



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PERLINDUNGAN TERHADAP  
HAK-HAK PENGHUNI RUMAH SUSUN  
DALAM MENGGUNAKAN JARINGAN-JARINGAN LISTRIK  
YANG MERUPAKAN BAGIAN BERSAMA  
YANG DIATUR DALAM  
UNDANG-UNDANG NOMOR 16 TAHUN 1985  
TENTANG RUMAH SUSUN**

**TESIS**

**IRAWATI  
0906620934**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JANUARI 2012**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PERLINDUNGAN TERHADAP  
HAK-HAK PENGHUNI RUMAH SUSUN  
DALAM MENGGUNAKAN JARINGAN-JARINGAN LISTRIK  
YANG MERUPAKAN BAGIAN BERSAMA  
YANG DIATUR DALAM  
UNDANG-UNDANG NOMOR 16 TAHUN 1985  
TENTANG RUMAH SUSUN**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan**

**IRAWATI  
0906620934**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JANUARI 2012**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar

Nama : Irawati

NPM : 0906620934

Tanda Tangan :  .....

Tanggal : 16 Januari 2012 .....

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Irawati  
NPM : 0906620934  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : Perlindungan Terhadap Hak - Hak Penghuni Rumah Susun  
Dalam Menggunakan Jaringan-Jaringan Listrik Yang  
Merupakan Bagian Bersama Yang Diatur Dalam  
Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah  
Susun

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Pengujian dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

## DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Suharnoko, S.H., M.LI.

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. (.....)

Penguji : Akhmad Budi Cahyono, S.H., M.H. (.....)

Ditetapkan di : Depok  
Tanggal : 16 Januari 2012

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

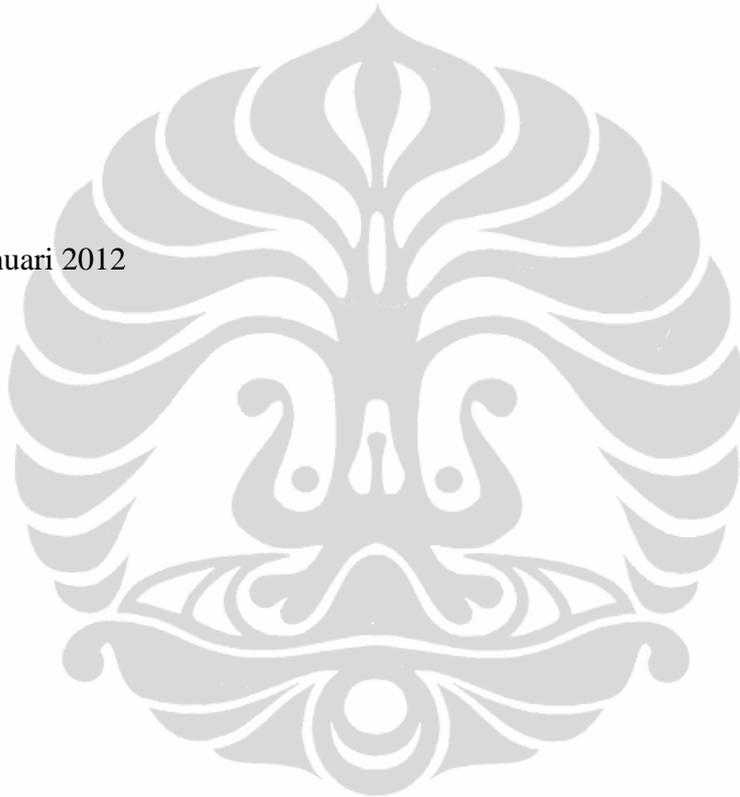
- (1) Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. ;
- (2) Pembimbing tesis, Bapak Suharnoko, S.H.,MLI, yang telah menyediakan waktu, bimbingan dan saran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
- (3) Penguji tesis , Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., dan Akhmad Budi Cahyono,S.H., M.H., atas segala masukan yang diberikan;
- (4) Para Narasumber : Bapak Supardjo Sujadi, S.H., M.H. dari Kepala Badan Penerbit dan Dosen Hukum Agraria di Fakultas Hukum Universitas Indonesia; Bapak Ganjar Laksamana Bondan, S.H, M.H., dari Dosen Hukum Pidana di Fakultas Hukum Universitas Indonesia; Bapak Aguswandi Tanjung selaku pemilik apartemen ITC Roxy Mas, yang ditahan atas dakwaan pencurian listrik, sehingga dijadikan contoh kasus dalam tesis ini; serta Bapak Ficky Fiher Achmad,S.H.,dari kantor Advocates & Legal Consultans Otto Cornelis Kaligis & Associates selaku tim Penasihat Hukum Aguswandi Tanjung
- (5) Segenap Pengajar pada Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (6) Segenap staf Biro Administrasi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Indonesia. Terutama Bapak Bowo atas bantuannya dan yang senantiasa mau direpotkan dari pertama masuk kuliah sampai detik-detik terakhir batas penyerahan tesis ini;

- (7) Segenap staf perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (8) Kedua orang tua saya yaitu : Hermawan Tirtodiprodjo,S.H. dan Yayah Mulyaningsih, yang telah senantiasa mendoakan dan menyemangati saya dalam memperoleh gelar Magister Kenotariatan ini.
- (9) Suami saya yaitu: Ir. Hendra Setiawianto,S.E., M.M., yang telah mengizinkan saya untuk kuliah lagi dan anak-anak saya yaitu: Muhammad Randra Adam Razzaqu “*my lovely guard*”, Aurellia Amanda Putri “*angel of love*” dan Annisa Putri “ *my baby*” , atas doa-doa dan pengertian kalian akan segala kesibukan perkuliahan mamah.
- (10) Kakak-kakak dan adik kandung saya yaitu: Chandra Kusuma,S.E., M.M., Elis Yuvitri,S.H., Susanti, dan Kakak-kakak dan adik ipar saya yaitu: Yulia H, dr. Engkie Achmad Djauharie, SpA., Noprian Fadli,S.E., M.M., Febby Herdianti,S.Farm., serta keponakan-keponakan saya yaitu: Vian, Keira, Edo, Ega, Egita, Elvira, Farrel dan Marsya.
- (11) Teman-teman Magister Kenotariatan ceria Chekky Kurniasari Dewi,S.H.,M.Kn., Irawati Rochaeli,S.H., M.Kn., Irnis Maria,S.H., M.Kn., Nasrokh Ernawati,S.H., M.Kn., Nova Helida,S.H., M.Kn., Ressay Amalia,S.H.,M.Kn., Shinta Tri Lestari,S.H.,M.Kn., Veronika Farida,S.H.,M.Kn., Wan Annisa Suriadiredja,S.H., M.Kn., dan Winda Agustina,S.H., M.Kn., yang selalu berbagi suka dan duka, terutama saat uts,uas dan sidang tesis; Yu Nita,S.H.,M.Kn., atas bantuan tentir waris; Masykur Burhan,S.H., M.Kn., atas bantuan tentir pembuatan akta, dan teman-teman Magister Kenotariatan lainnya yang tidak bisa disebutkan satu persatu ; Sari Noorsanti Achmad,S.H., M.Kn., neng Imas, dan Hennie Indriati,S.E;
- (12) Semua pihak yang belum disebutkan, namun telah sangat membantu saya dalam penulisan tesis ini.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, 16 Januari 2012

Penulis



**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Irawati  
NPM : 0906620934  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Departemen : Universitas Indonesia  
Fakultas : Hukum  
Jenis karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Perlindungan Terhadap Hak-Hak Penghuni Rumah Susun Dalam Menggunakan Jaringan-Jaringan Listrik Yang Merupakan Bagian Bersama Yang Diatur Dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.  
Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 16 Januari 2012

Yang menyatakan

  
( Irawati )

## ABSTRAK

Nama : Irawati  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Perlindungan Terhadap Hak - Hak Penghuni Rumah Susun Dalam Menggunakan Jaringan-Jaringan Listrik Yang Merupakan Bagian Bersama Yang Diatur Dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun

Tesis ini membahas mengenai ada atau tidaknya perlindungan terhadap hak penghuni satuan rumah susun dalam menggunakan jaringan-jaringan listrik. Hal ini berkaitan dengan tindakan yang dilakukan oleh PPRS dan/atau Badan Pengelola yang secara sepihak memutuskan listrik di unit satuan rumah susun dan menghaki bagian bersama sehingga penghuni satuan rumah susun yang menggunakan jaringan-jaringan listrik sebagai bagian bersama dapat dilaporkan pada pihak kepolisian atas delik pencurian.

Kesimpulan dari tesis ini adalah berdasarkan analisa terhadap UURS No. 16 tahun 1985 dan juga terhadap UURS No. 20 Tahun 2011, maka hak penghuni satuan rumah susun belum sepenuhnya terlindungi. Belum ada ketentuan yang melindungi penghuni satuan rumah susun minoritas.

Kata Kunci :  
Rumah Susun, Konsumen, Pencurian Listrik

## ABSTRACT

Name : Irawati  
Study Program : Master of Notary Faculty of Law University of Indonesia  
Title : Protection of Rights Apartemen Unit Residents in Use of Electricity Networks Which is a part of Joint Is Regulated In The Act No 16 of 1985 of Plats

This thesis discusses about the presence or absence of protection of rights residents of apartment units in the use of electricity networks. This relates to actions taken by the PPRS and / or Management Board unilaterally decided that electricity in units of apartment units and take the right parts together so that residents of apartemen unit that use electrical networks as part of the joint can be reported to the police for theft offenses .

The conclusion of this thesis is based on the analysis of UURS No. 16 in 1985 and also against the new UURS No. 20 in 2011, then the right of residents of apartemen unit have not been fully protected. There are no provisions that protect minority residents of apartemen unit.

Key Words :

Residents of Apartemen Unit, Right of Consument, Theft Offences

DAFTAR ISI	
HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	vi
ABSTRAK .....	vii
ABSTRACT .....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
I. PENDAHULUAN .....	1
1. Latar Belakang Masalah .....	1
2. Pokok Permasalahan .....	8
3. Metode Penelitian .....	9
4. Sistematika Penulisan .....	11
II. PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK-HAK PENGHUNI RUMAH SUSUN DALAM MEMPERGUNAKAN JARINGAN JARINGAN LISTRIK SEBAGAI BAGIAN BERSAMA .....	12
2.1. Latar Belakang Pembangunan Rumah Susun .....	12
2.1.1. Latar Belakang .....	12
2.1.2. Rumah Susun .....	14
2.1.3. Landasan dan Tujuan Rumah Susun .....	18
2.2. Konsep Dasar Pemilikan Rumah Susun.....	20
2.2.1. Kepemilikan .....	20
2.2.2. Tahapan Sertifikasi .....	25
2.2.3. Penghunian dan Pengelolaan Rumah Susun .....	31
2.3. Perlindungan Terhadap Hak-Hak Penghuni Satuan Rumah Susun ....	36
2.3.1. Konsep Hukum Perlindungan Konsumen .....	36
2.3.2. Perlindungan Konsumen Terhadap Hak-Hak Penghuni Satuan Rumah Susun Dimana Aliran Listrik di Unit Satuan Rumah Susunnya Diputus Secara Sepihak oleh Badan Pengelola .....	46
2.3.3. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Penghuni Satuan Rumah Susun yang Dirugikan Terhadap Penetapan Besarnya Iuran Pengelolaan yang dilakukan Secara Sepihak oleh PPRS dan/atau Badan Pengelola Yang Masih Terdapat Karyawan dari Penyelenggara Pembangunan .....	61
2.3.4. Penghuni Satuan Rumah Susun dapat Dikenakan Delik Pencurian yang Terdapat di KUHP dan Ditahan oleh Pihak Kepolisian karena Mempergunakan Jaringan-Jaringan Listrik sebagai Bagian Bersama di Lingkungan Rumah Susun .....	75
2.4. Contoh Kasus Pemilik Apartemen di ITC Roxy Mas Ditahan atas Delik Pencurian Dengan Pemberatan karena Mengisi Baterai Telepon Genggam Di Koridor Apartemen tersebut .....	81
2.4.1. Kasus Posisi .....	81
2.4.2. Analisa Kasus .....	86

III. KESIMPULAN DAN SARAN .....	96
3.1. Kesimpulan .....	96
3.2. Saran .....	97
DAFTAR REFERENSI .....	98



# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1. LATAR BELAKANG MASALAH

Tujuan pembangunan nasional adalah untuk mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata, sebagai salah satu usaha untuk mengisi cita-cita perjuangan bangsa Indonesia bagi terwujudnya masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar (UUD) 1945. Salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan akan perumahan yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia dan keluarganya sesuai dengan harkat dan martabatnya sebagai manusia.

Garis-garis Besar Haluan Negara (GBHN) 1993 melalui kebijaksanaan Pembangunan Lima Tahun (PELITA) keenam mengenai perumahan dan permukiman disebutkan bahwa :

*“Pembangunan perumahan dan permukiman dilanjutkan dan diarahkan untuk meningkatkan kualitas hunian, lingkungan kehidupan, pertumbuhan wilayah dengan memperhatikan keseimbangan antara pengembangan perdesaan dan perkotaan, memperluas lapangan kerja, serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka mewujudkan peningkatan dan pemerataan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia. ...”*

Kebijaksanaan umum ini diperjelas kembali dalam kebijaksanaan bidang kesejahteraan rakyat, pendidikan dan kebudayaan, sebagai berikut :

*“Pembangunan perumahan dan permukiman diarahkan untuk meningkatkan kualitas kehidupan keluarga dan masyarakat serta menciptakan suasana kerukunan hidup keluarga dan kesetiakawanan sosial masyarakat dalam rangka membentuk lingkungan serta persemaian nilai budaya bangsa dan pembinaan watak anggota keluarga. Pembangunan perumahan dan permukiman, baik pembangunan perumahan baru maupun pemugaran perumahan di perdesaan dan di perkotaan, bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal baik dalam jumlah maupun kualitasnya dalam lingkungan yang sehat serta kebutuhan akan suasana kehidupan yang memberikan rasa aman, damai, tenteram dan sejahtera.”*

Namun pada kenyataannya laju pertumbuhan penduduk di daerah perkotaan, akibat pertumbuhan alami maupun urbanisasi, telah menyebabkan permasalahan perumahan dan permukiman yang semakin majemuk. Pesatnya pertumbuhan kota yang tidak diimbangi dengan kecepatan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas kota, serta ditambah dengan ketidakmampuan masyarakat untuk dapat memperbaiki perumahan dan lingkungannya, menjadi salah satu penyebab tumbuhnya beberapa kawasan kumuh perkotaan.

Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan permukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah dan membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega.

Dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun (UURS) secara tegas dimungkinkan pemilikan bagian-bagian dari suatu gedung bertingkat secara individual dalam bentuk Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS), sedangkan bagian-bagian lainnya yang digunakan bersama, demikian juga tanah dimana bangunan tersebut didirikan, menjadi hak bersama yang tidak terpisah dari semua pemilik Satuan Rumah Susun yang bersangkutan.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1975 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318), telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku karena telah diganti dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252.

Yang telah disahkan di Jakarta pada tanggal 10 November 2011 dan diundangkan di Jakarta pada tanggal 10 November 2011.

Dalam kepustakaan hukum Undang-Undang tersebut merupakan undang-undang kondominium Indonesia.<sup>2</sup> Undang-undang ini mengandung sistem pembangunan dan sistem pembebanan, sistem penghunia dan pengelolaan, sebagai landasan untuk dapat mewujudkan bentuk pemukiman fungsional dengan kepadatan tinggi, yang lengkap, serasi, selaras, dan seimbang, dengan pemanfaatan tanah secara optimal yang mengutamakan asas kebersamaan.<sup>3</sup>

UURS telah memperkenalkan adanya lembaga kepemilikan baru sebagai hak kebendaan yaitu : adanya Hak Milik Satuan atas Rumah Susun (HMSRS) yang terdiri atas :

- a. hak pemilikan perorangan atas satuan-satuan rumah yang digunakan secara terpisah;
- b. hak bersama atas bagian-bagian dari bangunan rumah susun;
- c. hak bersama atas benda-benda;
- d. hak bersama atas tanah.

yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan-satuan yang bersangkutan.

Dilihat dari sisi ekonomi, pesatnya peningkatan jumlah rumah susun pasti berdampak positif, terutama dalam menggerakkan sektor riil dan penyerapan tenaga kerja.

Namun dari sisi sosial kemasyarakatan dan hukum, fenomena ini harus dicermati dan diantisipasi secara bijaksana. Sebab bagi sebagian besar masyarakat Indonesia, tinggal di rumah susun atau apartemen merupakan budaya baru.

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, "Berbagai Masalah Hukum Bersangkutan dengan Rumah Susun dan Pemilikan Satuan Rumah Susun", hlm.1.

<sup>3</sup> Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 1988 N0. 3372, Penjelasan Umum angka 1.

Hal ini mengingat, tinggal di dalam rumah susun memiliki perbedaan dengan hidup di kawasan hunian umum seperti perumahan (*landed house*). Dalam rumah susun, walau pemegang hak atas satuan rumah susun memiliki kebebasan dalam hal mengelola unit yang dimilikinya, ia tetap terikat secara bersama-sama dengan pemilik unit lainnya dalam hal penggunaan tanah bersama, bagian bersama, dan benda bersama. Sebagian besar penghuni rumah susun belum mendapatkan pemahaman yang utuh sehingga mereka belum mengerti bagaimana konsep-konsep dasar misalnya tanggungjawab bersama terhadap benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama serta iuran pengelolaan yang meliputi *service charge*, *sinking fund*, termasuk masalah-masalah yang menyangkut proses pembelian, kepemilikan, perhimpunan hingga pengelolaan rumah susun. Dengan begitu bisa kita bayangkan betapa besarnya potensi masalah (konflik) yang akan muncul di dalam hunian ini, mengingat rendahnya pengetahuan dan kesadaran penghuni rumah susun tentang aturan main atau hukum tinggal di rumah susun.

Penghuni satuan rumah susun tidak dapat menghindarkan diri atau melepaskan kebutuhannya untuk menggunakan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, karena semuanya merupakan kebutuhan fungsional yang saling melengkapi. Satuan rumah susun yang merupakan milik perseorangan dikelola sendiri oleh pemiliknya, sedangkan yang merupakan hak bersama harus digunakan dan dikelola secara bersama karena menyangkut kepentingan dan kehidupan orang banyak, sehingga tidak dapat dimiliki secara perorangan. Oleh karena itu penghuni rumah susun wajib membentuk perhimpunan penghuni, yang mempunyai tugas dan wewenang mengelola dan memelihara rumah susun beserta lingkungannya, dan menetapkan peraturan-peraturan mengenai tata tertib penghunian.

PPRS oleh UURS diberi kedudukan sebagai badan hukum, maka untuk pelaksanaannya diperlukan pengaturan yang baik dengan pelaksanaan yang efektif dan konsekuen, dengan suatu aturan dasar yang menjadi panutan dan mengikat bagi seluruh penghuni rumah susun. Dan pada *pasal 71 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun* :

*“Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga perhimpunan penghuni disusun oleh pengurus yang pertama kali dipilih, dan disahkan oleh rapat umum perhimpunan penghuni”.*

PPRS sebagai badan hukum dapat mewakili para penghuni atau pemilik satuan rumah susun baik di dalam maupun di luar pengadilan. Berdasarkan pasal 19 ayat (4) PPRS dapat membentuk atau menunjuk badan pengelola yang bertugas untuk menyelenggarakan pengelolaan yang meliputi pengawasan terhadap penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, dan pemeliharaan serta perbaikannya.

Pada pasal 24 ayat (1) UURS telah ditegaskan bahwa ketentuan-ketentuan dalam UURS ini berlaku dengan penyesuaian menurut kepentingannya terhadap rumah susun yang dipergunakan untuk keperluan lain. Maka dikeluarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Namun pada prakteknya pengaturan dalam pasal dan dalam penjelasan pasal yang terdapat pada PP Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun tersebut ternyata tidak tegas. Diantaranya yaitu :

Dalam *pasal 67 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun* bahwa :<sup>4</sup>

*“Penyelenggara pembangunan yang membangun rumah susun yang wajib mengelola rumah susun bersangkutan dalam jangka waktu sekurang-kurangnya tiga bulan dan paling lama satu tahun sejak terbentuknya perhimpunan penghuni atas biaya penyelenggara pembangunan.”*

Sedangkan dalam penjelasannya dikatakan bahwa kewajiban penyelenggara pembangunan untuk mengelola rumah susun dalam jangka waktu tersebut dimaksudkan untuk membantu perhimpunan penghuni dalam mempelajari dan menyiapkan pengelolaan selanjutnya.

---

<sup>4</sup> Dalam pasal 59 ayat (4) UURS Nomor 20 Tahun 2011 telah dijelaskan bahwa besarnya biaya pengelolaan rumah susun pada masa transisi ditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik satuan rumah susun berdasarkan NPP setiap satuan rumah susun.

Pasal 67 tersebut di atas oleh para penghuni diartikan/ditafsirkan bahwa sekurang-kurangnya 3 (tiga) bulan dan paling lama 1 (satu) tahun sejak terbentuknya Perhimpunan Penghuni, para penghuni bebas membayar *service charge*. Tetapi penyelenggara pembangunan melihat pada penjelasan pasal 67, sehingga diartikan penyelenggaraan pembangunan yang baru terbentuk untuk mengelola selanjutnya.

Dalam pasal 55 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun jelas ditentukan bahwa menjadi anggota perhimpunan penghuni adalah subyek hukum yang :<sup>5</sup>

- a) yang memiliki; atau
- b) memakai; atau
- c) menyewa; atau
- d) menyewa beli; atau
- e) memanfaatkan satuan rumah susun bersangkutan yang berkedudukan sebagai penghuni.

Tetapi *Penjelasan pasal 55 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun :*

*“Keanggotaan perhimpunan penghuni didasarkan kepada realita penghunian, artinya yang dapat menjadi anggota perhimpunan adalah mereka yang benar-benar menghuni atau menempati satuan rumah susun baik atas dasar pemilikan maupun hubungan hukum lainnya. Apabila pemilik belum menghuni, memakai atau memanfaatkan satuan rumah susun yang bersangkutan, maka pemilik menjadi anggota perhimpunan penghuni. Apabila penyelenggara pembangunan belum dapat menjual seluruh satuan rumah susun maka penyelenggara pembangunan bertindak sebagai anggota perhimpunan penghuni.”*

Berdasarkan Penjelasan pasal tersebut, memberikan dasar hukum juga bagi penyelenggara pembangunan untuk tetap menjadi anggota perhimpunan penghuni.

---

<sup>5</sup> Dalam pasal 74 ayat (2) UURS Nomor 20 Tahun 2011 telah ditegaskan bahwa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dalam hal penghunian dari pemilik satuan rumah susun.

