

**TINJAUAN YURIDIS MENGENAI PENERAPAN UNDANG-UNDANG
NOMOR 30 TAHUN 2009 TENTANG KETENAGALISTRIKAN TERHADAP
PENYEDIAAN TENAGA LISTRIK DAN PENGELOLAAN IURAN LISTRIK
RUMAH SUSUN DI Indonesia (Studi Kasus Terhadap Tiga Apartemen Di
Jakarta)**

Haris Candra

Universitas Pancasila Jakarta

Abstrak

Keterbatasan lahan di kota besar menjadikan perkembangan bisnis rumah susun dan apartemen meningkat tajam, hal ini membawa pengaruh terhadap permintaan penggunaan listrik yang semakin meningkat. Disisi lain, Pihak PT. PLN (Persero) belum dapat mengalirkan listrik secara langsung ke unit rumah susun namun hanya sampai di gardu utama, selanjutnya pengelola rumah susun mendistribusikan tenaga listrik yang didapat dari PLN melalui gardu induk rumah susun ke tiap unit rumah susun. Hal serupa juga terkait penagihan biaya listrik yaitu PLN mengajukan tagihan kepada pihak pengelola, selanjutnya pengelola rumah susun menghimpun iuran listrik dari penghuni dan pemilik unit. Dalam penghimpunan iuran tersebut, pengelola juga membagi biaya-biaya lain yang digunakan untuk kepentingan bersama secara proporsional. Kondisi tersebut membuat penghuni dan pemilik unit menuding pengelola melakukan penggelembungan tarif listrik sebagaimana terjadi terhadap PPRS dan Badan Pengelola Apartemen Mediterania Marina Residence, Apartemen Mediterania Palace Residence dan Apartemen Gading Mediterania yang telah dilaporkan kepada Pihak Kepolisian dengan dugaan telah melanggar Pasal 49 Ayat (1) dan (2) UU No. 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan.

Kata kunci: Ketenagalistrikan, Rumah Susun, PLN

Abstract

Limited land in big cities make business developments flats and apartments increased sharply, this has an influence on the demand for electricity usage increases. On the other side, PT. PLN (Persero) has not been able to supply power directly to the unit housing project but only reached the main substation, then manager of flats distribute electric power obtained from PLN through the substation flats to each apartment unit. It is also related to the billing of electricity cost is PLN submit a bill to the manager, then the manager of the apartment to collect electricity dues from residents and owners of the unit. In the collection of the license fee, the manager also divide the other expenses that are used for the mutual benefit proportionally. These conditions make the occupants and owners of units accused managers inflate electricity rates, as happened to the PPRS and Management Agency Apartment Mediterania Marina Residence, Apartment Mediterania Palace Residence and Apartments Gading Mediterania which have been reported to the Party Police with allegations have been violating Article 49 Paragraph (1) and (2) of Law No. 30 Year 2009 on Electricity.

Keywords: *Electricity, Apartments, PLN*

Pendahuluan

Perumahan merupakan masalah nasional yang dampaknya sangat dirasakan di seluruh wilayah tanah air, terutama di daerah perkotaan.¹ Sejalan dengan pertumbuhan penduduk yang sangat pesat, pembangunan perumahan dan permukiman di daerah perkotaan memerlukan penyediaan tanah yang cukup luas. Akibatnya, kebutuhan tanah untuk perumahan dan permukiman di daerah perkotaan diperkirakan bertambah sebanyak 7000 (tujuh ribu) hektare per tahun.²

Hal ini akan menimbulkan permasalahan apabila pembangunan kota-kota tersebut dibiarkan berkembang secara horizontal, maka akan menghabiskan tanah-tanah pertanian yang subur di kawasan perkotaan. Disamping itu, pembangunan kota secara horizontal akan membawa dampak biaya pembangunan dan pemeliharaan prasarana dan utilitas kota yang lebih mahal. Hal tersebut dikarenakan masyarakat kota akan menanggung beban ongkos transportasi yang lebih tinggi dan hilangnya waktu di perjalanan yang menjadi lebih banyak. Intensitas transportasi bagi para pekerja/pegawai akan meningkat, sehingga akan meningkatkan kemacetan lalu lintas yang akan membuat kota terasa menjadi lebih mahal bagi penghuninya.³

Salah satu upaya untuk mengurangi permasalahan tersebut adalah dengan dilakukannya pembangunan rumah-rumah susun yang manfaatnya akan dapat mengurangi penggunaan tanah, keterbatasan lahan di kota besar menjadikan perkembangan bisnis rumah susun dan apartemen meningkat tajam. Hal ini akan membawa pengaruh terhadap permintaan penggunaan listrik yang semakin meningkat. Namun disisi lain, Pihak PT. Perusahaan Listrik Negara Persero mempunyai keterbatasan kemampuan untuk menyediakan permintaan listrik yaitu PT. PLN (Persero)

¹ Adrian Sutedi, *loc. cit.*, hlm. 158.

² Imam Koeswahyono, *Hukum Rumah Susun: Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, Cet. Pertama, (Malang: Bayumedia Publishing, 2004), hlm. 3.

