

BAB III

CONTOH KASUS TENTANG SENGKETA KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN

A. Kasus Hukum Antara Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gateway Ahmad Yani Bandung Dengan Pelaku Pembangunan

Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah, sebab pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang - ruang terbuka dan sebagai salah satu cara untuk peremajaan kota bagi daerah kumuh. Pada dasarnya pembangunan perumahan yang dapat dihuni bersama di dalam suatu gedung bertingkat, dengan satuan-satuannya dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun baik secara horizontal maupun secara vertikal. Pembangunan perumahan yang demikian itu sesuai dengan kebutuhan masyarakat perkotaan. Sehubungan dengan itu perlu ada pembaharuan untuk meningkatkan taraf hidup, sehingga kehidupan tidak menjadi sesuatu yang statis.¹⁴⁾

Keberadaan rumah susun sebagai alternatif hunian yang efisien bagi beberapa kalangan. Bahwasannya ada tiga macam yaitu rumah susun, *apartement* dan *Condominium* dimana pengaturan rumah susun selebihnya diatur dalam UURS. Sistem kepemilikan rumah susun diatur

¹⁴⁾ Berianto Sipayung, Skripsi *Kajian Hukum Kepemilikan Bersama Rumah Susun*, Fakultas Hukum Universitas Simalungun, Pematang Siantar. 2012, hlm. 3

secara terpisah dengan sistem kepemilikan rumah lainnya, dalam hal ini hunian satuan. Karakter hak milik rumah susun merupakan hak kepemilikan yang dapat dimiliki oleh perseorangan (individu) dan badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah, tetapi pemilikannya tidak terpisah dari pemilikan bersama dan kepemilikan hak atas tanah pada satuan rumah susun tidak sepenuhnya menganut asas pemisahan horizontal karena kepemilikan atas tanah pada satuan rumah susun merupakan kepemilikan bersama.

Pelaku pembangunan rumah susun wajib melengkapi lingkungan rumah susun dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum, guna untuk menunjang kehidupan para penghuninya. Pada kenyataannya terkadang Pengembang selaku penyelenggara pembangunan rumah susun mengalihfungsikan prasarana, sarana dan utilitas umum, serta benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama dalam pembangunan atau pengelolaan rumah susun tanpa seizin Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) untuk kepentingan pribadi, sehingga menimbulkan kerugian bagi pemilik rumah susun karena tidak dapat memperoleh haknya.

Seperti kasus yang terjadi antara penghuni Apartmen Gateway Ahmad Yani dengan pihak pengembang, kasus ini berawal dari penghuni yang tergabung dalam Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) diperkarakan oleh pengembang ke Pengadilan dan di gugat ganti kerugian sebesar Rp 1,26 miliar karena meminta

informasi mengenai IMB apartemen untuk mengetahui tanah bersama, benda bersama dan bagian bersama.

Kuasa Hukum Apartemen Gateway Ahmad Yani Bandung Kanta mengatakan gugatan yang dilayangkan ke Pengadilan Negeri (PN) Bandung bukan tanpa alasan. Sebab, menurut dia, PPPSRS yang dipimpin oleh John Simalango tidak memiliki kedudukan hukum. "Dalam gugatan ini kami tegaskan bukan menggugat penghuni apartemen (keseluruhan), tapi mereka yang tergabung di PPPSRS. Karena mereka mengatasnamakan perhimpunan meminta dokumen IMB". Ia menjelaskan kepengurusan P3SRS saat ini dibentuk bukan berdasarkan Undang - Undang No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun melainkan Undang - Undang Organisasi Masyarakat. Sehingga P3SRS tersebut tidak berhak meminta informasi IMB karena tidak memiliki *Legal Standing*.

