

KEDUDUKAN DAN PERAN PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS) DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PENETAPAN BIAYA PENGELOLAAN DI RUMAH SUSUN SEDERHANA MILIK (RUSUNAMI)

Ernawati

5216220009@univpancasila.ac.id

Abstrak

Adanya penetapan sepihak biaya pengelolaan listrik, air dan pajak penerangan jalan yang dilakukan Badan Pengelola Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) Kalibata City dipermasalahkan oleh para penghuni yang tergabung dalam Komunitas Warga Kalibata City (KWKC). Untuk itu penulis menyoroti kedudukan dan Peran Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) dalam peraturan perundang-undangan tentang Rumah Susun, tanggung jawab PPPSRS dan peran Pemerintah untuk menjawab permasalahan tersebut. Pada akhirnya penulis simpulkan bahwa PPPSRS sebagai badan hukum yang membentuk dan menunjuk badan pengelola, belum mencerminkan pelaksanaan tugas dan kewenangannya secara optimal sesuai amanat Undang- Undang tentang Rumah Susun. Dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 06/KPTS/BPK4N/1995, ditegaskan bahwa PPPSRS dapat mengganti Badan Pengelola jika tidak dapat melaksanakan tugasnya secara profesional. Dalam ketentuan Pasal 119 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun disebutkan bahwa peraturan perundang-undangan yang diamanatkan dalam undang-undang tersebut harus diselesaikan paling lambat satu tahun sejak undang-undang tersebut diundangkan, yaitu paling lambat pada 10 November 2012. Namun hingga saat ini Pemerintah belum mewujudkan Peraturan Pelaksana dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, akibatnya peraturan turunan lainnya terkait rumah susun di level pemerintah daerah belum juga terwujud karena tidak sesuai dengan tata urutan peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia. Akibat kekosongan hukum terkait ketiadaan Peraturan Pelaksana dari Undang- Undang Nomor 20 Tahun

2011 Tentang Rumah Susun, sengketa pengelolaan rumah susun di rusunami Kalibata city khususnya dan berbagai sengketa pengelolaan rumah susun di seluruh Indonesia menjadi semakin carut marut hingga kini.

Kata Kunci : PPPSRS, Rumah Susun, Pemerintah

Abstract

The existence of unilateral determination the cost of managing electricity, water and street lighting tax carried out by the Kalibata City Simple Housing Management Board is disputed by the residents who are members of the Kalibata City Citizens Community (KWKC). For this reason, the authors highlight the position and role of the Owner Association and the Occupants of the Flat House Unit (PPPSRS) in the legislation concerning the Flats, the responsibilities of the PPPSRS and the role of the Government to address these problems. In the end the writer concludes that PPPSRS as a legal entity that forms and appoints a management body, has not reflected the implementation of its duties and authorities optimally according to the mandate of the Law on Flats. In the Decree of the Minister of Public Housing Number 06 / KPTS / BPK4N / 1995, it was confirmed that PPPSRS could replace the Management Agency if it could not carry out its duties professionally. In the provisions of Article 119 of Law Number 20 of 2011 concerning Flats, it is stated that the laws and regulations mandated in the law must be completed no later than one year after the law is enacted, namely at the latest on November 10, 2012. But up to now, the Government has not yet realized the Implementing Regulation of Law Number 20 of 2011 concerning Flats, as a result other derivative regulations related to flats at the local government level have not yet been realized because they are not in accordance with the order of laws and regulations in Indonesia. As a result of legal vacancies related to the absence of Implementing Regulations from Law No. 20 of 2011 concerning Flats, the dispute over the management of flats in Kalibata city flats and in particular the disputes over the management of flats throughout Indonesia has become increasingly chaotic until now.

