

Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Dan Penghuni Apartemen Atas Kenaikan IPL Secara Sepihak Oleh Pengelola

Ricky Wijaya Gunawan

Fakultas Hukum Universitas Surabaya, email: rickyw49@yahoo.com

Abstract

Apartment or condominium is one of many solutions for residence availability on today's problem of population density and limited land. According to Act Number 20 of 2011 on Condominium, condominium management is done by the development actors before the Association of Owners and Tenants of Condominium Units (later stated as PPPSRS) is created. The owners and tenants of condominium units have obligation to pay monthly maintenance fees to condominium manager for upkeep and maintenance of condominium. Condominium manager has obligation to manage the monthly maintenance fees with the implementation of principle of transparency. In the case of Apartment X which is located in Surabaya, the condominium manager (PT Y) raised the monthly maintenance fees without the principle of transparency to the owners and tenants of Apartment X. PT Y's decision of raised the monthly maintenance fees without the principle of transparency is an act of tort, according to Indonesian Civil Law (KUHPerdata). The owners and tenants of Apartment X had lodge a protest and tried to mediate with PT Y about the raise of monthly maintenance fees but failed. The owners and tenants of Apartment X have the rights to get legal protection and legal guarantee due the act of tort of PT Y.

Keywords : Condominium; Maintenance Fees; Tort.

1. Pendahuluan

Pengertian rumah susun menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UU Rumah Susun) adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun 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. Pembangunan rumah susun dinilai sebagai salah satu solusi bagi ketersediaan tempat tinggal bagi masyarakat di tengah keterbatasan persediaan tanah dan kepadatan penduduk.

Rumah Susun dibagi menjadi beberapa jenis berdasarkan kelompok sasaran, pelaku, dan sumber daya pembangunan yang terdiri dari rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun komersial. Salah satu jenis rumah susun yang sedang pesat pembangunannya di Indonesia adalah rumah susun komersial yang terdiri atas apartemen atau kondominium hotel (kondotel). Rumah susun, apartemen, kondominium maupun kondotel, sebenarnya semua itu memiliki alas hak yang sama, yaitu sertifikat kepemilikan atas satuan rumah susun yang biasa disebut dengan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (selanjutnya disingkat SHMSRS) (Sutedi, 2011).

SHMSRS merupakan bukti sah atas kepemilikan satuan rumah susun oleh seseorang. Dengan memiliki SHMSRS, seseorang dapat mempertahankan hak milik atas satuan rumah susunnya apabila terjadi sengketa atau permasalahan hukum. Di sisi lain SHMSRS juga

memberikan kewajiban bagi pemiliknya, salah satunya adalah kewajiban untuk membayar biaya pengelolaan kepada pihak pengelola rumah susun.

Pengelolaan suatu rumah susun dilaksanakan oleh pihak pengelola. Pengertian pengelola menurut Pasal 1 angka 20 UU Rumah Susun adalah badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun. Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun secara hukum memiliki kewajiban untuk mengelola rumah susun tersebut hingga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (selanjutnya disebut PPPSRS) terbentuk. PPPSRS merupakan badan hukum yang beranggotakan pemilik dan penghuni satuan rumah susun yang memiliki tugas untuk mengelola pemeliharaan rumah susun. Setelah PPPSRS dibentuk, pelaku pembangunan akan menyerahkan pengelolaan rumah susun kepada PPPSRS.

Pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Dalam melaksanakan kewajibannya, pihak pengelola membutuhkan dana untuk membayar segala biaya yang dikeluarkan untuk pengelolaan rumah rusun. Maka dari itu, Pasal 57 ayat (1) dan (2) UU Rumah Susun memberikan hak kepada pihak pengelola untuk menerima sejumlah biaya pengelolaan yang dibebankan kepada pemilik atau penghuni satuan rumah susun secara proporsional. Di dalam Pasal 78 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Pengelenggaraan Rumah Susun (selanjutnya disebut PP 13/2021), biaya pengelolaan yang dibayarkan oleh pemilik atau penghuni satuan rumah susun wajib dikelola dengan tertib, efektif, efisien, transparan, dan bertanggung jawab.

Pada kehidupan sehari-hari, biaya pengelolaan tersebut dikenal sebagai Iuran Pengelolaan Lingkungan (selanjutnya disebut IPL). Sesuai dengan ketentuan Pasal 78 ayat (4) PP 13/2021, IPL harus dikelola secara tertib, efektif, efisien, transparan, dan bertanggung jawab. Pengelola memiliki kewajiban untuk memberikan rincian mengenai biaya-biaya pengelolaan yang dikeluarkan secara transparan kepada para pemilik atau penghuni satuan rumah susun.