³ *Ibid.*

belum dapat mengalirkan listrik secara langsung ke unit-unit rumah susun namun hanya sampai di gardu utama.⁴

Atas keterbatasan tersebut PLN akhirnya menerapkan sistem “satu pintu” dimana PLN mewajibkan pengelola rumah susun untuk menyediakan gardu induk yang akan digunakan sebagai penghubung antara sumber tenaga listrik dari PLN dengan sistem ketenagalistrikan dalam rumah susun.⁵ Lebih lanjut, pihak PLN kemudian hanya bertanggung jawab untuk mengalirkan tenaga listrik hingga sampai pada gardu induk rumah susun yang bersangkutan. Kondisi tersebut mengharuskan pengelola rumah susun untuk mendistribusikan tenaga listrik yang didapat dari PLN melalui gardu induk rumah susun ke tiap-tiap unit rumah susun yang berada di dalam bangunan rumah susun yang dikelolanya.⁶ Selain itu, pengelola rumah susun juga dibebani tanggung jawab untuk mengelola, memelihara dan mengadakan peralatan yang dibutuhkan untuk pendistribusian tenaga listrik tersebut.

Hal serupa juga terjadi untuk proses penagihan biaya listrik. Dalam hal penagihan biaya listrik, PLN hanya mengajukan tagihannya kepada pihak pengelola rumah susun, dan pengelola rumah susunlah yang harus menghimpun iuran-iuran listrik dari tiap-tiap penghuni dan pemilik unit rumah susun. Dalam penghimpunan iuran tersebut, pengelola tidak hanya menagih iuran atas listrik yang digunakan secara pribadi oleh penghuni dan pemilik unit rumah susun dalam unitnya, namun pengelola juga membagi seluruh biaya-biaya lain yang digunakan untuk kepentingan bersama secara proporsional dan menagihkannya kepada masing-masing penghuni dan pemilik unit rumah susun, hal tersebutlah yang kemudian membuat iuran listrik yang ditagihkan kepada masing-

⁴ Mualim Wijoyo, <http://www.peluangproperti.com/berita/ragam/2015-04/5601/pengelola-rumah-susun-menaikkan-harga-listrik>. 23 April 2015, diakses 06 September 2016.

⁵ Hasil wawancara dengan Muliadi, SH., MH., Kuasa Hukum Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen “Mediterrania Marina Residence”, Apartemen “Mediterrania Palace Residence” dan Apartemen “Gading Mediterania” di Jakarta, 29 November 2016

⁶ Latief, “*Tanpa Regulasi, Urusan Tarif Listrik di Rumah Susun Tetap Jadi Polemik*”, <http://properti.kompas.com/read/2014/11/13/160252921/Tanpa.Regulasi.Urusan.Tarif.Listrik.di.Rumah.Susun.Tetap.Jadi.Polemik>, 13 November 2014, diakses 06 September 2016.

masing penghuni dan pemilik unit rumah susun menjadi lebih mahal dari tarif yang telah ditentukan oleh PLN.

Kondisi tersebut kemudian membuat penghuni dan pemilik unit rumah susun kerap menuding pengelola rumah susun melakukan penggelembungan tarif listrik dengan menarik tarif secara sepihak.⁷ Pengelola rumah susun dianggap telah mengambil keuntungan dengan cara melakukan *mark up* iuran listrik dari PLN kepada penghuni dan pemilik rumah susun.⁸

Kondisi tersebut sebagaimana terjadi terhadap PPRS dan badan pengelola Apartemen Mediterania Marina Residence, Apartemen Mediterania Palace Residence dan Apartemen Gading Mediterania yang telah dilaporkan kepada Pihak Kepolisian Republik Indonesia dengan dugaan telah melanggar Pasal 49 Ayat (1) dan Ayat (2) Undang – undang No. 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan.⁹ Keuntungan – keuntungan yang dimaksudkan karena adanya perbedaan tarif biaya tagihan listrik yang ditagihkan oleh PT. PLN kepada pengelola dengan tarif tagihan listrik yang ditagihkan oleh pengelola kepada penghuni masing – masing unit sehingga para penghuni menganggap telah terjadi penjualan listrik dengan mengambil keuntungan karena adanya perbedaan tarif tersebut.¹⁰ Pertanyaan apakah tindakan mengambil keuntungan tersebut dapat dikategorikan sebagai suatu tindak pidana dan oleh karenanya dapat dipidana?

Hasil Penelitian

Ada 2 (dua) dasar hukum yang digunakan sebagai landasan dalam penyidikan tindak pidana yang diduga timbul dalam penyediaan tenaga listrik yang terjadi di Apartemen “Mediterania Marina Residence”, Apartemen Mediterania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterania”, yakni:

⁷ *Ibid.*

⁸ Muallim Wijoyo, <http://www.peluangproperti.com/berita/ragam/2015-04/5601/pengelola-rumah-susun-menaikkan-harga-listrik>. 23 April 2015, diakses 06 September 2016.

⁹ Hasil wawancara dengan Muliadi, SH., MH., Kuasa Hukum Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen “Mediterania Marina Residence”, Apartemen “Mediterania Palace Residence” dan Apartemen “Gading Mediterania” di Jakarta, 11 Januari 2017.

¹⁰ *Ibid.*

1. Pasal 49 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 Tentang Ketenagalistrikan; dan
2. Pasal 49 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 Tentang Ketenagalistrikan.