Keyword : PPPSRS, Flats, Government

PENDAHULUAN

Pada Agustus 2006, Pemerintah mengumumkan rencananya untuk membangun sejumlah seribu tower untuk masyarakat berpenghasilan rendah di kota-kota Indonesia. Sempitnya lahan di ibukota, sehingga dipandang perlu untuk membangun hunian vertikal (tower). Dari target seribu rusunami, 50%-

nya akan berada di Jabotabek. Rusunami seribu tower merupakan proyek yang dianggap menguntungkan karena membuka lahan dalam kota melalui Pemerintah dan BUMN yang mempunyai tanah. Program seribu tower ini cukup menarik perhatian pengembang yang sudah mengetahui betapa sulitnya memperoleh lahan yang makin sempit di ibukota.¹

Untuk mewujudkan program seribu tower ini, maka Pemerintah mengacu pada regulasi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Sebelum Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ini terbit, konsep rumah susun diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, yang dilaksanakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Dengan diundangkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, maka Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku. Sedangkan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun sebagai peraturan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan yang baru berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.²

Regulasi rumah susun sederhana milik (Rusunami) menjadi sangat penting. Pembangunan Rusunami ini tidak hanya sebagai wujud Program Seribu Tower yang dicanangkan oleh Pemerintah, namun merupakan kewajiban bagi pengembang swasta, dimana harus menyediakan rumah susun bagi masyarakat berpenghasilan rendah minimal 20% dari total luas lantai Rusun Komersial yang dibangun. Kewajiban ini tertuang dalam Pasal 16 ayat 2 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Namun pada pelaksanaan selanjutnya semakin banyak permasalahan pengelolaan rumah susun khususnya rusunami di wilayah DKI Jakarta. Hal ini menandai ada permasalahan dalam regulasi hunian vertikal yang ada di Jakarta.

Dalam maraknya permasalahan terkait pengelolaan rumah susun maka kedudukan dan peran Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) menjadi sangat penting. Hal ini dikarenakan bahwa sengketa pengelolaan sebagian besar terkait bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Dalam Undang-Undang Rumah Susun Nomor 20 Tahun 2011 Pasal 74 ayat (2) dikatakan bahwa PPPSRS diberi kedudukan sebagai badan hukum.

¹Abidin Kusno, *Politik Ekonomi Perumahan Rakyat & Utopia Jakarta*, (Yogyakarta:Penerbit Ombak,2012), hlm. 52-53.

²Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), hlm.403.

Pasal ini menegaskan bahwa PPPSRS mempunyai kedudukan sebagai badan hukum. Sedangkan pengelolaan rumah susun harus dilaksanakan oleh pengelola yang berbadan hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 56 ayat (2) Undang-Undang Rumah Susun Nomor 20 Tahun 2011.

Ketika dalam sebuah rumah susun terjadi sengketa pengelolaan maka seharusnya PPPSRS dapat memaksimalkan perannya untuk penyelesaian sengketa tersebut. Namun justru sengketa yang sering terjadi dalam pengelolaan rumah susun adalah PPPSRS yang didominasi oleh para karyawan pelaku pembangunan yang seringkali menimbulkan adanya ketidakpercayaan bagi sebagian penghuni rumah susun. Penghuni dijadikan obyek sapi perah oleh PPPSRS yang sebagian besar pengelola sekaligus developer itu sendiri. Penghuni dijadikan sumber pendapatan dengan modus penerapan iuran dengan cara iuran tinggi atau tidak wajar, ditambah lagi tidak adanya transparansi dan akuntabilitas. *Good corporate governance* tidak dilakukan dalam mengelola rumah susun.³

Sengketa pengelolaan seperti tersebut diatas terjadi juga di Rusunami Kalibata City. Dimana penghuni yang tergabung dalam Komunitas Warga Kalibata City atau yang disingkat dengan KWKC bersengketa dengan pihak pengelola yakni PT Pradani Sukses Abadi selaku pengembang, PT Prima Buana Internusa selaku operator, dan Badan Pengelola Kalibata City. Sengketa ini dipicu adanya pengenaan tarif pengelolaan air minum yang lebih tinggi dari pengelolaan tarif air minum yang berlaku di Provinsi DKI Jakarta. Pengenaan tarif air minum di DKI Jakarta didasarkan pada Peraturan Gubernur No. 11 tahun 2007 tentang Penyesuaian tarif otomatis air minum semester I tahun 2007 Perusahaan air minum provinsi DKI Jakarta tertanggal 15 Januari 2007. Pihak pengelola telah mengenakan tarif maksimal untuk setiap pemakaian air bersih sebesar Rp. 7.450,-/m³ meskipun penggunaanya dibawah 10m³ atau dibawah 20m³. Seharusnya seperti yang termuat dalam lampiran peraturan ini, untuk pemakaian 10 m³ pertama tarifnya Rp.4.900/m³ setelah itu pemakaian diatas 10 m³ hingga 20 m³ tarifnya Rp.6.000/m³ kemudian pemakaian diatas 20 m³ tarifnya Rp.7.450/m³.