Selain digugat atas perbuatan melawan hukum, P3SRS juga harus membayar ganti rugi Rp 1,26 miliar. Pasalnya, dengan bergulirnya kasus ini, pengembang mengalami kerugian materil dan nonmateril. Setelah dikalkulasikan, keluarlah angka kerugian tersebut. Karena selama satu tahun tahun terakhir dan hampir 2 tahun penghuni yang tergabung dalam P3SRS tidak membayar Iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) dan pihak pengembang merasa nama baiknya tercemar akibat adanya kasus tersebut

Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang dinilai minim oleh PPPSRS, pengembang menegaskan sudah cukup tersedia. Namun, apabila aspirasi datang dari sebagian besar penghuni apartemen, pihaknya siap menambah RTH yang ada. Pengembang mengklaim bahwa tidak pernah bermaksud menghalang - halangi penghuni apartemen mengakses informasi IMB, hanya saja pengembang ingin pemohon informasi itu memiliki kekuatan hukum yang jelas sesuai dengan Undang - Undang Rumah Susun bukan Undang - Undang Ormas. Dengan begitu pengembang berjanji akan segera membentuk ulang perhimpunan di Apartemen Gateway Ahmad Yani Bandung yang nantinya akan memberikan seluruh dokumen apartemen kepada PPPSRS agar bisa mengelola apartemen secara keseluruhan.

Ketua P3SRS Gateway Ahmad Yani Bandung John Simalango membantah tuduhan pengembang yang menyatakan organisasi bentukannya tidak sah. John menegaskan PPPSRS bentukannya berdiri berdasarkan Undang - Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan menjelaskan P3SRS dibentuk pada 2014 lalu difasilitasi oleh pengembang. Sementara untuk bimbingan teknis dilakukan oleh Bidang Perumahan Dinas Tata Ruang Cipta (Distarcip) dan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (KemenPUPR).

Menurut John, pembentukan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) dan akta notaris pendirian P3SRS sudah berdasarkan Undang - Undang Rumah Susun bukan Undang - Undang

Ormas seperti yang dituduhkan pengembang. John menjelaskan berdasarkan kajian hukum dari Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Ham Jawa Barat pengesahan PPPSRS tidak perlu dilakukan oleh Wali Kota Bandung. Terlebih, beberapa waktu lalu Sekda Kota Bandung juga menyatakan hal yang sama melalui surat yang diterima pihaknya, dan John menegaskan gugatan pengembang ke PN Bandung bukan atas dasar P3SRS yang dianggap tidak sah. Akan tetapi, pengembang menggugat keputusan KIP Jabar yang mempersilahkan PPPSRS untuk bisa mengakses dokumen IMB di Pemkot Bandung.¹⁵⁾

B. Kasus Hukum Muhadkly Dengan Pengembang Apartemen Kalibata City

Kasus yang menjerat komika Muhadkly atau Acho bermula dua tahun lalu, ketika dia mengkritik pengelolaan apartemen miliknya yang dianggap tidak sesuai dengan perjanjian awal, terkait parkir, sertifikat, renovasi hingga tagihan PBB. Tanpa peringatan, pengelola apartemen tiba - tiba melaporkannya kepada pihak kepolisian. Adapun hal yang membuatnya berstatus tersangka tersebut adalah tulisan berupa kritik terhadap pengelola dan manajemen Apartemen Green Pramuka City, yakni PT Duta Paramindo Sejahtera. Kritik tersebut ditulis Acho dalam blognya pada 8 Maret 2015 setidaknya ada empat hal yang dikritisi Acho terhadap apartemen yang dibelinya pada Februari 2013.

¹⁵⁾ <https://news.detik.com/jawabarat/3593392/minta-informasi-imb-penghuni-gateway-ahmad-yani-malah-digugat-rp-12-m>

Pertama soal sertifikat yang tak kunjung diterima olehnya dan para penghuni lainnya. Padahal, pengelola menjanjikan sertifikat akan diberikan setelah dua tahun oleh para penghuni tower apartemen pertama. Menurut Acho, ketidakjelasan soal sertifikat itu yang kerap dikeluhkan banyak penghuni tower pertama sehingga ada yang sampai memasang spanduk "Mana Sertifikat Kami" di balkonnnya.