Berikut merupakan penjabaran dan penjelasan atas hasil analisa mengenai apakah pihak pengelola yang telah menyediakan tenaga listrik untuk kepentingan umum para penghuni dapat dikatakan telah melanggar pasal 49 ayat (1) dan (2) undang-undang nomor 30 tahun 2009 tentang ketenagalistrikan.

1. Pasal 49 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 Tentang Ketenagalistrikan Penerapan pasal ini pada dasarnya dapat dianalisa berdasarkan 2 (dua) sudut pandang sebagai berikut:

- a. Sudut pandang normatif

Jika dianalisa berdasarkan sudut pandang yang bersifat normatif, penerapan Pasal 49 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 Tentang Ketenagalistrikan terhadap pengelolaan tenaga dan iuran listrik rumah susun oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun melalui Badan Pengelola dalam Apartemen “Mediterrania Marina Residence”, Apartemen Mediterania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterania” dapat dikatakan telah sesuai, namun di sisi lain dapat juga dikatakan tidak sesuai. Hal tersebut dikarenakan adanya 2 (dua) jenis penafsiran yang dapat disimpulkan dari analisa Pasal 49 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 Tentang Ketenagalistrikan. Berikut penjabaran dan penjelasan perihal terpenuhi atau tidak terpenuhinya unsur-unsur yang terkandung di dalam Pasal tersebut:

- 1) Unsur “setiap orang”

Unsur “setiap orang” dapat dikatakan telah terpenuhi karena Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dan Badan Pengelola dalam Apartemen “Mediterrania Marina Residence”, Apartemen Mediterania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterania” merupakan badan hukum yang dalam hal ini merupakan subjek hukum pendukung hak dan kewajiban

atau pelaku tindak pidana yang dapat mempertanggung jawabkan perbuatannya.

2) Unsur “melakukan usaha penyediaan tenaga listrik”

Unsur “melakukan usaha penyediaan tenaga listrik” merupakan unsur yang cenderung bersifat multi-tafsir jika dikaitkan dengan dugaan tindak pidana dalam pengelolaan listrik dan iurannya dalam rumah susun di Apartemen “Mediterrania Marina Residence”, Apartemen Mediterania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterania”. Hal tersebut karena apabila ditafsirkan secara normatif, pengertian usaha penyediaan tenaga listrik untuk kepentingan umum meliputi jenis usaha:¹¹

- a) Pembangkitan tenaga listrik;
- b) Transmisi tenaga listrik;
- c) Distribusi tenaga listrik; dan/atau
- d) Penjualan tenaga listrik.

Kemudian, pengertian distribusi tenaga listrik adalah penyaluran tenaga listrik dari sistem transmisi atau dari pembangkitan ke konsumen.¹² Lebih lanjut, pengertian konsumen adalah setiap orang atau badan yang membeli tenaga listrik dari pemegang izin usaha penyediaan tenaga listrik.¹³ Dengan berdasarkan kepada beberapa pengertian-pengertian tersebut, maka dapat ditarik 2 (dua) kesimpulan sebagai berikut:

- a) Unsur “melakukan usaha penyediaan tenaga listrik” dapat dikatakan telah terpenuhi karena dalam kegiatan pengelolaan tenaga listrik dan iurannya, Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun melalui Badan Pengelola Apartemen “Mediterrania Marina Residence”, Apartemen

¹¹ Indonesia, Undang-Undang Tentang Ketenagalistrikan, UU No. 30 Tahun 2009, Pasal 10, Ayat (1).

¹² Indonesia, Undang-Undang Tentang Ketenagalistrikan, UU No. 30 Tahun 2009, Pasal 1, Angka 6.

¹³ Indonesia, Undang-Undang Tentang Ketenagalistrikan, UU No. 30 Tahun 2009, Pasal 1, Angka 7.

Mediterrania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterania” telah melakukan pendistribusian tenaga listrik. Dimana Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun melalui Badan Pengelola Apartemen “Mediterrania Marina Residence”, Apartemen Mediterania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterania” mengalirkan tenaga listrik dari gardu induk rumah susun ke tiap-tiap unit rumah susun yang terdapat di dalam Apartemen “Mediterrania Marina Residence”, Apartemen Mediterania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterania”. Dari fakta tersebut dapat disimpulkan bahwa unsur “melakukan usaha penyediaan tenaga listrik” telah terpenuhi karena pendistribusian tenaga listrik sebagaimana yang dilakukan oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun melalui Badan Pengelola Apartemen “Mediterrania Marina Residence”, Apartemen Mediterania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterania” merupakan salah satu elemen dalam “usaha penyediaan tenaga listrik” sebagaimana tercantum dalam Pasal 10 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 Tentang Ketenagalistrikan; namun

- b) Unsur “melakukan usaha penyediaan tenaga listrik” dapat pula dikatakan tidak terpenuhi, karena Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dan Badan Pengelola Apartemen “Mediterrania Marina Residence”, Apartemen Mediterania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterania” dapat juga dikategorikan hanya sebagai konsumen yang membeli tenaga listrik dari pemegang izin usaha penyediaan tenaga listrik, sehingga pengaliran tenaga listrik dari gardu induk rumah susun ke dalam rumah susun sebagaimana dilakukan oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dan Badan Pengelola Apartemen “Mediterrania Marina Residence”, Apartemen Mediterania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterania” dapat pula dianggap sebagai tindakan pribadi/internal dari para pemilik dan penghuni rumah

susun melalui Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun serta Badan Pengelola yang bersangkutan, agar tenaga listrik yang bersangkutan dapat dinikmati di seluruh bagian rumah susun. Jika dianalogikan, tindakan sebagaimana dijelaskan sebelumnya dapat dikatakan seperti tindakan seorang pemilik rumah yang merancang dan memasang kabel-kabel yang ia perlukan untuk mengalirkan listrik di rumah pribadinya.