Pada kasus yang terjadi di Apartemen X yang terletak di Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya, pada Januari 2022, pihak pengelola menaikkan IPL tanpa adanya pemberitahuan terlebih dahulu serta pemberian penjelasan dan transparansi kepada para pemilik dan penghuni satuan rumah susun di apartemen tersebut. Dalam kasus ini, Apartemen X masih berada di bawah pengelolaan pelaku pembangunan rumah susun karena PPPSRS belum dibentuk. Hal tersebut membuat para pemilik dan penghuni unit Apartemen X melayangkan protes kepada pihak pelaku pembangunan dengan cara menunda pembayaran IPL hingga pihak pengelola memberi penjelasan yang rinci mengenai kenaikan IPL tersebut. Pihak pelaku pembangunan menanggapi protes tersebut dengan memutus aliran air dan listrik pada puluhan unit satuan rumah susun Apartemen X. Para pemilik dan penghuni sebelumnya sudah berupaya melakukan upaya mediasi dengan pihak pengembang mengenai kenaikan IPL dan fasilitasi pembentukan PPPSRS, tetapi upaya tersebut gagal. Penetapan kenaikan IPL secara sepihak oleh pihak pelaku pembangunan Apartemen X tanpa adanya transparansi merupakan hal yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan permasalahan di atas, peneliti akan menganalisis rumusan masalah, yaitu: bentuk perlindungan hukum bagi pemilik dan penghuni Apartemen X atas penetapan kenaikan IPL secara sepihak oleh pihak pengelola ditinjau dari UU Rumah Susun.

2. Pembahasan

2.1. Pengertian Rumah Susun

Pengertian rumah susun dapat ditemukan dalam Pasal 1 angka 1 UU Rumah Susun, yaitu:

“Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun 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.”

Suatu rumah susun dapat dibagi atas beberapa bagian yang pengertiannya terdapat dalam Pasal 1 UU Rumah Susun, antara lain:

- Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidakterpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.
- Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.
- Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
- Satuan rumah susun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

Secara kelompok sasaran, pelaku, dan sumber daya pembangunannya, rumah susun dapat dibagi menjadi rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun komersial. Apartemen merupakan rumah susun komersial yang dibangun oleh suatu badan usaha atau badan usaha milik pemerintah dengan tujuan untuk meraup keuntungan.

2.2. Pengelolaan Rumah Susun

Pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Menurut Pasal 56 ayat (2) UU Rumah Susun, pengelolaan harus dilaksanakan oleh pengelola yang berbadan hukum, kecuali rumah susun umum sewa, rumah susun khusus, dan rumah susun negara.

Pada umumnya, pengelolaan dari suatu rumah susun dilakukan oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) yang merupakan badan hukum dan bertugas untuk mengelola rumah susun dan memfasilitasi pembentukan PPPSRS. Sebelum diurus oleh PPPSRS, suatu rumah susun terlebih dahulu dikelola oleh pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum milik dan rumah susun komersial dalam masa transisi. Masa transisi dalam rumah susun terhitung sejak penyerahan unit rumah susun untuk pertama kalinya kepada pembeli. Dalam masa transisi tersebut, biaya pengelolaan unit rumah susun yang belum laku terjual wajib ditanggung oleh pihak pengelola. Setelah jangka waktu masa transisi habis, pengelolaan kemudian diserahkan kepada PPPSRS dan semua biaya pengelolaan rumah susun ditanggung oleh pihak pemilik dan penghuni satuan rumah susun.

Pengelolaan suatu rumah susun memberikan hak dan kewajiban bagi pihak pengelola dan pihak pemilik dan penghuni satuan rumah susun. Pihak pengelola memiliki hak untuk menerima sejumlah biaya pengelolaan yang dibebankan kepada pemilik dan penghuni satuan

rumah susun (Pasal 56 ayat (1) UU Rumah Susun) dan berkewajiban untuk mengelola biaya pengelolaan yang dibayarkan oleh pemilik atau penghuni satuan rumah susun wajib dikelola dengan tertib, efektif, efisien, transparan, dan bertanggung jawab (Pasal 78 PP 13/2021).