Ketidak tegasan antara pasal dengan penjelasan pasal menyebabkan pihak-pihak yang berbeda pendapat menarik kesimpulan/persepsi yang berbeda-beda pula untuk mendukung pendapatnya.

Bagi penghuni rumah susun, Penjelasan pasal 55 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun memberikan ruang bagi penyelenggara pembangunan untuk tetap menguasai PPRS.

Dan kenyataannya yang sering terjadi adalah dengan alasan penyelenggara pembangunan belum dapat menjual seluruh satuan rumah susun maka penyelenggara pembangunan bertindak sebagai anggota perhimpunan penghuni.

Sehingga kebanyakan PPRS didominasi oleh para karyawan dari penyelenggara pembangunan. Hal itu akhirnya seringkali menimbulkan ketidakpercayaan bagi sebagian penghuni satuan rumah susun bersangkutan karena PPRS tersebut didominasi oleh para karyawan penyelenggara pembangunan akan membela kepentingan dari penyelenggara pembangunan itu sendiri, bukan kepentingan para penghuni rumah susun. Badan Pengelola yang dibentuk atau ditunjuk oleh PPRS pun akan berpihak pada kepentingan PPRS tersebut karena perjanjian pengelolaan dirundingkan, dibuat dan dilaksanakan antara PPRS dan Badan Pengelola.

Akibat yang dirasakan langsung oleh penghuni rumah susun dari kenyataan tersebut salah satunya adalah tentang ketentuan penyesuaian besarnya iuran pengelolaan terhadap kebutuhan pengelolaan rumah susun yang dilakukan sepihak oleh PPRS dan/atau Badan Pengelola tanpa ada transparansi dan akuntabilitas.

Sehingga yang dirasakan adalah penghuni rumah susun dijadikan sumber pendapatan dengan modus penerapan iuran dengan cara iuran tinggi atau tidak wajar. *Good corporate governance* tidak dijalankan dalam mengelola rumah susun dan tidak ada *check and balance*.

Penghuni rumah susun yang merasa keberatan terhadap besarnya iuran pengelolaan tersebut tidak bisa berbuat apa-apa. Kedaulatan Perhimpunan berada di tangan Anggota berdasarkan hak suara sesuai dengan NPP hak suara yang dimilikinya dan dilaksanakan melalui forum-forum rapat yang diadakan untuk itu

tidak terwujud. Dan Rapat Umum yang merupakan forum kewenangan tertinggi, menjadi tidak berfungsi. Hal itu karena penentuan hak suara anggota ini tidak menunjukkan keadilan.

Jika hak suara Anggota Pemilik tidak dihitung, maka dipastikan akibatnya adalah kedudukan PPRS dan/atau Badan Pengelola tersebut menjadi penguasa tunggal sehingga dapat meng haki bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama, diantaranya ialah melakukan pemutusan tenaga listrik satuan rumah susun milik penghuni yang keberatan tersebut. Bahkan penghuni rumah susun yang mempergunakan jaringan listrik di lingkungan rumah susun tersebut, sampai bisa langsung ditahan oleh pihak kepolisian karena pengaduan dari PPRS dan/atau Badan Pengelola atas delik pencurian tanpa dilakukan terlebih dahulu teguran baik secara lisan maupun tulisan.

## **2. POKOK PERMASALAHAN**

Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas maka saya dapat merumuskan masalah-masalah berikut ini :

1. Bagaimanakah Perlindungan Konsumen terhadap hak-hak penghuni satuan rumah susun dimana aliran listrik di Unit Satuan Rumah Susunnya diputus secara sepihak oleh Badan Pengelola ?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pihak penghuni satuan rumah susun yang dirugikan terhadap penetapan besarnya Iuran Pengelolaan yang dilakukan secara sepihak oleh PPRS dan/atau Badan Pengelola yang masih terdapat karyawan dari Penyelenggara Pembangunan ?
3. Apakah penghuni satuan rumah susun dapat dikenakan Delik Pencurian yang terdapat di KUHP dan ditahan oleh pihak kepolisian karena mempergunakan jaringan-jaringan listrik yang merupakan bagian bersama di Lingkungan Rumah Susun

### 3. METODE PENELITIAN

Metode adalah jalan yang menyatukan secara logis segala upaya untuk sampai kepada penemuan, pengetahuan, dan pemahaman tentang suatu yang dituju atau diarah secara tepat. Metode merupakan suatu unsur yang mutlak harus ada dalam suatu penelitian yang berfungsi untuk mengembangkan ilmu pengetahuan. Metode penelitian hukum adalah prosedur atau cara yang dilakukan dalam melakukan penelitian hukum. Untuk menentukan metode yang dipergunakan dalam suatu penelitian hukum harus dipahami terlebih dahulu tujuan dari penelitian hukum itu sendiri.

#### 1) Tipe Penelitian

Dilihat dari sudut tujuannya, maka tipe penelitian ini adalah suatu penelitian yang bertujuan untuk menemukan permasalahan sebagai akibat dari suatu kegiatan atau program yang sudah dilaksanakan (*problem finding*). Apabila dari sudut bentuknya penelitian ini merupakan penelitian deskriptif dan preskriptif. Deskriptif sebab penelitian ini menguraikan mengenai sistem rumah susun di Indonesia mulai dari latar belakang pembangunan rumah susun, sertifikasi kepemilikan, sampai pengelolaan rumah susun. Preskriptif sebab penelitian yang bertujuan memberikan jalan keluar atau saran untuk mengatasi permasalahan.

#### 2) Metode Penelitian

Dalam usaha mengumpulkan data guna membahas masalah yang dikemukakan dalam penelitian hukum ini digunakan metode Normatif, yaitu dengan mempergunakan data primer dan data sekunder

#### 3) Jenis Data

##### A) Data Primer

Berupa wawancara dengan narasumber. Narasumber yang diwawancarai meliputi :

- i. Supardjo Sujadi, S.H., M.H., ialah Kepala Badan Penerbit dan Dosen Hukum Agraria di Fakultas Hukum Universitas Indonesia;

- ii. Ganjar Laksamana Bondan, S.H, M.H., ialah Dosen Hukum Pidana di Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- iii. Aguswandi Tanjung selaku pemilik apartemen ITC Roxy Mas, yang ditahan atas dakwaan pencurian listrik, sehingga dijadikan contoh kasus dalam tesis ini;
- iv. Ficky Fiher Achmad,S.H.,dari kantor Advocates & Legal Consultans Otto Cornelis Kaligis & Associates selaku tim Penasihat Hukum Aguswandi Tanjung

B) Data sekunder dalam tesis ini dipergunakan bahan hukum primer dan sekunder.

- a) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, yang terdiri dari:
  - i. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana;
  - ii. Kitab Undang-Undang Hukum Acara Hukum Pidana;
  - iii. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
  - iv. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun;
  - v. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan terbatas;
  - vi. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan;
  - vii. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
  - viii. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun; dan

- ix. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional Nomor 6/KPTS/BKP4N/1995 Tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.
- b) Bahan Hukum Sekunder, yaitu berupa bahan-bahan yang memberikan kejelasan mengenai bahan hukum primer, yang terdiri dari buku mengenai Hukum Agraria Indonesia dan rumah susun di Indonesia beserta makalah-makalah.

#### **4. SISTEMATIKA PENULISAN**

Sistematika penulisan dalam tesis ini adalah sebagai berikut :

##### **Bab I : PENDAHULUAN**

Bab ini membahas mengenai latar belakang topik pokok permasalahan yang dibicarakan dalam tesis, metode penelitian yang digunakan dan sistematika penulisan.

##### **Bab II : PERLINDUNGAN TERHADAP HAK-HAK PENGHUNI RUMAH RUMAH SUSUN DALAM MENGGUNAKAN JARINGAN-JARINGAN LISTRIK**

Bab ini membahas mengenai latar belakang pembangunan rumah susun, kepemilikan, tahapan sertifikat, konsep Hukum Perlindungan Konsumen, dan delik pencurian dalam KUHP

##### **Bab III : KESIMPULAN DAN SARAN**

Berisi kesimpulan dan saran dari hasil penelitian dalam tesis.

## BAB II

### PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK-HAK PENGHUNI RUMAH SUSUN DALAM MEMPERGUNAKAN JARINGAN-JARINGAN LISTRIK SEBAGAI BAGIAN BERSAMA

#### 2.1. LATAR BELAKANG PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

##### 2..1.1. Latar Belakang

Keterbatasan dan mahalnya harga lahan di tengah–tengah kota (*inner city*) telah membuyarkan impian masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah yang layak di *inner city*. Lahan murah hanya ada di pinggiran kota yang masih kekurangan akses dan berbagai fasilitas. Konsekwensi logis dari kondisi itu, maka terjadilah proses marginalisasi (peminggiran) tempat tinggal masyarakat berpenghasilan rendah ke daerah-daerah pinggiran kota. Dampak dari terpinggirnnya masyarakat berpenghasilan rendah itu adalah mereka harus menanggung biaya hidup lebih besar dibanding masyarakat golongan yang tinggal di tengah kota. Setiap hari ke kantor, harus menempuh perjalanan puluhan kilometer dengan menggunakan angkutan umum dan kendaraan pribadi (mobil dan motor). Dan ketika masuk kota dalam waktu bersamaan, jalan-jalan di kota pun macet luar biasa. Jelas menyebabkan tanggungan ekonomi biaya tinggi karena setiap hari mengalami pemborosan biaya transportasi, waktu di perjalanan dan tenaga yang terkuras. Sehingga produktifitas dan kualitas hidup menurun.

Untuk selanjutnya dalam rangka untuk peningkatan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan dan pemukiman, serta meningkatkan efektifitas dalam penggunaan tanah terutama pada lingkungan/daerah yang padat penduduknya, maka perlu dilakukan penataan atas tanah, sehingga pemanfaatan dari tanah betul-betul dapat dirasakan oleh masyarakat banyak.

Pembangunan rumah susun adalah suatu cara yang tepat untuk memecahkan masalah kebutuhan dari pemukiman dan perumahan pada lokasi yang padat, terutama pada daerah perkotaan yang jumlah penduduk selalu meningkat.

Sistem bangunan/gedung bertingkat yang ruang-ruangnya dapat dipakai secara individual sudah lama dikenal dan dilaksanakan di berbagai kota-kota besar di Indonesia, dimana pemegang hak atas tanah tersebut adalah sekaligus merupakan pemilik gedung. Awalnya hanyalah hubungan sewa menyewa antara pemilik tanah dan sekaligus pemilik bangunan dengan para pemakai dari ruang-ruang dalam bangunan/gedung bertingkat tersebut.

Pemecahan masalah mengenai pemilikan bagian-bagian bangunan secara individual di Indonesia dilakukan dengan menggunakan perangkat dan mekanisme pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan melengkapinya dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN),<sup>6</sup> Pengkaitan pendaftaran tanah dengan hak pemilikan atas apartemen itu didasari juga pada perkembangan dalam penerapan asas pemisahan horizontal.

Peraturan-peraturan Menteri Dalam Negeri tersebut berpangkal pada tafsiran, bahwa dalam hukum kita dimungkinkan pemilikan apartemen-apartemen secara individual. Hukum kita tidak mengenal asas *accessie*, melainkan apa yang disebut asas pemisahan horizontal dimana setiap benda yang menurut ujud dan tujuannya dapat digunakan sebagai satu kesatuan yang berdiri sendiri, dapat dijadikan objek pemilikan secara individual.

---

<sup>6</sup> Terdapat 3 (tiga) PMDN, yaitu :

- 1) PMDN Nomor 14 Tahun 1975 Tentang Pendaftaran Hak atas bersama dan pemilikan bagian-bagian bangunan yang ada di atasnya serta penerbitan sertifikatnya;
- 2) PMDN Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Penyelenggaraan tata usaha pendaftaran tanah mengenai hak atas tanah yang dipunyai bersama dan pemilikan bagian-bagian bangunan yang ada di atasnya;
- 3) PMDN Nomor 10 Tahun 1983 Tentang Tata cara permohonan dan pemberian izin Penerbitan Sertifikat hak atas tanah kepunyaan bersama yang Disertai dengan Pemilikan secara Terpisah Bagian-bagian pada Bangunan bertingkat.

Hak pemilikan atas satuan rumah susun merupakan kelembagaan hukum baru, yang perlu diatur dengan undang-undang, dengan memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat Indonesia.

Oleh karena itu, pada tanggal 31 Desember 1985 diundangkan Undang-Undang nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun dalam Lembaran Negara Nomor 75 Tahun 1985 dan penjelasannya dibuat dalam Tambahan Lembaran Negara Nomor 3317. Yang dilengkapi dengan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun. Dengan berlakunya UURS berbagai masalah hukum yang sebelum itu dipertentangkan dan diragukan pemecahannya mendapat jawaban yang pasti.

### 2.1.2. Rumah Susun

*Pasal 1 UURS* menyebutkan pengertian rumah susun :

*“Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian distrukturnya secara fungsional dalam arah horizontal atau vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.”*

Secara lebih detail, dalam *Penjelasan pasal 1 angka (1) UURS* , bahwa :

*“Rumah susun yang dimaksud dalam undang-undang ini, adalah istilah yang memberikan pengertian hukum bagi bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem kepemilikan perseorangan dan hak bersama, yang penggunaannya untuk hunian atau bukan hunian, secara mandiri ataupun secara terpadu sebagai suatu kesatuan sistem pembangunan.”*

Berdasarkan penjelasan di atas, berarti tidak semua bangunan bertingkat diklasifikasikan sebagai rumah susun. Klasifikasi yuridis mengenai rumah susun diantaranya adalah :

#### 1. Bangunan Gedung Bertingkat;

Walau tujuan utama disusunnya UURS adalah untuk memberikan landasan hukum bagi pembangunan gedung bertingkat dengan bagian-bagiannya untuk dihuni, terutama bagi golongan masyarakat yang

berpenghasilan rendah, namun menurut ketentuan *pasal 24 ayat (1) UURS* bahwa :

*“Ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini berlaku dengan penyesuaian menurut kepentingannya terhadap rumah susun yang dipergunakan untuk keperluan lain.”*

Sehingga dapat diberlakukan juga untuk bangunan-bangunan keperluan lain. Seperti perkantoran, pertokoan dan lain sebagainya. Hal itu karena terdapatnya perluasan penggunaan ketentuannya.

*Pasal 1 angka 4 PP Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun* bahwa :  
*“Kesatuan sistem pembangunan adalah pembangunan yang dilaksanakan pada tanah bersama dengan penggunaan dan pemanfaatan yang berbeda-beda untuk hunian maupun bukan hunian secara mandiri maupun secara terpadu berdasarkan perencanaan lingkungan atau perencanaan bangunan yang merupakan satu kesatuan.”*

Dalam Penjelasan pasal tersebut bahwa yang dimaksud dengan pembangunan secara mandiri adalah pembangunan rumah susun dalam suatu lingkungan yang digunakan untuk tempat hunian saja atau untuk bukan hunian saja. Dan yang dimaksud dengan pembangunan secara terpadu adalah pembangunan rumah susun dalam satu lingkungan yang digunakan dengan cara campuran satuan atau blok mana untuk hunian dan satuan atau blok mana untuk bukan hunian. Bahkan dimungkinkan juga satu bangunan untuk penggunaan campuran. Ketentuan-ketentuan UURS tersebut dapat diberlakukan bagi pembangunan rumah susun yang terdiri atas Satuan Rumah Susun (SRS) mewah.

Tetapi pembangunan rumah susun untuk kepentingan bukan hunian, harus mendukung berfungsinya pemukiman, dan dapat memberikan kemudahan-kemudahan bagi kehidupan masyarakat.

Dalam pasal 79 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun bahwa Bangunan gedung bertingkat yang bukan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam UURS maupun bangunan gedung tidak

bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang mengandung sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama, diatur sebagai berikut :

- a) persyaratan teknis oleh Kementerian Pekerjaan Umum;
- b) persyaratan administratif dan pembebanan oleh Kementerian Dalam Negeri;
- c) persyaratan perpajakan oleh Kementerian Keuangan; berpedoman pada ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dengan penyesuaian seperlunya.

Sebagai contoh bangunan gedung bertingkat yang tidak termasuk dalam pengertian UURS adalah rumah toko, rumah sarana industri, dan lain-lain yang dibangun bertingkat di atas tanah bersama.

Sebagai contoh bangunan gedung tidak bertingkat yang dibangun di atas tanah bersama dalam suatu lingkungan adalah rumah-rumah peristirahatan, rumah kota (*town house*) dan lain-lain.

## 2. Dalam Satu Lingkungan

Berdasarkan *pasal 1 angka (3) UURS*

*“Lingkungan adalah sebidang tanah dengan batas-batas yang jelas yang di atasnya dibangun rumah susun termasuk prasarana dan fasilitasnya, yang secara keseluruhan merupakan kesatuan tempat pemukiman.”*<sup>7</sup>

Tanah bersama yang jelas batas-batasnya dimana berdiri rumah susun dan prasarana serta fasilitasnya inilah yang membentuk apa yang dinamakan Lingkungan Rumah Susun.

## 3. Bagian distrukturkan ke arah vertikal dan horisontal

Maksudnya batasan yang jelas dari bagian bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama.

---

<sup>7</sup> Dalam UURS Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun tidak terdapat definisi Lingkungan.

#### 4. Satu Satuan Dimiliki Secara Terpisah

Berdasarkan *pasal 1 angka (2) UURS*

*“Satuan rumah susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukkan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.”*

Setiap satuan rumah susun (sarusun) harus mempunyai sarana penghubung ke jalan umum, tanpa mengganggu dan tidak boleh melalui satuan rumah susun milik orang lain.

#### 5. Dilengkapi :

##### (A) Bagian Bersama

Berdasarkan *pasal 1 angka (4) Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun :*

*“ Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam satu kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun.”*

Dalam penjelasan pasal ini, sebagai contoh bagian bersama yaitu :

- pondasi;
- kolom;
- balok;
- dinding;
- atap;
- lantai;
- talang air;
- lift;
- selasar;
- saluran-saluran;
- pipa-pipa;
- jaringan-jaringan listrik;
- gas;
- telekomunikasi; dan
- ruang untuk umum.

**(B) Benda Bersama**

Berdasarkan *pasal 1 angka (5) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun* bahwa :

*“ Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.”*

Dalam penjelasan pasal ini, sebagai contoh benda bersama yaitu :

- Tanaman;
- Bangunan pertamanan;
- Bangunan sarana sosial;
- Tempat ibadah;
- Tempat bermain;
- Tempat parkir;

,yang sifatnya terpisah dari struktur bangunan rumah susun

**(C) Tanah Bersama**

Berdasarkan *pasal 1 angka (6) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun* bahwa :

*“ Tanah bersama adalah : sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan.”*

**2.1.3. Landasan dan Tujuan Rumah Susun**

Berdasarkan pasal 2 undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun bahwa, pembangunan rumah susun di Indonesia berlandaskan pada:<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Pasal 2 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun bahwa penyelenggaraan rumah susun berasaskan pada (a) kesejahteraan; (b) keadilan dan pemerataan; (c) kenasionalan; (d) keterjangkauan dan kemanfaatan; (e) keefisienan dan kemanfaatan; (f) kemandirian dan kebersamaan; (g) kemitraan; (h) keserasian dan keseimbangan; (i) keterpaduan; (j) kesehatan; (k) kelestarian dan berkelanjutan; (l) keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan (m) keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

a) Asas kesejahteraan umum;

Maksudnya ialah bahwa pembangunan rumah susun dilakukan untuk mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata berdasarkan Pancasila dan UUD 1945 melalui pemenuhan kebutuhan akan perumahan sebagai kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia dan keluarganya.

b) Asas keadilan dan pemerataan ;

Maksudnya ialah memberikan landasan agar pembangunan rumah susun dapat dinikmati secara merata, dan tiap-tiap warga negara dapat menikmati hasil-hasil pembangunan perumahan yang layak.

c) Asas keserasian dan keseimbangan dalam peri kehidupan

Maksudnya ialah mewajibkan adanya keserasian dan keseimbangan antara kepentingan-kepentingan dalam pemanfaatan rumah susun, untuk mencegah timbulnya kesenjangan-kesenjangan sosial.

Ketiga asas tersebut harus selalu diperhatikan dalam rangka pembangunan rumah susun agar tujuan pembangunan rumah susun dapat tercapai.

*Pasal 3 ayat (1) UURS* bahwa :<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Di pasal 3 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun bahwa penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk: (a) menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial dan budaya; (b) meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan; (c) mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh; (d) mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien dan produktif; (e) memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR; (f) memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun; (g) menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan (h) memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunan, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

*Pembangunan rumah susun bertujuan untuk :*

- (a) Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama, golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya;*
- (b) Meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang lengkap, serasi dan seimbang;*

## **2.2. KONSEP DASAR PEMILIKAN RUMAH SUSUN**

### **2.2.1. Kepemilikan**

Pada tanggal 24 September 1960 disahkan oleh Presiden Republik Indonesia Soekarno dan diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang lebih dikenal dengan singkatan resminya Undang-Undang Pokok Agraria, disingkat UUPA.

Dengan mulai berlakunya UUPA terjadi perubahan fundamental pada Hukum Agraria di Indonesia, terutama hukum di bidang pertanahan, yang kita sebut Hukum Tanah atau Hukum Agraria. UUPA menciptakan Hukum Agraria Nasional berstruktur tunggal berdasarkan atas Hukum Adat tentang tanah sebagai hukum aslinya sebagian terbesar rakyat Indonesia. Hukum adat dipakai sebagai dasar Hukum Tanah Nasional adalah sesuai dengan kepribadian kita, karena Hukum Adat adalah hukum asli kita.

Mengenai pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, bahwa Hukum Tanah kita menggunakan asas Hukum Adat yang disebut asas pemisahan horizontal (*horizontale scheidings*), yaitu bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Tetapi, dimungkinkan suatu perbuatan hukum mengenai tanah meliputi juga bangunan dan tanaman yang ada di atasnya, asal :

- 1) bangunan dan tanaman tersebut secara fisik merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan, artinya bangunan yang berfondasi dan tanaman merupakan tanaman keras;
- 2) bangunan dan tanaman tersebut milik yang empunya tanah; dan
- 3) maksud demikian secara tegas disebutkan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Dibukanya kemungkinan tersebut tidak berarti bahwa Hukum Tanah Nasional kita meninggalkan asas horizontal dan menggantinya dengan asas accessie. Hal itu karena bangunan dan tanaman tersebut tetap bukan merupakan bagian dari tanah. Maka untuk dapat ikut dipindahkannya haknya atau dibebani Hak Tanggungan, hal itu wajib secara tegas dinyatakan dalam akta yang bersangkutan.

Dalam rumah susun terdapat 2 (dua) jenis hak kepemilikan, yaitu : kepemilikan bersama dan kepemilikan perseorangan.

