

KEDUDUKAN DAN PERAN PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS) DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PENETAPAN BIAYA PENGELOLAAN DI RUMAH SUSUN SEDERHANA MILIK (RUSUNAMI) (Studi Kasus: Rusunami Kalibata City Jakarta)

Ernawati
Universitas Pancasila
eranawati@gmail.com

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. 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. 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.

Keywords: *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.

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.

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. 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

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

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 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

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

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 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

Pernyataan Masalah

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

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

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

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

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 memperlmasalahkan pihak pengelola yang menetapkan tarif listrik yang lebih 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.

Hasil Penelitian

Kalibata City merupakan salah satu proyek Agung Podomoro Group dan Synthetesis Development lewat PT. Pradani Sukses Abadi yang dibangun diatas lahan seluas 12,5 hektar. Pembangunan Kalibata City merupakan implementasi dari program pemerintah 1000 tower yang dicanangkan pemerintah pada tahun 2007. Kalibata City memiliki 18 tower yang terdiri dari 7 tower rusunami yang disebut Kalibata Residence, 3 tower rusunami yang disebut dengan Kalibata Regency, dan 8 tower middle apartment disebut Green Palace. Untuk Kalibata residence

dan Kalibata Regency masing-masing terdiri dari 900 unit hunian, sedangkan 8 tower Green Palace masing-masing 600 unit hunian.⁸

Walaupun telah dihuni pada tahun 2010 namun hingga kini masih terdapat carut marut sengketa antara penghuni dengan pelaku pembangunan dan badan pengelola Kalibata City. Sengketa yang terus menerus pada akhirnya melahirkan gugatan para penghuni yang tergabung dalam Komunitas Warga Kalibata City (KWKC), gugatan dilayangkan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan tercatat dengan nomor perkara 339/Pdt.G.2017/PN JKT.Sel. Dalam gugatan ini sebanyak 13 orang perwakilan penghuni rusunami Kalibata City menggugat PT. Pradani Sukses Abadi selaku pelaku pembangunan dan PT. Prima Buana Internusa selaku pengelola yang kemudian membentuk Badan Pengelola Kalibata City yang selanjutnya hingga saat ini melakukan pengelolaan terhadap rusunami Kalibata City.

Sengketa ini berawal ketika 13 orang penggugat selaku penghuni dan pemilik rumah susun yang sudah selayaknya berhak atas jaminan terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan, namun dibebankan dengan pengadaan kebutuhan dasar seperti : Air, Listrik dan Pajak Penerangan Jalan (PPJ) dengan biaya yang tidak semestinya.

Dalam Pasal 74 ayat (2) Undang - Undang tentang Rumah Susun Nomor 20 Tahun 2011 ditegaskan bahwa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) diberi kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan Undang-Undang ini. Selanjutnya, 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 PPPSRS merupakan organ yang dibentuk untuk mengorganisir pengelolaan rumah susun sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 75 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Dalam maraknya permasalahan terkait pengelolaan rumah susun maka kedudukan dan peran Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) menjadi sangat

⁸Yuliani Sari Devi, “Analisis Strategi Bersaing Rusunami Kalibata City”, (Tesis Magister ilmu Administrasi Universitas Indonesia,2012), hlm. 7-8

penting. Untuk itu peran strategis yang dimiliki PPPSRS ditambah dengan adanya nilai ekonomis dalam pengelolaan rumah susun menjadi faktor dan *stimulus* bagi pelaku pembangunan untuk menguasai PPPSRS. Sebagai suatu entitas bisnis, pelaku pembangunan tentu akan memanfaatkan penguasaan atas PPPSRS untuk meraup keuntungan. Pasal 75 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun telah memberikan ruang yang leluasa bagi pelaku pembangunan untuk memonopoli pembentukan PPPSRS, sehingga bisa memuluskan penguasaan atas PPPSRS oleh unsur pelaku pembangunan yang pada akhirnya akan sangat merugikan dan melahirkan ketidakadilan bagi pemilik dan penghuni rumah susun.⁹

Sengketa pengelolaan di rusunami Kalibata City seputar tarif air, listrik dan pajak penerangan jalan merupakan pengelolaan yang dikategorikan sebagai bagian bersama. Pembahasan terkait pengelolaan sangat berhubungan dengan adanya pengelola yang berbadan hukum, hal ini ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Pasal 56 ayat 2, bahwa pengelolaan rumah susun harus dilaksanakan oleh pengelola yang berbadan hukum. Ada dua kemungkinan dalam pembentukan Badan Pengelola, kemungkinan pertama terkait dengan perhimpunan penghuni, sedangkan kemungkinan kedua adalah adanya pihak ketiga yang merupakan badan hukum profesional. Diantara kedua pilihan ini mempunyai implikasi yang berlainan satu dengan lainnya.

Sedang menurut Prof. Boedi Harsono bahwa dalam pengelolaan rumah susun, para pemilik dan penghuninya berkewajiban membentuk apa yang disebut perhimpunan penghuni. Perhimpunan penghuni merupakan suatu badan hukum yang bertugas mengurus kepentingan bersama pemilik dan penghuninya, yang bersangkutan dengan kepemilikan dan penghuniannya agar terselenggara kehidupan bersama yang tertib dan aman dalam lingkungan yang sehat dan serasi. Perhimpunan penghuni tersebut dapat membentuk atau menunjuk suatu badan pengelola yang bertugas melaksanakan pemeliharaan dan perbaikan rumah susun, dan bagian-bagian yang merupakan milik bersama dan digunakan bersama serta kegiatan-kegiatan lain yang bersangkutan dengan itu.¹⁰

Menurut Bp. Hizbullah staf ahli pada Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta menjelaskan bahwa permasalahan penetapan biaya pengelolaan di rusunami Kalibata City ujung pangkalnya adalah dikarenakan adanya dualisme