2.3. Perbuatan Melawan Hukum

Di dalam hukum perdata, suatu ganti rugi dapat timbul akibat dua hal, yaitu karena wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Pada kasus wanprestasi, ganti rugi dapat dimintakan apabila salah satu pihak dalam perjanjian lalai dalam melaksanakan prestasi yang sudah tertuang di dalam perjanjian sehingga pihak lainnya menderita kerugian akibat kelalaian itu.

Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdata yang mengatur bahwa “tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Selain itu, Pasal 1366 KUHPerdata juga mengatur “setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan oleh kelalaian atau kurang hati-hatinya”. Suatu perbuatan melawan hukum adalah setiap perbuatan yang melanggar dengan hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat yang telah diatur dalam undang-undang (Rachmat, 1991).

Adapun unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum antara lain adalah:

- a. Ada perbuatan yang melawan hukum. Menurut Salim H.S., suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum jika:
 1. bertentangan dengan hak orang lain; atau
 2. bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku; atau
 3. bertentangan dengan kesusilaan; atau
 4. bertentangan dengan kecermatan yang harus diindahkan dalam masyarakat (Salim, 2006).
- b. Ada kesalahan. Kesalahan dapat dibedakan menjadi dua, yaitu dengan kesengajaan atau kelalaian.
- c. Ada kerugian. Kerugian yang dialami oleh korban akibat suatu perbuatan melawan hukum dapat berupa kerugian materiil yang dapat diukur dengan uang dan kerugian immateriil seperti ketakutan, sakit, atau kehilangan kesenangan hidup.
- d. Ada hubungan sebab-akibat antara perbuatan dengan kerugian yang timbul.

Menurut Djojodirdjo (Moegni, 1982), suatu gugatan atas perbuatan melawan hukum dapat menuntut hal-hal berikut:

- a. Ganti kerugian berupa uang;
- b. Ganti kerugian berupa pengembalian seperti semula;
- c. Pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah melawan hukum;
- d. Larangan untuk berbuat perbuatan
- e. Meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum;
- f. Pengumuman daripada keputusan atau dari sesuatu yang telah diperbaiki.

2.4. Perlindungan Hukum Pemilik dan Penghuni Apartemen X

Menurut Satjipto Rahardjo, “perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada

masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum” (Satjipto, 2000). Perlindungan hukum merupakan bentuk konkrit dari tujuan hukum untuk memberikan keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum.

Di dalam kasus yang menyebabkan adanya kerugian yang dialami para pemilik dan penghuni unit Apartemen X, maka terdapat beberapa upaya hukum yang dapat ditempuh untuk mendapatkan ganti kerugian. Upaya hukum yang pertama dapat dilakukan oleh pemilik dan penghuni unit Apartemen X adalah menyelesaikannya dengan PT Y selaku pengelola dengan musyawarah mufakat sesuai dengan aturan Pasal 105 ayat (1) UU Rumah Susun.

Para pemilik dan penghuni unit Apartemen X kemudian dapat menempuh jalur penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan pilihan yang disepakati oleh kedua belah pihak. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan tersebut dapat berupa upaya arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli. Apabila upaya penyelesaian sengketa di luar pengadilan tidak tercapai kesepakatan, maka para pemilik dan penghuni unit Apartemen X dapat mengajukan gugatan terhadap PT Y kepada Pengadilan Negeri Surabaya.

2.5. Analisis Perbuatan Melawan Hukum yang Dilakukan oleh PT Y

Perbuatan melawan hukum diatur di dalam Pasal 1365 KUHPPerdata. Pasal 1365 KUHPPerdata mengatur bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain maka orang yang melakukan perbuatan tersebut harus mengganti kerugian yang diderita. Secara umum, terdapat empat unsur dalam perbuatan melawan hukum, yaitu:

1. Ada perbuatan yang melawan hukum, adapun suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai perbuatan yang melawan hukum apabila memenuhi salah satu perbuatan berikut.
 - a) bertentangan dengan hak orang lain; atau
 - b) bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku; atau
 - c) bertentangan dengan kesusilaan; atau
 - d) bertentangan dengan kecermatan yang harus diindahkan dalam masyarakat.
2. Ada kesalahan
3. Ada kerugian
4. Ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang diderita.