Kedua soal sistem parkir di Apartemen Green Pramuka City bahwa dia dan penghuni apartemen lainnya dibebankan tarif parkir mobil hingga Rp 200.000 per bulan dan hanya di perbolehkan parkir di basement 2, jika parkir di area lainnya maka akan dikenakan lagi biaya parkir regular yang harga perjamnya Rp 3.000;- pada jam tertentu. Acho menjelaskan Basement dua merupakan area parkir paling bawah dengan kondisi berdebu lantaran baru selesai dibangun. Selain itu, karena semua mobil penghuni diparkir di sana, maka menurut dia, kondisi basement dua tersebut sempit dan penuh. Ketiadaan lift di sana juga menyulitkan dirinya untuk bisa menuju lobi apartemen sehingga dia dan penghuni lainnya harus menggunakan tangga.

Ketiga berkaitan dengan luran Pengelolaan Lingkungan (IPL) pihak pengelola Green Pramuka City menaikkan biaya IPL hingga 43 persen menjadi Rp 14.850,- per meter persegi dari sebelumnya Rp 9.500,- per meter persegi. Itu artinya, Acho mesti membayarkan biaya IPL sebesar Rp 490.050,- per bulan. "Luar biasa, padahal fasilitasnya standard aja. Saat tulisan ini dibuat, belum ada fasilitas istimewa seperti sauna, tempat gym,

lapangan tennis, golf dll, silakan buktikan sendiri," tulis Acho dalam blognya tersebut, Acho juga kemudian memperbarui status biaya IPL Green Pramuka City yang pada Februari 2016 kembali naik menjadi Rp 18.700 per meter persegi dan membuat dia harus membayar sekitar Rp 617.000 per bulan untuk IPL tersebut.

Keempat bahwa adanya biaya untuk melakukan renovasi terhadap unit apartemennya, ketika seseorang membeli unit apartemen pastinya hanya mendapatkan unit kosong dan sebuah kamar mandi saja. Menurut Acho, tak salah jika dirinya sebagai penghuni ingin melakukan fitting out atau renovasi seperti memasang pendingin ruang, peralatan dapur, TV, dan wallpaper. "Pengelola Apartemen Green Pramuka City justru mewajibkan kami membayar sejumlah uang yang mereka sebut "biaya izin" atau "biaya supervisi" ketika kami membawa kontraktor dari luar. Padahal jelas-jelas di buku house rules yang mereka buat, biaya-biaya itu tidak ada, syarat renovasi yang sah itu cuma bayar Rp 1 juta buat deposit dan uang sampah Rp 500.000,-". Kemudian pengelola mengeluarkan daftar harga untuk renovasi tersebut, padahal sebelumnya tidak ada, dengan dalih peraturan baru, daftar harga tersebut dibuat tanpa ada pembicaraan dengan para penghuni apartemen. Acho dalam blognya mengaku diminta membayar Rp 30 juta untuk izin full renovasi karena tetap ingin menggunakan kontraktor luar. "Namun ujungnya setelah berdebat lama, saya akhirnya kalah dan terpaksa harus tetap membayar

biaya sebesar Rp 891.000 sebagai biaya supervisi supaya kontraktor saya bisa mendapat izin kerja.¹⁶⁾

Selain itu 13 penghuni lainnya pada bulan Juni lalu melayangkan gugatan ke pengadilan. Mereka mempersoalkan berbagai tagihan, seperti listrik, air, dan iuran pemeliharaan lingkungan secara sepihak. Pada Juni lalu, Acho dan belasan penghuni lainnya akhirnya melayangkan gugatan kepada pengelola apartemen. Mereka menuntut agar pihak tergugat yakni PT. Pradani Sukses Abadi (pengembang), PT. Prima Buana Internusa (operator), dan Badan Pengelola Kalibata City membayar Rp 23.176.492,- kepada para penggugat sebagai kerugian biaya tinggal selama ini. Selain itu juga ada tuntutan ganti rugi immaterial senilai Rp 1 miliar kepada masing - masing penggugat

Triana Salim dari bagian hukum Forum Pengembangan Perumahan dan Perhimpunan Satuan Rumah Susun menyebut selama ini warga tidak bisa membayar listriknya langsung ke PLN. Mereka harus membayar ke pihak pengelola dengan biaya lebih mahal. "Listrik sering kali menjadi jalan masuk bagi pengembang dan pengelola apartemen menekan penghuninya".