Selain tarif pengelolaan air minum, penghuni rusunami Kalibata City juga dikenakan tarif listrik yang lebih tinggi dari tarif resmi yang ditetapkan oleh PLN

³Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, (Jakarta:Sinar Grafika,2012), hlm.229

Seperti diketahui semua Satuan Rumah Susun Kalibata City memperoleh suplai daya listrik pada tegangan 220 Volt dan di batasi 900 VA untuk tipe Studio (1 kamar tidur) dan 1.300 VA untuk tipe Dua Kamar Tidur. Saat ini daya listrik di rusunami Kalibata City dipasok oleh Perusahaan Listrik Negara (PLN). Seharusnya, tarif tenaga listrik yang dikenakan kepada pemilik/penghuni Satuan Rumah Susun Kalibata City harus sesuai dengan tarif tenaga listrik yang ditetapkan Perusahaan Listrik Negara (PLN) berdasarkan golongan tarifnya. Sehingga untuk Satuan Rumah Susun Kalibata City yang memiliki batas daya 900 VA/220 V dan 1.300 VA/220 V termasuk golongan tarif R-1/TR. Sedangkan tenaga listrik yang dibeli dari PLN dikenakan golongan tarif B-3/TM. Hal ini dinyatakan dalam Pasal 3 huruf b Peraturan Menteri Energi Dan Sumber Daya Mineral Republik Indonesia Nomor 31 Tahun 2014 Tentang Tarif Tenaga Listrik Yang Disediakan Oleh Perusahaan Persero PT. PLN.

Selain pengenaan tarif air minum dan tarif listrik yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada, penghuni juga dibebankan dengan pajak penerangan jalan. Padahal berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Pasal 5 ayat (2) No. 15 Tahun 2010 tentang Pajak Penerangan Jalan. Dalam hal tenaga listrik disediakan oleh sumber lain, Wajib Pajak Penerangan Jalan adalah penyedia tenaga listrik tersebut.⁴

Pada akhirnya sengketa ini telah didaftarkan sebagai gugatan oleh Komunitas Warga Kalibata City dan mendapatkan putusan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada 11 April 2018 lalu, dimana Majelis hakim mengabulkan sebagian gugatan para penghuni Apartemen Kalibata yang mengajukan gugatan terhadap PT Pradani Sukses Abadi selaku pengembang, PT Prima Buana Internusa selaku operator, dan Badan Pengelola Kalibata City. Hakim dalam putusannya menetapkan, para tergugat wajib membayar kerugian yang diajukan penggugat sebesar Rp 23 juta (dua puluh tiga juta rupiah). Namun, majelis hakim tidak mengabulkan gugatan para penggugat terkait kerugian immaterial sebesar Rp 13 miliar karena dianggap tidak bisa dihitung. Atas putusan ini pihak pengelola rusunami Kalibata City melakukan banding⁵

Adanya carut marut pengelolaan terkait penetapan tarif air, listrik dan pajak penerangan jalan di Rusunami Kalibata City yang kemudian menimbulkan

⁴Gugatan Komunitas Warga Kalibata City dengan nomor perkara 339/Pdt.G.2017/PN Jkt.Sel

⁵Majelis Hakim Kabulkan Sebagian Gugatan Penghuni Apartemen Kalibata, (11 April 2018), terdapat di situs <<http://megapolitan.kompas.com/read/2018/04/11/18055351>>. Diakses pada 30 Mei 2018

gugatan penghuni, mencerminkan adanya indikasi bahwa Pemerintah Provinsi DKI Jakarta belum melaksanakan dengan baik Undang-undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, terutama pasal 57 ayat 4 mengenai pengelolaan rumah susun.

