis Bahan Hukum

Didalam penelitian hukum normatif, maka analisis bahan hukum pada hakekatnya berarti kegiatan untuk mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis. Sistematisasi berarti, membuat klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis tersebut, untuk memudahkan pekerjaan analisis dan kontruksi.

Beberapa teknik penafsiran hukum yang dikenal dalam ilmu hukum, antara lain adalah:

a. Penafsiran gramatikal

Sebagian menyebutnya sebagai penafsiran-penafsiran berdasarkan tata bahasa atau ilmu bahasa (*de gramatikale of taalkundige interpretatie*). Penafsir berusaha menemukan arti suatu kata, istilah, frasa, atau kalimat hukum dengan cara menghubungkan teks itu pada penggunaan tata bahasa atau pemakaian sehari-hari (Susanti & SH, 2021).

b. Penafsiran historis

Penafsiran ini didasarkan pada sejarah terbentuknya suatu rumusan hukum atau perundang-undangan (*wethistorie interpretatie*). Penafsir melihat suasana bagaimana suatu perundang-undangan terbentuk, termasuk menyelidiki sistem hukum dan politik hukum yang melatarbelakangi lahirnya suatu perundang-undangan (Mochtar, 2022).

c. Penafsiran sistematis

Penelitian terhadap sistematik hukum dapat dilakukan pada perundang-undangan tertentu ataupun hukum tercatat. Tujuannya adalah untuk mengadakan identifikasi terhadap pengertian-pengertian, pokok/dasar dalam hukum, yakni masyarakat hukum, subyek hukum, hak dan kewajiban, peristiwa hukum, hubungan hukum dan obyek hukum (Mayrona et al., 2023).

Hasil dan Pembahasan

Kedudukan Pelaksanaan Pengurusan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun

A. Pembentukan Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun

Rumah susun (rusun) atau apartemen perlu dikelola sesuai dengan hak dan kewajiban pemilik atau penghuni. Oleh sebab itu, setiap rumah susun dan apartemen dikelola oleh perhimpunan atau badan hukum. Pengelolaan satuan rumah susun (sarusun) diserahkan kepada Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS).

Nantinya, pengelolaan rusun, dokumen pendukung seperti perizinan, pemilikan dan pertelaan serta akta pemisahan harus diserahkan kepada PPPSRS. Akan tetapi jika pengembang masih memiliki sarusun yang belum terjual, maka kedudukannya bukan lagi sebagai pelaku pembangunan rusun tetapi sebagai pemilik sarusun yang menjadi anggota.

Tata cara pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun ini diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR). Aturan yang dimaksud adalah Permen PUPR Nomor 23/PRT/M/2018 Tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun. Dalam Permen. pemilik sarusun wajib membentuk perhimpunan penghuni rumah susun yang dilakukan paling lambat sebelum masa transisi berakhir atau paling lambat selama satu tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik.

Selain itu, pemilik sarusun juga wajib memfasilitasi adanya ruang rapat dan kelengkapannya, data kepemilikan, serta dukungan administrasi. Tak hanya itu, Permen tersebut juga mengatur agar pemilik sarusun memberikan sosialisasi mengenai pembentukan perhimpunan kepada pemilik. Sebelum perhimpunan dibentuk, pemilik sarusun memfasilitasi pembentukan panitia musyawarah. Anggotanya merupakan pemilik dan wakil pengembang dan terdiri atas ketua, sekretaris, bendahara, serta empat orang anggota.

Adapun tugasnya adalah menyusun dan menetapkan jadwal musyawarah. Kemudian menyusun rancangan tata tertib, rancangan anggaran dasar dan rumah tangga, serta rancangan program kerja pengurus. Selain itu, panitia musyawarah juga bertugas melakukan konsultasi dengan instansi teknis pemerintah daerah, menyelenggarakan musyawarah, mempertanggungjawabkan hasil musyawarah, dan melaporkan hasilnya kepada instansi daerah.

Kendati demikian, dalam ketentuan itu, pimpinan musyawarah tidak dapat menjadi calon pengurus maupun pengawas pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun. Masa tugasnya pun berakhir setelah terpilihnya pengurus dan pengawas pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun. Dalam musyawarah, pengawas dan pengurus perhimpunan dipilih oleh peserta yang merupakan perseorangan menjadi wakil pemilik unit sarusun serta salah satu anggota pengurus badan hukum. Putusan musyawarah dianggap sah bila memenuhi kuorum dengan dihadiri lebih dari 10 persen jumlah pemilik sarusun.

Mahkamah Agung (MA) RI sudah menolak permohonan judicial review yang diajukan oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun Indonesia (P3RSI) atas Peraturan Menteri (Permen) PUPR No. 23/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun. Permohonan judicial review P3RSI dengan nomor register No. 28 P/HUM/2019 yang diajukan pada 12 Maret 2019 ditolak oleh MA RI.

Penyelenggara pembangunan rumah susun sebaiknya segera memahami konsekwensi yuridis atas putusan MA RI yang menolak gugatan P3RSI.