#### 1) Kepemilikan Bersama

Yang dimaksud dengan kepemilikan bersama ialah kepemilikan yang dimiliki secara bersama-sama secara proporsional dengan para pemilik lainnya pada rumah susun tersebut. Kepemilikan bersama itu terdiri dari :

##### a) Tanah Bersama

adalah lahan tempat dimana rumah susun berdiri. Yang dapat digunakan tanah bersama dalam pembangunan rumah susun adalah tanah yang bersertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) karena penyelenggara pembangunan adalah Badan hukum. Tanah Bersama tidak akan dipecah-pecah, tetapi dimiliki secara bersama-sama dan selanjutnya status HGB disimpan di Kantor Pertanahan sebagai warkah. Hal itu sebagai pengaman agar tidak diperjualbelikan atau dijaminkan.

b) Bagian Bersama

Adalah bagian dari rumah susun (yang melekat pada struktur bangunan) yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam satu kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun.

Bagian bersama merupakan struktur suatu bangunan rumah susun yang terdiri dari pondasi, sloof, dinding struktur utama, pintu masuk, tangga darurat, jalan masuk dan jalan keluar rumah susun, koridor, selasar dan sebagainya.<sup>10</sup>

c) Bagian Bersama

Maksud dari benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian dari rumah susun (tidak melekat pada struktur bangunan), tetapi dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.

2) Kepemilikan Perseorangan

Kepemilikan perseorangan ialah hak kepemilikan seseorang yang telah membeli satuan unit rumah susun.

Dalam PP Nomor 4 Tahun 1988 bahwa batas pemilikan satuan rumah susun adalah :

- Hak pemilikan perseorangan merupakan ruangan dalam bentuk geometrik tiga dimensi yaitu ruangan yang mempunyai luas dan batas tinggi tertentu yang memisahkan hak pemilikan perseorangan terhadap hak pemilikan orang lain; dan tidak selalu dibatasi oleh dinding ; (pasal 41 ayat (2))
- Dalam hal ruangan tersebut dibatasi dinding, maka permukaan bagian dalam dari dinding pemisah, permukaan bagian bawah dari langit-langit struktur, permukaan bagian atas dari lantai struktur, merupakan batas pemilikannya; (pasal 41 ayat (3))

---

<sup>10</sup> Imam Kuswahyono, *Hukum Rumah Susun "Suatu Bekal Pengantar Pemahaman"*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2003), hal. 15.

- Dalam hal ruangan tersebut sebagian tidak dibatasi dinding, batas permukaan dinding bagian luar yang berhubungan langsung dengan udara luar yang ditarik secara vertikal merupakan pemilikannya. Misalnya balkon, maka batas bagian atas setinggi permukaan bagian bawah dari langit-langit struktur, merupakan batas pemilikannya; (pasal 41 (ayat4))
- Dalam hal ruangan tersebut keseluruhannya tidak dibatasi dinding, garis batas yang ditentukan dan ditarik secara vertikal yang penggunaannya sesuai dengan peruntukannya, merupakan batas pemilikannya. Misalnya tempat usaha yang terbuka, tempat parkir yang dimiliki oleh perseorangan secara terpisah dan sebagainya. (pasal 41 ayat (5)).

Hak perseorangan ini biasanya akan tergambar dalam pertelaan rumah susun. Mengenai luas atau ukuran unit satuan rumah susun akan terlihat dan diuraikan dalam Sertifikat HMSRS masing-masing pemilik. Pertelaan adalah penunjukkan yang jelas atas batas masing-masing satuan rumah susun, Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama, beserta Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) dalam bentuk gambar beserta uraiannya.

Berdasarkan *pasal 1 angka (7) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun* :

*“Nilai perbandingan proporsional adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama, dihitung berdasarkan luas atau nilai satuan rumah susun yang bersangkutan terhadap jumlah luas bangunan atau nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu penyelenggara pembangunan untuk pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.”*

NPP dipakai sebagai :

- (a) Dasar untuk mengadakan pemisahan dan penerbitan sertifikat HMSRS. NPP ;

Jadi seorang pembeli rumah susun akan mendapatkan kepemilikan rumah susun yang dinamakan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) dimana di dalamnya ada surat ukur yang memberikan gambaran unit rumah susun.

Bahwa kepemilikan satuan unit rumah susun tersebut bukan hanya hak atas kepemilikan satuan unitnya semata tapi juga hak kepemilikan terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama secara proporsional.

Berdasarkan NPP yang telah dimiliki pemilik sarusun ini, pemilik juga telah memegang Sertifikat HMSRS memiliki hak atas rumah susun yang telah dibelinya. Dengan demikian, pemegang Sertifikat HMSRS dapat mengalihkan haknya atau menjual dan atau menyerahkan unit rumah susunya sebagai agunan pada pihak ketiga.

- (b) Dasar untuk menentukan hak pemilik satuan rumah susun terhadap hak atas tanah, benda dan bagian bersama dan kewajiban pemilik untuk mengeluarkan biaya pemeliharaan dan perbaikan kepemilikan bersama yang nantinya akan dibebankan padanya.

NPP dihitung pada saat penyelenggara pembangunan menghitung keseluruhan biaya pembangunan. Harga masing-masing satuan rumah susun terhadap harga bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama pada saat perhitungan keseluruhan biaya pembangunan dilakukan dipakai sebagai dasar perhitungan NPP. Sehingga penerapan asas horizontal dalam rumah susun yaitu bahwa HMSRS, yang meliputi hak pemilikan perseorangan atas satuan-satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah, hak bersama atas bagian-bagian dari bangunan rumah susun, hak bersama atas benda-benda, hak bersama atas tanah kesemuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan, adalah tetap bukan merupakan bagian dari tanah, maka untuk dapat ikut dipindahkan haknya atau dibebani tanggungan, maka dinyatakan secara tegas dalam sertifikat HMSRS (SHMSRS).

Berdasarkan *pasal 9 ayat (1) UURS* bahwa : “*Sebagai tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun, diterbitkan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.*”

Menurut *pasal 31 ayat (5) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah* bahwa :

*“Mengenal hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama, dapat diterbitkan sertifikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.”*

Dengan adanya ketentuan ini tiap pemegang hak bersama memegang sertifikat yang menyebutkan besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut. Dengan demikian, masing-masing akan dengan lebih mudah dapat melakukan perbuatan hukum mengenai bagian haknya yang bersangkutan tanpa perlu mengadakan perubahan pada surat tanda bukti hak para pemegang hak bersama yang bersangkutan, kecuali kalau secara tegas ada larangan untuk berbuat demikian jika tidak ada persetujuan para pemegang hak bersama yang lain.

### **2.2.2. Tahapan Sertifikasi**

Proses sertifikasi merupakan rangkaian prosedur administratif paling penting untuk menuju pada proses kepemilikan properti. Khusus bagi Penyelenggara Pembangunan, sertifikasi rumah susun terkait dengan masalah administratif dan juga teknis.

Hal itu berdasarkan *pasal 6 ayat (1) UURS* bahwa: *“Pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan teknis dan administratif.”*

Persyaratan teknis yang dimaksudkan terkait dengan masalah persyaratan ruang, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan.

Sementara persyaratan administratif antara lain :

- 1) Perizinan untuk membangun rumah susun diajukan oleh penyelenggara pembangunan pada Pemerintah Daerah, salah satu syaratnya dengan melampirkan sertifikat hak atas tanah. Sehingga sertifikat atas tanah tersebut atas nama penyelenggara pembangunan. ( pasal 30 ayat (1) jo (2) PP Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun)

- 2) Setelah rumah susun dibangun, penyelenggara pembangunan wajib membuat pertelaan dan meminta pengesahan pertelaan pada Pemerintah Daerah, dengan melampirkan :
  - atas pertelaan, yang menunjukkan batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun, bagian-bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama; beserta
  - uraian nilai perbandingan proporsionalnya.
- 3) lalu dibuat akta pemisahan. (pasal 39 ayat (1) jo pasal 31 PP)
- 4) Penyelenggara pembangunan wajib mengajukan permohonan izin layak huni kepada Pemerintah Daerah. Hal ini sangat penting karena berdasarkan pasal 18 ayat (1) UURS bahwa satuan rumah susun baru dapat dijual dengan ketentuan satuan rumah susun tersebut telah selesai di bangun dan telah memperoleh izin layak huni.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Dalam pasal 43 ayat (1) UURS baru Nomor 20 Tahun 2011 bahwa “Proses jual beli satuan rumah susun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan Notaris.”

Sehingga terjadi perbedaan antara UURS Nomor 16 Tahun 1985 dengan UURS baru yang sudah disahkan oleh Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) dalam hal ketentuan kapan satuan rumah susun boleh dijual.

Menurut pendapat saya:

- 1) Karena Hukum Tanah Nasional berdasarkan pada Hukum Adat, dimana jual beli dilakukan dengan prinsip tunai dan terang, maka dalam hal ini Tunai tidak terpenuhi. Saat pembeli satuan rumah susun membayar satuan rumah susun tersebut, maka pada saat itu juga seharusnya pembeli mendapatkan haknya yaitu satuan rumah susun yang telah dibayarnya tersebut. Sedangkan pembangunan rumah susun tersebut belum selesai dibangun.
- 2) Kalau jual beli berdasarkan PPJB, maka menurut Prof. Maria Sumardjono bahwa : masalah PPJB itu termasuk dalam lingkup hukum perjanjian, sedangkan jual belinya termasuk dalam lingkup hukum tanah nasional yang tunduk pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan-peraturan pelaksanaannya.<sup>12</sup>
- 3) Jadi jika dilihat dari masing-masing sudut pandangnya, maka sama-sama mempunyai pembenaran . Tetapi dala, UURS nomor 16 Tahun 1985, dengan memberi ketentuan berupa syarat-syarat yang harus dipenuhi Penyelenggara Pembangunan, sebelum satuan rumah susun dijual, seperti : keharusan adanya sertifikat HMSRS, izin layak huni, dan seluruh unit satuan rumah susun sudah selesai dibangun, adalah dengan tujuan memberikan kepastian hukum kepada pembeli.

<sup>12</sup> Maria Sumardjono, ”Pembangunan Rumah Susun dan Permasalahannya: ditinjau dari segi Yuridis”, *kertas kerja* untuk Diskusi Terbatas *Development of Indonesian Consumer Protection Act (Comparative Study & Draft Evaluation)*, diselenggarakan YLKI di Jakarta, 27 Oktober 1994.

5) Setelah mendapat izin layak huni atas rumah susun tersebut dari Pemerintah Daerah, lalu mengajukan permohonan penerbitan sertifikat HMSRS yang keseluruhannya atas nama penyelenggara pembangunan, kepada Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya dengan melampirkan:

- akta pemisahan;
- sertifikat hak atas tanah;
- izin layak huni;
- beserta warkah-warkah lainnya yang diperlukan.

Lampiran tersebut di atas, dipergunakan sebagai dasar dalam penerbitan Sertifikat HMSRS.

Dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, jual beli merupakan proses peralihan hak yang biasanya diatur dalam Hukum Adat, dengan prinsip Terang dan Tunai. Terang artinya dilakukan di Pejabat Umum yang berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh Menteri. PPAT terdiri dari :

- 1) PPAT yang diangkat berdasarkan Surat Keputusan (SK) Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk wilayah kerja tertentu.
- 2) PPAT sementara<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat akta Tanah : “ Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus :

- a) Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT sementara;
- b) Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan Akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan Akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan atas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.

Tunai artinya dibayarkan secara tunai, jadi apabila harga belum lunas maka belum dapat dilakukan proses jual beli dimaksud. Sehingga dengan demikian, sebelum tunai, maka tidak bisa dilakukan Akta Jual Beli (AJB).

Calon pembeli rumah susun dapat melakukan terlebih dahulu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB merupakan perjanjian kesepakatan para pihak mengenai rencana para pihak yang akan melakukan jual beli dan mengatur tentang hak dan kewajiban sehingga bisa memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya. Dengan adanya proses PPJB maka Penyelenggara Pembangunan sebagai penjual dan calon pembeli menyatakan kehendaknya untuk melangsungkan jual beli yang sesungguhnya yaitu jual beli yang dilangsungkan dengan cara pemindahan hak kepemilikan atas objek yang dijual (unit satuan rumah susun), dihadapan Notaris.

Bila pembeli rumah susun telah melunasi, maka berhak mendapatkan AJB. AJB merupakan salah satu bukti atau dokumen yang menunjukkan proses peralihan hak dari penjual kepada pembeli yang telah memenuhi prinsip Tunai dan Tuntas, telah dilaksanakan. Prosedur dalam AJB sebagai berikut :

- 1) Setelah menyepakati harga, maka Calon Pembeli dan Penjual datang ke kantor PPAT untuk membuat AJB, dengan membawa persyaratan AJB baik bagi Penjual maupun Calon Pembeli.
- 2) Sebelum membuat AJB, PPAT melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat ke kantor pertanahan
- 3) Saat pembuatan AJB :
  - a) Dihadiri oleh penjual dan calon pembeli atau orang yang diberi kuasa (secara tertulis) ;
  - b) Dihadiri sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi
  - c) PPAT membacakan akta dan menjelaskan isi dan maksud pembuatannya.
  - d) Bila isi akta telah disetujui oleh penjual dan calon pembeli, maka akta ditandatangani oleh penjual, calon pembeli, saksi-saksi dan PPAT. Dalam

penjelasan pasal 9 ayat (2) UURS, bahwa Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun tersebut harus sudah ada sebelum satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan dapat dijual. Dalam hal terjadi pemindahan hak, sertifikat yang bersangkutan diberikan kepada pemiliknya yang baru, setelah dilakukan pendaftaran peralihan haknya di Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya.

Berdasarkan penjelasan pasal tersebut diatas, maka dalam pembelian rumah susun bahwa : Sebelum sertifikat hak milik bangunan rumah susun dipecah menjadi Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS), hak kepemilikan atas satuan rumah susun masih dipegang oleh Penyelenggara Pembangunan. Karena SHMSRS masih bersifat induk, sementara kepemilikan satuan rumah susun, dengan telah ditandatanganinya AJB, maka sudah beralih kepada pembeli, sehingga Sertifikat Hak Milik induk dipecah ke dalam unit Satuan rumah susun, yaitu dengan harus menjalani proses balik nama kepada masing-masing pembeli.

- 4) Akta dibuat 2 (dua) lembar asli yaitu :
  - a) Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan, dan
  - b) Lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
- 5) Pembeli wajib membayar biaya PPAT, akta-akta yang diperlukan, hak milik atas satuan rumah susun, serta biaya pengalihan hak milik atas nama di kantor Pertanahan setempat.

- 6) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya AJB, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatkannya berikut berkas-berkas yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar agar bisa balik nama. Setelah berkas disampaikan, Kantor Pertanahan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada PPAT, selanjutnya PPAT wajib menyerahkan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama tersebut kepada Pembeli. Hal tersebut berdasarkan pasal 40 ayat (1) jo ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Kewajiban PPAT hanya sebatas menyampaikan akta dengan berkas-berkasnya kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran kegiatan selanjutnya serta penerimaan sertifikatnya menjadi urusan pihak yang berkepentingan sendiri.

Di Kantor Pertanahan, nama pemegang Sertifikat HMSRS lama, yaitu Penyelenggara Pembangunan selaku penjual, di dalam sertifikat dicoret dengan tinta hitam dan diparaf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk. Setelah itu nama pemegang Sertifikat HMSRS yang baru ditulis di halaman dan kolom yang ada pada sertifikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan dan ditandatangani Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 Tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah Serta Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun bahwa :

- 1) Terhadap hak milik atas satuan rumah susun yang telah dibukukan dapat diterbitkan sertifikatnya (pasal 7 ayat (1) );
- 2) Sertifikat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini dibuat dengan cara (pasal 7 ayat (2) ) :
  - a) membuat salinan dari buku tanah yang bersangkutan
  - b) membuat salinan surat ukur atas tanah bersama
  - c) membuat gambar denah satuan rumah susun yang bersangkutan

- 3) Salinan Buku Tanah, salinan Surat Ukur dan Gambar Denah setelah dijilid menjadi satu dalam suatu sampul dokumen, disebut sertifikat. (pasal 7 ayat (3)).

Sertifikat HMSRS , terdiri atas :

- a) Salinan buku tanah dan surat ukur hak atas tanah bersama;
- b) Gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki;
- c) Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang bersangkutan.

Kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

Dengan balik nama, maka pembeli satuan rumah susun bisa memperoleh Sertifikat HMSRS dengan atas namanya, bukan lagi atas nama Penyelenggara Pembangunan

### 2.2.3. Penghunian dan Pengelolaan Rumah Susun

Organisasi dalam pengelolaan rusun telah diatur dalam UURS. Berpijak pada UURS tersebut, maka telah ditetapkan pihak-pihak yang terlibat dalam pembangunan dan pengelolaan rusun, diantaranya yaitu :

#### (1) Penyelenggara Pembangunan

Berdasarkan *pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun* :<sup>14</sup>

*“Penyelenggara Pembangunan adalah Badan Usaha Milik Negara atau daerah, Koperasi, dan Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak dalam bidang pembangunan rumah susun, serta swadaya masyarakat.”*

---

<sup>14</sup>Di pasal 1 angka 15 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun bahwa Pelaku pembangunan rumah susun yang selanjutnya disebut pelaku pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman.

Pada tahap permulaan pengelolaan, penyelenggara pembangunan akan menjadi pengurus PPRS sementara sampai nantinya terbentuk pengurus PPRS yang dibentuk oleh para penghuni rusun. Kewajiban penyelenggara pembangunan untuk mengelola rumah susun dalam jangka waktu tersebut dimaksudkan untuk membantu perhimpunan penghuni dalam mempelajari dan menyiapkan pengelolaan selanjutnya.

## (2) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS)

Berdasarkan *pasal 1 angka 11 UURS* :” *Perhimpunan penghuni adalah perhimpunan yang anggotanya terdiri dari penghuni.*”<sup>15</sup>

Keanggotaan ini diwakili oleh kepala keluarga dan mulai berlaku sejak tercatat dalam daftar penghuni dan/atau telah berdomisili di satuan rumah susun yang dikuasainya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sehingga, keanggotaan PPRS terdiri atas :

- a) Anggota Pemilik, adalah anggota PPRS yang memiliki rusun dengan cara jual beli, hibah dan lain-lain, yang telah membayar PPN dan BPHTB kepada pemerintah;
- b) Anggota Penghuni, adalah anggota PPRS yang menggunakan unit rusun atas dasar hubungan hukum (sewa menyewa, pinjam pakai, dan lain-lain) atau pemilik yang bukan dari obyek jual beli, hibah dan sebagainya yang tidak membayar PPN dan BPHTB kepada pemerintah.

Rapat Umum perhimpunan penghuni merupakan pemegang kekuatan tertinggi dalam perhimpunan penghuni, oleh karenanya pengurus perhimpunan penghuni harus ditetapkan dan disahkan melalui rapat tersebut.

Dalam *pasal 19 ayat (2) UURS* bahwa : “*Perhimpunan penghuni sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diberi kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan Undang-undang ini.*”

---

<sup>15</sup> Di pasal 1 angka 21 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun bahwa Perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun yang selanjutnya disebut PPRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni satuan rumah susun.

Perhimpunan penghuni tersebut diberi kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan UURS, maka untuk menjamin kepastian hak, kewajiban dan tanggung jawab masing-masing penghuni kesepakatannya perlu dituangkan dalam suatu akta dan disahkan oleh Bupati atau Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II, dan untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I. Perhimpunan penghuni dapat mewakili para penghuni dalam melakukan perbuatan hukum baik ke dalam maupun ke luar pengadilan.

Perhimpunan penghuni berkewajiban mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan pemilikan dan penghuniannya. Perhimpunan penghuni mempunyai tugas untuk menyelenggarakan pengelolaan yang meliputi pengawasan terhadap penggunaan bagian-bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama, dan pemeliharaan serta perbaikannya. Untuk melaksanakannya, perhimpunan penghuni dapat membentuk badan pengelola apabila jumlah satuan rumah susun masih dalam batas dapat ditangani sendiri. Badan pengelola yang dibentuk sendiri oleh PPRS harus dilengkapi dengan unit organisasi, personil, dan peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun. Dan apabila menunjuk badan pengelola, maka badan pengelola tersebut harus mempunyai status badan hukum dan profesional bertanggung jawab kepada perhimpunan penghuni.

Berdasarkan *pasal 56 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun* :

*“Perhimpunan penghuni mempunyai fungsi sebagai berikut :*

- (a) membina terciptanya kehidupan lingkungan yang sehat, tertib dan aman;*
- (b) mengatur dan membina kepentingan penghuni;*
- (c) mengelola rumah susun dan lingkungannya.*

Berdasarkan *pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun* :

*“Perhimpunan penghuni mempunyai tugas pokok :*

- (a) mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang disusun oleh pengurus dalam rapat umum perhimpunan penghuni sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 ayat (2) .”*

- (b) *membina para penghuni ke arah kesadaran hidup bersama yang serasi, selaras dan seimbang dalam rumah susun dan lingkungannya.*
- (c) *mengawasi pelaksanaan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;*
- (d) *menyelenggarakan tugas-tugas administratif penghunian;*
- (e) *menunjuk atau membentuk dan mengawasi badan pengelola dalam pengelolaan rumah susun dan lingkungannya.*
- (f) *menyelenggarakan pembukuan dan administratif keuangan secara terpisah sebagai kekayaan perhimpunan penghuni;*
- (g) *menetapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah ditetapkan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.*

### (3) Badan Pengelola (BP)

Berdasarkan *pasal 1 angka (12) UURS* : “ *Badan Pengelola adalah badan yang bertugas untuk mengelola rumah susun.*”<sup>16</sup>

Yang dimaksud mengelola adalah kegiatan perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan dan pengendalian sesuai dengan prinsipnya.

Berdasarkan pasal 68 PP Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah susun bahwa :

Badan pengelola mempunyai tugas :

- a) Melaksanakan pemeriksaan, pemeliharaan, kebersihan, dan perbaikan rumah susun dan lingkungannya pada bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
- b) Mengawasi ketertiban dan keamanan penghuni serta penggunaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sesuai dengan peruntukannya;
- c) Secara berkala memberikan laporan kepada perhimpunan penghuni disertai permasalahan dan usulan pemecahannya.

---

<sup>16</sup> Di pasal 1 angka 20 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun bahwa Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun.

#### (4) Penghuni

Berdasarkan *pasal 1 angka (10) UURS* : “*Penghuni adalah perseorangan yang bertempat tinggal dalam satuan rumah susun.*”<sup>17</sup>

Berdasarkan *pasal 1 angka (9) UURS* : “*Pemilik adalah perseorangan atau badan hukum yang memiliki satuan rumah susun yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.*”

Namun dalam tesis ini, pengertian Penghuni yang dimaksud adalah yang terdapat dalam Anggaran Dasar Perhimpunan.