Selain itu juga peraturan pelaksana dalam Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 masih menggunakan peraturan pelaksana yang lama, yakni Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun yang sudah dianggap tidak sesuai lagi digunakan untuk Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun.⁶

Pada akhirnya, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2012 tentang Rumah Susun dianggap belum dapat mengakomodir hak-hak pemilik rusunami. Padahal pemilik rusunami Kalibata City sebagai warganegara Indonesia di lindungi juga dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia yakni berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan perlakuan hukum yang adil serta mendapat kepastian hukum dan perlakuan yang sama di depan hukum.⁷

PEMBAHASAN

Dalam pengelolaan di rusunami Kalibata City terjadi carut marut pengelolaan terutama dalam hal penetapan besarnya biaya pengelolaan, padahal pasal 57 ayat 4 Undang-Undang Rumah Susun Nomor 20 Tahun 2011 mengatur bahwa besarnya biaya pengelolaan dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan dan perawatan. Selain itu kedudukan dan peran Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) menjadi sangat penting. Hal ini dikarenakan bahwa sengketa pengelolaan sebagian besar terkait bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Dalam Undang-Undang Rumah Susun Nomor 20 Tahun 2011 Pasal 75 ayat (3) ditegaskan bahwa PPPSRS berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian.

Para penghuni yang tergabung dalam Komunitas Warga Kalibata City mempermasalahkan pihak pengelola yang menetapkan tarif listrik yang lebih

⁶Pengelolaan rusun jadi pekerjaan rumah gubernur baru jakarta, (19 Oktober 2017), terdapat di situs <<http://ekbis.sindonews.com/read/1249641/179>>. Diakses pada 23Februari 2018.

⁷Indonesia, *Undang-Undang Tentang Hak Asasi Manusia*, Pasal 3 ayat 2.

tinggi dari tarif resmi yang ditetapkan oleh PLN. Padahal ketentuan terhadap penetapan tarif ini telah tertuang dalam Pasal 33 ayat (3), Pasal 35 dan Penjelasan Pasal 34 ayat 1 Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2009 Tentang Ketenagalistrikan. Selain itu juga para penghuni dibebankan dengan pengenaan tarif pengelolaan air minum yang lebih tinggi dari pengelolaan tarif air minum yang berlaku di Provinsi DKI Jakarta yang didasarkan pada Peraturan Gubernur No. 11 tentang 2007 tentang Penyesuaian Tarif Otomatis Air Minum Semester I Tahun 2007 Perusahaan Air Minum Provinsi DKI Jakarta tertanggal 15 Januari 2007.

Permasalahan pengelolaan rusunami Kalibata City tidak hanya terkait pengenaan tarif air minum dan tarif listrik yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada, namun dalam hal pajak penerangan jalan pun penghuni juga dibebankan. Padahal berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Pasal 5 ayat (2) No. 15 Tahun 2010 tentang Pajak Penerangan Jalan. Dalam hal tenaga listrik disediakan oleh sumber lain, Wajib Pajak Penerangan Jalan adalah penyedia tenaga listrik tersebut.

Atas adanya permasalahan-permasalahan tersebut maka penghuni yang tergabung dalam Komunitas Warga Kalibata City merasa tidak lagi mendapatkan haknya selaku warga Negara untuk mendapatkan jaminan ketersediaan kebutuhan dasar dengan harga yang semestinya dan terjangkau. Terlebih hingga saat ini masih terjadi kekosongan hukum terhadap peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun serta peraturan turunan dibawahnya yang lebih detail mengatur PPPSRS dan pengelolaan rumah susun.