1. Hukum Positif

Putusan Mahkamah Agung (MA) RI yang menolak gugatan P3RSI pada hari Kamis tanggal 23 Mei 2019 membawa konsekwensi Peraturan Menteri PUPR No. 23/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun beserta peraturan pelaksanaannya menjadi hukum positif. Aturan-aturan itu beserta peraturan pelaksanaannya menjadi berlaku dan wajib dipatuhi oleh para pelaku bisnis properti. Peraturan Menteri ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dalam pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun dan menjamin hak dan kewajiban pemangku kepentingan dalam tata kelola pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun.

Untuk Provinsi DKI Jakarta, ketentuan tentang perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun dijabarkan lebih lanjut dalam Pergub DKI Jakarta Nomor 132/2018 jo. Pergub DKI Jakarta Nomor 133/2019 yang mulai berlaku 6 Desember 2019. Penyelenggara pembangunan rumah susun harus menyesuaikan pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun berdasarkan aturan-aturan ini.

Kewajiban pembentukan PPPSRS ini berada pada pemilik satuan rumah susun (sarusun). Meskipun begitu, pelaku pembangunan wajib memfasilitasi pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun sebelum masa transisi berakhir. Masa transisi ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik, tanpa dikaitkan dengan belum terjualnya seluruh Sarusun. Pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun mulai dari tahapan persiapan pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun sampai dengan pelaksanaan pembentukannya menjadi beban biaya Pelaku Pembangunan.

Ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Menteri PUPR No. 23/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun beserta peraturan pelaksanaannya sejalan dengan putusan Mahkamah Konstitusi tanggal 10 Mei 2016. Berdasarkan putusan Mahkamah Konstitusi, pengembang rumah susun wajib memfasilitasi pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun meskipun satuan rumah susun belum sepenuhnya terjual.

Dalam perkara No. 21/PPUXIII/2015 Mahkamah Konstitusi mengabulkan sebagian permohonan uji materi dari sejumlah pemilik dan penghuni rumah susun terhadap pasal 75 ayat (1) dan pasal 107 UU No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun. Mahkamah Konstitusi dalam putusannya menyatakan, “Mengabulkan permohonan para Pemohon untuk sebagian”. “Menyatakan Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun sepanjang frasa Pasal 59 ayat (2) bertentangan dengan UUD 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai yang dimaksud dengan masa transisi dalam penjelasan pasal 59 ayat (1) tidak diartikan 1 (satu) tahun tanpa dikaitkan dengan belum terjualnya seluruh satuan rumah susun”.

Dengan demikian pelaku pembangunan wajib memfasilitasi pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun. Fasilitasi yang dimaksud merupakan sarana untuk memberikan segala kebutuhan pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun. Setidaknya/tidaknya pengembang mempersiapkan 3 (tiga) hal. Pertama, menyediakan ruang rapat dan kelengkapannya, paling kurang meliputi meja, kursi, papan tulis/alat tulis, pengeras suara, dan penggunaan papan/media informasi kepada warga Pemilik dan/atau Penghuni. Kedua, data kepemilikan dan/atau penghunian serta letak sarusun berdasarkan hasil pendataan yang dilakukan oleh pelaku pembangunan. Ketiga, dukungan administrasi serta penyediaan konsumsi.

2. Batas Akhir Penyesuaian

Kalau disimak ketentuan UU No.20/2011 maka pelaku pembangunan perumahan sebaiknya sesegera mungkin membentuk pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun setelah penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik. Biaya pengelolaan rumah susun menjadi beban biayanya sendiri selama masa transisi yaitu 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik.

Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum milik dan rumah susun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun wajib mengelola rumah susun. Besarnya biaya pengelolaan rumah susun pada masa transisi ditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik sarusun berdasarkan nilai perbandingan proporsional (NPP) setiap sarusun (pasal 59 ayat 4).

Berdasarkan Keputusan Menteri PUPR No.23/2018 yang dijabarkan lebih lanjut dalam Pergub DKI Jakarta Nomor 132/2018 jo. Pergub DKI Jakarta Nomor 133/2018 tanggal 6 Desember 2019, pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun paling lambat 3 (tiga) bulan sejak berlakunya peraturan ini. Jika diperhatikan saat berlakunya ketentuan ini maka pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun harus sudah terbentuk pada 6 Maret 2020 (pasal 105 ayat 1).

Dalam hal AD/ART telah dilakukan penyesuaian dengan Pergub 132/2018 maka pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun wajib melakukan penyesuaian AD/ART kembali dengan berpedoman kepada Pergub 133/2019 tanpa melalui Rapat Umum Anggota (pasal 105 ayat 1).

Pembentukan PPPSRS pada pembangunan Rumah Susun yang dilaksanakan secara bertahap dilaksanakan pada masing-masing tahap pembangunan Rumah Susun (pasal 34 ayat 1 Permen PUPR No. 23/2018). Pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun pada masing-masing tahap pembangunan rumah susun dilaksanakan paling lambat sebelum masa transisi berakhir. Masa transisi ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali Sarusun kepada Pemilik pada masing-masing tahap pembangunan Rumah Susun.