Staf Pengaduan Hukum Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen Indonesia Mustafa Aqib menyebut manajemen pengelolaan apartemen yang tak transparan memang kerap memicu konflik. "Kajian kami pada 2015, sekitar 40 persen kasus perumahan adalah soal

¹⁶⁾ <https://megapolitan.kompas.com/read/2017/08/06/12010711/isi-kritik-komika-acho-soal-apartemen-green-pramuka-yang-membuatnya-jadi>

pengelolaan dan ingkar janji”. Ia menduga keengganan pihak pengelola memfasilitasi pembentukan PPPSRS (Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun) meski merupakan amanat Undang – Undang dikarenakan adanya potensi uang besar di sana. Tanpa ada PPPSRS segala pungutan biasa ditetapkan tanpa musyawarah dengan warga penghuni. Akibatnya meletup menjadi konflik yang terkadang berujung ke ranah hukum. "Kami melihatnya bahwa posisi konsumen lah yang sangat lemah ketika menghadapi tuduhan pidana. Anehnya Polisi justru responsif jika yang mengadu adalah pengembang”.

Wen Wen mengamini sinyalemen Mustafa tersebut, Ia dan para penghuni Tower Palm Apartemen Kalibata City, tiga tahun bersabar menunggu jawaban soal pembentukan PPPSRS. Namun jawaban dari pengembang dan Badan Pengelola tak pernah merespons. "Sejak 2011 kami melakukan langkah baik-baik dengan bertanya ke Badan Pengelola, pengembang, sampai ke dinas perumahan hingga Kementerian Dalam Negeri. Tetapi ya hasilnya nihil, sampai kami putuskan membentuk PPPSRS sendiri pada 2015”. Ketika rapat pembentukan PPPSRS berlangsung mereka sempat diintimidasi oleh beberapa orang berperawakan kekar.

Pembentukan PPPSRS dianggap mendesak sebab Pengelola Apartemen kerap menaikkan berbagai tarif secara sepihak. General Manager Kalibata City Ishak Opung membantah pihaknya memainkan tarif listrik dan air. Kepada sejumlah media beberapa waktu lalu dia

memaparkan berbagai tagihan yang disampaikan ke penghuni telah sesuai aturan pemerintah. Untuk tariff listrik, misalnya, ia merujuk Peraturan Menteri ESDM Nomor 31 Tahun 2015 tentang Penyediaan Tenaga Listrik. Pihaknya juga membantah klaim warga bahwa Badan Pengelola tidak transparan dalam mengelola uang warga. "Setiap bulan laporan keuangan selalu kami tempel di masing tower - tower warga."¹⁷⁾

¹⁷⁾ <https://news.detik.com/berita/d-3593452/tagihan-listrik-pemicu-konflik-penghuni-dan-pengelola-apartemen>

BAB IV

ANALISIS STATUS KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN BERDASARKAN UNDANG - UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN DIHUBUNGKAN PASAL 1320 KITAB UNDANG - UNDANG HUKUM PERDATA

A. Bukti Kepemilikan Satuan Rumah Susun Berdasarkan Undang - Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

Dewasa ini rumah susun menjadi alternatif hunian bagi masyarakat, khususnya di kota - kota besar. Dimana banyak berkurangnya lahan tidur guna membangun rumah tapak menjadi faktor utama banyaknya pembangunan rumah susun, yang memang secara ekonomis memang sangat menjanjikan dengan tingginya potensi pasar yang membutuhkan hunian. akan tetapi tidak ada satu bidang tertentu dapat terbebas dari persoalan - persoalan hukum, begitu halnya dengan rumah susun, dalam prakteknya kerap menimbulkan persoalan - persoalan hukum baik secara perdata, administrasi, maupun pidana.