3) Unsur “tanpa izin”

Mengenai terpenuhi atau tidak terpenuhinya unsur “tanpa izin” ini sangat bergantung pada intepretasi dari unsur “melakukan usaha penyediaan tenaga listrik”. Apabila pengaliran listrik dari gardu induk rumah susun sampai ke unit-unit satuan rumah susun sebagaimana dilakukan oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dan Badan Pengelola Apartemen “Meditrania Marina Residence”, Apartemen Mediterania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterania” dianggap telah memenuhi unsur “melakukan usaha penyediaan tenaga listrik”, maka Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dan Badan Pengelola Apartemen “Meditrania Marina Residence”, Apartemen Mediterania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterania” berkewajiban untuk memiliki izin usaha penyediaan tenaga listrik (IUPTL) sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Ayat (2) Undang-Undang No. 30 Tahun 2009 Tentang Ketenagalistrikan, yang mana pada kenyataannya tidak dimiliki oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dan Badan Pengelola Apartemen “Meditrania Marina Residence”, Apartemen Mediterania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterania”. Dalam kondisi demikian, dengan ketidakadaan izin usaha penyediaan tenaga listrik (IUPTL) sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Ayat (2) Undang-Undang No. 30 Tahun 2009 Tentang Ketenagalistrikan oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan

Rumah Susun dan Badan Pengelola Apartemen “Mediterrania Marina Residence”, Apartemen Mediterrania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterrania” dapat dikategorikan telah memenuhi unsur “tanpa izin”. Namun, sebaliknya apabila tindakan pengelolaan listrik dan iurannya yang dilaksanakan oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dan Badan Pengelola Apartemen “Mediterrania Marina Residence”, Apartemen Mediterrania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterrania” dianggap tidak memenuhi unsur “melakukan usaha penyediaan tenaga listrik”, maka unsur “tanpa izin” tidak perlu ditelaah lebih lanjut, karena suatu tindak pidana hanya terjadi apabila unsur-unsur yang terkandung di dalamnya terpenuhi secara keseluruhan.

b. Sudut pandang empiris

Jika dianalisa berdasarkan sudut pandang yang bersifat empiris, penerapan Pasal 49 Ayat (1) Undang-Undang No. 30 Tahun 2009 Tentang Ketenagalistrikan terhadap pengelolaan tenaga listrik dan iuran listrik rumah susun oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun melalui Badan Pengelola dalam Apartemen “Mediterrania Marina Residence”, Apartemen Mediterrania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterrania” dapat dikatakan tidak tepat. Apabila dikaji dengan lebih mendalam, dapat ditemukan bahwa di dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 2009 Tentang Ketenagalistrikan sama sekali tidak terdapat penjelasan yang jelas mengenai definisi dari kata “usaha”. Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), definisi “usaha” adalah kegiatan di bidang perdagangan (dengan maksud mencari untung).¹⁴ Dengan berdasarkan hal tersebut, apabila maksud dari kata “usaha” yang digunakan dalam perumusan Undang-Undang No. 30 Tahun 2009 Tentang Ketenagalistrikan sesuai dengan definisi “usaha” menurut KBBI, maka pengelolaan tenaga

¹⁴ Kamus Besar Bahasa Indonesia, <http://kbbi.web.id/usaha>, diakses pada 20 Desember 2016.

listrik dan iuran listrik rumah susun oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun melalui Badan Pengelola dalam Apartemen “Mediterrania Marina Residence”, Apartemen Mediterania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterania”, yang pada kenyataannya dilaksanakan hanya untuk mengalirkan tenaga listrik tanpa mengambil atau pun bermaksud mengambil keuntungan, tidak dapat dikatakan sebagai suatu usaha penyediaan tenaga listrik. Dari penjelasan tersebut, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa pengelolaan tenaga listrik dan iuran listrik rumah susun oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun melalui Badan Pengelola dalam Apartemen “Mediterrania Marina Residence”, Apartemen Mediterania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterania” bukan merupakan tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 Ayat (1) Undang-Undang No. 30 Tahun 2009 Tentang Ketenagalistrikan. Namun sebaliknya apabila ternyata dalam penyelidikan terungkap bahwa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun melalui Badan Pengelola Apartemen “Mediterrania Marina Residence”, Apartemen Mediterania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterania” terbukti telah mengambil keuntungan dalam pengelolaan tenaga listrik dan iuran listrik rumah susun, maka perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai tindak pidana penyediaan listrik tanpa izin.