Berdasarkan pernyataan masalah diatas, terdapat tiga pertanyaan dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana kedudukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) dalam peraturan perundang-undangan tentang Rumah Susun?
2. Bagaimana tanggungjawab PPPSRS dalam proses penyelesaian sengketa di Rusunami Kalibata City?
3. Bagaimana peran Pemerintah dalam memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi penghuni di Rusunami Kalibata City?

PENDEKATAN TEORI

Teori hukum berasal dari bahasa Inggris yaitu *theory of law* sedang dalam bahasa Belanda disebut *rechtstheorie*, Jan Gijssels dan Mark Van Hocke berpendapat bahwa teori hukum dalam perspektif interdisipliner secara kritis menganalisis berbagai aspek atas gejala hukum masing-masing secara tersendiri dan dalam kaitan keseluruhan baik dalam konsepsi teoritis maupun dalam penjabaran praktis dengan mengarah pada pemahaman yang lebih baik dan suatu penjelasan yang jernih atas bahan-bahan yuridis.⁸

Untuk menganalisis pernyataan masalah dan menjawab pertanyaan-pertanyaan penelitian diatas, maka peneliti menggunakan dua teori yakni teori perlindungan hukum dan teori negara kesejahteraan dalam mengupas kedudukan dan peran PPPSRS dalam penyelesaian sengketa penetapan biaya pengelolaan di Rusunami Kalibata City.

1) Teori Perlindungan Hukum

Menurut H. Salim Hs dan Erlies Nurbani bahwa perlindungan adalah: “Upaya atau bentuk pelayanan yang diberikan oleh hukum kepada subyek hukum serta hal-hal yang menjadi objek yang dilindungi”. Selanjutnya Teori Perlindungan Hukum menurutnya adalah: “Teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya.”Unsur-unsur yang tercantum dalam definisi teori perlindungan hukum, meliputi:

- a. Adanya wujud atau bentuk perlindungan atau tujuan perlindungan;
- b. Subjek hukum; dan
- c. Objek perlindungan hukum.⁹

Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan

⁸Jazim Hamidi dkk, *Membedah Teori-Teori Hukum Kontemporer*, (Malang:Universitas Brawijaya Press, 2013), hlm.1.

⁹H. Salim Hs, dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, (Jakarta:PT. Rajagrafindo Jakarta, 2013), hlm.263.

Zeno (pendiri aliran Stoic). Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.¹⁰

Sedang Satijipto Raharjo menjelaskan bahwa perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif.¹¹

Menurut pendapat Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.¹²

2) Teori Negara Kesejahteraan

Dalam garis besar, negara kesejahteraan menunjuk pada sebuah model ideal pembangunan yang difokuskan pada peningkatan kesejahteraan melalui pemberian peran yang lebih penting kepada negara dalam memberikan pelayanan sosial secara universal dan komprehensif kepada warganya. Karena Negara merupakan organisasi tertinggi di antara satu kelompok atau beberapa kelompok masyarakat yang mempunyai cita-cita untuk bersatu hidup di dalam daerah tertentu, dan mempunyai pemerintahan yang berdaulat.¹³ Dan kesejahteraan merupakan kesejahteraan masyarakat dan perorangan. Kesejahteraan masyarakat adalah kesejahteraan semua perorangan secara keseluruhan anggota masyarakat. Dalam hal ini kesejahteraan yang dimaksudkan adalah kesejahteraan masyarakat. Dan kesejahteraan perorangan adalah kesejahteraan yang menyangkut kejiwaan (*state of mind*). Perorangan

¹⁰Satijipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung:PT. Citra Aditya Bakti,2000), hlm.5.

¹¹*Ibid*, hlm.55.

¹² Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987),hlm.29.

¹³ Moh Mahfud MD, *Dasar dan Struktur Ketatanegaraan Indonesia* (Jakarta:Renaka Cipta, 2001),hlm. 64.

yang diakibatkan oleh pendapatan kemakmuran dan faktor-faktor ekonomi lainnya.

Sedang menurut Jimly Asshiddiqie, ide negara kesejahteraan ini merupakan pengaruh dari faham sosialis yang berkembang pada abad ke-19, yang populer pada saat itu sebagai simbol perlawanan terhadap kaum penjajah yang KapitalisLiberalis.