Lahirnya Undang - Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, sejatinya ditujukan untuk memberikan kepastian hukum terhadap perkembangan zaman yang semakin hari semakin menunjukkan kecenderungan meningkat kebutuhan akan hunian rumah susun. Akan tetapi, ketentuan tersebut yang tujuan utamanya memberikan kepastian hukum bagi masyarakat yang menjadi pemilik atau penghuni suatu rumah

susun bukanlah tanpa kekurangan. Hal tersebut dapat dibuktikan dengan maraknya gugatan terhadap ketentuan tersebut di Mahkamah Konstitusi (MK), karena dianggap tidak memberikan jaminan hak-hak pemilik dan penghuni rusun dan cenderung menguntungkan kepentingan bisnis pelaku pembangunan. Khususnya berkaitan dengan hak pemanfaatan rumah susun yang dianggap masih dikebiri oleh pelaku pembangunan yang memang sangat berkepentingan mengambil alih pengelolaan rumah susun yang bersangkutan, karena besarnya uang yang dapat dihasilkan dari pengelolaan rumah susun.

Termaktub di dalam Undang - Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, bahwa pemilik dan penghuni diberikan kewajiban mengelola rumah susun secara benar dan bertanggung jawab, sesuai dengan seperangkat ketentuan tertulisnya. Kewajiban tersebut juga diikuti dengan adanya kewenangan yang diberikan undang-undang tersebut kepada pemilik dan penghuni untuk mengambil alih hak pengelolaan rumah susun sesuai dengan kepentingan mereka dengan suatu lembaga badan hukum yang berbentuk perhimpunan, yang biasa disebut PPPSRS (Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun). Ketentuan mengenai hal tersebut di atas, secara tegas diatur dalam Pasal 75 Ayat (2) yang mengatur mengenai kewajiban yang diberikan kepada pelaku pembangunan untuk memfasilitasi pembentukan wadah musyawarah pemilik dan penghuni dengan pelaku pembangunan, serta untuk

menunjuk pengelola rumah susun yang diberikan wewenang mengatur segala kebutuhan pemilik dan penghuni rumah susun.

Bukanlah tanpa alasan, mengingat bahwa satuan rumah susun dapat dimiliki oleh orang perorangan (pribadi), maka melekat pula di dalamnya hak - hak yang mencerminkan kedaulatan penguasaan terhadap suatu objek yang dimilikinya. Walaupun ketentuan Undang - Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, tidak hanya mengatur kepemilikan pribadi saja, tetapi juga mengatur mengenai kepemilikan bersama atau hak bersama dalam bentuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Berkaitan dengan adanya hal tersebutlah, kemudian diadakannya suatu badan hukum yang beranggotakan pemilik dan penghuni rumah susun, guna mengurus segala hal yang berkaitan dengan kepentingan bersama pemilik dan penghuni rumah susun.

Adapun bukti kepemilikan dari rumah susun adalah Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun (SKGB Sarusun). Menurut Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun definisi dari Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun adalah tanda bukti kepemilikan atas Sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa. SKBG Sarusun itu sendiri merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, yang terdiri atas:

1. Salinan buku bangunan gedung;
2. Salinan surat perjanjian sewa atas tanah;
3. Gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan
4. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama dan denda bersama yang bersangkutan.

Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 48 Ayat (2) undang - undang tersebut. Sementara terhadap masing-masing satuan rumah susun yang dimiliki pribadi pemilik dan penghuni bukti kepemilikan berbentuk Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun). Secara yuridis tidak terdapat pertentangan dalam hal dokumen kepemilikan dari satuan rumah susun baik yang dibeli maupun di sewa, mengingat secara eksplisit telah dimaktubkan dalam undang-undang tersebut.

Prakteknya sengketa masih kerap terjadi antara pemilik dan penghuni dengan pengelola dan pelaku pembangunan. Fakta ini sungguh ironis, mengingat bahwa seharusnya pengelola menjadi representasi dari pemilik dan penghuni. Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa, dalam kewajiban pemilik dan penghuni mengelola rumah susun secara baik dan bertanggung jawab berdasarkan undang-undang juga melekat dalam dirinya kewenangan yang didelegasikan undang - undang untuk menunjuk pengelola rumah susun tersebut. Harapannya pengelola benar-benar menjalankan segala kepentingan pemilik dan penghuni yang memang memiliki hak penguasaan baik terhadap hak pribadi untuk