Dalam hal jangka waktu kepengurusan pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun belum berakhir pada saat Peraturan Menteri ini berlaku, maka penyesuaian dilakukan setelah jangka waktu kepengurusan berakhir (Pasal 37 Permen PUPR No. 23/2018). Penyesuaian pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun yang sudah berakhir dimulai dengan beberapa tahapan. Pertama, sosialisasi. Kedua, pendataan. Ketiga, pembentukan panitia musyawarah.

Keempat, pelaksanaan musyawarah. Kelima, pembentukan pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun.

Pelaku pembangunan perumahan yang tidak memfasilitasi terbentuknya pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun sebelum masa transisi berakhir, pengurus pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun dan/atau pengawas pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun melanggar atau melakukan tindakan yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundangundangan, pengurus pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun tidak melakukan penyesuaian pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun-nya dapat dikenakan sanksi.

Sanksi-sanksi yang dapat dikenakan mulai dari pemanggilan dalam rangka menyampaikan teguran, peringatan-peringatan sampai dengan pencabutan keputusan serta pencabutan izin usaha pelaku pembangunan perumahan atau pencabutan izin operasional Badan Pengelola.

A. Penyelenggaraan Pengurusan Satuan Rumah Susun

1. Tugas dan Wewenang Perhimpunan Penghuni Rumah Susun

Sebagai badan hukum, pengurus perhimpunan penghuni dapat mewakili para penghuni atau pemilik satuan rumah susun baik di dalam maupun di luar pengadilan. Perhimpunan penghuni dibentuk terutama untuk mengatur penghunian dan pengelolaan rumah susun. Kegiatannya perlu diserasikan dengan kegiatan kelembagaan RT dan RW yang bergerak di bidang kemasyarakatan. Perhimpunan penghuni mempunyai tugas dan wewenang pengelolaan yang meliputi penggunaan, pemeliharaan, dan perbaikan terhadap bangunan, bagian- bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama.

Untuk pelaksanaannya, perhimpunan penghuni dapat membentuk badan pengelola apabila jumlah satuan rumah susun masih dalam batas dapat ditangani sendiri, atau menunjuk badan pengelola yang profesional sesuai dengan tingkat kebutuhannya. Badan pengelola bertanggung jawab kepada perhimpunan penghuni.

Dijelaskan lebih lanjut mengenai pembentukan perhimpunan penghuni oleh Penjelasan Umum UU No. 16/1985 bahwa satuan rumah susun yang merupakan milik perseorangan dikelola sendiri oleh pemiliknya, sedangkan yang merupakan hak bersama harus digunakan dan dikelola secara bersama karena menyangkut kepentingan dan kehidupan orang banyak. Penggunaan dan pengelolaannya harus diatur dan dilakukan oleh suatu perhimpunan penghuni yang diberi wewenang dan tanggung jawab. Oleh karena itu penghuni rumah susun wajib membentuk perhimpunan penghuni, yang mempunyai tugas dan wewenang mengelola dan memelihara rumah susun beserta lingkungannya, dan menetapkan peraturan-peraturan mengenai tata tertib penghunian.

Perhimpunan penghuni oleh undang-undang ini diberi kedudukan sebagai badan hukum dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, sehingga dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama pemilik, dan dengan wewenang yang dimilikinya dapat mewujudkan ketertiban dan ketenteraman dalam lingkungan rumah susun.

Perhimpunan penghuni dapat membentuk atau menunjuk badan pengelola yang bertugas untuk menyelenggarakan pengelolaan yang meliputi pengawasan terhadap penggunaan bagianbersama, benda-bersama, tanah-bersama, dan pemeliharaan serta perbaikannya. Dana yang dipergunakan untuk membiayai pengelolaan dan pemeliharaan rumah susun, diperoleh dari pemungutan iuran dari para penghuninya.

Perhimpunan penghuni rumah susun di dalam UU No. 16/1985 hanya diatur dalam satu Pasal saja yaitu Pasal 19 UU No. 16/1985, penjabaran lebih lanjut mengenai perhimpunan penghuni dan badan pengelola diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang

mengatur rumah susun umumnya dan khususnya perhimpunan penghuni adalah PP No. 4/1988, namun dalam UU No. 20/2011 diatur dalam beberapa Pasal.

Di dalam PP No. 4/1988 tidak menyebut PPRS, melainkan perhimpunan penghuni. Perhimpunan penghuni jika telah dibentuk menerima penyerahan dokumen-dokumen perizinan beserta gambar-gambar dan ketentuan-ketentuan teknis yang terinci dari dari penyelenggara bangunan rumah. Penyerahan dokumen-dokumen dan lainnya tersebut disertai tata cara pemanfaatan penggunaan, pemeliharaan, perbaikan, dan kemungkinan-kemungkinan dapat diadakannya perubahan pada rumah susun maupun lingkungannya. uraian dan catatan singkat yang bersifat hal-hal khusus yang perlu diketahui oleh para penghuni, pemilik, pengelola, dan pihak-pihak lain yang berkepentingan sebagaimana dimaksud oleh Pasal 35 ayat (3) PP No. 4/1988. Hal ini berarti bahwa jika perhimpunan penghuni belum dibentuk, maka tidak ada kewajiban penyelenggara pembangunan untuk menyerahkan dokumen dan lainnya tersebut.