Dalam perspektif hukum, Wilhelm Lunistedt berpendapat :

*Law is nothing but the very life of mindkind in organized groups and the condition which make possible peaceful co-existence of masses of individuals and social groups and the cooperation for other ends than more existence and propagation.*¹⁴

Dalam pemahaman ini, Wilhelm Lunistedt nampak menggambarkan bahwa untuk mencapai *Social Welfare*, yang pertama harus diketahui adalah apa yang mendorong masyarakat yang hidup dalam satu tingkatan peradaban tertentu untuk mencapai tujuan mereka. Pendapat Lunisteds mengenai *social welfare* ini hampir sama dengan pendapat Roscou Pound, namun demikian ia ingin menegaskan bahwa secara faktual keinginan sebagian besar manusia yaitu ingin hidup dan mengembangkannya secara layak.

Kunci pokok dalam negara kesejahteraan adalah isu mengenai jaminan kesejahteraan rakyat oleh negara. Mengenai hal ini, Jurgen Habermas berpendapat bahwa jaminan kesejahteraan seluruh rakyat merupakan hal pokok bagi negara modern. Selanjutnya menurut Habermas, jaminan kesejahteraan seluruh rakyat yang dimaksud diwujudkan dalam perlindungan atas :

*The risk of unemployment, accident, illness, old age, and death of the breadwinner must be covered largely through welfare provisions of the state.*¹⁵

Di Indonesia perihal kesejahteraan termuat dalam Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, menurut Jimly Asshiddiqie Konstitusi Indonesia dapat disebut sebagai konstitusi ekonomi (*economic constitution*) dan bahkan konstitusi sosial (*social constitution*).¹⁶Bahwa Negara Kesatuan

¹⁴ Soemardi, *Teori Umum Hukum dan Negara : Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empirik*, (Bandung: Media Indonesia, 2010), hlm 9.

¹⁵ Gianfranco Poggi, *The Development of the Modern State "Sociological Introduction*, (California: Stanford University Press, 1992), hlm. 126.

¹⁶Jimly Asshiddiqie, *Hukum Tata Negara dan Pilar-Pilar Demokrasi*, (Jakarta:Konstitusi Press, 2005), hlm 124.

Republik Indonesia juga menganut paham Negara Kesejahteraan, ditegaskan pula oleh para Perintis Kemerdekaan dan para Pendiri Negara Kesatuan Republik Indonesia yang menyatakan bahwa negara demokratis yang akan didirikan adalah “Negara Kesejahteraan” (*walvaarstaat*) bukan “Negara Penjaga Malam” (*nachtwachterstaat*). Dalam pilihan terkait konsepsi negara kesejahteraan Indonesia ini, Moh. Hatta menggunakan istilah “Negara Pengurus”. Prinsip Welfare State dalam UUD 1945 dapat ditemukan rinciannya dalam beberapa pasal, terutama yang berkaitan dengan aspek sosial ekonomi.¹⁷

Teknik memperoleh bahan-bahan hukum penelitian

Penelitian ini menggunakan teknik memperoleh bahan-bahan hukum yang relevan yang dibedakan menjadi dua, yakni:

1) Teori Bahan Hukum Primeri

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya yang mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer dalam penelitian ini terdiri dari Peraturan Perundang-undangan yang terkait, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.¹⁸

Dalam penelitian kedudukan dan peran PPPSRS dalam penyelesaian sengketa penetapan biaya pengelolaan di Rusunami Kalibata City, maka peneliti akan menggunakan bahan hukum sebagai berikut:

- 1) Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.
- 3) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 15 Tahun 2007 tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rusunami.
- 4) Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Selaku Ketua Badan Kebijakan Dan Pengendalian Pembangunan Perumahan Dan Permukiman Nasional Nomor 06/KPTSN/BPK4N/1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

¹⁷ M. Yamin, *Naskah Persiapan UUD 1945: Risalah Sidang BPUPKI/PPKI*, (Jakarta: Sekretariat Negara RI, 1959), hlm 29.