⁹Putusan Nomor 21/PUU-XIII/2015 Mahkamah konstitusi

¹⁰Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta:Djambatan, 2003), hlm.362.

kelembagaan PPPSRS di rusunami Kalibata City. Kedua lembaga PPPSRS tersebut telah berakhir masa kepengurusannya pada Mei 2018 dan Juni 2018. Saat ini pengurus kedua PPPSRS mengajukan permohonan perpanjangan kepengurusan kepada Gubernur DKI Jakarta. Adanya dualisme PPPSRS ini seharusnya tidak boleh terjadi, dalam satu area rumah susun harus mempunyai satu saja PPPSRS. Adanya dualisme kelembagaan PPPSRS akan mempengaruhi keharmonisan kehidupan para penghuni dan pemilik rusunami Kalibata City terutama dalam hal penetapan biaya pengelolaan seperti air, listrik dan pajak penerangan jalan. Jika permasalahan dualisme PPPSRS ini belum dapat diselesaikan maka pengelolaan di rusunami Kalibata City akan selamanya carut marut dan potensi sengketa yang tiada habisnya antara para penghuni dengan badan pengelola yang ada saat ini.¹¹

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa dalam sengketa di rusunami Kalibata City ini, Badan Pengelola yang ditunjuk oleh PPPSRS bentukan pengembang telah menetapkan biaya pengelolaan air, listrik dan pajak penerangan jalan secara sepihak yang kemudian menimbulkan gugatan dari para penghuni yang tergabung dalam KWKC. Padahal dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 57 ayat (4) mengatakan : “Besarnya biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan dan perawatan.”

Adanya berbagai permasalahan yang berujung pada sengketa pengelolaan melalui gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ataupun *Judicial Review* di Mahkamah Konstitusi atas Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun tidak terlepas dari adanya dualisme kelembagaan PPPSRS di rusunami Kalibata City. Kedua pimpinan PPPSRS bentukan pengelola maupun penghuni saat ini sama-sama mengajukan permohonan perpanjangan kepada Gubernur DKI Jakarta. Menindaklanjuti permasalahan ini maka Gubernur DKI Jakarta memberikan disposisi kepada Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta untuk menyelesaikan permasalahan dualism kelembagaan PPPSRS di rusunami Kalibata City dengan melakukan rapat pada 30 Mei 2018 di Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta.

Adapun dalam rapat tersebut menghasilkan beberapa keputusan antara lain sebagai berikut:

¹¹Wawancara dengan Sdr. Hizbullah Fungsional teknis ahli Seksi Pembinaan Penghunian Bidang pembinaan dan peran serta masyarakat Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta

Memberikan alternatif penyelesaian terhadap adanya dualisme PPPSRS dengan mengesahkan salah satu dari kedua PPPSRS yang telah ada berdasarkan ketentuan peraturan yang berlaku.

Melakukan musyawarah dengan mengundang para pemilik mengikuti peraturan yang beralu, dengan pendampingan dan pengawasan langsung dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Dan diharapkan akan terbentuk PPPSRS yang baru sebagai wadah bagi semua penghuni.

Bahwa terhadap permohonan pengurus dari dua lembaga PPPSRS tidak dapat diproses lebih lanjut mengingat PT. PT. Perdani Sukses Abadi selaku pelaku pembangunan belum melaksanakan kewajiban untuk meyerahkan prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosialnya sebagaimana tertuang dalam Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) kepada Pemerintah DKI Jakarta.¹²

Meskipun jalannya panjang dan berliku mengingat hal-hal yang disyaratkan oleh Pemerintah DKI Jakarta belum dilakukan untuk meyerahkan prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosialnya sebagaimana tertuang dalam Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) oleh PT. Pradani Sukses Abadi selaku Pengembang, namun adanya kesungguhan dari Pemerintah untuk memfasilitasi adanya PPPSRS yang baru sedang dinanti oleh penghuni rusunami Kalibata City. Keberadaan PPPSRS yang baru nanti diharapkan mampu mengisi kekosongan kedudukan dan peran PPPSRS saat ini sehingga sengketa penetapan biaya pengelolaan di rusunami Kalibata City ini dapat diselesaikan dengan baik.

Bahwa penghuni rusunami Kalibata City adalah warga negara Indonesia dan selaku warga Negara para penghuni rusunami Kalibata City berhak atas Hak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta terpenuhi kebutuhan hidup dasarnya sebagaimana dijamin oleh negara dalam konstitusi dan undang-undang. Para penghuni rusunami Kalibata City sebagai warga negara Republik Indonesia, dengan pelaku pembangunan maupun badan pengelolaannya memiliki hak yang sama didepan hukum untuk mendapatkan keadilan dan penjaminan kepentingan sebagai warga negara seperti tercantum dalam Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945.¹³

¹²Pointer Rapat Pembahasan Permasalahan Kelembagaan PPPSRS Kalibata City, 30 Mei 2018 di Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta

¹³Gugatan Penghuni Kalibata City dengan Nomor Perkara 339//Pdt.G.2017/PN JKT.Sel

Peran Negara dalam penyelenggaraan rumah susun pun telah jelas tertuang dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, yang menyebutkan bahwa Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan rumah susun yang pembinaannya dilaksanakan oleh Pemerintah.

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:

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.

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 se 116 enentuan besaran biaya tarif listrik, air dan pajak penerangan jalan antara para penghun 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.

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.
- Hutchinson, Terry. *Researching and Writing in Law*. NSW: Lawbook Co Pyrmont, 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: Standford 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.

Peraturan Perundang-Undangan

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

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

Tesis

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

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>

Mahkamah Konstitusi

Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 21/PUU-XIII/2015.