Penghuni satuan rumah susun yang akan memindahkan haknya atas satuan rumah susun dan pendaftaran peralihan haknya termasuk pewarisan disampaikan pula mengenai Anggaran Dasar Rumah Tangga perhimpunan penghuni, selain akta Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Berita Acara Lelang; sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan; surat-surat lainnya yang diperlukan untuk pemindahan hak. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga berada di bawah kekuasaan perhimpunan penghuni, yang berarti setiap peralihan hak milik satuan rumah susun dan pendaftaran peralihan harus sepengetahuan perhimpunan penghuni sesuai dengan ketentuan Pasal 42 PP No. 4/1988.

Peralihan hak atas satuan rumah susun harus sepengetahuan perhimpunan penghuni termasuk peralihan karena pewarisan. Dengan meninggalnya pemilik dari satuan rumah susun tersebut akan dialihkan kepada orang atau beberapa orang yang mewarisinya atau kepada wakilnya yang sah, jika tidak membuat suatu kehendak tertentu (wasiat/testament). Nama dari yang memperoleh atau nama-nama dari wakil yang sah secara bersama-sama akan didaftarkan pada daftar pemilik dari satuan rumah susun yang dipelihara oleh sekretariat dari perhimpunan penghuni.

Perhimpunan penghuni juga menerima pemberitahuan dari penyelenggara bangunan satuan rumah susun dalam hal pelaksanaan pembangunan tahap berikutnya yang mengakibatkan kenaikan nilai perbandingan proporsionalnya, perubahan tersebut oleh penyelenggara pembangunan, kemudian diadakan perhitungan kembali. Apabila perubahan tersebut mengakibatkan penurunan nilai perbandingan proporsionalnya, perubahan tersebut oleh penyelenggara pembangunan harus dimintakan persetujuan kepada perhimpunan penghuni, dan dalam hal tersebut diadakan perhitungan kembali. Perubahan nilai perbandingan proporsional harus disahkan kembali dan didaftarkan.

Dalam hal perhimpunan penghuni tidak memberikan persetujuan, penyelenggara pembangunan dapat mengajukan keberatan-keberatan kepada Pemerintah Daerah dan dalam jangka waktu 30 hari Pemerintah Daerah memberikan keputusan terakhir dan mengikat. Dalam hal perubahan tidak jadi dilaksanakan penyelenggara pembangunan wajib memperhitungkan kembali nilai perbandingan proporsionalnya sebagaimana semula, dan dimintakan pengesahan serta didaftarkan kembali sesuai dengan ketentuan Pasal 48 PP No. 4/1988.

Persetujuan juga harus dimintakan kepada perhimpunan penghuni apabila terjadi rencana perubahan fisik rumah susun yang mengakibatkan perubahan nilai perbandingan proposional. Persetujuan tersebut dipergunakan sebagai dasar di dalam membuat akta perubahan pemisahan. Akta perubahan pemisahan memuat perubahan-perubahan dalam pertelaan yang mengandung perubahan nilai perbandingan proporsional. Akta perubahan pemisahan harus didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya untuk dijadikan dasar dalam mengadakan perubahan

pada Buku Tanah dan sertifikat-sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan Pasal 48 PP No. 4/1988.

Perubahan apabila dilakukan pemiliknya, selain tidak boleh menimbulkan kerugian bagi pemilik lainnya, juga harus memberitahukan perubahan tersebut kepada perhimpunan penghuni dan dilakukan sesuai dengan ketentuanketentuan yang ditetapkan oleh perhimpunan penghuni serta persyaratan teknis pembangunan lainnya yang berlaku sesuai dengan ketentuan Pasal 49 PP No. 4/1988.

Satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah hak guna bangunan atau hak pakai tanah Negara, apabila haknya berakhir, maka para pemilik melalui perhimpunan penghni mengajukan permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana Pasal 52 PP No. 4/1988, yang berarti bahwa yang mengajukan permohonan hak atas satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah hak guna bangunan atau hak pakai jika batas waktunya telah berakhir adalah perhimpunan penghuni atas permintaan para pemiliknya.

Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Arie Sukanti Hutagalung bahwa sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan diketahui bahwa satuan rumah susun yang merupakan milik perseroan dikelola sendiri oleh pemiliknya, sedangkan yang merupakan hak bersama harus digunakan dan dikelola secara bersama karena menyangkut kepentingan dan kehidupan orang banyak. Penggunaan dan pengelolaan milik bersama tersebut harus diatur dan dilakukan oleh suatu perhimpunan penghuni yang diberi wewenang dan tanggungjawab untuk itu.