*“Penghuni adalah pemilik dan/atau pihak lain yang mendapat kewenangan dari pemilik, dan/atau penyewa, baik perseorangan atau Badan hukum yang secara nyata berdiam dan atau menempati dan memanfaatkan Satuan Rumah Susun.”*

Kecuali dalam hal hak suara, maka harus dibedakan karena hanya pemilik yang mempunyai hak suara.

Dalam hal pemilik menyerahkan penggunaan satuan rumah susun baik sebagian maupun seluruhnya pada pihak lain berdasarkan suatu hubungan hukum tertentu, harus dituangkan dalam akta yang secara tegas mencantumkan beralihnya sebagian atau seluruh hak dan kewajiban penghuni beserta kewajiban lainnya. Ketentuan tersebut untuk menjamin kepastian kewajiban dan tanggung jawab kepada penghuni baru. Akta tersebut harus didaftarkan pada perhimpunan penghuni.

Berdasarkan ketentuan *pasal 55 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun* bahwa :“ *Dalam hal perhimpunan penghuni memutuskan sesuatu yang menyangkut pemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap pemilik hak atas satuan rumah susun mempunyai suara yang sama dengan nilai perbandingan proporsional*”.

Dan dalam *Pasal 55 ayat (3)* berbunyi :“*Dalam hal perhimpunan penghuni memutuskan sesuatu yang menyangkut kepentingan penghunian rumah susun, setiap pemilik hak atas satuan rumah susun diwakili satu suara.*”

---

<sup>17</sup> Di pasal 1 angka 18 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun bahwa penghuni adalah orang yang menempati satuan rumah susun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.

Adapun yang menjadi hak penghuni pada Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun anggota berdasarkan pasal 61 adalah :

- a) Memanfaatkan dan memakai sesuai dengan keperluannya atas pemilikan dan/atau penggunaan satuan rumah susun secara tertib dan aman, termasuk bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
- b) Mendapatkan perlindungan sesuai dengan Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga perhimpunan;
- c) Memilih dan dipilih menjadi pengurus perhimpunan sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan.

### **2.3. Perlindungan Terhadap Hak-Hak Penghuni Satuan Rumah Susun**

#### **2.3.1. Konsep Hukum Perlindungan Konsumen**

Gerakan perlindungan konsumen di Indonesia baru benar-benar dipopulerkan sekitar 20 tahun yang lalu, yaitu dengan berdirinya suatu lembaga swadaya masyarakat (*nongovernmental organization*) pada tanggal 11 Mei 1973 yang bernama Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI). Gerakan di Indonesia ini termasuk cukup responsif terhadap keadaan, bahkan mendahului Resolusi Dewan Ekonomi dan Sosial PBB (ECOSOC) No. 2111 Tahun 1978 tentang Perlindungan Konsumen.<sup>18</sup>

Keberadaan YLKI sangat membantu dalam upaya peningkatan kesadaran atas hak-hak konsumen. YLKI bertujuan melindungi konsumen, menjaga martabat pelaku usaha dan membantu pemerintah.

---

<sup>18</sup> Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Grasindo, 2000, hlm.29.

Kehadiran Lembaga Konsumen, terutama YLKI, merupakan langkah maju dalam perlindungan konsumen, karena waktu awalnya, upaya individual dari konsumen untuk menggugat produsen baik swasta maupun pemerintah, tidak banyak membuahkan hasil. Gugatan massal yang mewakili masyarakat luas pun masih belum dikenal dengan baik oleh para penegak hukum di Indonesia. YLKI dapat menggunakan lembaga hukum gugatan kelompok (*class action*).

Perkembangan baru di bidang perlindungan konsumen yaitu pada tanggal 20 April 1999, Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (disingkat UUPK) (LNRI Tahun 1999 Nomor 42, TLNRI Nomor 382) telah diundangkan dan mulai diberlakukan setahun setelah diundangkan terhitung sejak 20 April 2000.

Tanpa mengurangi penghargaan terhadap upaya terus menerus yang digalang oleh YLKI, andil terbesar yang memaksa kehadiran UUPK ini adalah juga karena cukup kuatnya tekanan dari dunia internasional. Setelah Pemerintah Republik Indonesia mengesahkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1994 tentang Agreement Establishing the World Trade Organization (Persetujuan Pembentukan Organisasi Perdagangan Dunia), maka ada kewajiban bagi Indonesia untuk mengikuti standar-standar hukum yang berlaku dan diterima luas oleh negara-negara anggota WTO. Salah satu diantaranya adalah perlunya eksistensi UUPK.

Dalam bagian persetujuan WTO tentang Hambatan Teknis dalam Perdagangan (*Agreement on Technical Barriers to Trade*) diatur mengenai cara-cara proses dan produksi yang berhubungan dengan ciri khas dari produk-produk itu sendiri yang haarus memenuhi standar-standar yang ditetapkan oleh lembaga standarisasi.<sup>19</sup>

Semakin terbukanya pasar nasional sebagai akibat dari proses globalisasi ekonomi harus tetap menjamin peningkatan kesejahteraan masyarakat serta kepastian mutu, jumlah, dan keamanan barang dan/atau jasa yang diperolehnya di pasar.

---

<sup>19</sup> Agus Brotosusilo, *Tinjauan Sosiologis atas Perjanjian Internasional: Agreement Establishing the World Trade Organization (WTO)*, disajikan pada penataran dosen-dosen sosiologi hukum se-Indonesia, 27 September 1995 di Jakarta, hal. 12.

Harkat dan martabat konsumen perlu ditingkatkan dengan meningkatkan kesadaran, pengetahuan, kepedulian, kemampuan, dan kemandirian konsumen untuk melindungi dirinya sendiri serta menumbuhkembangkan sikap pelaku usaha yang bertanggung jawab. Oleh karena itu UUPK perlu dibentuk. Salah satu tujuan dari pembentukan UUPK ini adalah untuk menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi bagi konsumen.<sup>20</sup>

Az. Nasution menjelaskan<sup>21</sup> konsekuensi dari upaya menyusun rancangan undang-undang tentang perlindungan konsumen yang sudah diberlakukan dapat disebut sebagai membangun tata hukum konsumen secara tersendiri yang berada dalam Sistem Hukum Indonesia.

Perlindungan konsumen berasaskan :

1) Asas manfaat;

Asas manfaat dimaksudkan untuk mengamankan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan.

2) Asas keadilan;

Asas keadilan dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil.

3) Asas keseimbangan;

Asas keseimbangan dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah dalam arti materiil ataupun spiritual.

---

<sup>20</sup> Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2000), hal.2.

<sup>21</sup> Nurmadjito, makalah “ Kesiapan Perangkat Peraturan Perundang-undangan tentang Perlindungan Konsumen dalam Menghadapi Era Perdagangan Bebas,” dalam buku *Hukum Perlindungan Konsumen*, penyunting Husni Syawali dan Neni Sri Imaniyati, (Bandung: Mandar Maju), hal. 13-14.

4) Asas keamanan dan keselamatan konsumen;

Asas ini dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan.

5) Asas kepastian hukum

Asas ini dimaksudkan agar, baik pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum.

Perlindungan Konsumen bertujuan :

- 1) Meningkatkan kesadaran, kemampuan, dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
- 2) Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkan dari akses negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
- 3) Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
- 4) Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
- 5) Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha;
- 6) Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

Az. Nasution menegaskan beberapa batasan tentang konsumen, yakni:<sup>22</sup>

- a. konsumen adalah setiap orang yang mendapatkan barang atau jasa digunakan untuk tujuan tertentu;
- b. konsumen antara adalah setiap orang yang mendapatkan barang dan/ jasa untuk digunakan dengan tujuan membuat barang/jasa lain atau untuk diperdagangkan (tujuan komersial);
- c. konsumen akhir, adalah setiap orang alami yang mendapat dan menggunakan barang/jasa untuk tujuan memenuhi kebutuhan hidupnya pribadi, keluarga dan atau rumah tangga dan tidak untuk diperdagangkan kembali (nonkomersial).

Bagi konsumen antara, barang atau jasa itu adalah barang atau jasa kapital, berupa bahan baku, bahan penolong atau komponen dari produk lain yang akan diproduksinya (produsen). Kalau ia distributor atau pedagang berupa barang setengah jadi atau barang jadi yang menjadi mata dagangannya. Konsumen antara ini mendapatkan barang atau jasa itu di pasar industri atau pasar produsen.<sup>23</sup> Sedang bagi konsumen akhir, barang atau jasa itu adalah barang atau jasa konsumen, yaitu barang atau jasa yang biasanya digunakan untuk memenuhi kebutuhan pribadi, keluarga atau rumah tangganya (produk konsumen). Konsumen akhir ini mendapatkan barang atau jasa itu di pasar-pasar konsumen dan terdiri dari barang atau jasa yang umumnya digunakan di dalam rumah tangga masyarakat.

---

<sup>22</sup> Az. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, ( Jakarta: Diadit Media, 2001), hal. 13.

<sup>23</sup> Az. Nasution, *ibid.* hal. 14. Phillip Kotler, *Principles of Marketing*, Prentice-Hall Inc, Englewood Cliffs New Jersey, 1980, hal. 267-268; dikatakan : *The producers market (also called the industrial or business market) consist of individuals ang organizations who acquired goods and services that enter into the productions of other goods or services that are sold, rented or supplied to others.*

Unsur untuk membuat barang/jasa lain dan/atau diperdagangkan kembali, yang terdapat pada konsumen antara, merupakan pembeda pokok dengan konsumen akhir, dimana penggunaannya bagi konsumen akhir adalah untuk diri sendiri, keluarga atau rumah tangganya. Unsur inilah, yang pada dasarnya merupakan beda kepentingan masing-masing konsumen yaitu penggunaan suatu produk untuk keperluan atau tujuan tertentu yang menjadi tolak ukur dalam menentukan perlindungan yang diperlukan.<sup>24</sup>

Pengertian konsumen ada dalam pasal 1 angka 2 UUPK yaitu :

*“Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.”*

Unsur-unsur definisi konsumen :

a. Setiap Orang

Subjek yang disebut sebagai konsumen berarti setiap orang yang berstatus sebagai pemakai barang dan/atau jasa. Tentu yang paling tepat tidak membatasi pengertian konsumen itu sebatas pada orang perseorangan. Namun, konsumen harus mencakup juga badan usaha dengan makna lebih luas daripada badan hukum.

b. Pemakai

Sesuai dengan bunyi Penjelasan Pasal 1 angka (2) UUPK, kata “pemakai” menekankan, konsumen adalah konsumen akhir (ultimate consumer).

c. Barang dan/atau Jasa

d. Yang Tersedia dalam Masyarakat

Dalam perdagangan yang makin kompleks dewasa ini, syarat itu tidak mutlak lagi dituntut oleh masyarakat konsumen. Keberadaan barang yang diperjualbelikan bukan sesuatu yang diutamakan.

---

<sup>24</sup> Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, ( Jakarta: Diadit Media, 2001). hal 15-16.

e. Bagi Kepentingan Diri Sendiri, Keluarga, Orang Lain, Makhluk Hidup Lain

Unsur yang diletakkan dalam definisi itu mencoba untuk memperluas pengertian kepentingan. Kepentingan ini tidak sekadar ditujukan untuk diri sendiri dan keluarga, tetapi juga barang dan/atau jasa itu diperuntukkan bagi orang lain (di luar diri sendiri dan keluarganya), bahkan untuk makhluk hidup lain, seperti hewan dan tumbuhan. Oleh sebab itu, penguraian unsur itu tidak menambah makna apa-apa karena pada dasarnya tindakan memakai suatu barang dan/atau jasa (terlepas ditujukan untuk siapa dan makhluk hidup lain), juga tidak terlepas dari kepentingan pribadi.

f. Barang dan/atau Jasa itu tidak untuk Diperdagangkan

Hak-Hak Konsumen diatur dalam pasal 4 UUPK sebagai berikut :

- a) Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;

Produk barang dan/atau jasa itu tidak boleh membahayakan jika dikonsumsi sehingga konsumen tidak dirugikan baik secara jasmani dan rohani.

- b) Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;

Dalam mengonsumsi suatu produk, konsumen berhak menentukan pilihannya. Ia tidak boleh mendapat tekanan dari pihak luar sehingga ia tidak lagi bebas untuk membeli atau tidak membeli. Seandainya ia jadi membeli, ia juga bebas menentukan produk mana yang akan dibeli.

- c) Hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;

Informasi ini diperlukan agar konsumen tidak sampai mempunyai gambaran yang keliru atas produk barang dan jasa. Setiap produk yang mengandung resiko terhadap keamanan konsumen, wajib disertai informasi berupa petunjuk pemakaian yang jelas.

- d) Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;

Informasi yang diberikan pihak yang berkepentingan atau berkompeten sering tidak cukup memuaskan konsumen. Untuk itu konsumen berhak mengajukan permintaan informasi lebih lanjut.

- e) Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;

Jika permintaan yang diajukan konsumen dirasakan tidak mendapat tanggapan yang layak dari pihak terkait dalam hubungan hukum dengannya, maka konsumen berhak mendapatkan penyelesaian hukum, termasuk advokasi. Hak untuk mendapatkan penyelesaian hukum ini sebenarnya meliputi juga hak untuk mendapat ganti kerugian, tetapi kedua hak tersebut tidak berarti identik.

Untuk memperoleh ganti kerugian, konsumen tidak selalu harus menempuh upaya hukum terlebih dahulu. Sebaliknya, setiap upaya hukum pada hakikatnya berisikan tuntutan memperoleh ganti kerugian oleh salah satu pihak.

- f) Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;

Upaya pendidikan konsumen tidak selalu harus melewati jenjang pendidikan formal, tapi dapat melewati media massa dan kegiatan lembaga swadaya masyarakat.

Bentuk informasi yang lebih komprehensif dengan tidak semata-mata menonjolkan unsur komersialisasi, sebenarnya sudah merupakan bagian dari pendidikan konsumen.

- g) Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;

Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif berdasarkan suku, agama, budaya, daerah, pendidikan, kaya, miskin dan status sosial lainnya.

- h) Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;

Jika konsumen merasakan, kuantitas dan kualitas barang dan/atau jasa yang dikonsumsinya tidak sesuai dengan nilai tukar yang diberikannya, ia berhak mendapatkan ganti kerugian yang pantas.

- i) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Adapun mengenai kewajiban konsumen dijelaskan dalam pasal 5 UUPK yaitu:

- a) membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
- b) beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
- c) membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
- d) mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Dalam *pasal 1 angka 3 UUPK* disebutkan :

*“Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.”*

Dalam *pasal 6 UUPK* disebutkan pelaku usaha mempunyai hak sebagai berikut :

- a) Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;

- b) Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad baik ;
- c) Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
- d) Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan ;
- e) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

Adapun dalam pasal 7 UUPK diatur kewajiban pelaku usaha sebagai berikut :

- a) Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b) Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan;
- c) Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d) Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku’
- e) Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- f) Memberi kompensasi ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang
- g) dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- h) Memberi kompensasi ganti rugi dan/atau jasa penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

### **2.3.2. Perlindungan Konsumen terhadap Hak-Hak Penghuni satuan Rumah Susun dimana aliran listrik di unit satuan rumah susunnya diputus secara sepihak oleh Badan Pengelola.**

UUPK memiliki ketentuan yang menyatakan bahwa kesemua undang-undang yang ada dan berkaitan dengan perlindungan konsumen tetap berlaku, sepanjang tidak bertentangan atau telah diatur khusus oleh undang-undang. Oleh karena itu, tidak dapat lain haruslah dipelajari juga peraturan perundang-undangan tentang konsumen dan/atau perlindungan konsumen ini dalam kaidah-kaidah hukum peraturan perundang-undangan umum yang mungkin atau dapat mengatur dan/atau melindungi hubungan dan/atau masalah konsumen dengan penyedia barang dan/atau jasa.

Maka sehubungan dengan hal tersebut, selain mengacu kepada UUPK, UURS dan PP nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah susun, maka perlu juga mengacu pada perundang-undangan yang mengatur tentang Ketenagalistrikan, diantaranya yaitu: Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 Tentang Ketenagalistrikan dan Surat Keputusan Direksi PLN Nomor 234/DIR/2008 Tentang Penertiban Pemakaian Tenaga Listrik (P2TL)

Penghuni satuan rumah susun dalam mempergunakan jaringan-jaringan listrik adalah untuk memenuhi kebutuhan pribadi sehingga penghuni satuan rumah susun merupakan konsumen terakhir. Tidak ada unsur untuk membuat jaringan-jaringan listrik tersebut diperdagangkan kembali. Sehingga penghuni satuan rumah susun tersebut sebagai konsumen yang dilindungi oleh UUPK.

#### 1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 Tentang Ketenagalistrikan;

Menurut UU ketenagalistrikan, pengertian konsumen adalah setiap orang atau badan yang membeli tenaga listrik dari pemegang izin usaha penyediaan tenaga listrik.

Para penghuni secara perseorangan masing-masing bertanggung jawab terhadap biaya pengelolaan satuan rumah susun sesuai dengan hak pemilikan atau penghuniannya. Apabila satuan rumah susun masih belum dihuni, dipakai atau

dimanfaatkan, maka pemilik bertanggung jawab terhadap pengelolaan tersebut. Tagihan pemakaian listrik yang besarnya dihitung berdasarkan jumlah pemakaian per bulan. Tagihan tersebut dibayar oleh tiap penghuni satuan rumah susun melalui rekening bank atas nama PPRS.

Sehingga penghuni satuan rumah susun merupakan konsumen dalam pengertian menurut UU Ketenagalistrikan. Sedangkan PLN adalah pelaku usaha. Sesuai pasal 29 ayat (1) UU Ketenagalistrikan, bahwa konsumen berhak untuk :

- (a) Mendapat pelayanan yang baik;
- (b) Mendapat tenaga listrik secara terus menerus dengan mutu dan keandalan yang baik;
- (c) memperoleh tenaga listrik yang menjadi haknya dengan harga yang wajar;
- (d) Mendapat pelayanan untuk perbaikan apabila ada gangguan tenaga listrik; dan
- (e) Mendapat ganti rugi apabila terjadi pemadaman yang diakibatkan kesalahan dan/atau kelalaian pengoperasian oleh pemegang izin usaha penyediaan tenaga listrik sesuai syarat yang diatur dalam perjanjian jual beli tenaga listrik.

Konsumen pun mempunyai kewajiban sebagaimana diatur dalam pasal 29 ayat (2) UU Ketenagalistrikan sebagai berikut :

- (a) melaksanakan pengamanan terhadap bahaya yang mungkin timbul akibat pemanfaatan tenaga listrik;
- (b) menjaga keamanan instalasi tenaga listrik milik konsumen;
- (c) memanfaatkan tenaga listrik sesuai dengan peruntukannya;
- (d) membayar tagihan pemakaian tenaga listrik; dan
- (e) menaati persyaratan teknis di bidang ketenagalistrikan.

2) Surat Keputusan (SK) Direksi PLN Nomor 234/DIR/2008 Tentang Penertiban Pemakaian Tenaga Listrik (P2TL)

Badan Pengelola sebagai pelanggan karena Badan Pengelola yang melakukan hubungan hukum keperdataan tentang jual beli listrik dengan PLN.

Menurut SK Direksi PLN, pelanggan adalah pemakai tenaga listrik yaitu setiap orang atau Badan Usaha atau Badan/Lembaga lainnya yang memakai tenaga listrik dari instalansi PLN berdasarkan alas hak yang sah (pasal 1 angka 30). Yang dimaksud alas hak yang sah adalah hubungan hukum keperdataan berupa dokumen tentang jual beli tenaga listrik antara setiap orang atau Badan Usaha atau Badan/Lembaga lainnya dengan PLN (pasal 1 angka 9).

Dalam SK Direksi PLN tersebut, tidak dijelaskan apa hak dan kewajiban dari pelanggan, begitu juga terhadap bukan konsumen.

Sehingga, tanpa ada kejelasan hak dan kewajiban, maka badan pengelola pun dalam melakukan sesuatu yang berhubungan dengan ketenagalistrikan seakan diberikan kebebasan oleh PLN. Dalam hal ini, kebebasan Badan Pengelola untuk memutuskan aliran listrik terhadap unit satuan rumah susun penghuni. Jika pemutusan listrik tersebut didasarkan sebagai sanksi terhadap penghuni yang tidak melaksanakan kewajiban membayar tagihan listrik di unit satuan rumah susunnya maka itu tidak apa-apa. Tetapi jika penghuni satuan rumah susun selalu membayar tagihan listrik setiap bulan tetapi mempunyai sengketa atau perbedaan pendapat dengan Badan Pengelola, lalu dilakukan pemutusan listrik, maka tentu saja itu merugikan dan melanggar hak penghuni satuan rumah susun sebagai konsumen menurut UU ketenagalistrikan.

Prinsip tentang tanggung jawab merupakan perihal yang sangat penting dalam Hukum Perlindungan Konsumen. Dalam kasus pelanggaran hak konsumen diperlukan kehati-hatian dalam menganalisa siapa yang harus bertanggung jawab dan seberapa jauh tanggung jawab dapat dibebankan kepada pihak yang terkait.

Istilah tanggung jawab (*responsibility*) dan tanggung gugat (*liability*) kurang dipertegas maknanya dalam masyarakat. Tanggung jawab adalah pertanggungjawaban atas hasil berupa barang atau jasa yang dihasilkan perusahaan tertentu dan bila menimbulkan gugatan, maka istilah tanggung gugat merupakan istilah untuk gugatan ganti rugi dalam ruang lingkup perdata.

Menurut Johannes Gunawan,<sup>25</sup> tujuan utama dari dunia hukum memperkenalkan *product liability* adalah :

- (a) Memberi perlindungan kepada konsumen (*consumer protection*);
- (b) Agar terdapat pembebanan risiko yang adil antara produsen dan konsumen (*a fair apportionment of risks between producers and consumers*).

Gugatan atas pelanggaran pelaku, menurut pasal 46 ayat (1) UUPK dapat dilakukan oleh :

- a) Seorang konsumen yang dirugikan atau ahli waris yang bersangkutan;
- b) Sekelompok konsumen yang mempunyai kepentingan yang sama;
- c) LPKSW yang memenuhi syarat, yaitu berbentuk badan hukum atau yayasan yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan dengan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut adalah untuk kepentingan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya;
- d) Pemerintah dan/atau instansi terkait apabila barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau dimanfaatkan mengakibatkan kerugian materi yang besar dan/atau korban yang tidak sedikit.

---

<sup>25</sup> Johannes Gunawan, *Product Liability* dalam Hukum Bisnis Indonesia, orasi ilmiah dalam rangka Dies Natalies XXXIX, Unika Parahyangan Bandung, Januari, 1994.

Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui:

- a) Pengadilan, dimana mengacu pada ketentuan tentang peradilan umum yang berlaku dengan memperhatikan ketentuan dalam pasal 45 UUPK.
- b) Di luar pengadilan, agar untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan/atau mengenai tindakan tertentu untuk menjamin tidak akan terjadi kembali kerugian yang diderita oleh konsumen.