2. Pasal 49 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 Tentang Ketenagalistrikan

Jika dianalisa dengan mendalam, penerapan pasal ini tidak sesuai dan tidak dapat dijadikan sebagai landasan dalam pembuktian dugaan tindak pidana yang dilakukan oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun melalui Badan Pengelola dalam Apartemen “Mediterrania Marina Residence”, Apartemen Mediterania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterania” dalam pengelolaan tenaga listrik dan iuran listrik rumah susun di Apartemen “Mediterrania Marina Residence”, Apartemen Mediterania Palace

Residence dan Apartemen “Gading Mediterania”. Berikut penjabaran serta penjelasan perihal terpenuhi atau tidak terpenuhinya unsur-unsur yang terkandung di dalam Pasal tersebut:

1) Unsur “setiap orang”

Unsur “setiap orang” dapat dikatakan telah terpenuhi karena Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dan Badan Pengelola dalam Apartemen “Mediterania Marina Residence”, Apartemen Mediterania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterania” merupakan badan hukum yang dalam hal ini merupakan subjek hukum pendukung hak dan kewajiban atau pelaku tindak pidana yang dapat mempertanggung jawabkan perbuatannya.

2) Unsur “melakukan usaha penyediaan tenaga listrik”

Unsur “melakukan usaha penyediaan tenaga listrik” sama sekali tidak terpenuhi dalam pengelolaan tenaga listrik dan iuran listrik yang dilakukan oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun melalui Badan Pengelola dalam Apartemen “Mediterania Marina Residence”, Apartemen Mediterania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterania”. Dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 Tentang Ketenagalistrikan dikatakan bahwa usaha penyediaan tenaga listrik untuk kepentingan sendiri, meliputi:¹⁵

- a) Pembangkitan tenaga listrik;
- b) Pembangkitan tenaga listrik dan distribusi tenaga listrik; atau
- c) Pembangkitan tenaga listrik, transmisi tenaga listrik, dan distribusi tenaga listrik.

Kemudian, Pembangkitan tenaga listrik adalah kegiatan memproduksi tenaga listrik.¹⁶ Lebih lanjut, Distribusi tenaga listrik adalah penyaluran

¹⁵ Indonesia, Undang-Undang Tentang Ketenagalistrikan, UU No. 30 Tahun 2009, Pasal 12.

¹⁶ Indonesia, Undang-Undang Tentang Ketenagalistrikan, UU No. 30 Tahun 2009, Pasal 1, Angka 4.

tenaga listrik dari sistem transmisi atau dari pembangkitan ke konsume¹⁷ Dengan berdasarkan kepada pengertian-pengertian tersebut, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun melalui Badan Pengelola dalam Apartemen “Mediterrania Marina Residence”, Apartemen Mediterrania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterrania” tidak dapat dikatakan telah memenuhi unsur “melakukan usaha penyediaan tenaga listrik” ini. Hal tersebut didasari oleh fakta bahwa hanya distribusi tenaga listrik yang dilaksanakan dalam pengelolaan tenaga listrik dan iuran listrik yang dilakukan oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun melalui Badan Pengelola dalam Apartemen “Mediterrania Marina Residence”, Apartemen Mediterrania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterrania”.

3) Unsur “tanpa izin”

Oleh karena tindakan pengelolaan tenaga listrik dan iuran listrik yang dilaksanakan oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dan Badan Pengelola Apartemen “Mediterrania Marina Residence”, Apartemen Mediterrania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterrania” tidak memenuhi unsur “melakukan usaha penyediaan tenaga listrik” sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, maka unsur “tanpa izin” ini tidak perlu ditelaah lebih lanjut, karena suatu tindak pidana hanya terjadi apabila unsur-unsur yang terkandung di dalamnya terpenuhi secara keseluruhan.

Kesimpulan

Berdasarkan pada analisis dan pembahasan yang telah dipaparkan sebelumnya, maka Penulis dapat memberikan beberapa kesimpulan sebagai berikut:

¹⁷ Indonesia, Undang-Undang Tentang Ketenagalistrikan, UU No. 30 Tahun 2009, Pasal 1, Angka 6.

1. Secara umum, pengaturan mengenai ketenagalistrikan yang berlaku untuk rumah susun tetap mengacu kepada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 Tentang Ketenagalistrikan, yang dilengkapi dengan beberapa Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri yang terkait, sebagai regulasi-regulasi yang menjadi acuan dalam pengaturan terkait ketenagalistrikan di Indonesia., Walaupun terdapat Tata Tertib internal dan dapat dilakukan perjanjian tersendiri antara pihak Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dan Badan Pengelola rumah susun dengan pihak PLN terkait penyaluran tenaga listrik, namun dengan adanya perjanjian tersebut tetap tidak menutup celah hukum (*loophole*) yang dikhawatirkan serta memiliki potensi besar untuk menjadi akar dan pemicu munculnya permasalahan-permasalahan di bidang ketenagalistrikan untuk masa yang akan datang di Indonesia khususnya yang terkait dengan Apartemen “Mediterrania Marina Residence”, Apartemen Mediterania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterania” ;
2. Sebagai akibat dari terjadinya kekosongan hukum dalam pengaturan mengenai ketenagalistrikan untuk rumah susun di Indonesia, beberapa permasalahan telah mulai bermunculan di dalam kehidupan masyarakat Indonesia khususnya para pemilik dan penghuni rumah susun. Salah satu permasalahan yang cukup menarik dan telah menarik banyak perhatian masyarakat adalah terkait pembuatan laporan polisi yang diajukan oleh para penghuni terhadap Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan dan Badan Pengelola Apartemen “Mediterrania Marina Residence”, Apartemen Mediterania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterania”. Laporan polisi tersebut diajukan berdasarkan adanya dugaan dilakukannya tindak pidana usaha penyediaan tenaga listrik tanpa izin, sebagaimana diatur di dalam Pasal 49 Ayat (1) dan Ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 Tentang Ketenagalistrikan, oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun melalui Badan Pengelola. Dugaan tersebut didasari oleh tindakan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni dan Badan Pengelola Apartemen “Mediterrania Marina Residence”, Apartemen Mediterania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterania” dalam pengelolaan tenaga dan iuran listrik pada Apartemen