masing-masing sarusun maupun hak bersama yang berupa bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Pertanyaan yang muncul kemudian dimana peran pelaku pembangunan dalam hal pengelolaan rumah susun, mengingat pelaku pembangunan juga memiliki hak terhadap rumah susun terlebih jika belum semua unit satuan rumah susun dapat terjual. Artinya pelaku pembangunan juga dapat dikatakan sebagai salah satu pemilik dari rumah susun, sehingga kewajiban mengelola dan hak menentukan pengelola juga merupakan hak dari pelaku pembangunan. Mengingat bahwa ketentuan tersebut mengatur secara eksplisit mengenai pemilik, maka dapat diambil benang merah bahwa dalam hal belum semua unit satuan rumah susun terjual, maka pelaku pembangunan dapat diposisikan sebagai pemilik yang memiliki hak sama dengan pemilik yang lainnya.

Walaupun demikian, bukan berarti pelaku pembangunan yang memiliki unit lebih banyak juga memiliki hak yang lebih besar dari pemilik perseorangan atau penghuni lainnya. Hal tersebut, kerap menjadi salah satu pemicu adanya konflik dan berujung kepada sengketa, mengingat bahwa pihak yang memiliki unit lebih banyak merasa dirugikan karena beban tanggung jawabnya lebih besar dibanding mereka yang memiliki hanya 1 (satu) unit saja. Sedangkan hak yang diterima tidak ada perbedaan. Walaupun terus menjadi bahan perdebatan, namun telah diputuskan oleh Mahkamah Konstitusi dalam hal musyawarah penentuan pengelolaan rumah susun semua pemilik dan penghuni rumah susun

hanya memiliki satu suara, tidak dihitung berdasarkan jumlah unit yang dimiliki.

Hal tersebut kerap memicu masalah dengan pemilik dan penghuni, mengingat dengan sistem pembagian hak pengelolaan berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) dianggap tidak adil dan kerap dijadikan dasar pelaku pembangunan untuk menguasai pengelolaan rusun dengan alasan pelaku pembangunan adalah pemilik satuan rumah susun terbanyak. Ketentuan tersebut inkonsisten mengingat dalam ketentuan lain dalam undang-undang tersebut memberikan batasan yang tegas mengenai hak pengelolaan bagi pelaku pembangunan. Dimana hak penuh dalam pengelolaan rumah susun hanya dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan pada masa transisi dalam kondisi sebelum Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) belum terbentuk, artinya bilamana telah terbentuk wadah pemilik dan penghuni guna mengelola segala hal yang berkaitan dengan kepentingan mereka di rumah susun, pelaku pembangunan memiliki hak dan kewajiban yang sama dengan pemilik dan penghuni rumah susun sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 59 Ayat (1).

Batasan lain yang juga diatur dalam undang-undang tersebut adalah dengan mewajibkan pelaku pembangunan untuk memfasilitasi pemilik dan penghuni membentuk PPPSRS selama-lamanya 1 (satu) tahun setelah penyerahan unit kepada pemilik sebagaimana ketentuan Pasal 59 Ayat (2) yang menerangkan masa transisi yang dimaksud di atas adalah selama-

lamanya satu tahun sejak pertama kali perjanjian jual beli atau perjanjian sewa disepakati para pihak dan penyerahan pertama kali unit sarusun pertama kali kepada pemilik atau penghuni satuan rumah susun.

Sebagaimana telah disampaikan dalam pembahasan sebelumnya, pada dasarnya yang kerap menjadi pemicu munculnya sengketa dalam rumah susun adalah adanya ketidaksesuaian antara implementasi dengan amanat peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sengketa yang banyak muncul utamanya disebabkan oleh arogansi pelaku pembangunan yang kerap memaksa mengambil alih pengelolaan rumah susun, sementara undang - undang memberikan hak penentu pengelolaan kepada pemilik dan penghuni. Kerap juga terjadi, pelaku pembangunan merekayasa pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS), mengabaikan pemilik dan penghuni rumah susun, dan menunjuk pihak yang dapat diatur oleh pelaku pembangunan. hal tersebut terbukti, dalam banyak kasus pemilik dan penghuni kerap berhadapan dengan pengelola.