2. Tanggung Jawab Perhimpunan Penghuni Rumah Susun

Satuan rumah susun yang telah dihuni, para penghuninya wajib membentuk perhimpunan penghuni sesuai dengan Pasal 54 PP No. 4/1988. Pembentukan perhimpunan penghuni ini dimaksudkan untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama yang bersangkutan sebagai pemilikan, penghunian, dan pengelolaannya. Perhimpunan penghuni harus berbentuk badan hukum, untuk itu pembentukan perhimpunan 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.

Perhimpunan penghuni dibentuk dalam suatu akta, tidak ada penjelasan lebih lanjut akta tersebut tertulis atau otentik, namun dengan adanya kalimat yang disahkan oleh Bupati atau Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II, yang berarti dapat dibuat dengan akta di bawah tangan kemudian akta tersebut dimohonkan pengesahannya pada Bupati atau Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II. Perhimpunan penghuni dapat mewakili para penghuni dalam melakukan perbuatan hukum baik ke dalam maupun ke luar Pengadilan. Kata “dapat” yang berarti bahwa selama tidak ditunjuk oleh para penghuni dengan surat kuasa, maka para penghuni dapat melakukan perbuatan hukum baik ke dalam maupun ke luar pengadilan berkaitan dengan satuan rumah susun tersebut.

Apabila merujuk pada Pasal 54 PP No. 4/1988, yang membentuk perhimpunan penghuni adalah penghuni. Penghuni yang dimaksud menurut Pasal 55 PP No. 4/1988 adalah subyek hukum yang memiliki, atau memakai, atau menyewa, atau menyewa beli atau yang memanfaatkan satuan rumah susun bersangkutan yang berkedudukan sebagai penghuni. Subyek hukum dalam praktik adalah manusia dan badan hukum, sehingga apabila penghuni satuan rumah susun adalah badan hukum, maka memenuhi persyaratan untuk menjadi anggota perhimpunan penghuni.

Dalam hal perhimpunan penghuni memutuskan sesuatu yang menyangkut pemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap pemilik hak atas satuan rumah susun mempunyai suara yang sama dengan nilai perbandingan proporsional. Sebagai anggota perhimpunan penghuni

mempunyai hak untuk bersuara dalam memutuskan masalah berkaitan dengan penghunian rumah susun sesuai dengan ketentuan Pasal 55 PP No. 4/1988.

Perhimpunan penghuni yang anggotanya seluruh penghuni, mempunyai fungsi membina terciptanya kehidupan lingkungan yang sehat, tertib, dan aman; mengatur dan membina kepentingan penghuni; mengelola rumah susun dan lingkungannya sesuai dengan ketentuan Pasal 56 PP No. 4/1988.

Perhimpunan penghuni yang anggotanya seluruh penghuni kegiatan sehari-hari dilaksanakan oleh pengurus. Keanggotaan Pengurus perhimpunan penghuni, dipilih berdasarkan asas kekeluargaan oleh dan dari anggota perhimpunan penghuni melalui rapat umum perhimpunan penghuni yang khusus diadakan untuk keperluan tersebut. Pengurus perhimpunan penghuni sekurang-kurangnya terdiri dari seorang ketua, seorang sekretaris, seorang bendahara, dan seorang pengawas pengelolaan. Dalam hal diperlukan, pengurus dapat membentuk unit pengawasan pengelolaan. Penyelenggara pembangunan wajib bertindak sebagai pengurus perhimpunan sementara sebelum terbentuknya perhimpunan penghuni, dan membantu penyiapan terbentuknya perhimpunan penghuni yang sebenarnya dalam hal waktu yang secepatnya sebagaimana Pasal 57 PP No. 4/1988.

Satuan rumah susun dapat dialihkan pemiliknya kepada pihak lain, peralihan tersebut harus dibuktikan dengan suatu akta yang secara tegas mencantumkan beralihnya sebagian atau seluruh hak dan kewajiban penghuni beserta kewajiban lainnya. Akta peralihan tersebut harus didaftarkan pada perhimpunan penghuni sesuai dengan ketentuan Pasal 58 PP No. 4/1988.

Sebagai perhimpunan penghuni yang anggotanya seluruh penghuni rumah susun, perhimpunan penghuni mempunyai tugas pokok yaitu mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang disusun oleh pengurus dalam rapat umum perhimpunan penghuni; membina para penghuni ke arah kesadaran hidup bersama yang serasi, selaras, dan seimbang dalam rumah susun dan lingkungannya; mengawasi pelaksanaan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga; menyelenggarakan tugas-tugas administratif penghunian; menunjuk atau membentuk dan mengawasi badan pengelola dalam pengelolaan rumah susun dan lingkungannya; menyelenggarakan pembukuan dan administratif keuangan secara terpisah sebagai kekayaan perhimpunan penghuni menetapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah ditetapkan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga sebagaimana Pasal 59 PP No. 4/1988.

