

### **BAB III**

#### **PENUTUP**

##### **A. Simpulan**

Berdasarkan uraian-uraian dalam bab-bab terdahulu, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Tindakan pengembang rumah susun Amartapura yang merangkap menjadi perhimpunan penghuni rumah susun seperti yang telah dijelaskan sebelumnya menyalahi peraturan perundang-undangan, karena menjadi Perhimpunan Penghuni Sementara hampir selama 27 (duapuluh tujuh) bulan. Terhitung sejak rumah susun dihuni dan dioperasikan sebagai tempat hunian tanggal 1 April 1998 sampai dengan terbentuknya perhimpunan penghuni yang sebenarnya tanggal 25 Juli 2000. Pasal 57 ayat (4) PP 4/1988 menyatakan pengembang wajib menjadi perhimpunan penghuni sementara. Sementara karena dibatasi jangka waktunya yaitu antara 3 (tiga) bulan sampai dengan 1 (satu) tahun.

Adapun kewajiban pengembang untuk menjadi perhimpunan penghuni sementara adalah hanya sebagai fasilitator. Sebagai pihak yang membangun rumah susun, pengembang diharuskan membantu terbentuknya perhimpunan penghuni yang sebenarnya dalam jangka waktu yang ditetapkan undang-undang.

Pada masa kepengurusannya tersebut, pengembang juga telah tidak menjalankan tugas sebagai perhimpunan penghuni dengan baik. Pengembang tidak menarik iuran pengelolaan yang merupakan kewajiban para pemilik dan/atau penghuni unit rumah susun secara adil. Beberapa pemilik dan/atau penghuni unit rumah susun seperti dibiarkan menunggak iuran pengelolaan, karena sampai beralihnya kepengurusan ke perhimpunan penghuni yang sebenarnya, tunggakan tersebut masih ada. Atas dasar adanya tunggakan tersebut,

perhimpunan penghuni menggugat para pemilik unit-unit rumah susun yang menunggak iuran pengelolaan.

2. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1118/K/Pdt/2005 ternyata menolak kasasi yang diajukan oleh penggugat. Penggugat merasa tidak puas dengan putusan Pengadilan Negeri Tangerang yang hanya mengabulkan gugatan ganti rugi dengan jumlah total kurang lebih Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah) dari jumlah total gugatan yaitu dari Rp. 35.000.000.000,- (tiga puluh lima milyar rupiah) dan menolak mengkualifikasi tindakan pengembang dan para tergugat lainnya sebagai perbuatan melawan hukum serta hanya mengabulkan sebagian kecil dari yang diminta penggugat untuk diletakkan dalam sita jaminan.

Putusan hakim yang tidak mengkualifikasikan tindakan pengembang tersebut bukan perbuatan melawan hukum menurut saya kurang cermat. Unsur-unsur perbuatan melawan hukum yaitu adanya perbuatan yang mengakibatkan kerugian di pihak lain dan antara perbuatan dan kerugian ada sebab akibat telah terpenuhi oleh pengembang.

Sedangkan putusan lainnya mengenai gugatan ganti rugi dan sita jaminan, menurut saya sudah tepat karena dalam memutuskan majelis hakim tentunya telah melakukan perhitungan yang cermat.

3. Upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pihak-pihak yang dirugikan adalah dengan melakukan gugatan perdata. Sebelum masuk pada gugatan perdata dimungkinkan untuk dilakukan mediasi antara para pihak. Jadi tindakan perhimpunan penghuni Amartapura di atas yang menggugat PT. X1 sebagai perhimpunan penghuni sementara sudah tepat. Laporan pidana juga dapat dilakukan terhadap PT. X1 atas dugaan penggelapan uang perhimpunan penghuni.

Selain itu sebagai pemilik ada kewajiban membayar iuran pengelolaan. Pelanggaran terhadap kewajiban yang diatur dalam Pasal 61 ayat (2) PP 4/1988 diancam dengan pidana kurungan selama-lamanya 1 (satu) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya Rp 1.000.000,- (satu juta

rupiah) sebagaimana tercantum dalam Pasal 77 ayat (1) PP 4/1988. PT. X1 sebagai pemilik beserta pemilik lainnya yang tidak melaksanakan kewajiban pembayaran iuran pengelolaan dapat dilaporkan atas pelanggaran sebagaimana diatur dalam pasal-pasal tersebut di atas.

## **B. Saran**

Sebagai penutup dari tesis ini, penulis ingin menyampaikan saran yang mudah-mudahan dapat dijadikan bahan masukan bagi pihak-pihak yang memerlukan dan yang terkait dengan topik dalam tesis ini, dan dapat bermanfaat untuk mengatasi permasalahan yang ada. Adapun saran yang penulis sampaikan, adalah sebagai berikut:

1. Pengembang dalam menjalankan kewajibannya sebagai Perhimpunan Penghuni Sementara harus lebih akuntabel, profesional & bertanggungjawab. Pembentukan Perhimpunan Penghuni yang sebenarnya jangan ditunda-tunda, karena sebenarnya berdasarkan rumusan Pasal 67 PP 4/1988, pengembanglah yang membiayai pengelolaan rusun sampai terbentuknya Perhimpunan Penghuni yang sebenarnya
2. Pemerintah harus lebih proaktif mengawasi dan lebih mementingkan kepentingan masyarakat dibanding pengembang. Tujuan penyediaan rumah susun untuk masyarakat berpenghasilan rendah dan mengurangi daerah kumuh tidak akan tercapai kalau ternyata pemerintah masih lebih memihak investor atau pengembang.  
Perlunya melengkapi peraturan yang ada sesuai dengan kebutuhan. Perkembangan yang ada menuntut peraturan terkait juga mengikuti perubahan yang ada. Sosialisasi peraturan-peraturan terkait khususnya bagi masyarakat khususnya masyarakat rumah susun harus secara intensif dilakukan pemerintah agar masyarakat mengetahui apa hak dan kewajibannya.
3. Masyarakat harus teliti, cermat dan hati-hati sebelum membeli rumah susun. Perjanjian jual beli yang ada harus dimengerti terlebih dahulu dengan jelas sebelum melakukan penandatanganan.

4. Saran terakhir adalah agar semua pihak yang terkait baik pengembang, masyarakat dan Pemerintah serta pemangku-pemangku kepentingan lainnya mau duduk satu meja untuk membicarakan masalah-masalah yang terjadi seputar rumah susun sehingga dapat dicari solusi terbaik dari masalah-masalah yang ada.