B. Upaya Hukum Para Pihak Untuk Menyelesaikan Sengketa Kepemilikan Satuan Rumah Susun Antara Pemilik dan Penghuni Dengan Pelaku Pembangunan

Adapun upaya hukum yang dapat ditempuh oleh para pihak yang bersengketa dalam polemik kepemilikan satuan rumah susun secara umum dapat dibedakan dalam dua macam, yaitu (1) penyelesaian di dalam pengadilan, dan (2) penyelesaian di luar pengadilan. Tentunya cara

yang ditempuh bergantung pada jenis persoalan yang disengketakan. Dengan kata lain, ruang penyelesaian bergantung pada ruang lingkup persoalan yang disengketakan, baik secara perdata maupun pidana. Akan tetapi pada dasarnya berdasarkan ketentuan Pasal 105 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun mengedepankan penyelesaian sengketa dengan cara musyawarah untuk mencapai mufakat yang memang jelas dan tegas diatur dalam pasal tersebut, sehingga menempuh langkah musyawarah untuk mencapai mufakat antara para pihak yang bersengketa harus terlebih dahulu diutamakan sebelum mengambil langkah hukum yang lainnya.

Khususnya bagi sengketa antara pemilik dan penghuni dengan pengelola, idealnya lebih mudah diselesaikan, jika benar-benar didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Mengingat bahwa pengelola merupakan perwakilan dari pemilik dan penghuni satuan rumah susun yang ditunjuk berdasarkan musyawarah pemilik dan penghuni satuan rumah susun dalam forum Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS). Oleh karena itu, maka langkah yang dapat diambil jika terjadi persoalan antara keduanya, ialah mengembalikannya dalam forum musyawarah PPPSRS pula. tentunya dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan yang diperjanjikan bersama antara pemilik dan penghuni satuan rumah susun melalui forum musyawarah Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) dengan pengelola rumah susun ketika kontrak awal

penyerahan pengelolaan rumah susun. Jika tidak selesai secara internal sebelum melakukan langkah hukum lainnya, para pihak bersengketa dapat kiranya membawa persoalan tersebut kepada Dinas Perumahan guna membantu menyelesaikan.

Ketentuan selanjutnya berkaitan dengan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh para pihak yang bersengketa adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 105 Ayat (2). Apabila mekanisme musyawarah untuk mufakat tidak dapat dicapai oleh para pihak yang bersengketa, maka para pihak yang bersengketa diberikan hak oleh undang – undang ini untuk melakukan gugatan ganti rugi melalui pengadilan dalam lingkungan pengadilan umum atau dapat juga menempuh jalur di luar pengadilan dengan beberapa alternatif penyelesaian sengketa yang termaktub dalam ketentuan ini. Layaknya dalam hukum acara perdata dikenal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (Gugatan PMH), yaitu gugatan ganti rugi karena adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang mengakibatkan kerugian pada orang lain. Sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdata telah memberikan hak kepada setiap orang untuk menuntut ganti rugi atas suatu Perbuatan Melawan Hukum yang merugikannya atau dalam konteks hubungan kontraktual, apabila kontrak tersebut tidak dilaksanakan maka atau tidak melaksanakan prestasi, maka seseorang yang merasa dirugikan berhak untuk menuntut.

Lingkup keperdataan, juga dapat muncul sengketa yang timbul oleh karena masalah administrasi. Masalah administrasi muncul dikarenakan

cacat proses atau dokumen administrasinya. Hal ini berkaitan erat dengan masalah perdata dan dapat dikatakan merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum. Kepemilikan Rumah Susun dibuktikan dengan semua dokumen-dokumen resmi dan dokumen penunjang yang legal. Sehingga apabila seorang pemilik rumah susun harus memiliki bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) yang merupakan tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan. Persoalan seperti ini selayaknya dapat diselesaikan di luar pengadilan dengan berbagai macam mekanisme penyelesaian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 105 Ayat (3) yaitu dapat menyelesaikan sengketa melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, konsiliasi, atau dapat meminta penilaian ahli. Dalam konteks penilaian ahli dapat kiranya menghadirkan pihak pemerintah yang berwenang dalam masalah tersebut, untuk turut memberikan kejelasan, sehingga para pihak yang bersengketa dapat memperoleh pencerahan, tentunya semua alternatif penyelesaian sengketa yang dipilih haruslah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang tertulis atau sesuai dengan perjanjian awal jual beli/sewa satuan rumah susun antara pemilik dan penghuni dengan pelaku pembangunan.