Meskipun segala sesuatu berkaitan dengan satuan rumah susun telah diurus oleh perhimpunan penghuni, para penghuni masih mempunyai hak di antaranya memanfaatkan rumah susun dan lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama secara aman dan tertib, mendapatkan perlindungan sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga; memilih dan dipilih menjadi Anggota Pengurus Perhimpunan Penghuni. Sebagai kebalikannya, setiap penghuni berkewajiban mematuhi dan melaksanakan peraturan tata tertib dalam rumah susun dan lingkungannya sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga; membayar iuran pengelolaan dan premi asuransi kebakaran; memelihara rumah susun dan lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Dalam menjalankan aktifitas sebagai penghuni satuan rumah susun, penghuni dilarang melakukan perbuatan yang membahayakan keamanan, ketertiban, dan keselamatan terhadap penghuni lain, bangunan dan lingkungannya; mengubah bentuk dan/atau menambah bangunan di luar satuan rumah susun yang dimiliki tanpa mendapat persetujuan perhimpunan penghuni sebagaimana Pasal 61 PP No. 4/1988.

Meskipun telah dibentuk Perhimpunan penghuni, pada lingkungan satuan rumah susun dibentuk pengelola satuan rumah susun yang dilakukan oleh penghuni atau pemilik, sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang ditetapkan oleh Perhimpunan

Penghuni sebagaimana Pasal 63 PP No. 4/1988. Pengelolaan rumah susun dan lingkungannya dapat dilaksanakan oleh suatu badan pengelola yang ditunjuk atau dibentuk oleh perhimpunan penghuni. Dasar pengelolaan satuan rumah susun adalah Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga. Apabila pengelolaan satuan rumah susun diserahkan kepada badan pengelola, badan pengelola ditunjuk atau dibentuk oleh perhimpunan penghuni sesuai dengan Pasal 64 PP No. 4/1988.

Badan pengelola yang dibentuk sendiri oleh perhimpunan penghuni harus dilengkapi dengan unit organisasi, personil, dan peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun sesuai dengan Pasal 65 PP No. 4/1988. Badan pengelola tersebut harus mempunyai status badan hukum dan professional sesuai dengan ketentuan Pasal 66 PP No. 4/1988.

Apabila belum dibentuk badan pengelola, maka penyelenggara pembangunan yang membangun rumah susun wajib mengelola rumah susun yang bersangkutan dalam jangka waktu sekurang-kurangnya tiga bulan dan paling lama satu tahun sejak terbentuknya perhimpunan penghuni atas biaya penyelenggara pembangunan sesuai dengan Pasal 67 PP No. 4/1988.

Badan pengelola yang ditunjuk dan dibentuk oleh perhimpunan penghuni tersebut Badan pengelola mempunyai tugas melaksanakan pemeriksaan, pemeliharaan, kebersihan dan perbaikan rumah susun dan lingkungannya pada bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama; mengawasi ketertiban dan keamanan penghuni serta penggunaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sesuai dengan peruntukannya; secara berkala memberikan laporan kepada perhimpunan penghuni disertai permasalahan dan usulan pemecahannya sesuai dengan Pasal 68 PP No. 4/1988.

Sebagai badan pengelola yang bertugas untuk pemeliharaan, kebersihan dan perbaikan rumah susun, memerlukan biaya. Perihal biaya pengelolaan bagian bersama, dan tanah bersama dibebankan kepada penghuni atau pemilik secara proporsional melalui perhimpunan penghuni sesuai dengan Pasal 69 PP No. 4/1988. Perhimpunan Penghuni harus mengasuransikan rumah susun terhadap kebakaran sesuai dengan Pasal 70 PP No. 4/1988.

Rumah susun yang dibangun oleh Negara melalui Perumnas penguasaan dapat dilakukan dengan cara pinjam-pakai, sewa, atau sewa-beli sesuai dengan ketentuan Pasal 45 ayat (3) UU No. 20/2011. Penguasaan sarusun dengan cara sewa dilakukan dengan perjanjian tertulis yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Perjanjian tertulis harus didaftarkan pada PPPSRS sebagaimana Pasal 45 ayat (5) dan ayat (6) UU No. 20/2011. Hal ini berarti bahwa bagi penghuni satuan rumah susun dengan cara sewa, pinjam pakai atau cara lain harus dibuat dalam suatu perjanjian secara tertulis di hadapan pejabat yang berwenang membuat akta.

Pejabat yang mempunyai wewenang membuat akta berkaitan dengan perjanjian adalah notaris sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) sebagaimana tercantum dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN, bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Di dalam satuan rumah susun, apabila belum dibentuk PPPSRS, maka pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum milik dan rumah susun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS wajib mengelola rumah susun. Masa transisi sebagaimana dimaksud di atas adalah masa ketika sarusun belum seluruhnya terjual. Masa transisi ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada

pemilik. Pelaku pembangunan dalam pengelolaan rumah susun dapat bekerja sama dengan pengelola. Besarnya biaya pengelolaan rumah susun pada masa transisi ditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik sarusun berdasarkan NPP setiap sarusun sesuai dengan ketentuan Pasal 59 UU No. 20/2011.