Di luar peradilan umum, UUPK membuat terobosan dengan memfasilitasi para konsumen yang merasa dirugikan dengan mengajukan gugatan ke pelaku usaha di luar peradilan, yaitu Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).

Terdapat 3 (tiga) tata cara persidangan di BPSK menurut pasal 54 ayat (4) jo pasal 26 sampai dengan pasal 36 Surat Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 350/MPP/Kep/12/2001, yaitu :<sup>26</sup>

- 1) Persidangan dengan cara konsiliasi;

Prinsip penyelesaian sengketa adalah : *Pertama*, proses penyelesaian sengketa konsumen menyangkut bentuk maupun jumlah ganti rugi diserahkan sepenuhnya kepada para pihak, sedangkan Majelis BPSK bertindak pasif sebagai konsiliator. *Kedua*, hasil musyawarah konsumen dan pelaku usaha dikeluarkan dalam bentuk keputusan BPSK.

---

<sup>26</sup> Yusuf Sofie, *Penyelesaian Sengketa Konsumen Menurut UUPK teori dan Praktik Penegakkan Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003), hal.. 34-38.

2) Persidangan dengan cara mediasi;

Prinsip penyelesaian sengketa adalah : *Pertama*, proses penyelesaian sengketa konsumen menyangkut bentuk maupun jumlah ganti rugi diserahkan sepenuhnya kepada para pihak. sedangkan Majelis BPSK bertindak aktif sebagai mediator dengan memberikan nasihat, petunjuk, saran, dan upaya-upaya lain dalam menyelesaikan sengketa. *Kedua*, hasil musyawarah konsumen dan pelaku usaha dikeluarkan dalam bentuk keputusan BPSK . Hasil Mediasi dapat dirumuskan secara lisan maupun tulisan yang dapat dianggap suatu perjanjian di muka hakim yang akan menunda proses penyelesaian sengketa di pengadilan.<sup>27</sup>

3) Persidangan dengan cara arbitrase.

Prinsip penyelesaian sengketa adalah menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis BPSK untuk memutuskan dan menyelesaikan sengketa konsumen yang terjadi. Proses pemilihan Majelis BPSK dengan cara: *Pertama*, proses penyelesaian sengketa konsumen dengan para pihak memilih arbitor dari anggota BPSK yang berasal dari unsur pelaku usaha dan konsumen sebagai anggota Majelis BPSK. *Kedua*, arbitor yang dipilih para pihak tersebut kemudian memilih arbitor ketiga dari anggota BPSK dari unsur pemerintah sebagai Ketua Majelis BPSK. Jadi unsur pemerintah selalu dipilih untuk menjadi Ketua.

---

<sup>27</sup> Teti Marsaulina, *Berbagai Persoalan Yuridis Seputar asuransi dan Proses Penyelesaian Sengketa Antara Konsumen Asuransi dan Perusahaan Asuransi berdasarkan UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*, Jurnal Yustika, Vol. 3 No. 2. Desember 2000, hal.

BPSK adalah pengadilan khusus konsumen (*small claim court*) yang diharapkan dapat menjawab tuntutan masyarakat agar proses beperkara berjalan cepat, sederhana, dan murah. Melalui BPSK jika dilihat dari sudut biaya dan waktu penyelenggaraan keadilan dimudahkan dan dipercepat karena putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, dapat dijatuhkan dalam jangka waktu relatif pendek, maksimum 100 (seratus) hari yang merupakan total dari proses pertama sampai akhir. Hal itu karena proses penyelesaian sengketa melalui BPSK adalah sebagai berikut :

- 1) Putusan yang dijatuhkan Majelis BPSK bersifat final dan mengikat (pasal 54 ayat (3) UUPK) ;
- 2) BPSK wajib menjatuhkan putusan selama-lamanya 21 (dua puluh satu) hari sejak gugatan diterima (pasal 55 UUPK);
- 3) Keputusan BPSK wajib dilaksanakan pelaku usaha dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah diterimanya atau apabila ia keberatan dapat mengajukannya kepada Pengadilan Negeri dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari (pasal 56 UUPK);
- 4) Pengadilan Negeri yang menerima keberatan pelaku usaha memutus perkara tersebut dalam jangka waktu 21 (dua puluh satu) hari sejak diterimanya keberatan tersebut (pasal 58 UUPK);
- 5) Selanjutnya kasasi kepada Mahkamah Agung (MA). Keputusan MA wajib dikeluarkan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak permohonan kasasi (pasal 58 UUPK).

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan tidak menghilangkan tanggung jawab pidana sebagaimana diatur dalam undang-undang. Apabila telah dipilih upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau oleh para pihak yang bersengketa.

Akan tetapi, BPSK hanya menerima gugata secara perseorangan. Tetapi jika yang menggugat banyak (*class action*), maka gugatan tersebut tidak bisa diajukan pada BPSK, melainkan melalui Pengadilan Negeri.

Satjipto Rahardjo mengatakan :<sup>28</sup>

*“Pembicaraan mengenai bekerjanya hukum dalam hubungan dengan proses peradilan secara konvensional melibatkan pembicaraan tentang kekuasaan kehakiman, prosedur beperkara dan sebagainya.”*

Sehingga maksudnya adalah penyelesaian sengketa konsumen melalui pengadilan mengacu pada ketentuan tentang peradilan umum yang berlaku, misalnya didahului dengan pendaftaran surat gugatan di kepaniteraan perkara perdata di pengadilan negeri.

Dalam penjelasan pasal 46 UUPK, dinyatakan bahwa undang-undang ini mengakui gugatan kelompok atau *class action*. *Class action* ini harus diajukan oleh konsumen apabila memenuhi ketentuan bahwa :

- I. Konsumen benar-benar dirugikan; dan
- II. Secara hukum dapat dibuktikan , salah satu diantaranya adalah bukti transaksi.

Berdasarkan pasal 44 ayat (1) UUPK, bahwa Pemerintah mengakui Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM). Persyaratan tersebut diantaranya : terdaftar dan diakui serta bergerak di bidang perlindungan konsumen.

Tetapi mengacu pada pasal 46 UUPK bahwa:

- a) Gugatan berdasarkan *class action*

Dasar penuntutannya adalah pasal 46 ayat (1) huruf b UUPK.

Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM) dapat juga mengajukan gugatan *class action* sepanjang ia mengidentifikasi diri sebagai korban juga bersama dengan konsumen-konsumen lain yang diwakilkannya.

---

<sup>28</sup> Satjipto Rahardjo, *Hukum dan Masyarakat*, Angkasa, Bandung, 1986, hal. 70. dalam Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti, 2003, hal. 308-313.

b) Gugatan berdasarkan NGO's *legal standing*

Dasar penuntutan adalah pasal 46 ayat (1) huruf c UUPK.

LSM yang menjadi wakil konsumen harus tidak berstatus sebagai korban dalam perkara yang diajukan

Berdasarkan pasal 45 (ayat1) UUPK bahwa :

*“Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum.”*

Sehingga penghuni satuan rumah susun yang dirugikan karena tidak memperoleh hak untuk mendapatkan tenaga listrik secara terus menerus dengan mutu dan keadaan yang baik, dapat menggugat pelaku usaha. Penghuni satuan rumah susun pun mempunyai hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya. Oleh karena itu, pelaku usaha harus bertanggung jawab.

Dalam pasal 1 angka 3 UUPK disebutkan :

*“Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.”*

1) Badan Pengelola

Walaupun Badan Pengelola merugikan penghuni satuan rumah susun, akan tetapi penghuni satuan rumah susun tidak dapat menggugat Badan Pengelola berdasarkan pasal 45 ayat (1) UUPK. Hal itu dikarenakan Badan Pengelola bukanlah pelaku usaha. Badan Pengelola tidak memiliki izin usaha ketenagalistrikan.

Badan Pengelola dibentuk atau ditunjuk oleh PPRS untuk mengelola rumah susun, selanjutnya diberi upah dan biaya-biaya yang nilainya disetujui penghuni melalui Rapat Umum.

Badan Pengelola bertanggung jawab kepada PPRS melalui Pengurus perhimpunan dalam pengelolaan Rumah Susun. Dan Pengurus Perhimpunan berkewajiban memberikan pertanggungjawaban kepada Rapat Umum.

PPRS oleh UURS diberi kedudukan sebagai badan hukum dengan AD dan ART, sehingga dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama pemilik, dan dengan wewenang yang dimilikinya dapat mewujudkan ketertiban dan ketentraman dalam lingkungan rumah susun. PPRS menjalin hubungan kerjasama secara langsung maupun tidak langsung dengan pihak-pihak terkait diantaranya dalam hal tagihan rekening utilitas, yang salah satunya terdiri dari tagihan listrik.

PPRS menjalin hubungan kerjasama secara langsung, yaitu jika PPRS membentuk sendiri badan pengelola. Sedangkan jika secara tidak langsung, yaitu Badan Pengelola yang ditunjuk oleh PPRS, dimana harus mempunyai status Badan Hukum.

Sehingga walaupun Badan Pengelola adalah sebagai pelanggan menurut SK Direksi PLN tetapi berdasarkan UURS bahwa Badan Pengelola bertindak ke luar atas nama Pemilik

Jika dalam tugas pengelolaan rumah susun, Badan Pengelola merugikan penghuni satuan rumah susun, maka menurut AD dan ART, PPRS dalam Rapat Umum bisa mengganti Badan Pengelola tersebut kemudian menunjuk atau membentuk Badan Pengelola yang lain yang dalam melakukan pengelolaan rumah susun tidak merugikan penghuni satuan rumah susun.

## 2) PLN

Di organisasi rumah susun, tidak terdapat satu pihak pun yang memiliki izin usaha penyediaan listrik. Oleh karena itu, penghuni satuan rumah susun melakukan pembayaran listrik setiap bulan adalah untuk membeli listrik pada PLN. Dalam hal ini PLN merupakan pelaku usaha, sehingga dapat digugat oleh penghuni satuan rumah susun yang dirugikan tersebut.

Jika gugatan tersebut dilakukan oleh seorang penghuni satuan rumah susun, maka ia dapat mengajukan gugatan melalui BPSK. Akan tetapi jika ternyata banyak

penghuni satuan rumah susun yang mau menggugat, maka bisa dilakukan secara class action. Dan gugatan tersebut diajukan ke Pengadilan Negeri dimana mengacu pada ketentuan tentang Peradilan Umum yang berlaku.

Class action memberi kemudahan bagi konsumen karena gugatan seorang penggugat akan dapat diterima sebagai class action bagi pihak lain yang merasa mendapat kerugian yang sama dan sejenis. Artinya tidak perlu setiap orang yang dirugikan ikut menuntut, tapi dapat dilakukan atas nama seluruh konsumen yang mendapat kerugian yang sama.

Para penghuni satuan rumah susun atau wakilnya dapat mendatangi LPKSM terlebih dahulu. Sehubungan menurut UUPK, LPKSM mempunyai tugas yang meliputi diantaranya memberikan nasihat kepada konsumen yang memerlukan dan membantu konsumen dalam memperjuangkan haknya termasuk menerima keluhan dan pengaduan .

LPKSM bisa menjadi *legal standing* secara class action mewakili para penghuni satuan rumah susun yang dirugikan tersebut, dengan syarat LPKSM tersebut harus tidak sebagai korban dalam perkara yang sama dengan para penghuni tersebut.

Sehubungan dengan tugas yang dimiliki lainnya, yaitu melakukan pengawasan bersama pemerintah terhadap pelaksanaan perlindungan konsumen, maka LPKSM dapat juga mengadukan kepada Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) tentang PLN sebagai pelaku usaha yang tidak bisa memenuhi hak para penghuni satuan rumah susun sebagai konsumen menurut UU Ketenagalistrikan, yaitu hak mendapat tenaga listrik terus menerus dengan mutu dan keandalan yang baik. BPKN berfungsi hanya memberikan saran dan pertimbangan kepada Pemerintah dalam upaya menegembangkan perlindungan konsumen di Indonesia. BKPN berkedudukan di Jakarta dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden.

Dalam pasal 28 UUPK dinyatakan bahwa pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan dalam gugatan ganti rugi merupakan beban dan tanggung jawab pelaku usaha. Hal ini berarti berlaku sistem pembuktian terbalik, yang merupakan ketentuan beban pembuktian bersifat khusus sebagai penyimpangan atas ketentuan umum. Pembalikan beban pembuktian merupakan salah satu bentuk pemberdayaan

konsumen.<sup>29</sup> Konsekuensi dari pembalikan beban pembuktian adalah tergugat (pelaku usaha) wajib membuktikan ketidaksalahannya. Apabila pelaku usaha tidak mampu membuktikan ketidakbersalahannya, maka dengan sendirinya dianggap bersalah, sehingga bertanggung gugat untuk membayar ganti kerugian yang ditimbulkan oleh produknya. Pelaku usaha dibebaskan untuk memberikan ganti rugi apabila pelaku usaha dapat membuktikan kalau kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

PLN selaku pelaku usaha wajib membuktikan ketidaksalahannya.

- 1) Bahwa PLN melakukan hubungan hukum keperdataan tentang jual beli listrik dengan Badan Pengelola rumah susun tersebut.
- 2) Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Direksi PLN Nomor 234/DIR/2008 Tentang P2TL maka tanggung jawab PLN adalah terbatas.

Karena Instalansi PLN adalah instalansi ketenagalistrikan milik PLN sampai dengan Alat Pembatas atau Alat Pengukur atau APP. (pasal 1 angka 15). Sedangkan Instalansi pelanggan adalah instalansi ketenagalistrikan milik pelanggan sesudah APP. (pasal 1 angka 16)

Alat Pembatas adalah alat milik PLN untuk membatasi daya listrik yang digunakan Pelanggan sesuai dengan Surat Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik antara PLN dengan pelanggan. Alat pengukur adalah alat milik PLN berupa peralatan elektromekanik maupun elektronik untuk mengukur energi listrik yang dipakai Pelanggan. Alat Pembatas dan Alat Pengukur yang selanjutnya disebut APP adalah alat milik PLN yang dipakai untuk membatasi daya listrik dan mengukur energi listrik, baik sistem Prabayar maupun Pascabayar.

---

<sup>29</sup> Marianus Gaharpung, *Perlindungan Hukum bagi konsumen Korban Atas Tindakan Pelaku Usaha*, Jurnal, Vol. 3. No. 1 Juli 2000, hal. 44-45.

PLN tidak melaksanakan kewajiban sebagai pelaku usaha karena dengan menyerahkan sepenuhnya instalansi pelanggan kepada pihak ketiga, yaitu Badan Pengelola, maka PLN tidak beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya. Sehingga adanya pembebasan tanggung jawab bagi PLN berkaitan dengan penyerahan sepenuhnya instalansi pelanggan kepada pihak ketiga tersebut.

Penghuni satuan rumah susun mempunyai hak milik atas satuan rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan. Penghuni rumah susun merupakan konsumen menurut UU Ketenagalistrikan, karena penghuni rumah susun tersebut yang membayar tagihan listrik di tiap unit satuan rumah susunnya setiap bulan. PLN dengan menggunakan SK Direksi PLN seolah-olah membuat penghuni satuan rumah susun dihadapkan pada pilihan *take it or leave it*.

Seharusnya peraturan PLN terhadap landed house, diterapkan pula pada rumah susun. Karena pemilik landed house maupun pemilik satuan rumah susun adalah sama-sama konsumen dalam pengertian UU Ketenagalistrikan. Sehingga hanya PLN, yang dalam hal ini, sebagai pelaku usaha yang mempunyai wewenang untuk melakukan sanksi pemutusan listrik terhadap konsumen yang tidak melaksanakan kewajibannya.

Bila terbukti adanya ketentuan pencantuman klausula baku, maka menurut pasal 62 ayat (1) UUPK pelaku usaha tersebut dipidana dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau pidana penjara paling banyak Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

Pasal 1 angka 10 UUPK bahwa :

*“Klausula baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.”*

Walau UUPK telah memberikan perlindungan bagi konsumen dalam hal adanya pembuktian terbalik, larangan adanya klausula baku dan adanya sanksi bila terdapat klausula baku dalam perjanjian, terbentuknya BPSK dan BKPN, akan tetapi bila dicermati, UUPK terdapat beberapa kelemahan, diantaranya sebagai berikut :

- 1) Konsumen sebagai penggugat tetap harus membuktikan bahwa ia menderita kerugian yang ditimbulkan oleh pelaku usaha sebagai tergugat.

Untuk itu, disarankan agar prinsip *strict product liability* (prinsip tanggung jawab mutlak) diberlakukan dalam hukum konsumen. Prinsip *strict product liability* (prinsip tanggung jawab mutlak) adalah prinsip tanggung jawab yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan. Sehingga konsumen dapat menuntut ganti rugi kepada produsen :

- Tanpa dihalangi oleh beberapa hambatan dalam gugatan berdasarkan *breach of warranty* dan beban membuktikan adanya kelalaian dari pihak produsen berdasarkan *negligence theory*;
- Menekankan tanggung jawab produk cacat yang meletakkan beban tanggung jawab produk itu kepada produsen;
- Kerugian yang diderita konsumen merupakan tanggung jawab mutlak dari pelaku usaha atau mereka yang dipersamakan dengannya.

- 2) BPSK diharapkan dapat memenuhi *small claim court*, akan tetapi sengketa yang sudah diselesaikan oleh BPSK dapat diteruskan ke tingkat pengadilan sebagaimana dimaksud dalam 56 ayat (2) UUPK, sehingga proses penyelesaiannya akan berlarut-larut.

Oleh karena itu, sengketa yang terjadi antara konsumen dan pelaku usaha sebaiknya diselesaikan di BPSK untuk mempersingkat waktu penyelesaian sengketa.

- 3) BPSK merupakan organ operasional dalam penyelesaian sengketa konsumen tetapi ditempatkan secara struktural di bawah Menteri Perdagangan.

Artinya, lembaga ini tidak memiliki independensi dan akan sangat bias oleh kepentingan pengembangan perdagangan.

- 4) BKPN sebagai lembaga nondepartemen , tetapi tugasnya hanya *advisory* saja bukan *executing agency* yang diperlukan bagi penegakan UUPK.

- 5) BKPN yang susunan dan keanggotaannya terdiri dari pemerintah, pelaku usaha, LSM, akademisi dan tenaga ahli dibiarkan terbuka tanpa ketentuan perimbangan (pasal 35 ayat (1)). Sehingga memungkinkan BKPN didominasi unsur pemerintah, bahkan pelaku usaha.
- 6) Dalam UUPK, istilah klausul eksonerasi tidak ada.

Klausul eksonerasi (*exemption clause*) yaitu : klausul yang mengandung kondisi membatasi atau bahkan menghapus sama sekali tanggung jawab yang semestinya dibebankan kepada pihak pelaku usaha.<sup>30</sup>

Menurut Engels<sup>31</sup> menyebut adanya tiga bentuk dari perjanjian dengan syarat-syarat eksonerasi. Ketiga bentuk yuridis tersebut terdiri atas :

- a. Tanggung jawab untuk akibat-akibat hukum, karena kurang baik dalam melaksanakan kewajiban-kewajiban perjanjian;
- b. Kewajiban-kewajiban sendiri yang biasanya dibebankan kepada pihak untuk mana syarat dibuat, dibatasi atau dihapuskan (misalnya perjanjian keadaan darurat);
- c. Kewajiban-kewajiban diciptakan (syarat-syarat pembebasan oleh salah satu pihak dibebankan dengan memikulkan tanggung jawab pihak yang lain yang mungkin ada untuk kerugian yang diderita pihak ketiga.

---

<sup>30</sup> Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Jakarta : Grasindo, 2000), hal. 120.

<sup>31</sup> R.H.J. Engels, Syarat-syarat eksonerasi atau syarat-syarat untuk pengecualian tanggung jawab, termuat dalam *Compendium Hukum Belanda*, Leiden April 1978, hal. 159-192, dalam Az Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Diadit Media, 2001, hal.100.

Dalam UUPK hanya ada klausula baku, sehingga yang ditekankan adalah prosedur pembuatannya yang bersifat sepihak, bukan mengenai isinya. Padahal pengertian klausul eksonerasi tidak sekedar mempersoalkan prosedur pembuatannya, melainkan juga isinya yang bersifat pengalihan kewajiban atau tanggung jawab pelaku usaha.

### **2.3.3. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Penghuni Satuan Rumah Susun yang Dirugikan Terhadap Penetapan Besarnya Iuran Pengelolaan yang dilakukan secara sepihak oleh PPRS dan/atau Badan Pengelola yang masih Terdapat Karyawan dari Penyelenggara Pembangunan**

Dalam UURS, dapat dicermati beberapa tahap tentang PPRS, yaitu sebagai berikut :

#### 1) Tahap sebelum pembentukan PPRS

Penghuni satuan rumah susun tidak dapat menghindarkan diri atau melepaskan kebutuhannya untuk menggunakan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Untuk menjamin ketertiban kegotongroyongan dan keselarasan sesuai dengan kepribadian Indonesia dalam mengelola bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, maka dibentuk perhimpunan pengurus rumah susun (PPRS).

Pasal 19 ayat (3) UURS bahwa :

*“Perhimpunan penghuni sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berkewajiban untuk mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan pemilikan dan penghuniannya.”*

Penjelasan pasal tersebut adalah perhimpunan penghuni dibentuk terutama untuk mengatur penghunian dan pengelolaan rumah susun. Kegiatannya perlu diserasikan dengan kegiatan kelembagaan Rukun Tetangga (RT) dan Rukun Warga (RW) yang bergerak di bidang kemasyarakatan.

*Pasal 57 ayat (4) PP Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun* bahwa :<sup>32</sup>

*“Penyelenggara pembangunan wajib bertindak sebagai pengurus perhimpunan sementara sebelum terbentuknya perhimpunan penghuni, dan membantu penyiapan terbentuknya perhimpunan penghuni yang sebenarnya dalam waktu yang secepatnya.”*

## 2) Tahap pembentukan PPRS

a. *Pasal 19 ayat (1) UURS* bahwa : *“Penghuni rumah susun wajib membentuk perhimpunan penghuni.”*

Pengurus perhimpunan penghuni dipilih berdasarkan asas kekeluargaan oleh dan dari anggota perhimpunan penghuni melalui rapat umum perhimpunan penghuni sebagaimana diatur dalam pasal 57 ayat (1) PP Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun. Rapat Umum perhimpunan penghuni merupakan pemegang kekuatan tertinggi dalam perhimpunan penghuni.

b. *Pasal 35 ayat (3) PP Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun* bahwa :<sup>33</sup>

*“Penyelenggara pembangunan wajib menyerahkan dokumen-dokumen perizinan beserta gambar-gambar dan ketentuan-ketentuan teknis yang terperinci sebagaimana dimaksud dalam pasal 30, pasal 31, dan pasal 34 kepada perhimpunan penghuni yang telah dibentuk beserta :*

- i. *tata cara pemanfaatan/penggunaan, pemeliharaan, perbaikan, dan kemungkinan-kemungkinan dapat diadakannya perubahan pada rumah susun maupun lingkungannya;*
- ii. *uraian dan catatan singkat yang perlu diketahui oleh para penghuni pemilik, pengelola dan pihak-pihak lain yang berkepentingan.*

---

<sup>32</sup> Di pasal 75 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun bahwa : (1) Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada pasal 59 ayat (2) berakhir; ((3) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama dan penghunian.