Dalam kasus Apartemen X yang masih dikelola oleh PT Y, PT Y memiliki hak dan kewajiban yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan. PT Y berhak untuk menerima biaya pengelolaan yang dibebankan kepada pemilik dan penghuni Apartemen X sesuai dengan Pasal 57 ayat (1) dan (2) UU Rumah Susun. Selain itu, PT Y juga memiliki kewajiban untuk mengelola biaya pengelolaan tersebut secara tertib, efektif, efisien, transparan, dan bertanggung jawab sesuai dengan aturan dalam Pasal 78 ayat (4) PP 13/2021. Keputusan PT Y untuk menaikkan IPL secara sepihak tanpa adanya pemberitahuan dan transparansi pada dasarnya telah melanggar kewajiban hukum sebagai pengelola rumah susun. Para pemilik dan penghuni yang memiliki hak atas transparansi pengelolaan biaya rumah susun telah mengalami kerugian materiil.

Perbuatan dari PT Y selaku pengelola Apartemen X telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum, yaitu:

1. PT Y telah melakukan perbuatan yang melawan hukum karena perbuatan yang dilakukan telah melanggar kewajiban hukumnya sendiri. Perbuatan PT Y menaikkan

IPL tanpa pemberitahuan dan transparansi telah melanggar ketentuan Pasal 78 PP 13/2021.

2. PT Y selaku pengelola telah melakukan kesalahan secara sengaja dengan menaikkan tagihan IPL tanpa pemberitahuan dan transparansi. Selain itu, PT Y juga dengan sengaja menolak permintaan para pemilik dan penghuni unit Apartemen X yang meminta rincian dan alasan mengenai kenaikan IPL tersebut.
3. Para pemilik dan penghuni Apartemen X telah mengalami kerugian materiil berupa uang. Apartemen X masih berada dalam masa transisi sehingga biaya pengelolaan unit apartemen yang belum terjual menjadi tanggung jawab dari PT Y. Dengan kenaikan IPL tanpa adanya transparansi, kenaikan IPL tersebut dapat dijadikan celah untuk menutupi biaya pengelolaan untuk unit apartemen yang belum terjual.
4. Keputusan PT Y untuk menaikkan tagihan IPL tanpa adanya pemberitahuan dan transparansi mempunyai hubungan kausal dengan kerugian materiil yang dialami oleh pemilik dan penghuni Apartemen X.

Dari uraian di atas, PT Y selaku pihak pengelola telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang terkandung dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Atas perbuatan tersebut, PT Y bertanggung gugat atas kenaikan IPL tanpa pemberitahuan dan transparansi yang menyebabkan kerugian bagi para pemilik dan penghuni Apartemen X. Maka dari itu, para pemilik dan penghuni dapat menuntut ganti kerugian yang telah diderita. Para pemilik dan penghuni Apartemen X dapat menuntut ganti kerugian berupa uang atau berupa pengembalian seperti semula (membatalkan kenaikan IPL).

3. Kesimpulan

Dari hasil analisis yang telah dilakukan maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Para pemilik dan penghuni satuan rumah susun Apartemen X yang mengalami kerugian akibat kenaikan IPL secara sepihak oleh pihak pengelola dan dicabutnya aliran listrik pada puluhan unit apartemen dapat melakukan upaya hukum berupa (1) melakukan penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi dengan lembaga alternatif penyelesaian sengketa yang berupa konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, maupun arbitrase. Apabila upaya penyelesaian non-litigasi tidak menghasilkan kesepakatan maka para pemilik dan penghuni unit Apartemen X dapat (2) menyelesaikan sengketa dengan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap PT Y kepada Pengadilan Negeri Surabaya.
2. PT Y sebagai pengelola Apartemen X telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan bertanggung gugat atas kerugian yang dialami oleh para pemilik dan penghuni Apartemen X. Tindakan PT Y yang menaikkan IPL secara sepihak tanpa adanya transparansi telah melanggar ketentuan Pasal 78 ayat (4) PP 13/2021. Selain itu, tindakan PT Y yang memutus aliran listrik dan air puluhan unit apartemen telah memenuhi unsur-unsur yang terkandung dalam perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Para pemilik dan penghuni Apartemen X dapat meminta ganti kerugian baik materiil maupun immateriil atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PT Y.

Daftar Referensi

- Adrian Sutedi. (2011). *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- MA Moegni Djodirdjo. (1982). *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Rachmat Setiawan. (1991). *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*. Bandung: Bina Cipta.
- Salim HS. (2006). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Satjipto Rahardjo. (2000). *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Abadi.