Selain dibentuk PPPSRS dibentuk pula Pengelola satuan rumah susun adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun. Untuk menjamin kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Pemeliharaan yang dimaksud adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarannya agar selalu laik fungsi, sedangkan yang dimaksud dengan “perawatan” adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi. Pengelola mempunyai kewajiban untuk melakukan kegiatan meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Pengelolaan rumah susun harus dilaksanakan oleh pengelola yang berbadan hukum, kecuali rumah susun umum sewa, rumah susun khusus, dan rumah susun negara. Badan hukum harus mendaftar dan mendapatkan izin usaha dari bupati/walikota. Jadi kecuali rumah susun sewa, rumah susun khusus, dan rumah susun negara pengelola satuan rumah susun harus berbentuk badan hukum, pengelola yang berbentuk badan hukum tersebut dalam menjalankan kegiatannya sebagai pengelola satuan rumah susun harus mendaftar dan mendapatkan izin usaha dari bupati/walikota sebagaimana Pasal 56 UU No. 20/2011.

Pengelola satuan rumah susun diperlukan biaya pengelolaan, perihal biaya pengelolaan pengelola berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan. Biaya pengelolaan dibebankan kepada pemilik dan penghuni secara proporsional, maksudnya adalah biaya dan operasional dan pemeliharaan ditanggung oleh penghuni; biaya perawatan ditanggung oleh pemilik. Hal ini berbeda dengan biaya pengelolaan rumah susun umum sewa dan rumah susun khusus milik pemerintah dapat disubsidi pemerintah. Besarnya biaya pengelolaan dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan, dan perawatan sesuai dengan Pasal 57 UU No. 20/2011.

Pengelola dalam menjalankan tugasnya untuk mengelola satuan rumah susun dapat menyelenggarakannya sendiri atau dapat bekerjasama dengan orang perseorangan maupun badan hukum sesuai dengan yang ditentukan oleh Pasal 58 UU No. 20/2011.

Menurut UU No. 20/2011 mengatur mengenai peningkatan kualitas satuan rumah susun sebagaimana diatur dalam Bab VIII tentang peningkatan kualitas. UU No. 20/2011 tidak memberikan definisi mengenai peningkatan kualitas, pada Pasal 61 ayat (1) disebutkan bahwa peningkatan kualitas wajib dilakukan oleh pemilik sarusun terhadap rumah susun yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki; dan/atau dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan rumah susun dan/atau lingkungan rumah susun. Peningkatan kualitas dimaksudkan agar satuan rumah susun tersebut dapat berfungsi karena telah diperbaiki dan tidak menimbulkan bahaya ketika memanfaatkan rumah susun tersebut. Pihak yang bertanggung jawab untuk meningkatkan kualitas rumah susun adalah pemilik satuan rumah susun.

Satuan rumah susun yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki; dan/atau dapat menimbulkan bahaya dilakukan dengan pembangunan kembali rumah susun. Pembangunan kembali rumah susun dilakukan melalui pembongkaran, penataan, dan pembangunan sebagaimana Pasal 62 UU No. 20/2011.

Prakarsa peningkatan kualitas rumah susun terutama bagi rumah susun komersial dilakukan melalui PPPSRS dan harus disetujui paling sedikit 60 % (enam puluh persen) anggota PPPSRS sesuai dengan ketentuan Pasal 65 UU No. 20/2011. PPPSRS yang akan melakukan peningkatan kualitas satuan rumah susun terlebih dahulu harus memberitahukan rencana

peningkatan kualitas rumah susun kepada penghuni sekurang-kurangnya 1 (satu) tahun sebelum pelaksanaan rencana tersebut. Memberikan kesempatan kepada pemilik untuk menyampaikan masukan terhadap rencana peningkatan kualitas; dan memprioritaskan pemilik lama untuk mendapatkan satuan rumah susun yang sudah ditingkatkan kualitasnya sebagaimana Pasal 66 UU No. 20/2011.

Pelaksanaan peningkatan kualitas rumah susun, PPPSRS dapat bekerja sama dengan pelaku pembangunan rumah susun. Kerja sama dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang berdasarkan prinsip kesetaraan. Pelaksanaan peningkatan kualitas rumah susun umum dan rumah susun khusus dilaksanakan oleh badan pelaksana sebagaimana Pasal 67 UU No. 20/2011. Peningkatan kualitas rumah susun jika diselenggarakan bekerjasama dengan pelaku pembangunan rumah susun, harus dibuat dalam bentuk perjanjian secara tertulis, sehingga tidak cukup hanya sepakat /consensus antara kedua belah pihak, melainkan harus dibuat dalam bentuk formal yaitu tertulis dengan PPPSRS (Subekti, 1976).

Pelaku pembangunan bertanggung jawab terhadap pelaksanaan peningkatan kualitas, penyediaan tempat hunian sementara yang layak dengan memperhatikan faktor jarak, sarana, prasarana, dan utilitas umum, termasuk pendanaan. Pembangunan kembali rumah susun dalam rangka peningkatan kualitas, sehingga pelaku pembangunan harus bertanggungjawab terhadap pelaksanaan peningkatan kualitas dan dibongkarnya satuan rumah susun menjadikan pemilik maupun penghuni tidak lagi memfungsikan bangunannya, untuk itu pelaku pembangunan diwajibkan untuk menyediakan tempat hunian sementara yang layak dengan memperhatikan faktor jarak, sarana, prasarana, dan utilitas umum, termasuk pendanaan.