<sup>33</sup> Di pasal 75 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun bahwa : Dalam hal PPPRS telah terbentuk, pelaku pembangunan segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama kepada PPPSRS

c. *Pasal 67 PP Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun.*<sup>34</sup>

*“Penyelenggaraan pembangunan yang membangun rumah susun wajib mengelola rumah susun yang bersangkutan dalam jangka waktu sekurang-kurangnya tiga bulan dan paling lama satu tahun sejak terbentuknya perhimpunan penghuni atas biaya penyelenggaraan pembangunan.”*

Penjelasan dalam pasal tersebut yaitu kewajiban penyelenggara pembangunan untuk mengelola rumah susun dalam jangka waktu tersebut dimaksudkan untuk membantu perhimpunan penghuni dalam mempelajari dan menyiapkan pengelolaan selanjutnya.

Pengelolaan terhadap satuan rumah susun dilakukan oleh penghuni atau pemilik. Sedangkan pengelolaan terhadap rumah susun dan lingkungannya dapat dilaksanakan oleh pengelola yang ditunjuk atau dibentuk oleh PPRS.

d. *Pasal 71 UURS mengatur bahwa AD dan ART perhimpunan penghuni disusun oleh pengurus yang pertama kali dipilih, dan disahkan oleh Rapat Umum perhimpunan penghuni.*

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 6/KPTS/BKP4N/1995 Tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar, dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Satuan Rumah Susun adalah pedoman pembuatan akta pendirian AD dan ART perhimpunan penghuni rumah susun. Setiap adanya pembentukan, pembuatan, dan pengesahan Akta Pendirian, AD dan ART wajib mengikuti pedoman yang telah ditetapkan dalam Keputusan ini. Diantaranya ialah :

---

<sup>34</sup> Di pasal 59 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun bahwa Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling lama 1(satu) tahun sejak penyerahan pertama kali satuan rumah susun kepada pemilik dan ayat (4) bahwa besarnya biaya pengelolaan rumah susun pada masa transisi ditanggung oleh pelaku pembangunan pada pemilik satuan rumah susun berdasarkan NPP .

- i. Jika Badan Pengelola yang telah ditunjuk oleh PPRS tidak dapat melaksanakan tugasnya secara profesional, maka PPRS dapat mengganti Badan pengelola tersebut dan membentuk Badan Pengelola lain yang lebih profesional;;
- ii. PPRS dapat memutuskan hubungan kerja secara sepihak apabila Badan Pengelola ternyata tidak mampu melaksanakan tugas-tugas yang diberikan oleh pengurus PPRS;

### 3) Tahap PPRS

Setiap penghuni berkewajiban membayar iuran pengelolaan dan premi asuransi kebakaran. Pembayaran iuran pengelolaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dibebankan kepada penghuni secara proporsional melalui PPRS. Setiap penghuni berhak memanfaatkan rumah susun dan lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama secara tertib dan aman, serta mendapatkan perlindungan sesuai AD dan ART. Hanya pemilik yang mempunyai hak dipilih dan memilih pengurus PPRS.

### 4) Fakta Pengelolaan rumah susun diantaranya ialah :

- (A) Yang bertentangan dengan pasal 19 UURS jo pasal 57 PP Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun yaitu:
- i. Rapat Umum untuk membentuk PPRS dan pengesahan AD dan ART rumah susun, tetapi penyelenggara pembangunan membentuk PPRS sendiri dengan menempatkan karyawannya sebagai pengurus PPRS.
  - ii. AD dan ART yang dibentuk oleh pengurus perhimpunan yang pertama kali, yaitu penyelenggara pembangunan, dimana tidak seluruhnya sesuai dengan peraturan dalam pedoman pembuatan AD dan ART di Kepmenpera.

(B) Muncul adanya pemilik satuan rumah susun yang memiliki hak suara sah mayoritas dan pemilik satuan rumah susun yang memiliki hak suara sah minoritas.

Hal itu dikarenakan :

- i. Dalam hal Perhimpunan membicarakan dan memutuskan suatu hal yang menyangkut kepentingan Penghuni, yaitu yang antara lain berhubungan dengan Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama serta fasilitas bersama, hak untuk menetapkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan beserta perubahannya dan/atau penambahannya dari waktu ke waktu, hak untuk memilih Pengurus Perhimpunan, pembubaran perhimpunan, hak menetapkan sanksi-sanksi, hak mengambil keputusan untuk perubahan, hak pemeliharaan, penambahan, perbaikan dan pemanfaatan fasilitas-fasilitas serta pengoperasiannya, menetapkan besarnya Dana Cadangan dan penggunaannya, maka setiap Anggota Pemilik mempunyai hak suara sesuai dengan NPP yang dimilikinya sebagaimana tercantum dalam sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. maka setiap Anggota Pemilik mempunyai hak untuk mengeluarkan hak untuk mengeluarkan 1 (satu) hak suara.
- ii. Dalam hal Rapat Umum membicarakan dan memutuskan suatu hal yang menyangkut pengelolaan dan/atau pemilikan, maka setiap Anggota Pemilik mempunyai hak suara sesuai dengan NPP yang dimilikinya sebagaimana tercantum dalam sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

Pemilik satuan rumah susun yang memiliki hak suara sah mayoritas diantaranya ialah :

- Penyelenggara Pembangunan

Dengan alasan rumah susun belum laku seluruhnya, maka anggota PPRS masih terdapat karyawan dari penyelenggara pembangunan tersebut. Sehingga memungkinkan anggota PPRS yang merupakan karyawan dari penyelenggara pembangunan tersebut memiliki lebih dari satu hak suara berdasarkan sisa satuan rumah susun yang belum terjual.

Berarti setiap anggota PPRS yang merupakan karyawan dari penyelenggara pembangunan tersebut berhak mengeluarkan suara sesuai dengan jumlah unit satuan rumah susun yang masih tersisa.

- Pemilik satuan rumah susun yaitu perseorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.

Pemilik satuan rumah susun yang memiliki satuan rumah susun yang luasnya dan/atau nilai satuan rumah susun tersebut adalah terluas dan atau termahal sehingga mengakibatkan NPP nya pun menjadi terbesar.

Pemilik satuan rumah susun yang memiliki lebih dari 1 (satu) satuan rumah susun sehingga bisa memiliki juga lebih dari 1 (satu) hak suara.

Dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas (UUPT) telah memberikan perlindungan terhadap pemegang saham minoritas.

*Pasal 84 ayat (1) UUPT bahwa : “Setiap saham yang dikeluarkan mempunyai hak suara kecuali Anggaran dasar menentukan lain.”*

Namun, karena banyaknya saham yang dimiliki oleh pemegang saham yang satu dan yang lainnya berbeda, kemudian muncul adanya pemegang saham mayoritas dan pemegang saham minoritas.

Pada dasarnya, setiap pemegang saham, baik pemegang saham mayoritas maupun minoritas memiliki hak sebagai berikut :

## 1) Hak Menggugat (*Derivative Suit*)

- *Pasal 61 ayat (1) UUPT* bahwa :

*“Setiap pemegang saham berhak mengajukan gugatan terhadap perseroan ke Pengadilan Negeri, apabila dirugikan karena tindakan perseroan yang dianggap tidak adil dan tanpa alasan wajar sebagai akibat keputusan RUPS, Direksi, dan/atau Dewan Komisaris.”*

Gugatan yang diajukan pada dasarnya memuat permohonan agar Perseroan menghentikan tindakan yang merugikan tersebut dan mengambil langkah tertentu baik untuk mengatasi akibat yang sudah timbul maupun untuk mencegah tindakan serupa di kemudian hari.

- *Pasal 97 ayat (6) dan Pasal 114 ayat (6) UUPT* bahwa :

*“Atas nama Perseroan, pemegang saham yang mewakili paling sedikit 1/10 (satu persepuluh) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara dapat mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri terhadap anggota Direksi yang karena kesalahan atau kelalaiannya menimbulkan kerugian pada Perseroan.”*

Dalam hal tindakan Direksi merugikan Perseroan, pemegang saham yang memenuhi persyaratan tersebut, dapat mewakili Perseroan untuk melakukan tuntutan atau gugatan terhadap Direksi melalui pengadilan.

## 2) Hak Perlakuan Wajar

- *Pasal 62 ayat (1) UUPT* bahwa ;

*“Setiap pemegang saham berhak meminta kepada perseroan agar sahamnya dibeli dengan harga yang wajar, apabila yang bersangkutan tidak menyetujui tindakan perseroan yang merugikan pemegang saham atau perseroan, berupa:*

*(a) perubahan anggaran dasar;*

*(b) pengalihan atau penjaminan kekayaan Perseroan yang mempunyai nilai lebih dari 50 % (lima puluh persen) kekayaan bersih Pengusaha; atau*

*(c) penggabungan, Peleburan, atau Pengambilalihan, atau Pemisahan..*

### 3) Hak untuk Meminta Diadakan RUPS

- *Pasal 79 ayat (2) UUPT bahwa : “Penyelenggaraan RUPS sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dilakukan atas permintaan :*

*(a) 1 (satu) orang atau lebih pemegang saham bersama-sama mewakili 1/10 (satu persepuluh) atau lebih dari jumlah seluruh saham dengan hak suara, kecuali anggaran dasar menentukan suatu jumlah yang lebih kecil; atau*

*(b) Dewan Komisaris.*

Penyelenggaraan RUPS maksudnya ialah RUPS Tahunan dan RUPS Luar Biasa.

- Sebagaimana diatur dalam pasal 80 ayat (1) UUPT bahwa jika direksi tidak melakukan pemanggilan RUPS dalam jangka waktu 15 hari terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan RUPS diterima, pemegang saham meminta kepada Dewan Komisaris untuk menyelenggarakan RUPS dan jika Dewan Komisaris dalam jangka waktu 15 hari terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan RUPS diterima, tidak melakukan pemanggilan RUPS, pemegang saham yang meminta penyelenggaraan RUPS dapat mengajukan permohonan kepada ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan perseroan melakukan sendiri pemanggilan RUPS tersebut

### 4) Hak atas Informasi Perusahaan

*Pasal 100 ayat (3) UUPT bahwa :*

*“Atas permohonan tertulis dari pemegang saham. Direksi memberi izin kepada pemegang saham untuk memeriksa Daftar Pemegang Saham, daftar khusus, risalah RUPS sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan laporan tahunan, serta mendapatkan salinan risalah RUPS dan salinan laporan tahunan.”*

Pasal 138 ayat (1) jo ayat (3) UUPT mengatur bahwa selain pasal 100 (3) UUPT tersebut, satu pemegang saham atau lebih yang mewakili paling sedikit 1/10 (satu persepuluh) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara dapat mengajukan permohonan permintaan pemeriksaan terhadap

perseroan yang dilakukan dengan tujuan untuk mendapatkan data atau keterangan dalam hal terdapat dugaan bahwa :

- (a) perseroan melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan pemegang saham atau pihak ketiga; atau
- (b) anggota direksi atau dewan komisaris melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan perseroan, pemegang saham, atau pihak ketiga.

#### 5) Hak untuk Meminta Pembubaran Perseroan

Dalam hal ini, sebagaimana ditentukan dalam pasal 146 ayat (1) UUPT, bahwa atas permohonan pemegang saham, pengadilan negeri dapat membubarkan perseroan berdasarkan alasan perseroan tidak dapat dilanjutkan.

Dalam UURS telah terdapat juga perlindungan terhadap penghuni satuan rumah susun, yaitu diantaranya Hak untuk meminta diadakannya Rapat Umum Perhimpunan Penghuni.

Dalam AD dan ART rumah susun bahwa Rapat Umum berarti Rapat Umum Tahunan dan Rapat Umum Luar Biasa.

Rapat Umum perhimpunan penghuni merupakan forum tertinggi untuk:

- i. Memilih, menetapkan dan mengesahkan Pengurus Perhimpunan;
- ii. Memberhentikan Pengurus Perhimpunan;
- iii. Merubah dan Mengesahkan AD dan ART;
- iv. Menyetujui program kerja Perhimpunan dan mengambil keputusan atas tindakan yang dianggap perlu sesuai kewenangan ;
- v. Menilai pertanggungjawaban Pengurus Perhimpunan;
- vi. Menetapkan Badan Pengelola;

- vii. Menetapkan besarnya Iuran Pengelolaan termasuk penyesuaiannya, apabila diperlukan sesuai dengan usulan Pengurus Perhimpunan;
- viii. Mengesahkan Anggaran renovasi termasuk besarnya iuran cadangan renovasi maupun iuran-iuran lain;
- ix. Mengesahkan usulan Pengurus Perhimpunan mengenai nilai pertanggung jawaban asuransi atas segala resiko gedung (*property all risk*) dan asuransi lainnya;
- x. Menetapkan besarnya denda, bunga, sanksi atau tindakan lain terhadap keterlambatan atau kelalaian pembayawan kewajiban anggota;
- xi. Menetapkan jenis sanksi serta tindakan pada anggota yang melakukan pelanggaran terhadap AD, ART dan Tata Tertib lainnya.

#### (A) Rapat Umum Tahunan

Rapat Umum Tahunan Perhimpunan Penghuni harus diadakan setahun sekali selambat-lambatnya pada akhir bulan setelah berakhirnya tahun buku Perhimpunan Penghuni, atau satu bulan setelah berakhirnya kepengurusan yang bersangkutan.

Dalam Rapat Umum Tahunan, pengurus PPRS memberikan laporan pertanggungjawaban mengenai kepengurusan dan administrasi keuangan selama tahun buku yang lalu. Neraca tahun buku yang lalu yang telah diaudit oleh (Akuntan) harus diajukan dalam Rapat Umum Tahunan untuk mendapatkan persetujuan dan pengesahan.

Dengan lewatnya waktu sebagaimana diatur dalam ART, maka tanpa diperlukan adanya pembuktin tentang hal atau alasan apapun, anggota PPRS atas usul sekurang-kurangnya 30 % (tiga puluh persen) dan seluruh anggota PPRS dapat bertindak untuk melakukan atau menyelenggarakan Rapat Umum Tahunan.

## (B) Rapat Umum Luar Biasa

Rapat Umum Luar Biasa harus diadakan oleh Pengurus Perhimpunan secara tertulis dari anggota paling sedikit  $\frac{2}{3}$  (dua per tiga) dari jumlah seluruh anggota, dimana dinyatakan dalam surat permintaan hal-hal yang akan dibicarakan dalam rapat. Rapat wajib diadakan sekurang-kurangnya 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak tanggal surat permintaan pada Pengurus perhimpunan dari anggota tersebut diterima. Pengurus Perhimpunan akan memutuskan dan memberitahukan saat dimana rapat harus diadakan, tapi tidak boleh 7 (tujuh) hari kalender setelah diterima pemberitahuan tersebut.

Apabila Pengurus Perhimpunan tidak memanggil Rapat Umum Luar Biasa dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender setelah menerima permintaan tertulis tersebut, maka para anggota yang meminta diadakannya Rapat Umum Luar Biasa tersebut berhak memanggil untuk rapat tersebut atas biaya Perhimpunan dengan memperhatikan AD dan ART.

Rapat Umum Luar Biasa tersebut diketuai oleh Ketua Rapat yang dipilih oleh dari antara mereka yang hadir. Semua Keputusan yang diambil dalam Rapat Umum Luar Biasa tersebut adalah sah dan mengikat, dengan ketentuan setiap dan seluruh persyaratan dalam AD dan ART yang berkenaan dengan itu, termasuk mengenai pemberitahuan, kuorum dan persyaratan pemungutan suara telah dipenuhi.

Ketentuan setiap dan seluruh persyaratan dalam AD dan ART, diantaranya ialah:

### a) Tempat Pemberitahuan

Tempat dan panggilan rapat Umum harus diadakan di tempat kedudukan Perhimpunan. Panggilan harus tertulis, ditanda tangani oleh pihak yang memanggil Rapat Umum dan harus disampaikan tidak kurang dari 14 (empat belas) hari kalender sebelum tanggal

Rapat Umum, tidak termasuk tanggal panggilan dan tanggal Rapat Umum diadakan. Panggilan pada Anggota Penghuni harus secara langsung, sedangkan pada Anggota Pemilik yang bukan penghuni disampaikan secara langsung atau dengan pos tercatat. Dalam panggilan harus ditentukan acara, tempat, tanggal dan waktu Rapat Umum.

b) Kuorum

Kecuali ditentukan lain, di dalam ART maka Rapat Umum berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat hanya apabila dalam rapat tersebut hadir dan/atau diwakili para anggota yang mewakili sekurang-kurangnya  $\frac{2}{3}$  (dua per tiga) dari jumlah Anggota Perhimpunan, kecuali jika ditentukan lain dalam AD.

c) Hak Suara Dalam Rapat Umum

Menurut ART, dalam setiap Rapat Umum hanya Anggota Pemilik yang mempunyai hak suara.

Dalam hal Rapat Umum membicarakan dan memutuskan suatu hal yang menyangkut pengelolaan dan/atau pemilikan, yaitu yang antara lain berhubungan dengan Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama serta fasilitas bersama, hak untuk menetapkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan beserta perubahannya dan/atau penambahannya dari waktu ke waktu, hak untuk memilih Pengurus Perhimpunan, pembubaran perhimpunan, hak menetapkan sanksi-sanksi, hak mengambil keputusan untuk perubahan, hak pemeliharaan, penambahan, perbaikan dan pemanfaatan fasilitas-fasilitas serta pengoperasiannya, menetapkan besarnya Dana Cadangan dan penggunaannya, maka setiap Anggota Pemilik mempunyai hak suara sesuai dengan NPP yang dimilikinya sebagaimana tercantum dalam sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Dalam hal ini Anggota Penghuni tidak mempunyai hak bicara.

Dalam hal Perhimpunan membicarakan dan memutuskan suatu hal yang menyangkut kepentingan Penghuni, maka setiap Anggota Pemilik mempunyai hak untuk mengeluarkan hak untuk mengeluarkan 1 (satu) hak suara, dan di dalam hal ini Anggota Penghuni mempunyai hak bicara.

d) Keputusan Rapat

Kecuali ditentukan lain dalam AD, pada dasarnya semua keputusan harus diambil berdasarkan persetujuan para Anggota dan/atau kuasa mereka yang mewakili lebih dari  $\frac{2}{3}$  (dua per tiga) yang hadir. Dalam hal anggota yang hadir tidak mencapai kuorum, maka rapat ditunda maksimum 2 (dua) kali kesempatan yang masing-masing lamanya adalah 30 (tiga puluh) menit.

Jika setelah kedua kali penundaan rapat tersebut belum juga mencapai kuorum, maka anggota yang hadir berapapun jumlahnya dapat melangsungkan Rapat Umum dan mengambil keputusan yang sah dan mengikat semua anggota. Keputusan rapat dapat berlaku sah jika telah mendapat persetujuan  $\frac{2}{3}$  (dua pertiga) dari seluruh jumlah anggota.

Sehubungan dengan penjelasan di atas maka dapat dicermati bahwa belum ada perundang-undangan tentang rumah susun yang memberikan perlindungan terhadap hak penghuni satuan rumah susun yang minoritas. Buktinya ialah :

- 1) Jika ternyata jumlah pihak penghuni yang merasa dirugikan tersebut hadir dan/atau diwakili di bawah  $\frac{2}{3}$  (dua per tiga) dari jumlah Anggota Perhimpunan, maka usulan mengadakan Rapat Umum tersebut akan ditolak. Sedangkan dalam UUPT, hak untuk meminta diadakan RUPS dapat dilakukan oleh 1 (satu) orang atau lebih pemegang saham bersama-sama mewakili  $\frac{1}{10}$  (satu persepuluh) atau lebih dari jumlah seluruh saham dengan hak suara, kecuali anggaran dasar menentukan suatu jumlah yang lebih kecil.
- 2) Pemilik satuan rumah susun yang memiliki hak suara sah minoritas tidak memiliki hak menggugat ke pengadilan negeri, apabila dirugikan karena

tindakan PPRS dan/atau badan pengelola yang dianggap tidak adil dan tanpa alasan yang wajar sebagai akibat keputusan Rapat Umum Perhimpunan Penghuni, Pengurus PPRS dan/atau Badan Pengelola.

Akan tetapi dalam ART disebutkan bahwa Penghuni satuan rumah susun dapat diancam dengan perbuatan pidana pelanggaran jika melanggar pasal 61 ayat (2) dan ayat (3) PP Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun.

Dalam *pasal 20 ayat (1) UURS* bahwa : *“Pengawasan terhadap pelaksanaan ketentuan undang-undang ini dilakukan oleh Pemerintah.”*

Sehubungan dengan itu, pemerintah diharapkan mengeluarkan peraturan perundang-undangan yang baru yang lebih memberikan perlindungan terhadap pemilik satuan rumah susun yang memiliki hak suara sah minoritas. Agar lebih memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat Indonesia, maka perlu diatur dengan Undang-undang. Dikarenakan UURS ini belum diatur tentang hal itu, maka Pemerintah perlu membuat UURS baru yang memberikan perlindungan terhadap pemilik satuan rumah susun yang memiliki hak suara sah minoritas.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun belum memberikan perlindungan terhadap pemilik satuan rumah susun yang memiliki hak suara sah minoritas karena belum ada ketentuan tentang hak menggugat (*derivative suit*) yang bisa dilakukan oleh pemilik satuan rumah susun minoritas dan hak meminta diadakan Rapat Umum dengan ketentuan boleh dilakukan oleh satu orang atau lebih.

### **2.3.4. Penghuni Satuan Rumah Susun dapat Dikenakan Delik Pencurian yang Terdapat di KUHP dan Ditahan oleh Pihak Kepolisian karena Mempergunakan Jaringan-Jaringan Listrik sebagai Bagian Bersama di Lingkungan Rumah Susun**

Perkembangan pemikiran tentang hak asasi manusia telah mempertajam pertanyaan-pertanyaan tentang hukuman dalam kaitannya dengan etika dan moral. Kenyataannya mekanisme pemidanaan yang ada saat ini dianggap tidak memuaskan masyarakat. Permasalahan seputar perkembangan sistem peradilan pidana yang ada sekarang menunjukkan bahwa sistem ini dianggap tidak lagi dapat memberikan perlindungan terhadap hak asasi manusia serta transparansi terhadap kepentingan umum yang dijaga pun semakin tidak dirasakan. Demikian pula terhadap berbagai jenis sanksi yang dirumuskan dalam berbagai peraturan perundang-undangan dirasakan belum mampu memberikan rasa keadilan bagi para pencari keadilan.