¹⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), hlm. 181.

- 5) Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 21/PUU-XIII/2015. Gugatan Perkara 339/Pdt.G/2017/PN Jkt.Sel.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.

Pada penelitian ini digunakan bahan-bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang terkait dengan kedudukan dan peran PPPSRS dalam penyelesaian sengketa penetapan biaya pengelolaan di Rusunami Kalibata City. Adapun bahan hukum sekunder ini akan dimuat semuanya dalam daftar pustaka pada hasil penelitian nanti.

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan tersebut diatas maka kesimpulan dari kedudukan dan peran perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun (PPPSRS) dalam penetapan biaya pengelolaan di rusunami Kalibata City adalah sebagai berikut:

1. PPPSRS mempunyai kedudukan dan peran yang sangat strategis dalam penetapan biaya pengelolaan di rusunami Kalibata City, karena PPPSRS merupakan badan hukum yang dapat membentuk dan menunjuk badan pengelola, badan pengelola ini yang kemudian mengorganisir pengelolaan rumah susun sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 74 ayat (2) dan 75 Ayat (3) dan (4) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Selain itu dalam Pasal 59 huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun ditegaskan pula tentang kewenangan PPPSRS yakni untuk mengawasi badan pengelola dalam pengelolaan rumah susun dan lingkungannya. Selanjutnya dalam Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun disebutkan bahwa PPPSRS juga berkewajiban untuk mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni, yang bersangkutan dengan pemilikan, pengelolaan, dan penghuniannya.
2. PPPSRS mempunyai tanggung jawab yang besar dalam proses penyelesaian sengketa pengelolaan penetapan biaya air, listrik dan pajak

penerangan jalan yang dilakukan secara sepihak oleh Badan Pengelola di Rusunami Kalibata City. Sebagai bentuk tanggung jawab, PPPSRS yang merupakan wujud dari keseluruhan para penghuni haruslah dapat berfungsi sebagai **mediator** antara para penghuni dengan Badan Pengelola. Sebagai mediator maka PPPSRS harus dapat menjembatani sengketa penentuan besaran biaya tarif listrik, air dan pajak penerangan jalan antara para penghuni dengan Badan pengelola. Dan penetapan tarif air, listrik dan pajak penerangan jalan haruslah yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. PPPSRS mempunyai tanggung jawab untuk memastikan Badan pengelola yang ditunjuk untuk mengelola di Rusunami Kalibata City melakukan tugas dan kewajibannya sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang ada. Adanya penetapan biaya pengelolaan air, listrik dan pajak penerangan jalan secara sepihak yang dilakukan oleh Badan Pengelola mencerminkan bahwa PPPSRS belum melaksanakan tugasnya secara optimal sesuai dengan Pasal 75 ayat (3) Undang- Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 06/KPTS/BPK4N/1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, ditegaskan bahwa jika Badan Pengelola yang telah ditunjuk tersebut tidak dapat melaksanakan tugasnya secara professional, maka PPPSRS dapat mengganti Badan Pengelola tersebut dan menunjuk Badan Pengelola lain yang lebih profesional.

3. Adanya sengketa pengelolaan ini membuat para penghuni rusunami Kalibata City merasa tidak lagi nyaman, padahal seharusnya para penghuni sebagai warganegara berhak untuk hidup sejahtera lahir batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik serta mendapatkan jaminan ketersediaan kebutuhan dasar dengan harga yang semestinya dan terjangkau. Faktanya di rusunami Kalibata City terdapat dualisme kelembagaan PPPSRS yang telah berakhir pada Mei dan Juni 2018 lalu. Saat ini Pemerintah DKI Jakarta melalui Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta sedang melakukan upaya mempertemukan para pihak yang bersengketa secara berkelanjutan untuk membentuk satu PPPSRS yang baru yang dapat diterima oleh para penghuni. Para penghuni rusunami Kalibata City memerlukan perlindungan