“Mediterrania Marina Residence”, Apartemen Mediterania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterania”. Perlu diingat bahwa pengelolaan tenaga dan iuran listrik rumah susun pada Apartemen “Mediterrania Marina Residence”, Apartemen Mediterania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterania” tersebut dilakukan oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan dan Badan Pengelola pada Apartemen “Mediterrania Marina Residence”, Apartemen Mediterania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterania” dikarenakan adanya ketidakmampuan dari pihak Perusahaan Listrik Negara (PLN) selaku pemegang Izin Usaha Penyediaan Tenaga Listrik (IUPTL) untuk mengalirkan tenaga listrik sampai bagian-bagian di dalam pada Apartemen “Mediterrania Marina Residence”, Apartemen Mediterania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterania” serta dilandasi dengan perjanjian kerjasama yang disepakati oleh pihak Perhimpunan Pemilik dan Penghuni dan Badan Pengelola pada Apartemen “Mediterrania Marina Residence”, Apartemen Mediterania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterania” dengan pihak PLN. Dalam pelaksanaan perjanjian pengelolaan tenaga dan iuran listrik tersebut, pihak PLN melimpahkan tanggung jawab untuk melakukan pengadaan seluruh peralatan yang diperlukan serta melaksanakan pendistribusian tenaga listrik dari gardu induk pada Apartemen “Mediterrania Marina Residence”, Apartemen Mediterania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterania” hingga ke seluruh bagian di dalam Apartemen “Mediterrania Marina Residence”, Apartemen Mediterania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterania” kepada Perhimpunan Pemilik dan Penghuni dan Badan Pengelola. Lebih lanjut, pihak PLN juga melimpahkan tanggung jawab kepada Perhimpunan Pemilik dan Penghuni dan Badan Pengelola pada Apartemen “Mediterrania Marina Residence”, Apartemen Mediterania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterania” untuk melakukan penagihan iuran listrik kepada tiap-tiap pemilik dan penghuni. Hal tersebutlah yang kemudian memicu beberapa pemilik dan penghuni Apartemen “Mediterrania Marina Residence”, Apartemen Mediterania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterania” untuk

mengajukan laporan polisi. Para pemilik dan penghuni beranggapan bahwa tarif listrik yang dikenakan oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan dan Badan Pengelola kepada mereka tidak sesuai atau lebih tinggi jika dibandingkan dengan tarif listrik yang telah diatur oleh PLN. Dengan berdasarkan kepada anggapan tersebut, beberapa pemilik dan penghuni Apartemen “Mediterrania Marina Residence”, Apartemen Mediterania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterania” kemudian menuduh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan dan Badan Pengelola telah mengambil keuntungan dalam penyediaan tenaga listrik dan pengelolaan iuran listrik, sehingga dapat dianggap telah melakukan tindak pidana penyediaan tenaga listrik tanpa izin. Namun, pada kenyataannya tarif listrik yang tidak sesuai tersebut terjadi bukan karena pengambilan keuntungan oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni dan Badan Pengelola pada Apartemen “Mediterrania Marina Residence”, Apartemen Mediterania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterania”, melainkan karena Perhimpunan Pemilik dan Penghuni dan Badan Pengelola menyertakan biaya-biaya atas tenaga listrik yang digunakan untuk benda-benda dan bagian-bagian bersama pada Apartemen “Mediterrania Marina Residence”, Apartemen Mediterania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterania” dalam iuran listrik yang mereka tagihkan kepada para pemilik dan penghuni;

3. Dapat disimpulkan bahwa penggunaan Pasal 49 Ayat (1) dan Ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 Tentang Ketenagalistrikan sebagai dasar untuk menyelidiki dugaan tindak pidana usaha penyediaan tenaga listrik yang diduga dilakukan oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni dan Badan Pengelola pada Apartemen “Mediterrania Marina Residence”, Apartemen Mediterania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterania” tidaklah tepat mengingat dan menimbang beberapa alasan sebagai berikut:
 - a. Pengelolaan tenaga dan iuran listrik sebagaimana dilaksanakan oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dan Badan Pengelola rumah susun seharusnya merupakan tanggung jawab dari pihak PLN selaku

pemegang Izin Usaha Penyediaan Tenaga Listrik (IUPTL) dan sebagai perpanjangan tangan Pemerintah dalam kepengurusan yang berkaitan dengan ketenagalistrikan di Indonesia. Namun, karena adanya ketidakmampuan dari pihak PLN untuk melaksanakan tanggung jawabnya tersebut, maka Perhimpunan Pemilik dan Penghuni dan Badan Pengelola pada Apartemen “Meditrania Marina Residence”, Apartemen Mediterania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterania” seolah-olah “dipaksa” untuk memikul tanggung jawab tersebut. Terlebih lagi, permasalahan sebagaimana dipaparkan sebelumnya tidak akan menimpa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dan Badan Pengelola rumah susun apabila pihak PLN tidak melimpahkan tanggung jawab tersebut sejak awal. Sehingga, tentunya sangat tidak adil jika Perhimpunan Pemilik dan Penghuni dan Badan Pengelola Apartemen “Meditrania Marina Residence”, Apartemen Mediterania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterania” pada akhirnya dianggap telah melakukan tindak pidana usaha penyediaan tenaga listrik karena hal-hal yang telah dipaparkan sebelumnya;