Sedangkan upaya hukum dalam ruang lingkup hukum pidana dapat dilakukan dengan mengajukan laporan kepada penyidik kepolisian. Delik

dalam bidang rumah susun biasanya merupakan delik aduan, dimana ada aduan maka penyidik akan melakukan penyidikan. Seseorang yang merasa dirugikan berhak mengajukan laporan ke kepolisian atau penyidik, untuk kiranya dapat diperiksa atau disidik mengenai permasalahan ini. Walaupun proses mediasi atau proses penyelesaian di luar pengadilan lainnya ditempuh, jika terjadi indikasi pidana, maka kesepakatan keperdataan tidak dapat menghilangkan tanggung jawab pidana para pihak. Sebagaimana ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 105 Ayat (4).

Upaya - upaya tersebut di atas, merupakan upaya penyelesaian melalui jalur pengadilan. Selain upaya hukum tersebut, para pihak juga dapat menempuh proses alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan melakukan mediasi oleh pihak yang memiliki kewenangan sebagaimana didelegasikan undang-undang atau menempuh proses penyelesaian arbitrase. Khususnya arbitrase dalam prakteknya, haruslah terlebih dahulu termuat dalam dokumen perjanjian awal bahwa jika terjadi sengketa maka cara penyelesaian sengketa dilakukan dengan cara arbitrase. Sedangkan mediasi dapat dilakukan oleh para pihak atas saran majelis hakim sebelum proses persidangan sengketa dilakukan ataupun kesepakatan para pihak sebelum sengketa bergulir ke pengadilan.

Penyelesaian sengketa kepemilikan rumah susun, peranan pemerintah sangatlah penting, mengingat bahwa Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, juga memberikan kewenangan

kepada pemerintah dalam penyelenggaraan rumah susun. Mengingat keabsahan kepemilikan rumah susun merupakan kewenangan pemerintah menentukan, dengan syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Dalam hal upaya pemerintah, memenuhi kebutuhan masyarakat akan hunian yang layak sebagaimana diamanatkan Undang-Undang Dasar (UUD 1945), maka pemerintah haruslah berperan aktif turut serta mewujudkan terimplementasikan Undang - Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun secara konsisten, sehingga dapat ditekan kemungkinan - kemungkinan terjadinya sengketa kepemilikan satuan rumah susun, sebagaimana hari ini masih kerap terjadi. Sebagaimana termaktub dalam Pasal 70 Ayat (5). Kewajiban pemerintah dalam melakukan pengawasan terhadap pembentukan PPPSRS menjadi penting, mengingat bahwa jaminan kepemilikan terhadap satuan rumah susun dapat dipastikan melalui perhimpunan tersebut, yang memang didelegasikan undang – undang untuk menjamin hak – hak pemilik dan penghuni rumah susun. Selain itu terdapat juga kewajiban pemerintah untuk melakukan pengawasan terhadap pengelolaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, dimana hal tersebut merupakan kepemilikan bersama yang dimiliki oleh pemilik dan penghuni rumah susun. Sehingga jika sekiranya pemerintah melakukan kerja – kerja pengawasan secara benar, setidaknya dapat meminimalisir adanya sengketa kepemilikan bersama antara pemilik dan penghuni satuan rumah susun dengan pelaku pembangunan yang merasa pemilik tunggal dari

rumah susun. Pemerintah mempunyai kewajiban dalam pengendalian, yang secara sederhana dapat kita simpulkan pemerintah dapat mengambil peran dalam konflik antara pemilik dan penghuni dengan pelaku pembangunan dalam hal pengelolaan rumah susun khususnya berkaitan dan kepemilikan bersama pemilik dan penghuni terhadap rumah susun.