Atas dasar kesadaran bahwa persoalan pemidanaan bukanlah sekedar proses sederhana untuk memasukkan seseorang kedalam penjara atau meminta seseorang untuk membayarkan sejumlah denda.<sup>36</sup>

Arrest Hoge Raad (Putusan Mahkamah Agung) tanggal 23 Mei 1921 menyatakan bahwa aliran listrik adalah barang sebab ;<sup>37</sup>

- 1) Listrik itu tidak dapat dipisah secara tersendiri;
- 2) Energi listrik dapat diangkut dan dikumpulkan;
- 3) Energi listrik mempunyai nilai karena membangkitkan energi memerlukan biaya dan usaha dan dapat dipakai sendiri maupun dapat dipakai oleh orang lain.

---

<sup>36</sup> Eva Achjani Zulfa dan Indriyanto Seno Adji, *Pergeseran Paradigma Pemidanaan*, Cet.1, (Jakarta: Lubuk Agung, 2011), hal.3.

<sup>37</sup> Wawancara dilakukan saya dengan narasumber yaitu Ganjar Laksamana Bondan, S.H., M.H. sebagai Dosen Hukum Pidana di Fakultas Hukum Universitas Indonesia, bahwa “Listrik tidak dapat dicuri sebagaimana dalam pengertian delik pencurian dalam KUHP. Listrik adalah bukan barang, tetapi termasuk benda yang tidak berwujud. Salah satu bagian inti dari delik pencurian dalam KUHP adalah “mengambil”. Sehingga tidak ada yang bisa mengambil listrik dengan tangan. Arrest Hoge Raad tentang aliran listrik merupakan yurisprudensi, sehingga tidak ada kewajiban harus menggunakannya jika tidak sependapat dengan isi keputusan tersebut.”

Dalam hal penafsiran barang sama dengan aliran listrik dalam delik pencurian, tidak diciptakan delik baru tetapi masih tetap pencurian, hanya saja kata barang diartikan luas sehingga meliputi aliran listrik.

1. Arrest Hoge Raad tentang aliran listrik merupakan yurisprudensi.

Dalam peraturan pokok yang pertama pada zaman Hindia Belanda ialah Algemene Bepalingen van Wetgeving voor Indonesie yang disingkat AB (Ketentuan-ketentuan Umum tentang Perundang-undangan untuk Indonesia). Pada pasal 22 AB bahwa: Hakim yang menolak untuk menyelesaikan suatu perkara dengan alasan bahwa peraturan perundang-undangan yang bersangkutan tidak menyebutkan, tidak jelas atau tidak lengkap, maka ia dapat dituntut untuk dihukum karena menolak mengadili. Oleh karena itu, apabila undang-undang ataupun kebiasaan tidak memberi peraturan yang dapat dipakai untuk menyelesaikan perkara, maka hakim harus membuat peraturan sendiri.

Keputusan hakim tersebut disebut hukum yurisprudensi. Yurisprudensi ialah keputusan hakim terdahulu yang sering diikuti dan dijadikan dasar keputusan oleh hakim kemudian mengenai masalah yang sama. Seorang hakim mengikuti keputusan hakim yang terdahulu karena ia sependapat dengan isi keputusan tersebut.

Yurisprudensi merupakan sumber hukum tersendiri, namun juga tidak ada kewajiban untuk menggunakannya jika hakim tidak sependapat dengan isi keputusan tersebut. Lagipula saat ini tentang listrik telah ada undang-undang yang dapat dipakai untuk menyelesaikan perkara, yaitu UU Ketenagalistrikan.

2. Arrest Hoge Raad tentang aliran listrik merupakan penerapan analogi dalam arti terbatas.

Penafsiran analogis yaitu memberi tafsiran pada sesuatu peraturan hukum dengan memberi ibarat (kias) pada kata-kata tersebut sesuai dengan asas hukumnya, sehingga sesuatu peristiwa yang sebenarnya tidak dapat dimasukkan, lalu dianggap sesuai dengan bunyi peraturan tersebut;

Penafsiran ekstensif yaitu memberi tafsiran dengan memperluas arti kata-kata dalam peraturan itu, sehingga sesuatu peristiwa dapat dimasukkannya.

Dalam pasal 1 ayat (1) KUHP tercantum asas legalitas yaitu : “*Nullum delictum nulla poena sine praevia legi poenali*” , jika disalin kata demi kata maka : “Tidak ada delik, tidak ada pidana tanpa ketentuan pidana yang mendahuluinya.”

Andi Hamzah membuat garis pemisah antara penerapan analogi yang dilarang dan yang diizinkan (penerapan analogi secara terbatas).<sup>38</sup> Analogi yang dilarang yaitu jika diciptakan delik-delik baru berdasarkan analogi itu. Sedangkan dalam hal penafsiran barang sama dengan aliran listrik dalam delik pencurian, tidak diciptakan delik baru, masih tetap pencurian namun hanya kata barang diartikan luas hingga meliputi aliran listrik. Dengan perkembangan teknologi canggih, maka makin lama makin dirasakan perlu penafsiran ekstensif atau dapat dikatakan juga sama dengan penerapan analogi terbatas.

Pompe menerima penerapan analogi secara terbatas, artinya yang dilarang ialah menjadikan sesuatu perbuatan dapat dipidana dengan penerapan analogi.<sup>39</sup> Pompe mengizinkan penerapan analogi jika ditemukan adanya kesenjangan didalam undang-undang yang tidak dipikirkan (hal-hal yang dilupakan) atau tidak dapat dipikirkan (hal-hal baru) oleh pembuat undang-undang.

Vos mengatakan bahwa penerapan analogi tidak diizinkan setidak-tidaknya dalam hal dengan analogi diciptakan delik-delik baru dan bertentangan dengan pasal 1 ayat (1) KUHP.<sup>40</sup>

---

<sup>38</sup> Andi Hamzah, *Asas-Asas Hukum Pidana*, cet. 4, (Jakarta: Rineka Cipta, 2010), hal. 48.

<sup>39</sup> W.P.J. Pompe, *Handboek van het Nederlandse Strafrecht*, 1959, hal. 50 dan seterusnya.

<sup>40</sup> H.B. Vos, *Leerboek van Nederlands Strafrecht*, 1950, hal. 45.

3. Arrest Hoge Raad tentang aliran listrik merupakan penerapan analogi.

Moeljatno menulis bahwa asas legalitas itu mengandung 3 (tiga ) pengertian:<sup>41</sup>

- i. Tidak ada perbuatan yang dilarang dan diancam dengan pidana kalau hal itu terlebih dahulu belum dinyatakan dalam suatu aturan undang-undang
- ii. Untuk menentukan adanya perbuatan pidana tidak boleh digunakan analogi (kiyas)
- iii. Aturan-aturan hukum pidana tidak berlaku surut.

Moeljatno menolak pemakaian penafsiran analogi, tapi menerima penafsiran ekstensif. Wijers menerima penafsiran ekstensif, namun menolak penafsiran analogi. Dapat dikatakan memang ada kekhawatiran dengan memakai analogi asas legalitas dibahayakan. Tapi penafsiran analogi terbatas dalam arti sama dengan penafsiran ekstensif maka yang diperdebatkan hanya secara teori namun hasil sama saja.

Terdapat tanda bukti kepemilikan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yaitu Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Hak milik atas satuan rumah susun, meliputi :

- a) hak pemilikan perseorangan atas satuan-satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah;
- b) hak bersama atas bagian-bagian dari bangunan rumah susun;
- c) hak bersama atas benda-benda;
- d) hak bersama atas tanah , yang semuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan.

---

<sup>41</sup> Moeljatno, *Azas-azas Hukum Pidana*, 1987, hal. 25.

Selain itu, dalam Hukum Pidana dikenal norma-norma agar setiap anggota masyarakat mengetahui hak dan kewajiban masing-masing. Norma-norma tersebut mempunyai 2 (dua) macam isi, dan menurut isinya berwujud : perintah dan larangan.<sup>42</sup>

1) Norma Perintah

Merupakan keharusan bagi seseorang untuk berbuat sesuatu karena akibat-akibatnya dipandang baik

2) Norma Larangan

Merupakan keharusan bagi seseorang untuk tidak berbuat sesuatu karena akibat-akibatnya dipandang tidak baik.

Lalu, sesuatu yang tidak diperintah, maupun tidak dilarang maka dalam masyarakat dengan sendirinya lahir :

3) Norma Kebolehan.

AD merupakan aturan dasar yang menjadi panutan dan mengikat seluruh Pemilik dan atau Penghuni Rumah Susun. ART memberikan penjelasan dan rincian dalam rangka pelaksanaan lebih lanjut dari ketentuan AD.

Sehingga jika dalam AD maupun ART :

(a) Tidak terdapat keharusan bagi penghuni rumah susun untuk meminta izin terlebih dahulu bila akan menggunakan jaringan-jaringan listrik sebagai bagian bersama pada PPRS dan/atau Badan Pengelola; dan

(b) Tidak ada keharusan bagi penghuni satuan rumah susun untuk tidak menggunakan jaringan-jaringan listrik sebagai bagian bersama;

---

<sup>42</sup> C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum Indonesia*, cet.1, (Jakarta: Rineka Cipta, 2011), hal. 49.

Maka : terdapat kebolehan bagi penghuni satuan rumah susun dalam menggunakan jaringan-jaringan listrik sebagai bagian bersama.

Dalam hukum pidana Indonesia ajaran sifat melawan hukum yang diakui eksistensinya oleh para ahli hukum pidana adalah ajaran sifat melawan hukum materiil dalam fungsinya yang negatif.

Loebby Loqman mengatakan bahwa melawan hukum secara materiil haruslah dipergunakan secara negatif, ini berarti bahwa apabila terdapat suatu perbuatan nyata-nyata merupakan hal yang melawan hukum secara formil, sedangkan di dalam masyarakat perbuatan tersebut tidak tercela.

Jadi secara materiil tidak melawan hukum, maka perbuatan tersebut seyogianya tidak dijatuhi pidana.<sup>43</sup> Sudarto juga mengatakan bahwa ajaran sifat melawan hukum materiil yang dianut di Indonesia adalah ajaran sifat melawan hukum materiil dalam fungsinya yang negatif.<sup>44</sup>

Maka, walaupun perbuatan penghuni satuan rumah susun menggunakan jaringan-jaringan listrik sebagai bagian bersama termasuk melawan hukum secara formil, tetapi dalam masyarakat umum perbuatan itu tidak tercela, jadi secara materiil tidak melawan hukum. Maka penghuni yang menggunakan jaringan-jaringan listrik tersebut seyogyanya tidak dijatuhi pidana.

---

<sup>43</sup> Loebby Loqman, *Beberapa Ikhwat di dalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1971 tentang Pemberantasan Tindak Pidana korupsi*, Datacom, Jakarta, 1991, hal. 31.

<sup>44</sup> Sudarto, *Hukum Pidana Jilid 1 A-B*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 1975, hal. 66.

## **2.4 Contoh Kasus Pemilik Apartemen di ITC Roxy Mas Ditahan atas Delik Pencurian dengan pemberatan karena Mengisi Baterai Telepon Genggam Di Koridor Apartemen tersebut**

### **2.4.1 Kasus Posisi**

Bapak Aguswandi ialah pemilik apartemen ITC Roxy Mas Jakarta Pusat. Pembentukan PPRS Campuran ITC Roxy Mas periode pertama, dilaksanakan oleh PT Dewi Pertiwi Tbk., dimana merupakan penyelenggara pembangunan dari apartemen ITC Roxy Mas itu sendiri. Pada tanggal 19 Februari 1998, Saudara Glen Hendra Gunadirdja selaku Direktur PT Dewi Pertiwi Tbk. menunjuk sendiri pengurus PPRS campuran ITC Roxy Mas.

Sejak itu, kepengurusan PPRS campuran ITC Roxy Mas tanpa sosialisasi antara sesama anggota. Pelaksanaan Rapat Umum tertutup mengakibatkan mayoritas peserta rapat tidak diketahui identitasnya. Kepengurusan terakhir yaitu PT Jakarta Sinar Intertrade (JSI) sebagai Badan Pengelolanya. Ketua PPRS campuran ITC Roxy Mas pada saat itu ternyata adalah karyawan dari PT Jakarta Sinar Intertrade (JSI).

Pada tanggal 21 Desember 2005, keluar ketentuan tentang Penyesuaian Tarif Service charge secara sepihak. Terdapatnya kenaikan tarif dalam service charge tersebut tanpa transparan.

Bapak Aguswandi merasa keberatan terhadap kenaikan *service charge* yang besarnya ditentukan oleh Badan Pengelola. Keberatan tersebut dikarenakan ketentuan kenaikan tersebut tidak dilakukan berdasarkan proporsional hak suara seluruh pemilik. Bapak Aguswandi beserta 13 (tiga belas) pemilik rumah susun yang lain melakukan protes terhadap kenaikan tarif service charge tersebut. Protes tersebut dengan menyampaikan penundaan pembayaran service charge pada Hartono Tan selaku bagian property manager PT JSI, serta Wawan Setiawan selaku Koordinator ITC Bagian Barat. Terjadi kesepakatan bahwa yang dibayarkan hanya tagihan rekening listrik dan air saja sementara menunggu keputusan Direksi sehubungan atas kenaikan *service charge* secara sepihak oleh PT JSI.

Bapak Aguswandi untuk pertama kali menerima surat dari Kantor Advocate Corporate Lawyers Specialist “Robin Sulaiman & Partner”, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 7 November 2008, dari “Hongky Jefri Nantung” selaku Direktur Utama PT JSI, adalah surat undangan Ref.No.11-14/SK/2008, tanggal 17 November 2008, untuk dilaksanakan pertemuan pada tanggal 21 November 2008, bertempat Wisma Mitra Sunter Tower B 9-05 Jalan Yos Sudarso Kav 89 Jakarta Utara, tentang permasalahan penundaan pembayaran service charge, yang dikaitkan dengan ancaman pemutusan listrik dan air bersih, dimana dokumen Minute of Meeting bahwa Saudara Robintan Sulaiman SH,MH MA,MM, berjanji pada Bapak Aguswandi bahwa akan menyelesaikan dengan cara tidak ada kalah dan menang. Kenyataannya apa yang dijanjikan tidak ada kabar beritanya tapi hanya somasi yang diterima Bapak Aguswandi.

Pada tanggal 6 Agustus 2009, fasilitas Utilitas listrik dan air bersih di Unit Apartemen Bapak Aguswandi yaitu lantai 7 nomer 08 Rumah susun campuran ITC Roxy Mas diputuskan oleh PT JSI.

Guna menindak lanjuti Surat Permohonan Penghuni Apartemen Roxy Mas, sehubungan hasil rapat pada tanggal 5 Agustus 2009, di ruang rapat Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP) Kota Administrasi Jakarta Pusat, perihal Pembongkaran Pagar berlokasi antara Komplek Ruko Roxy Mas dengan Plaza ITC Roxy Mas yang dibangun oleh PT JSI, pada hari yang sama Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Pusat melalui melakukan peninjauan lapangan atas diduduki dan dikuasai Fasilitas Umum dijadikan Lahan Parkir oleh PT JSI.

Dalam masa pemutusan fasilitas Utilitas listrik dan air bersih di unit apartemen Bapak Aguswandi oleh PT JSI, Bapak Aguswandi membuat pengaduan dengan menyurati General Manager PT PLN (persero) Distribusi Jakarta Raya dan Tangerang, dengan tujuan meminta klarifikasi dan memohon perlindungan atas pemutusan aliran listrik di unit apartemen Bapak Aguswandi.

Lalu Bapak Aguswandi menemui Saudara Kent Winstone Wijaya selaku Ketua PPRSCampuran ITC Roxy Mas, dengan tujuan membicarakan permasalahan pemutusan listrik tersebut. Tetapi saudara Kent Winstone Wijaya sebagai Ketua

PPRS Campuran tidak berperan apapun dalam ikut mencari solusi dari permasalahan anggotanya.

Sehubungan dengan pasca gempa Tasikmalaya tanggal 3 september 2009, dimana terdapat saudara dari Bapak Aguswandi yang bertempat tinggal di daerah yang terkena gempa tersebut. Oleh karena itu, Bapak Aguswandi mempersiapkan telepon genggamnya agar tetap bisa dihubungi kapan pun. Selain itu, Bapak Aguswandi membutuhkan televisi agar bisa mengetahui dan memantau perkembangan yang terjadi di daerah gempa tersebut.

Atas keperluan di atas, sejak tanggal 4 september 2009 sampai 8 september 2009, Bapak Aguswandi mencolokkan kabel ke stop kontak yang ada di koridor apartemen untuk mengisi 2 (dua) baterai telepon genggam dan 1 (satu) lampu meja 10 watt kurang lebih sejam antara pukul 22.00 sampai 23.00.

Selama melakukan kegiatan tersebut, petugas keamanan yang setiap malam melakukan kontrol area apartemen, tidak pernah menegur Bapak Aguswandi, baik secara lisan maupun tertulis. Begitu juga dari pihak PT JSI.

Pada tanggal 8 September 2009 kurang lebih pukul 23.00 WIB, dengan Surat Perintah Penangkapan Nomer Polisi :161/SPP/IX/2009/Sektor Gbr, Bapak Aguswandi langsung dibawa dan ditahan oleh aparat Polsek Metro Gambir Jakarta Pusat, yang dikawal pula oleh Satpam Apartemen atas tuduhan pencurian.

Bahwa penangkapan tersebut atas dasar adanya laporan dari PT JSI, yaitu Saudara Uung Hartanto, dengan laporan polisi No.Pol : 506/K/2009/Sektro Gbr tanggal 06 September 2009.

Dengan Surat Perintah Penggeledahan No.Pol : 154/SPP/IX/2009/Sektro Gbr , dilakukan penggeledahan terhadap diri dan pakaian Bapak Aguswandi. Dan dengan Surat Perintah Penyitaan No.Pol : 76/K/IX/2009/Sektro Gbr, tanggal 09 September 2009 dilakukan penyitaan barang bukti berupa kabel listrik ukuran 3x1,5 mm, warna hitam sepanjang kurang lebih 15 meter berikut stiker dan stop kontak 6 lubang.

Oleh penyidik, Bapak Aguswandi didakwa atas tindak pidana Pencurian dengan pemberatan pasal 19 UU No. 15 Tahun 1985 Tentang Ketenagalistrikan jo Pasal 60 (1) UU No. 20 Tahun 2002 Tentang Ketenagalistrikan jo pasal 363 (1) 3 KUHP.

Bapak Aguswandi ditahan oleh penyidik sejak tanggal 09 September 2009 sampai dengan tanggal 28 September 2009. Perpanjangan penahanan oleh Penuntut Umum Kejaksaan Negeri Jakarta Pusat sejak tanggal 29 september 2009 sampai dengan tanggal 16 November 2009. Lalu penahanan oleh Hakim Ketua Majelis Pengadilan Negeri jakarta Pusat sejak tanggal 03 November 2009 sampai dengan tanggal 03 desember 2009. Perpanjangan penahanan oleh Wakil Ketua Pengadilan negeri Jakarta Pusat sejak tanggal 03 desember 2009 sampai dengan tanggal 31 Januari 2010.

Tuntutan pidana Jaksa Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Jakarta Pusat tanggal 4 Maret 2010 sebagai berikut :

- 1) Menyatakan Terdakwa Aguswandi Tanjung, bersalah melakukan tindak pidana “Pencurian dengan Pemberatan” sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal 363 ayat (1) ke 3 KUHP;
- 2) Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa Aguswandi Tanjung, dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun 6 (enam) bulan, dikurangi selama Terdakwa berada dalam tahanan;
- 3) Menyatakan barang bukti berupa 1(satu) gulung kabel listrik warna hitam listrik ukuran 3x1,5 mm sepanjang kurang lebih 15 meter berikut stiker dan stop kontak 6 lubang dirampas untuk dimusnahkan;
- 4) Menetapkan supaya Terdakwa dibebani biaya perkara sebesar Rp 2.000,- (dua ribu rupiah)

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 2185/Pid.B/2009/PN.Jkt.Pst, tanggal 15 April 2010 bahwa :

- 1) Menyatakan bahwa Terdakwa Aguswandi Tanjung yang identitas selengkapnya tersebut di atas, telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “Pencurian dengan Pemberatan”;
- 2) Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa tersebut oleh karena itu dengan pidana penjara selama 6 (enam) bulan;
- 3) Menetapkan bahwa pidana tersebut tidak usah dijalani oleh Terdakwa, kecuali jika di kemudian hari ada putusan Hakim yang menentukan lain, disebabkan karena terhukum melakukan suatu perbuatan pidana sebelum masa percobaan selama 1 (satu) tahun berakhir :
- 4) Menetapkan barang bukti berupa :
  - a) 1(satu) gulung kabel listrik warna hitam listrik ukuran 3x1,5 mm sepanjang kurang lebih 15 meter berikut stiker dan stop kontak 6 lubang dirampas untuk dimusnahkan;
- 5) Membebankan kepada Terdakwa untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp 2.000,- (dua ribu rupiah)

Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 136/PID/2010/PT.DKI, Tanggal 21 Juli 2010 bahwa :

- 1) Menerima permintaan banding dari Terdakwa Aguswandi Tanjung dan Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Pusat;
- 2) menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 2185/Pid.B/2009/PN.Jkt.Pst, tanggal 15 April 2010 yang dimintakan banding tersebut;
- 3) Membebani Terdakwa untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 2.000,- (dua ribu rupiah)

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2379 K/ PID.SUD/2010 ,  
Tanggal 26 April 2011 bahwa :

#### MENGADILI

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Aguswandi Tanjung tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor :  
136/PID/2010/PT.DKI , Tanggal 21 Juli 2010;

#### MENGADILI SENDIRI

- 1) Menyatakan Pemohon Kasasi/Terdakwa Aguswandi Tanjung tidak terbukti secara sah dan meyakinkan, melakukan tindak pidana yang didakwakan kepadanya baik dalam Dakwaan Kesatu maupun Dakwaan Kedua;
- 2) Membebaskan Pemohon Kasasi/Terdakwa Aguswandi Tanjung dari seluruh Dakwaan Penuntut Umum tersebut;
- 3) Memulihkan hak Terdakwa dalam kemampuan, kehormatan dan harkat serta martabatnya;
- 4) Membebaskan biaya perkara kepada Negara

#### 2.4.2 Analisa Kasus

Bapak Aguswandi Tanjung dituntut pencurian dengan pemberatan yaitu pasal 19 UU Nomor 15 Tahun 1985 Tentang Ketenagalistrikan jo pasal 60 ayat (1) UU Nomor 20 Tahun 2002 Tentang Ketenagalistrikan jo pasal 363 ayat (1) 3e KUHP.