- b. Jika dianalisa dengan mendalam, pengelolaan tenaga dan iuran listrik yang dilakukan oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni dan Badan Pengelola Apartemen “Meditrania Marina Residence”, Apartemen Mediterania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterania” tidaklah memenuhi unsur-unsur yang terkandung dalam Pasal 49 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 Tentang Ketenagalistrikan, karena Perhimpunan Pemilik dan Penghuni dan Badan Pengelola sama sekali tidak mengambil keuntungan dalam pengelolaannya tersebut, sehingga tidak dapat dikategorikan sebagai sebuah wujud pelaksanaan “usaha”, mengingat definisi “usaha” adalah kegiatan di bidang perdagangan yang dilakukan dengan maksud untuk mencari keuntungan;
- c. Penggunaan Pasal 49 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 Tentang Ketenagalistrikan sebagai dasar penyelidikan juga dinilai tidak tepat, mengingat

Pasal ini hanya mengatur mengenai larangan penyediaan tenaga listrik untuk kepentingan pribadi tanpa izin yang meliputi Pembangkitan tenaga listrik, yang mana sama sekali tidak dilakukan oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni dan Badan Pengelola Apartemen “Meditrania Marina Residence”, Apartemen Mediterania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterania”.

- d. Bahwa usaha pemidanaan yang dilakukan oleh beberapa pemilik dan penghuni Apartemen “Meditrania Marina Residence”, Apartemen Mediterania Palace Residence dan Apartemen “Gading Mediterania” adalah tidak tepat, hal tersebut juga sesuai dengan hasil dari proses penyidikan yang dilakukan oleh pihak kepolisian yang dalam proses penyidikannya memutuskan untuk menghentikan penyidikan atas perkara tersebut dengan alasan penghentian penyidikan bahwa perkara yang dilaporkan tersebut bukan merupakan tindak pidana.

Daftar Pustaka

A. Buku

- AG, Subarsono. *Analisis Kebijakan Publik: Konsep, Teori dan Aplikasi*. Jakarta: Pustaka Belajar, 2005.
- Arif, Barda Nawawi. *Bunga Rampai Kebijakan Hukum Pidana*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996.
- Bemmelen, J. M. van. *Hukum Pidana I*. Bandung: Bina Cipta, 1987.
- Chazawi, Adami. *Pelajaran Hukum Pidana bagian I*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.
- Darmono, Djoko. Et al. *Mineral dan Energi Kekayaan Bangsa, Sejarah Pertambangan dan Energi Indonesia*. Jakarta: Penerbitan dan Publikasi Departemen Energi dan Sumber Daya Mineral, 2009.
- Hutagalung, Arie S. *Condominium dan Permasalahannya*. Cet. Ketiga. Jakarta: Fakultas Hukum UI, 2003.
- Hutagalung, Arie Sukanti. dkk., *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*. Ed. Pertama. Denpasar: Pustaka Larasan, 2012.
- Ibrahim, Ali Herman. *General Check-up Kelistrikan Nasional*. Jakarta: Mediaplus Network, 2008.
- Ibrahim, Johnny. *Teori & Metodologi Penelitian Normatif*. Ed. Revisi. Malang: Bayumedia Publishing, 2006.

- Koeswahyono, Imam. *Hukum Rumah Susun: Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*. Cet. Pertama. Malang: Bayumedia Publishing, 2004.
- Marpaung, Leden. *Asas-Teori-Praktik Hukum Pidana*. Cet. Ketiga. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Moeljanto. *Asas-Asas Hukum Pidana*. Ed. Revisi. Cet. Kedelapan. Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2008.
- Mukti, Affan. *Pokok-Pokok Bahasan Hukum Agraria*. Cet. Pertama. Medan: USU Press, 2006.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Hukum Acara Pidana di Indonesia*. Bandung: Sumur, 1962.
- Purnomo, Bambang. *Tenaga Listrik, Profil dan Anatomi Hasil Pembangunan Dua Puluh Lima Tahun*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 1994.
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta : PT. Rajagrafindo Persada, 2013.
- Sitorus, Oloan dan Balans Sebayang. *Konominium dan Permasalahannya*. Cet. Pertama. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 1998.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2008.
- Supriadi. *Hukum Agraria*. Ed. Pertama, Cet. Ketiga. Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Sutedi, Adrian. *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. Ed. Pertama, Cet. Pertama. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Tirtaamidjaja. *Pokok-pokok Hukum Pidana*. Jakarta: Fasco, 1955.

Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia. Peraturan Pemerintah Tentang Kegiatan Usaha Penyediaan Tenaga Listrik, PP No. 14 Tahun 2012, LN No. 28 Tahun 2012, TLN No. 5281.
- _____. Peraturan Pemerintah Tentang Pengusahaan Kelistrikan, PP No. 36 Tahun 1979, LN No. 58 Tahun 1979.
- _____. Peraturan Pemerintah Tentang Penyediaan dan Pemanfaatan Tenaga Listrik, PP No. 10 Tahun 1989, LN No. 24 Tahun 1989, TLN No. 3394.
- _____. Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 1972 Tentang Perusahaan Umum Listrik Negara, PP No. 54 Tahun 1981, LN No 74 Tahun 1981, TLN No. 3207.
- _____. Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan Atas PP No. 10 Tahun 1989 Tentang Penyediaan Dan Pemanfaatan Tenaga Listrik, PP No. 3 Tahun 2005, LN No. 5 Tahun 2005, TLN No. 4469.
- _____. Peraturan Pemerintah Tentang Rumah Susun, PP No. 4 Tahun 1988, LN No. 7 Tahun 1988.
- _____. Peraturan Pemerintah tentang Usaha Penunjang Tenaga Listrik, PP No. 25 Tahun 1995, LN No. 46 Tahun 1995, TLN No. 3603.
- _____. Undang-Undang Tentang Ketenagalistrikan, UU No. 15 Tahun 1985, LN No. 74 Tahun 1985, TLN No. 3317.
- _____. Undang-Undang Tentang Ketenagalistrikan, UU No. 20 Tahun 2002, LN No. 94 Tahun 2002, TLN No. 4226.

- _____. Undang-Undang Tentang Ketenagalistrikan, UU No. 30 Tahun 2009, LN No. 133 Tahun 2009, TLN No. 5052.
- _____. Undang-Undang Tentang Rumah Susun, UU No. 16 Tahun 1985, LN No. 75 Tahun 1985, TLN No. 3318.
- _____. Undang-Undang Tentang Rumah Susun, UU No. 20 Tahun 2011, LN No. 108 Tahun 2011, TLN No. 5252.
- Kementerian Energi dan Sumber Daya Mineral. Keputusan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral Tentang Rencana Umum Ketenagalistrikan Nasional 2008 s.d. 2027, Kepmen ESDM No. 2682K/21/MEM/2008 Tahun 2008.
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana [*Wetboek van Straftrecht*]. Diterjemahkan oleh Moeljatno. Jakarta: Pradnya Paramita, 1976.

Internet

- Basundoro, Purnawan. “*Listrik Kolonial ke Listrik Nasional: Studi Awal tentang NV ANIEM Surabaya*” http://basundoro.blog.unair.ac.id/2009/01/31/dari-listrik-kolonial-ke-listrik-nasional-studi-awal-tentang-nv-aniem-surabaya/#_ftn1. 31 Januari 2009. diakses 19 September 2016.
- Iva, Ari. “*Aspek Hukum Suatu Pertelaan Rumah Susun*” <http://www.penasehathukum.com>. diakses 26 Maret 2016.
- Jati, Gentur Putri. “*Pengelola Apartemen Minta Kejelasan Aturan Tarif Listrik*” <http://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20150423105753-92-48687/pengelola-apartemen-minta-kejelasan-aturan-tarif-listrik/>. 23 April 2015. diakses 20 September 2016.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia. <http://kbbi.web.id/usaha>. diakses pada 20 September 2016.
- Latief. “*Tanpa Regulasi, Urusan Tarif Listrik di Rumah Susun Tetap Jadi Polemik*”, <http://properti.kompas.com/read/2014/11/13/160252921/Tanpa.Regulasi.Urusan.Tarif.Listrik.di.Rumah.Susun.Tetap.Jadi.Polemik>. 13 November 2014. diakses 06 September 2016.
- Wicaksono, Pebrianto Eko. “*Alasan Tarif Listrik Apartemen Lebih Mahal dari Ketentuan PLN*” <http://bisnis.liputan6.com/read/2219020/alasan-tarif-listrik-apartemen-lebih-mahal-dari-ketentuan-pln>. 23 April 2015. diakses 20 September 2016.
- Wicaksono, Pebrianto Eko. “*Pengelola Apartemen yang Ambil Untung Jual Listrik Harus Berizin*” <http://bisnis.liputan6.com/read/2218845/pengelola-apartemen-yang-ambil-untung-jual-listrik-harus-berizin>. 23 April 2015. diakses 06 September 2016.
- Wicaksono, Pebrianto Eko. “*Pengelola Rusun Apartemen Bantah Ambil Untung Tarif Listrik*”. <http://bisnis.liputan6.com/read/2218914/pengelola-rusun-apartemen-bantah-ambil-untung-tarif-listrik>. 23 April 2015. diakses 06 September 2016.

Lainnya

- Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Metro Jaya. *Surat Ketetapan Nomor : S.Tap/93/IV/2016/Dir Rekrimsus tentang Penghentian Penyidikan*. 19 April 2016.
- Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Metro Jaya. *Surat Ketetapan Nomor : S.Tap/49/III/2016/Dir Rekrimsus tentang Penghentian Penyidikan*. 14 Maret 2016.
- Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Metro Jaya. *Surat Ketetapan Nomor : S.Tap/70/III/2016/Dir Rekrimsus tentang Penghentian Penyidikan*. 30 Maret 2016.
- Perhimpunan Penghuni & Pemilik Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Mediterania Residences. *Tata Tertib dan Pengaturan Kerumahtanggaan*. Jakarta : PT. Satria Gesit Perkasa, 2012.