dan kepastian hukum untuk menyelesaikan sengketa penetapan biaya pengelolaan tarif air, listrik dan pajak penerangan jalan. Ketiadaan peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun baik di level Pemerintah Pusat maupun level Pemerintah Daerah saat ini membuat carut marut permasalahan pengelolaan rusunami Kalibata City terus berlarut-larut hingga saat ini. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun masih digunakan sebagai Peraturan Pelaksana dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Padahal terkait sengketa penetapan biaya pengelolaan di rusunami Kalibata City bisa dihindari jikalau Peraturan Menteri sebagaimana tersebut dalam Pasal 57 ayat (5) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun telah terwujud. Pemerintah telah abai dan melakukan pembiaran terhadap pengaturan peraturan perundang-undangan tentang rumah susun. Dalam ketentuan Pasal 119 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun disebutkan bahwa peraturan perundang-undangan yang diamanatkan dalam undang-undang tersebut harus diselesaikan paling lambat satu tahun sejak undang-undang tersebut diundangkan, yaitu paling lambat pada 10 November 2012. Namun hingga saat ini Pemerintah belum mewujudkan Peraturan Pelaksana dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, akibatnya peraturan turunan lainnya terkait rumah susun di level pemerintah daerah belum juga terwujud karena tidak sesuai dengan tata urutan peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia. Akibat kekosongan hukum terkait ketiadaan Peraturan Pelaksana dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, berbagai sengketa pengelolaan rumah susun di seluruh Indonesia menjadi semakin carut marut hingga kini.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU:

- Asshiddiqie, Jimly. *Hukum Tata Negara Dan Pilar-Pilar Demokrasi*. Jakarta: Konstitusi Press, 2005.
- Hadjon, Philippus M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987.
- Hamidi, Jazim. *Membedah Teori-Teori Hukum Kontemporer*. Malang: Universitas Brawijaya Press, 2013.
- Hanitijo, Ronny. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2003.
- Hs, H Salim dan Erlies Septiana Nurbani. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Jakarta, 2013.
- Hutchinston, Terry. *Researching and Writing in Law*. NSW: Lawbook Co Pymont, 2002.
- Ibrahim, Johnny. *Teori Metode & Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing, 2005.
- Kusno, Abidin. *Politik Ekonomi Perumahan Rakyat & Utopia Jakarta*. Yogyakarta: Penerbit Ombak, 2012.
- Marzuki, Mahfud Peter. *Penelitian Hukum*, Jakarta:Kencana Prenada MediaGroup, 2005.
- MD, Moh Mahfud. *Dasar dan Struktur Ketatanegaraan Indonesia*, Jakarta:Rineka Cipta, 2005.
- Poggi, Gianfranco. *The Development of the Modern State "Sociological Introduction*. California: Stanford University Press, 1992.
- Raharjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000.
- Santoso, Urip. *Hukum Perumahan*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2014.
- Soemardi. *Teori Umum Hukum dan Negara : Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empirik*. Bandung: Media Indonesia, 2010.
- Surachmad, Winarno. *Metode Penelitian*. Bandung: PT. Tarsito, 1995.
- Sutedi, Adrian. *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Syamsudin. *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007.

TESIS:

Yuliani Sari Devi, “Analisis Strategi Bersaing Rusunami Kalibata City”, Tesis Magister Ilmu Administrasi Universitas Indonesia, 2012.

Perundang-Undangan :

Indonesia. *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2012 Tentang Rumah Susun*

Indonesia. *Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia*

INTERNET:

Bona Ventura, Pengelolaan Rusun Jadi Pekerjaan Rumah Gubernur Baru Jakarta, (19 Oktober 2017), terdapat di situs <http://ekbis.sindonews.com/read/1249641/179>.

Pengelolaan apartemen kalibata city siap ajukan banding, (11 April 2018), terdapat di situs <http://nasional.kontan.co.id/news/>

Majelis Hakim Kabulkan Sebagian gugatan Penghuni Apartemen Kalibata , (11 April 2018), terdapat di situs <http://megapolitan.kompas.com/read/2018/04/11>