- I. Pasal 19 UU Nomor 15 Tahun 1985 Tentang Ketenagalistrikan bahwa :

*“Barangsiapa menggunakan tenaga listrik yang bukan haknya merupakan tindak pidana pencurian sebagaimana dimaksud dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.”*

Terdapat 2 (dua) pendapat tentang pasal tersebut di atas, yaitu:

(1) Rumusan Pasal 19 UU Nomor 15 Tahun 1985 Tentang Ketenagalistrikan adalah bukan tindak pidana

- a) Salah satu syarat mutlak dalam merumuskan perbuatan pidana yaitu pencantuman ancaman pidana .
- b) Karena tidak dicantumkan ancaman pidana, maka pasal 19 tersebut adalah suatu rumusan tentang pernyataan “ bahwa perbuatan menggunakan tenaga listrik yang bukan haknya tersebut disamakan dengan pencurian”. Hal itu didasarkan atas pengertian benda yang diperluas, sehingga listrik termasuk benda.

(2) Rumusan Pasal 19 UU Nomor 15 Tahun 1985 Tentang Ketenagalistrikan adalah tindak pidana

Menurut Ganjar Laksamana Bondan, dosen Hukum Pidana Universitas Indonesia, bahwa pasal tersebut tetap merupakan rumusan tindak pidana karena mengacu kepada KUHP. Akan tetapi jika pasal ini diterapkan pada penghuni satuan rumah susun, maka tidak tepat. Karena salah satu bagian inisi dari pasal tersebut yaitu “bukan haknya” maka sudah pasti tidak terpenuhi. Karena terdapat satu bagian inti tidak terpenuhi, maka terdakwa bebas.

Unsur tidak terpenuhi karena berdasarkan UURS yang merupakan dasar hukum bagi rumah susun, telah dijelaskan bahwa : hak milik atas satuan rumah susun, meliputi :

- a) hak pemilikan perseorangan atas satuan-satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah;
- b) hak bersama atas bagian-bagian dari bangunan rumah susun;
- c) hak bersama atas benda-benda;
- d) hak bersama atas tanah , yang semuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan

Sebagai tanda bukti kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut adalah adanya Sertifikat HMSRS.

Jaringan-jaringan listrik merupakan bagian bersama sehingga penghuni satuan rumah susun mengisi baterai telepon genggam di koridor adalah masih haknya.

Pasal 363 ayat 1 ke 3 KUHP merupakan pasal pemberatan dari pasal 362 KUHP, sehingga untuk membuktikan pasal 363 KUHP harus terlebih dahulu dipertimbangkan unsur-unsur yang ada dalam pasal 362 KUHP tentang pencurian.

II. *Pasal 362 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)* yang berbunyi:

*“ Barangsiapa mengambil barang, yang sama sekali atau sebagian kepunyaan orang lain, dengan maksud untuk memiliki barang itu dengan melawan hukum, dipidana karena mencuri dengan pidana penjara selamanya lima tahun atau denda sebanyak-banyaknya sembilan ribu rupiah”.*

Dari rumusan delik pencurian di atas, maka delik pencurian terdiri dari bagian inti (*bestanddelen*) sebagai berikut :

1. Tindakan yang dilakukan ialah “mengambil” ;

Konsepsi mengambil tersebut adalah benda yang diambil tersebut harus berpindah kekuasaannya, barulah mengambil ini selesai dalam arti pencurian tersebut selesai. Unsur berpindah benda tersebut tidak boleh dihilangkan karena ini merupakan konsepsi.

Bapak Aguswandi yang menggunakan jaringan listrik yang termasuk bagian-bersama untuk mengisi baterai telepon genggam dengan mencolok steker pada stop kontak di koridor apartemen. Akan tetapi mencolok saja belum tentu berpindah. Dan ini harus dibuktikan terlebih dahulu sudah berpindah atau belum. Tindakan mencoloknya dapat dibuktikan akan tetapi berpindahnya belum dapat dibuktikan karena objeknya disini tidak kelihatan. Perbuatan mencuri itu dapat dikatakan selesai, apabila barang yang diambil itu sudah berpindah tempat.

Menurut *pasal 184 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP)* bahwa “*Alat bukti yang sah ialah : (a) keterangan saksi; (b) keterangan ahli; (c) surat; (d) petunjuk; (e) keterangan terdakwa*”.

Karena delik pencurian termasuk dalam acara pemeriksaan biasa, maka berdasarkan *pasal 183 KUHAP* bahwa :

*“ Hakim tidak boleh menjatuhkan pidana kepada seorang kecuali apabila dengan sekurang-kurangnya dua alat bukti yang sah ia memperoleh keyakinan bahwa suatu tindak pidana benar-benar terjadi dan bahwa terdakwalah yang bersalah melakukannya”.*

Berpindah dengan menggunakan untuk mengisi baterai telepon genggam diketahui hanya berdasarkan dari keterangan Bapak Aguswandi saat dilakukan Berita Acara Pemeriksaan (BAP) tentang perbuatan yang ia lakukan atau ia ketahui sendiri atau alami sendiri. Sehingga keterangan tersebut tidak cukup untuk membuktikan bahwa ia bersalah untuk melakukan perbuatan yang didakwakan kepadanya, melainkan harus disertai alat bukti yang lain.

Dengan demikian maka bagian inti (*bestanddelen*) “mengambil” tidak terpenuhi.

2. Yang diambil ialah “barang sebahagian atau seluruhnya menjadi milik orang lain ” ;

Pada waktu undang-undang dibuat, dalam hal ini Memori Penjelasan(*Memorie van Toelichting*) WvS Belanda tahun 1886 mulanya benda adalah terbatas pada benda-benda bergerak dan benda-benda berwujud. Benda bergerak adalah setiap benda yang menurut sifatnya dapat berpindah sendiri atau dapat dipindahkan, seperti uang, baju, perhiasan dan sebagainya termasuk pula binatang. Benda yang tidak bergerak adalah benda-benda yang karena sifatnya tidak dapat berpindah atau dipindahkan. Pada waktu undang-undang dibuat, belum terpikirkan oleh pembuat undang-undang adanya “ aliran listrik” yang juga dapat dimiliki, dan karena itu juga dapat dicuri atau “diambil” dengan jalan menyambung kabel secara tidak sah (di luar meteran pembatas).

Penafsiran “barang” sebagai sama dengan “aliran listrik” telah dikembangkan dalam delik pencurian. Hal ini dapat dicermati dalam Arrest Hoge Raad ( putusan Mahkamah Agung Belanda ) tanggal 23 Mei 1921 tentang pencurian tenaga listrik seperti tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Belanda vide Pasal 362 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).

Pada waktu itu Hoge Raad menyatakan bahwa aliran listrik adalah “barang” sebab :

- 1) Listrik itu tidak dapat dipisah secara tersendiri
- 2) Energi listrik dapat diangkut dan dikumpulkan
- 3) Energi listrik mempunyai nilai karena membangkitkan energi memerlukan biaya dan usaha dan dapat dipakai sendiri maupun dapat dipakai oleh orang lain

Dalam hal penafsiran “barang” sama dengan “aliran listrik” dalam delik pencurian, tidak diciptakan delik baru, masih tetap pencurian, hanya kata “barang” diartikan luas sehingga meliputi “ aliran listrik”. Listrik yang dipergunakan oleh penghuni rumah susun tersebut dapat disama artikan barang.

Barang yang dicuri itu sebagian atau seluruhnya harus milik orang lain.

*Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun berbunyi :*

*“Hak milik atas satuan rumah susun meliputi hak pemilikan perseorangan yang digunakan secara terpisah, hak bersama atas bagian-bagian bangunan, hak bersama atas benda, dan hak bersama atas tanah, semuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan.”*

Sehingga HMSRS Bapak Aguswandi di Apartemen ITC Roxy Mas meliputi juga bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, yang semuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan.

Sertifikat HMSRS terdiri atas :

- a) Salinan buku tanah dan surat ukur hak atas tanah bersama;
- b) Gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki;
- c) Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang bersangkutan.

Pertelaan merupakan bentuk gambar dan uraian yang memberi kejelasan atas :

- a) batas satuan yang dapat dipergunakan secara terpisah untuk perorangan;
- b) batas dan uraian atas bagian-bersama dan benda-bersama yang menjadi haknya masing-masing satuan;
- c) batas dan uraian tanah-bersama dan besarnya bagian yang menjadi haknya masing-masing satuan.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka :

- Sertifikat HMSRS adalah bukti kepemilikan satuan unit rumah susun tersebut dimana bukan hanya hak atas kepemilikan satuan unitnya semata tapi juga hak kepemilikan terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama secara proporsional.
- Untuk mengetahui besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama setiap penghuni satuan rumah susun, maka dapat dilihat dari pertelaan yang ada di dalam Sertifikat HMSRS yang bersangkutan.

Dengan demikian “bagian inti” (*bestanddelen*) “barang sebahagian atau seluruhnya menjadi milik orang lain” tidak terpenuhi.

### 3. “ Dengan maksud memiliki “

Sebagai kebiasaan dalam mencari arti sesuatu istilah hukum, maka mencari ke penafsiran pada waktu undang-undang yang bersangkutan disusun, dalam hal ini Memori Penjelasan (*Memorie van Toelichting*). Memori Penjelasan (MvT) WvS Belanda tahun 1886 mempunyai arti penting bagi KUHP Indonesia karena merupakan sumber dari KUHP Indonesia.

Pembuat undang-undang memakai istilah dengan maksud (*oogmerk*) sebagai terjemahan istilah Jerman “*Absicht*” yang diartikan sebagai tujuan terdekat si pembuat. Pengertian lain menurut *Memorie van Toelichting* (MvT ) adalah menguasai sesuatu benda seolah-olah ia pemilik dari benda tersebut. Prodjudikoro menyatakan tentang pengertian dan maksud memiliki barang yaitu berbuat sesuatu dengan suatu barang seolah-olah pemilik barang itu dan dengan

perbuatan tertentu itu si pelaku melanggar hukum.<sup>77</sup> Menurut Pompe bahwa setiap maksud (*oogmerk*) selalu juga berarti sengaja (*opzet*), tetapi tidak setiap sengaja (*opzet*) juga merupakan maksud (*oogmerk*).

Sehingga “dengan maksud memiliki” adalah juga berarti “ dengan sengaja memiliki”. Sengaja termasuk unsur subyektif syarat pemidanaan. Sebagai unsur subyektif memiliki adalah untuk dimiliki bagi diri sendiri atau untuk dijadikan sebagai barang miliknya.

Di Indonesia terdapat adagium setiap orang dianggap mengetahui undang-undang yang berlaku di Indonesia. Sehingga sebagian besar penulis hukum pidana mengatakan bahwa “sengaja” itu sesuatu pengertian yang tidak berwarna, artinya tidak disyaratkan terdakwa mengetahui bahwa perbuatannya itu melanggar undang-undang dan dapat dipidana.

Walau tidak disyaratkan untuk mengetahui, tetapi Bapak Aguswandi, sebagai Sekretaris Jenderal APERSI mengetahui bahwa perbuatan mengisi baterai telepon genggam di koridor apartemen bukan perbuatan pidana pencurian, dikarenakan aliran listrik termasuk bagian bersama. Dan Bapak Aguswandi, dalam hal mengisi baterai telepon genggam di koridor apartemen, tidak perlu seolah-olah atau menjadikan dirinya sebagai pemilik aliran listrik yang terdapat di koridor apartemen, hal itu karena Sertifikat HMSRS adalah bukti kepemilikan satuan unit rumah susun tersebut dimana bukan hanya hak atas kepemilikan satuan unitnya semata tapi juga hak kepemilikan terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama secara proporsional.

Dengan demikian bagian inti (*bestanddelen*) “dengan maksud memiliki” tidak terpenuhi.

#### 4. “Melawan hukum (melawan hak)”.

Para ahli hukum pidana memberikan pengertian melawan hukum dalam makna yang beragam. Bemmelen mengartikan melawan hukum dengan dua pengertian, yaitu sebagai bertentangan dengan ketelitian yang pantas dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau barang, dan bertentangan dengan

kewajiban yang ditetapkan oleh undang-undang. Hazewink el-Suringa mengartikan melawan hukum dengan tiga makna, yaitu tanpa hak atau wewenang sendiri, bertentangan dengan hak orang lain, dan bertentangan dengan hukum objektif.

Van Hattum berpendapat bahwa kata “*wederrechtelijk*” haruslah dibatasi hanya pada hukum yang tertulis atau bertentangan dengan hukum yang tertulis. Hal yang sama dikemukakan oleh Simmons yang mengartikan melawan hukum sebagai unsur delik sepanjang disebutkan dengan tegas dalam peraturan perundang-undangan. Vos memformulirkan perbuatan yang bersifat melawan hukum sebagai perbuatan yang oleh masyarakat tidak diperbolehkan. Pendapat ini dikuatkan oleh Enchede yang menyatakan bahwa melawan hukum termasuk juga didalamnya adalah norma masyarakat.

Melawan hukum juga berarti adalah sebelum melakukan perbuatan mengambil benda, ia sudah mengetahui, sudah sadar bahwa memiliki benda orang lain itu adalah bertentangan dengan hukum

Dalam hukum pidana istilah “sifat melawan hukum” adalah suatu frasa yang memiliki empat makna. Keempat makna tersebut adalah :

#### 1. Sifat melawan hukum umum

Diartikan sebagai syarat umum dapat dipidana suatu perbuatan. Setiap perbuatan pidana di dalamnya pasti mengandung unsur melawan hukum. Jika perkataan “melawan hukum” tidak disebutkan atau dicantumkan secara tegas dan eksplisit dalam rumusan delik, maka unsur melawan hukum tersebut tidak perlu dibuktikan. Unsur melawan hukumnya perbuatan tersebut secara otomatis telah terbukti dengan telah terbuktinya perbuatan yang dilarang. Dengan perkataan lain, walaupun kata “melawan hukum” tidak disebutkan dalam rumusan delik, maka secara diam-diam sifat melawan hukum tersebut telah ada dalam rumusan delik.

#### 2. Sifat melawan hukum khusus

Biasanya kata “melawan hukum” dicantumkan dalam rumusan delik. Dalam KUHP dirumuskan secara tegas dalam delik maka mempunyai arti penting untuk memberikan perlindungan atau jaminan tidak dipidanya orang yang berhak atau berwenang melakukan perbuatan-perbuatan sebagaimana dirumuskan dalam undang-undang. Menurut Schaffmeister, ditambahkannya perkataan “melawan hukum” sebagai salah satu unsur dalam rumusan delik yang dibuat terlalu luas. Hanya jika suatu perilaku yang secara formal dapat dirumuskan dalam ruang lingkup rumusan delik, namun secara umum sebenarnya bukan merupakan perbuatan pidana, maka syarat “melawan hukum” dijadikan satu bagian dari rumusan delik. Konsekuensinya adalah pencantuman “melawan hukum” dalam rumusan delik menyebabkan jaksa penuntut umum harus membuktikan unsur tersebut

3. Sifat melawan hukum formil

Adalah suatu perbuatan dikatakan bersifat melawan hukum, apabila perbuatan itu diancam pidana dan dirumuskan sebagai suatu delik dalam undang-undang.

4. Sifat melawan hukum materiil

Adalah sifat melawan hukumnya perbuatan itu tidak hanya didasarkan pada undang-undang saja atau hukum tertulis saja, tetapi harus juga didasarkan pada asas-asas hukum yang tidak tertulis. Suatu perbuatan dikatakan bersifat melawan hukum apabila perbuatan tersebut bertentangan dengan nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat.

Dalam hukum pidana Indonesia ajaran sifat melawan hukum yang diakui eksistensinya oleh para ahli hukum pidana adalah ajaran sifat melawan hukum materiil dalam fungsinya yang negatif. Loebby Loqman mengatakan bahwa melawan hukum secara materiil haruslah dipergunakan secara negatif, ini berarti bahwa apabila terdapat suatu perbuatan nyata-nyata merupakan hal yang melawan hukum secara formil, sedangkan di dalam masyarakat perbuatan tersebut tidak tercela, jadi secara materiil tidak melawan hukum, maka perbuatan tersebut seyogianya tidak dijatuhi pidana. Sudarto juga mengatakan bahwa ajaran sifat melawan hukum

materiil yang dianut di Indonesia adalah ajaran sifat melawan hukum materiil dalam fungsinya yang negatif.

- 1) Bapak Aguswandi menggunakan listrik untuk mengisi baterai telepon genggam adalah tidak melawan hukum secara formil karena : Bapak Aguswandi adalah pemilik apartemen dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat HMSRS.
- 2) Berdasarkan sifat melawan hukumnya materiil yaitu perbuatan itu tidak hanya didasarkan pada undang-undang saja atau hukum tertulis saja, tetapi harus juga didasarkan pada asas-asas hukum yang tidak tertulis yang artinya di dalam masyarakat perbuatan tersebut tidak tercela.

Dengan disediakannya stop kontak tersebut di tempat terbuka dan umum, maka secara tidak langsung stop kontak tersebut memang disediakan untuk dipergunakan oleh umum sebagai fasilitas dari tempat tersebut.

- 3) Dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga :
  - (a) Tidak terdapat keharusan bagi penghuni rumah susun untuk meminta izin terlebih dahulu bila akan menggunakan jaringan-jaringan listrik sebagai bagian bersama pada PPRS dan/atau Badan Pengelola; dan
  - (b) Tidak ada keharusan bagi penghuni satuan rumah susun untuk tidak menggunakan jaringan-jaringan listrik sebagai bagian bersama;

Maka :

Berlaku Norma Kebolehan, yaitu : terdapat kebolehan bagi penghuni satuan rumah susun dalam menggunakan jaringan-jaringan listrik sebagai bagian bersama.

Karena pasal 362 KUHP merupakan bagian inti dari pasal 363 KUHP. Sehingga dengan tidak terpenuhinya bagian inti dari delik pencurian pasal 362 KUHP, maka berarti tidak terpenuhi pula bagian inti dari pasal 363 KUHP. Dalam kasus ini, Bapak Aguswandi seharusnya bebas dari segala tuntutan

## BAB III

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### 3.1. KESIMPULAN

- 1) Penghuni satuan rumah susun tersebut dapat menggugat pelaku usaha melalui BPSK atau melalui Pengadilan yang mengacu pada ketentuan tentang peradilan umum yang berlaku.

Penghuni satuan rumah susun dirugikan karena tidak mendapatkan tenaga listrik secara terus menerus dengan mutu dan keandalan yang baik.

- 2) Penghuni satuan rumah susun mempunyai hak untuk meminta diadakan Rapat Umum Perhimpunan Penghuni, yaitu terdiri dari Rapat Umum Tahunan dan Rapat Umum Luar Biasa.

Tetapi perundang-undangan bidang rumah susun belum memberikan perlindungan terhadap pemilik satuan rumah susun yang memiliki hak suara sah minoritas, diantaranya ialah : tidak ada hak menggugat (*Derivative suit*).

- 3) Penghuni satuan rumah susun tersebut tidak dapat dikenakan delik pencurian yang terdapat di KUHP dan tidak dapat ditahan oleh pihak kepolisian.

Penghuni satuan rumah susun menggunakan jaringan-jaringan listrik yang merupakan bagian bersama, sehingga jaringan-jaringan listrik tersebut adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.

### 3.2. SARAN

- a. Walaupun perjanjian kerjasama dilakukan dengan PPRS dan/atau Badan Pengelola, tetapi PLN tidak dapat mengalihkan kewajiban dan/atau tanggung jawab sebagai pelaku usaha terhadap penghuni satuan rumah susun yang merupakan pihak konsumen.
- b. Dibutuhkan UURS baru yang memberikan perlindungan terhadap pemilik satuan rumah susun yang mempunyai hak suara sah yang minoritas.
- c. Indonesia merupakan negara hukum sehingga penggunaan sanksi pidana yang manusiawi dan tidak memihak akan menjamin perlindungan itu. Karena penggunaan sanksi pidana yang diskriminatif dan bersifat paksaan merupakan suatu ancaman terbesar terhadap kemerdekaan dan hak-hak asasi manusia.

## DAFTAR PUSTAKA

- Gunawan, Johannes, “ Tanggung Jawab Pelaku Usaha Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen “ *Jurnal Hukum Bisnis*. Volume 8 Tahun 1999. Jakarta: Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, 2008.
- Hattum, W.F.C. Van 1953. *Hand-en Leerboek van het Nederlands Strafrecht*, 'Gravenhage: Martinus Nijhoff.
- Hutagalung, Arie S, “ *Kondominium dan Permasalahannya*, Edisi Revisi, Fakultas Hukum Indonesia, Jakarta, 2007.
- Loebby Loqman, Beberapa ikhwal di dalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1971 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi. Jakarta: Datacom.
- Moeljanto 1959. *Perbuatan Pidana dan Pertanggungjawaban Dalam Hukum Pidana*, Yogyakarta: Yayasan Badan Penerbit Gajah Mada.
- Nasution, Az. 2001. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Diadit Media, Yogyakarta: Tarawang Press.
- Pompe, W.P.J. 1959. *Handbock van het Nederlands Strafrecht*, Zwolle: N.V. Uitgevermaatschappij W.E. Tjeenk Willink.
- Purwandoko, Prasetyo Hadi,” *Penegakan Hukum Perlindungan Konsumen*”. *Makalah*, disampaikan pada Seminar Nasional Perlindungan Konsumen dalam Era Pasar Bebas. Diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UNS, Tanggal 15 Maret 1997.
- Rahardjo, Satjipto. 1986. *Hukum dan Masyarakat*. Andung: Angkasa.

- Shidarta. 2000. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Jakarta: Grasindo.
- Shofie, Yusuf (Editor). 2003. *Penyelesaian Sengketa Konsumen Menurut UUPK*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sudarto. 1975. *Hukum Pidana Jilid A-B*. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
- Sujipto, “*Potensi Konflik Dan Penyelesaian Perselisihan Dalam Pengelolaan Apartemen/Perkantoran/Ritel*”, *Media Notariat* 43, 1999
- Vos, H.B. 1950. *Leerboek van Nederlands Strafrecht*, Haarlem: H.D. tjeenk Willink & Zoon N.V.
- Zumrotin. “*Problematika Perlindungan Konsumen di Indonesia, Sekarang dan yang Akan Datang*”. *Makalah*. Disampaikan dalam Seminar Nasional Perlindungan Konsumen dalam Era Pasar Bebas Tanggal 15 Maret 1997. Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.

## **JURNAL**

- Johannes Gunawan. *Product Liability* dalam Hukum Bisnis Indonesia, makalah disampaikan pada Dies Natalis XXXIX Universitas Katolik Parahyangan Bandung.
- Teti Marsaulina. Berbagai Persoalan Yuridis Seputar Asuransi dan Proses Penyelesaian Sengketa Antara Konsumen Asuransi dan Perusahaan Asuransi Berdasarkan UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, *Yustika* Vol. III No. 2 Desember 2000.

## **UNDANG-UNDANG**

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan.

Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.

Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.

Republik Indonesia, Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional Nomor : 06/KPTS/BKP4N/1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.