Kesimpulan

1. Pengaturan dan akibat hukum bagi penghuni apartemen terkait dengan dualisme pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun bahwa pengaturan atas permasalahan dualisme dalam pengelolaan apartemen atau rumah susun para penghuni satuan rumah susun apabila terjadi penetapan IPL oleh pengelola tanpa transparansi perhitungan, berdasarkan Pasal 7 huruf (b) UUPK Jo. Pasal 57 Ayat (2) UU Rusun yang isinya memberikan kewajiban pengelola apartemen untuk menetapkan biaya pengelolaan dan pemeliharaan secara proporsional, dan dapat menuntut hak aspirasinya sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 yang mengatur untuk memutuskan sesuatu yang menyangkut kepentingan penghunian rumah susun bahwa setiap pemilik hak atas satuan rumah susun juga memiliki hak untuk diwakili oleh satu suara.
2. Upaya perlindungan hukum bagi penghuni apartemen terkait dengan dualisme pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun bahwa keberatan para pemilik rumah susun dapat mengajukan keberatan dengan membuat mengajukan gugatan class action sesuai dengan Pasal 46 ayat (1) huruf b UUPK dengan mengajukan keberatan dan melampirkan kerugian

atas tindakan yang dilakukan oleh pengelola rumah susun.

Daftar Pustaka

- Adrian, S. (2010). Hukum Rumah Susun dan Apartemen. *Sinar Grafika*.
- Akis, M. R., & Koeswahyono, I. (2010). *Konsepsi hak milik atas satuan rumah susun dalam hukum agraria*. Setara Press.
- Anugerah, D. P. (2021). *TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYALAHGUNANN KEKUASAAN (ABUSE OF POWER) YANG DILAKUKAN KEPOLISIAN DALAM MENJALANKAN TUGASNYA SEBAGAI PENEGAK HUKUM DIHUBUNGKAN DENGAN KASUS DJOKO TJANDRA*.
- Arliman, L. (2017). Partisipasi Masyarakat Dalam Pembentukan Perundang-Undangan Untuk Mewujudkan Negara Kesejahteraan Indonesia. *Jurnal Politik Pemerintahan Dharma Praja*, 59–72.
- Benuf, K., & Azhar, M. (2020). Metodologi penelitian hukum sebagai instrumen mengurai permasalahan hukum kontemporer. *Gema Keadilan*, 7(1), 20–33.
- Febriani, A. F. (2019). Kebijakan Kepemilikan Rumah Susun di Indonesia. *Lentera Hukum*, 6, 17.
- Heniasari, D. S. (2020). *Pengambilan Keputusan dalam Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun*. UNIVERSITAS AIRLANGGA.
- Hutagalung, A. S. (2021). *kondominium dan permasalahannya*. Badan Penerbit FHUI.
- JUSMADI, R. (2009). PELAKSANAAN PRIVATISASI BUMD DI ERA OTONOMI DAERAH DALAM SISTEM HUKUM DI INDONESIA. *Jurnal Media Hukum*, 16(1).
- Mayrona, D., Usman, R., & Saprudin, S. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Perdagangan Elektronik Dengan Sistem Prapesan. *JIM: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Pendidikan Sejarah*, 8(3), 1632–1646.
- Mochtar, Z. A. (2022). *Politik Hukum Pembentukan Undang-Undang*. Buku Mojok.
- Nomor, U.-U. (16 C.E.). Tahun 1985 Tentang Rumah Susun. *Indonesia Act about Vertical Housing*.
- Panudju, B. (1999). *Pengadaan perumahan kota dengan peran serta masyarakat berpenghasilan rendah*. Alumni.
- Purba, D. R., Sudirman, M., & Nasesri, J. (2023). Kepastian Hukum Akta yang dibuat dan Ditandatangani Oleh Notaris Pengganti yang Pengangkatannya Batal Demi Hukum. *Jurnal Multidisiplin Indonesia*, 2(2), 426–435.
- Simatupang, L. M., Koeswahyono, I., & Sugiri, B. (n.d.). Rasio Legis Pasal 43 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Terkait Dengan Implementasinya. *Masalah-Masalah Hukum*, 46(4), 291–298.
- Subekti, R. (1976). Aspek-aspek hukum perikatan nasional. (*No Title*).
- Susanti, D. I., & SH, M. (2021). *Penafsiran Hukum: Teori dan Metode*. Sinar Grafika (Bumi Aksara).
- Tan, D. (2021). Metode Penelitian Hukum: Mengupas Dan Mengulas Metodologi Dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum. *Nusantara: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, 8(8), 2463–2478.
- YULANDARI, P., Yetniwati, Y., & Umar, H. (2023). *JARAK IDEAL KANTOR NOTARIS DENGAN KANTOR NOTARIS YANG LAIN DALAM SATU WILAYAH*. kenotariatan.
- Yusuf Shofie, S. H. (2018). *Kapita selekta hukum perlindungan konsumen di Indonesia*. PT Citra Aditya Bakti.